

Gemeinde Möhnese

Ortsteil Völlinghausen

Bebauungsplan Nr. 12 „Kammerherrnweg“

Begründung

Entwurf

Stand: 15.04.2024

Bearbeitet von:

pp a|s

Inhalt

1. Planungsanlass	4
2. Planungsziele	4
3. Verfahren	5
4. Lage und Geltungsbereich	5
5. Bestand	6
5.1 Nutzung und Topographie	6
5.2 Einbindung und angrenzende Nutzungen	6
5.3 Infrastruktur und Versorgung	7
5.4 Öffentlicher Verkehr.....	7
5.5 Erschließung.....	7
5.6 Ver- und Entsorgung	7
6. Planungsrechtliche Grundlagen	7
6.1 Regionalplan.....	7
6.2 Flächennutzungsplan	7
6.3 Landschaftsplan	8
6.4 Bebauungsplan.....	8
6.5 Denkmalrechtliche Vorgaben.....	9
6.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben	9
7. Nutzungs- und Bauungskonzept	9
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
8.1 Art der baulichen Nutzung	10
8.2 Maß der baulichen Nutzung	11
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
8.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen.....	11
8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
8.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
9. Örtliche Bauvorschriften	13
9.1 Dachaufbauten	13
9.2 Dachformen und Neigungen.....	13
9.3 Dacheindeckungen.....	13
9.4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen	13

9.5	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)	13
9.6	Gestaltung von Stützmauern	13
9.7	Gestaltung von Einfriedungen	13
9.8	Stellflächen für Müll- und sonstige Abfallbehälter	14
9.9	Vorgärten.....	14
9.10	Fassadengestaltung und -höhe	14
10.	Ver- und Entsorgung	14
10.1	Abwasserbeseitigung.....	14
10.2	Niederschlagswasserbeseitigung	15
11.	Umweltprüfung und -bericht	15
11.1	Ergebnis der Umweltprüfung	15
11.2	Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung.....	16
11.3	FFH-Vorprüfung.....	16
12.	Artenschutz	18
12.1	Ergebnis.....	18
12.2	Weitere Empfehlungen aus artenschutzrechtlicher Sicht.....	18
13.	Schallschutz	18
14.	Denkmalschutz.....	19
14.1	Schutz von Gehölzbeständen	19
15.	Pflanzenauswahl	19
16.	Bodenordnung	19
17.	Bodenschutz.....	19
18.	Kampfmittel und Bodenbelastungen.....	19
19.	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	20
20.	Flächenbilanz	20
21.	Kosten	20
22.	Fachgutachten.....	20

1. Planungsanlass

In der Gemeinde Möhnesee soll im Ortsteil Völlinghausen westlich des Kammerherrnwegs und südlich der Straße Zum Löwerholz ein neues, familienfreundliches Wohngebiet entwickelt werden. Ein erstes Bebauungs- und Erschließungskonzept wurde erarbeitet und mit der Gemeindeverwaltung vorabgestimmt. Insgesamt sollen hier 14 neue Wohnbaugrundstücke mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen entstehen. Mit dieser kleinteiligen Wohnbebauung kann eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle bauliche Ergänzung auf einer im baulichen Zusammenhang mit dem vorhandenen Siedlungsbereich gelegenen und bereits erschlossenen Fläche umgesetzt werden.

Die ca. 1,49 ha große Fläche ist unbebaut, wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Für die geplante Realisierung der neuen Wohnbaugrundstücke muss deshalb zwingend ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Da im Ortsteil Völlinghausen aktuell keine sonstigen realisierbaren Wohnbauflächen mehr vorhanden sind bzw. aus eigentums- und planungsrechtlichen Gründen nicht für eine Bebauung in Frage kommen, kann mit der baulichen Entwicklung dieser Fläche der großen Nachfrage nach Wohnbaulandflächen zumindest teilweise abgeholfen werden.

Für die weitere Realisierung der geplanten Wohnbebauung wird deshalb ein Bebauungsplan aufgestellt. Da es sich um eine an im Zusammenhang bebaute Ortsteile angrenzende Wohnbaumaßnahme handelt, wurde das Verfahren ursprünglich gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen durchgeführt. Nach dem Entfalle des § 13b BauGB wird das Planverfahren nun im Regelverfahren durchgeführt.

2. Planungsziele

Im Plangebiet sollen neue Wohnbauflächen entwickelt werden, die sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung und das Landschaftsbild einfügen und eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität aufweisen. Im Plangebiet sind ausschließlich Wohngebäude geplant. Diese weisen regelmäßig ein Vollgeschoss und ein zusätzliches Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss auf. Folgende konkrete Ziele werden mit der Planung des neuen Quartiers verfolgt:

- Umsetzung einer Nachverdichtung am Ortsrand, Schaffung von attraktiven, familienfreundlichen Wohnbauflächen für 14 Wohneinheiten
- maßstäbliche Integration der neuen Wohngebäude in die umgebende Bestandsbebauung
- Zulässigkeit eines Vollgeschosses, maximal zweigeschossige Fassadenansicht aus südwestlicher Richtung
- Anbindung der neuen Wohnbauflächen an das bestehende Fuß- und Radverkehrsnetz
- Anlage eines kleinen Quartiersplatzes, hochwertige Gestaltung der neuen Gebäude sowie der im Plangebiet gelegenen Verkehrs- und Platzflächen
- Neupflanzung von heimischen Laubbäumen und -hecken
- Verbesserung des Mikroklimas durch begrünte Dächer bei Pult und Flachdächern sowie bei Carports und Garagen
- Nachhaltiges Bauen, möglichst mit Kfw 55-Standard
- Nach Möglichkeit Vermeidung der Verwendung fossiler Brennstoffe

3. Verfahren

Vorliegender Satzungsbeschluss

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12 „Kammerherrnweg“ wurde in den Jahren 2022 und 2023 auf der Grundlage des ehemaligen § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt und Anfang des Jahres 2023 als Satzung beschlossen sowie anschließend veröffentlicht.

Gemäß dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 18.07.2023 wurde die Unvereinbarkeit des § 13b BauGB mit dem geltenden Unionsrecht festgestellt. Somit ist die rechtliche Wirksamkeit des Bebauungsplan Nr. 12 „Kammerherrnweg“ zumindest unklar. Aus diesen Gründen soll der vorliegende Bebauungsplan Nr. 12 „Kammerherrnweg“ erneut öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht werden.

Neues Verfahren

Gemäß § 215a Abs. 2 BauGB – Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung – sollen Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13b in der bis zum Ablauf des 22. Juni 2021 oder bis zum Ablauf des 31. Dezember 2023 geltenden Fassung aufgestellt wurden, durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Absatz 4 in Kraft gesetzt werden.

Die Umweltbelange und die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Natur und Landschaft sowie die unterschiedlichen Schutzgüter wurden bereits im Rahmen eines umweltplanerischen Fachbeitrags (Verf.: plangala - büro für garten & landschaftsarchitektur, Fachbeitrag Belange der Umwelt) detailliert untersucht und die Ergebnisse in die planerische Abwägung eingestellt.

Darüber hinaus werden nun eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht erarbeitet und eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

4. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Völlinghausen westlich der bereits bebauten Grundstücke entlang des Kammerherrnwegs. Innerhalb des Plangebiets befinden sich die Flurstücke 232, 235 und 584 (teilweise). Die Größe des Plangebiets beträgt nach der Erweiterung zu Gunsten der Regenwasserversickerung und -ableitung rund 1,49 ha. Der genaue Verlauf der Plangebietsgrenze ergibt sich aus der Planzeichnung sowie aus der nachfolgenden Abb. 1.



Abb. 1: Erweiterter Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Kammerherrweg“, Stand April 2024

5. Bestand

5.1 Nutzung und Topographie

Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Gelände weist in Richtung Süden bzw. Südwesten zur Möhne hin ein Gefälle auf und fällt zwischen der nördlichen Plangebietsgrenze und dem geplanten Regenrückhaltebecken auf einer Länge von rd. 200 m von rd. 257,5 m ü NHN auf rd. 240,0 m ü NHN ab.

5.2 Einbindung und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet liegt im rückwärtigen Bereich des Kammerherrwegs. Entlang dieser Straße befinden sich Wohngebäude mit teilweise sehr tiefen Gärten, die bis an die östliche Plangebietsgrenze heranreichen.

5.3 Infrastruktur und Versorgung

Im Ortsteil Völlinghausen befindet sich eine Gemeinschaftsgrundschule (Heidbergschule), ein Kindergarten und ein Dorfladen für die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Zudem sind in Völlinghausen gastronomische Nutzungen (u. a. Restaurant) sowie verschiedene Sport- und Freizeitnutzungen angesiedelt.

5.4 Öffentlicher Verkehr

Der Ortsteil Völlinghausen ist in das regionale Busnetz eingebunden und wird von mehreren regionalen Buslinien angefahren. Eine Anbindung an das Schienennetz besteht über die Trasse der Möhnetalbahn. Hier wurde der Personenverkehr allerdings bereits in den 1960er-Jahren eingestellt und durch Busse ersetzt. Die verbliebenen Teilstrecken der Möhnetalbahn werden nur noch für den Güterverkehr (Holzabfuhr) genutzt und wurde in Teilen als Radweg umgebaut.

5.5 Erschließung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Erschließungsanlagen. Im Norden ist das Plangebiet über die Straße Zum Löwerholz an den Kammerherrweg angebunden und somit erschlossen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die zur Versorgung des Plangebiets erforderlichen Versorgungsleitungen (u. a. Strom, Wasser, Telekommunikation) liegen in den angrenzenden Straßenzügen und können je nach Bedarf in das Plangebiet hinein verlängert werden. Auch die für die Entwässerung des Plangebiets erforderlichen Kanalisationsanlagen befinden sich bereits in den angrenzenden Straßen. Im Plangebiet liegen keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

6. Planungsrechtliche Grundlagen

6.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Blatt 5, ist das Plangebiet als allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

Mit Schreiben vom 02.09.2019 sowie Übersendung von ergänzenden Unterlagen vom 10.01.2020 wurde eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung bestehen keine Bedenken für die dargestellte Flächenausweisung, wenn [...] bis an die Grenze des Landschaftsschutzgebiets eine Wohnflächenerweiterung in die Bauleitplanung gebracht wird.

6.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Aufgrund des gewählten Verfahrens soll der wirksame Flächennutzungsplan im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

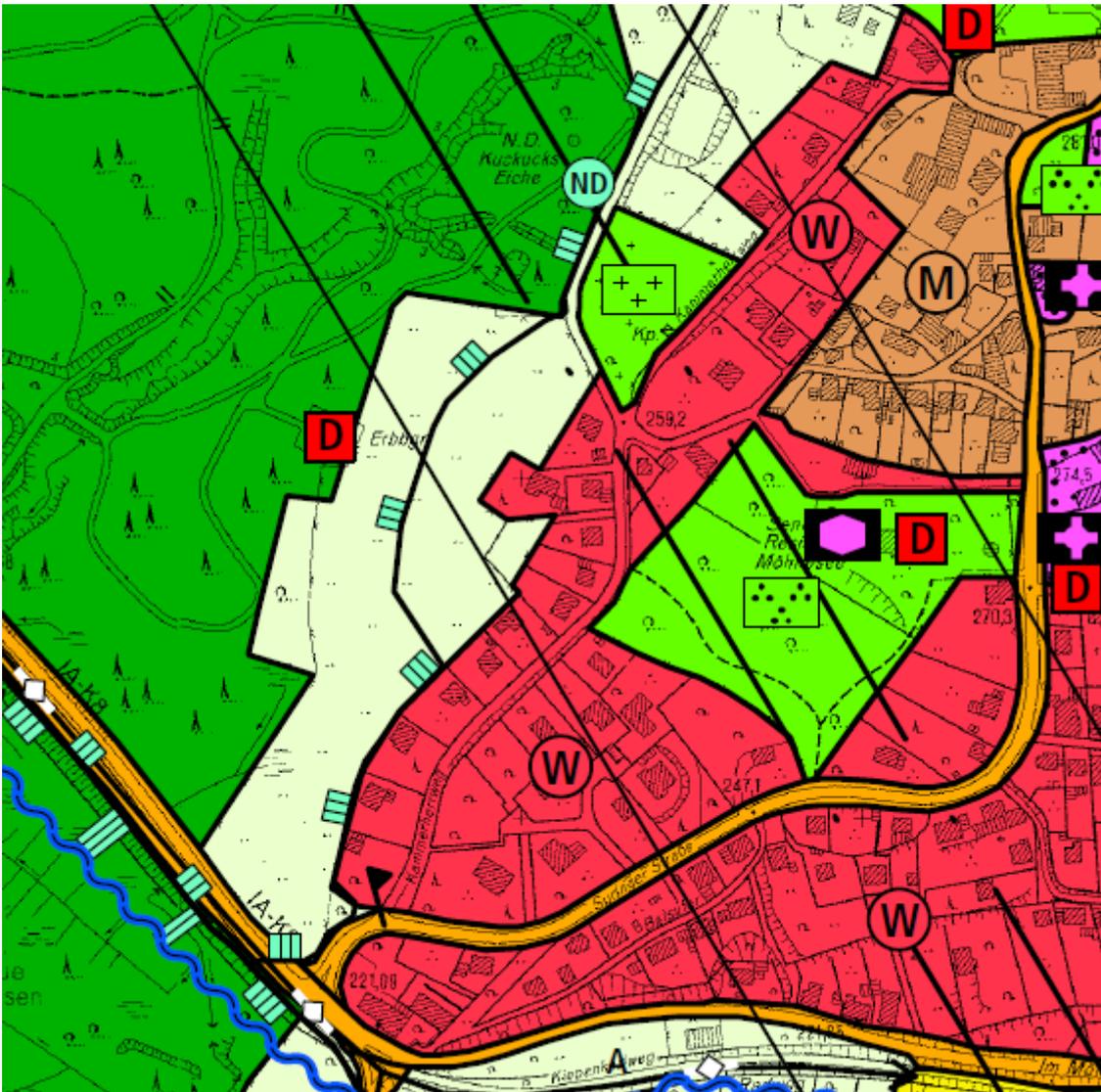


Abb. 2: Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee

6.3 Landschaftsplan

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt das Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit der Gebietsnummer LSG-4315-0009 an. In der Planzeichnung ist die Abgrenzung des LSG gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Die geplanten Flächen für die Niederschlagswasserableitung liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und müssen deshalb so naturnah gestaltet werden, dass sie den Zielen des Landschaftsschutzgebiets nicht widersprechen.

6.4 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 12 „Kammerherrnweg“ aufgestellt und im Februar 2023 als Satzung beschlossen. Dieser setzt im Plangebiet ein Reines Wohngebiet (WR) fest.

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden in den Grundzügen nicht geändert, es werden lediglich auf der Grundlage des Umweltberichts sowie der erarbeiteten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Ergänzungen bei den Pflanzfestsetzungen sowie den Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen.

6.5 Denkmalrechtliche Vorgaben

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Baudenkmäler. Es liegen auch keine Kenntnisse über Bodendenkmäler vor. Westlich des Plangebiets in dem hier gelegenen Laubwald liegt das in der Denkmalliste eingetragene Denkmal „Privatfriedhof von Bockum-Dolfs“. Aufgrund der Lage außerhalb des Plangebiets kann das eingetragene Denkmal „Privatfriedhof von Bockum-Dolfs“ nicht nachrichtlich übernommen werden

6.6 Fachplanungsrechtliche Vorgaben

Es liegen keine Erkenntnisse über weitere Fachplanungen vor, die der vorliegenden Bebauungsplanung entgegenstehen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zudem im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

7. Nutzungs- und Baukonzept

Geplant sind eingeschossige Wohngebäude mit großen Grundstücken und Gartenbereichen, die über einen neuen an die Straße Zum Löwerholz angebundenen Erschließungsstich erschlossen werden. Der Erschließungsstich mündet im Süden des Plangebiets in einen Wendeplatz. Südlich des Wendeplatzes befindet sich ein Weg, der die Erschließung der südlich angrenzenden Niederschlagsentwässerungsanlagen sichert. Zum Schutz des Landschaftsbildes darf die Fassadenansicht der Wohngebäude in Richtung des südlichen bzw. südwestlichen Freiraums maximal zweigeschossig ausfallen.



Abb. 3: Bebauungskonzept Wohngebiet Kammerherrweg, Stand April 2024

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sollen zukünftig vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden und sind deshalb nach § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zulässig sind hier gemäß den Vorgaben der BauNVO Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie in das kleinteilige Wohngebiet gestalterisch und funktional nicht integriert

werden können. Zudem passen sie aufgrund der mit diesen Nutzungen verbundenen Ziel- und Quellverkehre und den daraus resultierenden Schallemissionen und -immissionen nicht zum angestrebten ruhigen Charakter des neuen Wohngebiets.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird v. a. durch die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ) bestimmt. Die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen betragen bei den Reinen Wohngebieten 0,3 (GRZ) sowie 0,3 (GFZ) und unterschreiten somit die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauGB. Mit den festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen soll auch dem Ziel einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung des Ortsrandes entsprochen werden. Um eine angemessene Bebauungsdichte zu sichern, darf die zulässige Grundfläche je Baugrundstück maximal 200 m² betragen. Diese Werte orientieren sich auch an der baulichen Dichte in der näheren Umgebung.

Wie bereits erläutert, darf zum Schutz des Landschaftsbildes die Fassadenansicht der Wohngebäude in Richtung des südwestlichen Freiraums maximal zweigeschossig ausfallen. Ragen Keller- und Erdgeschoss aus dem Boden, sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig. Diese grundlegende Zielsetzung wird im Textteil des Bebauungsplans, Ziff. B Örtliche Bauvorschriften, mit entsprechenden Skizzen erläutert. Zudem gilt, dass auch aus verkehrlicher Sicht, dies betrifft vorliegend vor allem die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die vorgenannte Festsetzung zu der Höhe und der Gestaltung der Gebäudefassaden für erforderlich erachtet wird.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangebiets soll gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Baukonzeption eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern realisiert werden. Deshalb wird eine offene Bauweise festgesetzt. Des Weiteren wird festgesetzt, dass im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind.

Des Weiteren werden Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt, da diese gegenüber Baulinien eine höhere Flexibilität bei der Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht. Für den Bau von Terrassen und Wintergärten ist eine Überschreitung der gartenzugewandten, rückwärtigen Baugrenzen um maximal 3,0 m zulässig.

8.4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

Um die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen zu minimieren und zum Schutz des Landschaftsbildes sind im Plangebiet Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen, wobei die Zufahrten zur Garage / Carport als Stellplatz mit angerechnet werden, wenn die Aufstelllänge mindestens 6 m beträgt. Je Baugrundstück ist aus den vorgenannten Gründen ein Gartenhaus mit einer maximalen Größe von 30 m³ zulässig. Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) sind keine Nebenanlagen zulässig, da offene und gestalterisch hochwertige Vorgartenbereiche angestrebt werden.

8.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Interne Maßnahmen

Innerhalb des Plangebiets werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Fußwege, Stellplatz- und Platzflächen sind zur Minimierung der Eingriffe in den Wasserhaushalt in wasser-durchlässiger Bauweise auszuführen. Die Räumung der Baufelder ist aus artenschutzrechtlichen Gründen generell nur außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

Des Weiteren sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung aufgrund des örtlichen, überörtlichen und globalen Rückgangs an Insekten ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden.

Externe Maßnahmen

Östlich des vorhandenen Waldes ist auf dem benachbarten Flurstück Nr. 584, Flur 002, Kirscharen, auf der in der Planzeichnung mit der Ziffer **1** gekennzeichneten Fläche ein 5 m breiter Waldsaum mit Baum- und Strauchbesatz (3 m breiter Streifen mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, 2 m breiter Saum) zu entwickeln. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei einem möglichen Ausfall zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

Zudem ist auf einer 5.966 m² großen Teilfläche der Flurstücke 740, 741 und 98 in der Flur 2, Gemarkung Völlinghausen eine Mager-, Feucht und Nassweide zu entwickeln. Dies erfolgt durch mehrere Schritte und Maßnahmen:

Maßnahme 1: Durchführen eines Pflegeschnitts mit vollständigem Abräumen des Mahdguts auf der gesamten Fläche

Maßnahme 2: Beseitigung eines aus einer vorhandenen Esche herausgebrochenen Astes

Maßnahme 3: Wiederaufnahme der Beweidung (Standweide) mit maximal 4 Großvieheinheiten (GVE) je Hektar (ha). Jegliche zusätzliche Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche unzulässig.

8.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende Pflanzfestsetzungen werden aus artenschutzrechtlichen und landschaftsökologischen Gründen in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die mit der Ziffer **2** festgesetzte private Grünfläche ist als 3-reihiger Heckenstreifen (Saumbreite beidseitig 1 m, Pflanzabstand der drei Heckenstreifen 0,5 m) zu entwickeln. Die Hecke ist vom jeweiligen privaten Eigentümer, Mieter oder Erbbauberechtigten dauerhaft zu erhalten, standortgerecht zu entwickeln und bei einem möglichen Ausfall zu ersetzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

Je angefangene 4 Park- oder Stellplätze ist zur Begrünung der Park- oder Stellplatzflächen ein standortheimischer Laubbaum (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen (Baumarten siehe Pflanzliste).

Die Dächer von Gebäuden mit Pult- und Flachdächern sowie die Dächer von Garagen und Carports sind aus mikroklimatischen Gründen und zur Kappung von Niederschlagswasserspitzen zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss hierbei mindestens 6 cm betragen, da ansonsten keine angemessene Begrünung erfolgt.

In den Baugebieten ist des Weiteren je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Laubbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 3 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, StU mindestens 18 - 20 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten und die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen werden für das neue Wohngebiet rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert.

9.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen zur Sicherung eines hochwertigen Siedlungsbildes in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einzelhäusern die Hälfte der jeweiligen Haupttraufe nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte des jeweiligen Daches zulässig.

9.2 Dachformen und Neigungen

Im Plangebiet sind in Anlehnung an das historische und landschaftstypische Siedlungsbild Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 45° zulässig. Um die Gestaltungsmöglichkeiten zu erweitern, sind darüber hinaus Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15°, Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° und Walmdächer ohne weitere Vorgaben zur Dachneigung zulässig.

9.3 Dacheindeckungen

Um unangenehme Blendeffekte und Spiegelungen zu vermeiden, sind die Dacheindeckungen mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

9.4 Gestaltung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Hochwertige Gärten sind ein wesentlicher Bestandteil eines gestalterisch ansprechenden Siedlungsbildes. Deshalb sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme notwendiger Erschließungsanlagen gärtnerisch zu gestalten (Gehölzarten vgl. Pflanzliste).

9.5 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur auf den Dachflächen zulässig und sind an die jeweilige Dachneigung anzupassen. Unzulässig ist die Errichtung von Solaranlagen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen.

9.6 Gestaltung von Stützmauern

Falls Stützmauern erforderlich sein sollten, sind diese zum Schutz des hochwertigen Landschaftsbildes durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist aus landschaftsgestalterischen Gründen unzulässig.

9.7 Gestaltung von Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind ebenfalls aus landschaftsgestalterischen Gründen Hecken bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten bis maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische,

standortgerechte Arten (z. B. Hainbuche, Buche oder Liguster) zu verwenden. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 0,5 m betragen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Es sind nur innenliegende, nicht sichtbare Zäune zulässig, die die Höhe der Hecken nicht überragen. Der Abstand zum Boden muss für die Durchlässigkeit für kleinere Säugetiere wie zum Beispiel Igel mindestens 10 cm betragen.

9.8 Stellflächen für Müll- und sonstige Abfallbehälter

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind aus stadtgestalterischen Gründen durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

9.9 Vorgärten

Die Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude) sind als Pflanzflächen (Naturrasen, Blumenwiese, Staudenbeet, Laubbaum) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen oder Zuwegungen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Anteil darf hierbei maximal 40 % der gesamten Vorgartenfläche betragen. Der nicht versiegelte Anteil ist vollflächig mit Naturrasen, Wiese oder Stauden sowie ergänzenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Anlage von Stein- und / oder Schotterflächen ist aus stadtgestalterischen Gründen explizit unzulässig.

9.10 Fassadengestaltung und -höhe

Wie bereits erläutert, darf zum Schutz des hochwertigen Landschaftsbildes die Fassade der Wohngebäude in Richtung des südwestlichen Freiraums maximal zweigeschossig ausfallen. Ragen Keller- und Erdgeschoss aus dem Boden, sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig.

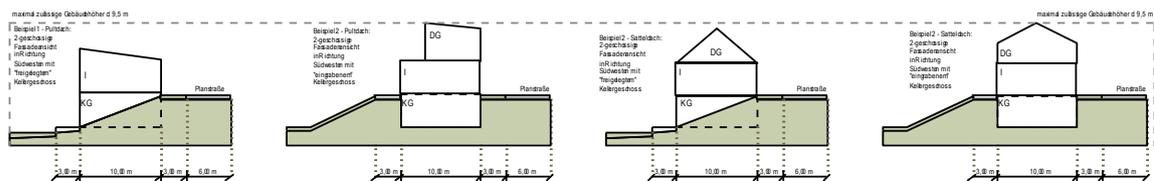


Abb. 4: Darstellung der Fassadengestaltung und -höhe, Stand April 2024

10. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit keine Ver- und Entsorgungsleitungen. Diese werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen in der Planstraße / Erschließungsstich neu verlegt. Im Plangebiet ist ein Trennsystem geplant.

10.1 Abwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird in die in den angrenzenden Straßen vorhandene kommunale Mischkanalisation eingeleitet. Die hierfür erforderlichen Kanalisationsanlagen werden im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen in der Planstraße / Erschließungsstich neu verlegt.

10.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m § 44 LWG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Diesen Vorgaben wird gefolgt. Das Regenwasser wird in den südlich der Wohnbebauung gelegenen Flächen für die Regenwasserversickerung und -ableitung gesammelt, teilversickert und über eine offene Mulde und ein Grabensystem in südliche Richtung abgeleitet. Am westlichen Ende dieser Fläche befindet sich ein bereits bestehender Durchlass unter der Kreisstraße 8 / Straße im Möhnetal in Richtung den Auebereichen der Möhne, der als Notüberlauf genutzt werden kann.

11. Umweltprüfung und -bericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, der ein zentraler Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht stellt die umweltrelevanten Aspekte der Planung sowie die sonstigen Belange von Natur und Landschaft umfassend und systematisch dar, so dass die Belange des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt werden können. Auch die Ergebnisse der anderen Fachgutachten werden zusammenfassend in den Umweltbericht übernommen.

Der Umweltbericht berücksichtigt die nach Anlage 1 BauGB zu erfassenden Inhalte zur Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen. Neben den anlagebedingten Auswirkungen sind insbesondere auch die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen zu ermitteln. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen untereinander zu prüfen:

- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt

Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird im Umweltbericht ausführlich erläutert.

11.1 Ergebnis der Umweltprüfung

Aus den geplanten Versiegelungen (Verkehrsflächen und Bauflächen mit einer GRZ) ergibt sich im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO – also alle überbauten und versiegelten Flächen einschließlich der befestigten und teilversiegelten Nebenanlagen innerhalb der Bauflächen – eine maximal versiegelbare Fläche von ca. 5.950 m². Das entspricht einem Flächenanteil von ca. 40%.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen der geplanten Entwicklung durch Flächenverlust und durch Beeinträchtigungen (Lärm und Luftschadstoffe) auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt werden nicht als erheblich bewertet.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt und Landschaftsbild

Die erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Artenvielfalt resultieren aus der Überbauung der landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen. Schutzwürdige Biotope sowie Lebensräume planungsrelevanter Arten sind nicht betroffen. Die entstehenden Beeinträchtigungen und Verluste für das Schutzgut werden im Rahmen der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Mit der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Artenschutz, Eingriffsermittlung) werden die Auswirkungen der geplanten städtebaulichen Entwicklung durch Flächenverlust und durch Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt insgesamt als weniger erheblich bewertet.

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft

Der Verlust von Böden durch Überbauung (Versiegelung, Veränderung der natürlichen Bodenfunktionen durch Aufschüttung etc.) ist als erhebliche Auswirkung zu werten. Mit den Festsetzungen zur schadlosen und fachgerechten Abführung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser ist davon auszugehen, dass erheblich nachteilige Umweltwirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgeschlossen werden können. Die entstehenden Verluste (Boden) werden im Rahmen der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Durch die Umsetzung multifunktionaler Kompensationsmaßnahmen können additive Positivwirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft erzielt werden.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen (Schutz- und Vermeidung, Pflanzgebote, externe Kompensationsflächen und -maßnahmen) werden über zeichnerische Festlegung und/oder durch Übernahme in die textlichen Festsetzungen oder Hinweise der Satzung gesichert.

11.2 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt ein Defizit von 11.931 Werteinheiten (Bestand: 48.738 Werteinheiten – Planung 36.807 Werteinheiten).

Für die gemäß Eingriffsermittlung erforderlichen Maßnahmen werden in der Gemarkung Völlinghausen / Möhnesee in der Flur 2 Teilbereiche (5.966 m²) der Flurstücke 98, 740 und 741 zur Verfügung gestellt.

- Maßnahme 1: Pflegeschnitt mit vollständigem Abräumen des Mahdgutes
- Maßnahme 2: Beseitigung des Astes, der aus der Esche herausgebrochen ist.
- Weidenutzung: Wiederaufnahme einer Beweidung (Standweide) mit max. 4 GVE/ha, inkl. Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel.

Mit diesen Maßnahmen kann eine ökologische Aufwertung um 2 Wertpunkte (von Bestandswert 3 auf Planungswert 5) erreicht werden. Mit der Gesamtaufwertung um 11.932 Werteinheiten kann das Defizit des Bebauungsplanes Kammerherrweg (11.931 WE) als ausgeglichen betrachtet werden.

11.3 FFH-Vorprüfung

Unmittelbar südlich grenzt das Naturschutzgebiet SO-015 NSG Möhnetal (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Naturschutzgebietes „Möhnetal“ im Regierungsbezirk Arnsberg vom 24. Februar 2005)

an das Plangebiet. Es handelt sich um den Talraum der Möhne von der Kreisgrenze zum Hochsauerlandkreis bis zum Einfluss der Möhne in den Möhnesee (einschließlich des bereits bestehenden NSG Möhneauwe Völlinghausen). Im Gebiet sind die als FFH-Gebiete gemeldeten Flächen des Möhneoberlaufs (DE 4516-302) und des Möhne-Mittellaufs (DE 4515-304) enthalten. Ebenso liegen Flächen des Vogelschutzgebietes besonderer Bedeutung VSG Möhnesee (DE 4515-401) in diesem NSG.

In der vorliegenden FFH-Vorprüfung ist zu untersuchen und zu bewerten, ob Beeinträchtigungen dieser europarechtlich geschützten Gebiete durch die städtebaulichen Entwicklungsabsichten und die damit verbundenen Maßnahmen sicher ausgeschlossen werden können.

Die naturnahen Fließgewässerabschnitte mit gut erhaltenen bachbegleitenden Erlen-Eschenwälder machen die Güte und Bedeutung des Naturschutzgebietes mit den europarechtlich geschützten Flächen des FFH-Gebietes DE-4515-304 „Möhne-Mittellauf“ und des Vogelschutzgebietes DE-4514-401 Möhnesee aus.

Im landesweiten Biotopverbund steht für die hier zu betrachtenden Gebiete der Schutz und die Optimierung der vorhandenen prioritär schutzwürdigen Lebensraumtypen der Auenwälder und der naturnahen Fließgewässer sowie Extensivierung des Grünlandes im Vordergrund.

Es handelt sich dabei um folgende Lebensräume gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie:

- Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder (91E0, prioritärer Lebensraum),
- Fließgewässer mit Unterwasservegetation (3260),
- Stieleichen-Hainbuchenwald (9160), und folgende Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie:
- Groppe (*Cottus gobio*).
- Bachneunauge (*Lampetra planeri*).

Außerdem handelt es sich um Lebensräume für folgende im Schutzgebiet vorkommende Vogelarten, auf die sich der Artikel 4 der Vogelschutzrichtlinie bezieht:

- Eisvogel,
- Schwarzstorch,

Mit der Bauleitplanung „Kammerherrnweg“ sind bauliche Maßnahmen im Umfeld (ca. 250 m bis zum Baugelände, der Graben zur Ableitung des Niederschlagswassers führt bis auf 50 m heran) des FFH-/VS-Gebiets geplant. Flächen innerhalb der Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Da mit den Baumaßnahmen keine Eingriffe in die Gewässer verbunden sind, lassen sich auch in Folge indirekter Vorhabenwirkungen keine Beeinträchtigungen prognostizieren.

An nutzungs- / betriebsbedingten Faktoren sind hier die Auswirkungen der Entwicklung von Wohnbauflächen zu betrachten. Dazu zählen z.B. die Erhöhung des Verkehrs, die Erhöhung der Emissionen durch Verkehr und Hausbrand, und die Erhöhung der Lichtemissionen durch die Straßen- und Objektbeleuchtung.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in den südlich der Wohnbebauung gelegenen Flächen für die Regenwasserversickerung und -ableitung gesammelt, teilversickert und über eine offene Mulde und ein Grabensystem in südliche Richtung abgeleitet. Am westlichen Ende dieser Fläche befindet sich ein vorhandener Durchlass unter der Kreisstraße 8 / Straße im Möhnetal in Richtung den Auebereichen der Möhne, der als Notüberlauf genutzt werden kann.

Im Rahmen des Bauleitplanungsverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I erarbeitet. Die empfohlenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden im Festsetzungskatalog der Planung berücksichtigt.

Abschließend ist festzuhalten, dass nach vorliegendem Kenntnisstand die Beeinträchtigung des Natura 2000 – Gebietes bzw. seiner Erhaltungsziele ausgeschlossen werden kann. Die Baumaßnahmen sind weder geeignet, den Erhaltungszustand eines der wertgebenden Elemente (Lebensraumtyp oder Art) zu verschlechtern, noch stehen sie einer möglichen Verbesserung des Erhaltungszustandes eines wertgebenden Elementes entgegen. Eine weitergehende Prüfung in Form einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

12. Artenschutz

Die Prüfung des Artenschutzpotenzials wurde vom Büro LökPlan – Conze & Cordes GbR durchgeführt. In der Artenschutzprüfung Stufe I zum B-Plan Nr. 12 „Kammerherrweg“ in Möhnesee-Völlinghausen, Anröchte, März 2022, werden die artenschutzbezogenen Informationen dargestellt und gutachterlich bewertet.

12.1 Ergebnis

Im Ergebnis kann davon ausgegangen werden, dass nach aktuellem Kenntnisstand keine planungsrelevante Art durch die Planung erheblich beeinträchtigt wird und dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

12.2 Weitere Empfehlungen aus artenschutzrechtlicher Sicht

Für die weitere Umsetzung des Bauvorhabens werden folgende Empfehlungen gegeben. Da keine Vorkommen oder Betroffenheiten bestehen und somit auch keine Konflikte mit dem Artenschutz bestehen, keine Verbotstatbestände ausgelöst werden, gibt es keine Notwendigkeit von CEF-Maßnahmen.

- Aufgrund des erfolgenden Flächenverbrauches und der Möglichkeit von (geringfügigen) Störeffekten in die Umgebung sollten dennoch die nachfolgenden Punkte beachtet werden:
- Das optimale Zeitfenster für die Baumaßnahme liegt außerhalb der Brutzeit der Vögel zwischen Oktober und Februar (einschließlich).
- Eine Beeinträchtigung der beiden Stiel-Eichen (Entfernung von Ästen oder Wurzeln) auf dem Nachbar-Flurstück 325 ist zu vermeiden.
- Entwicklung eines 5 m breiten Waldmantels entlang westlich des Fettgrünlandes (3 m breiter Streifen mit Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung, 2 m breiter Saum). Er dient zusätzlich zur Abschirmung der Waldbereiche von bzw. vor der neuen Wohnbebauung.
- Entwicklung eines 3-reihigen Heckenstreifens inkl. Saum entlang der westlichen Bebauungsgrenze (Saumbreite beidseitig 1 m, Pflanzabstand der drei Heckenstreifen 0,5 m).

Der Waldmantel sowie der Heckenstreifen erhöhen die Strukturvielfalt der strukturarmen, intensiv genutzten Wiesen. Sie bieten u. a. Orientierungslinien für z. B. jagende Fledermäuse und wandernde Amphibien, Versteck- und Überwinterungsplätze für z. B. Amphibien sowie Nahrungsquellen für z. B. Insekten und Vögel. Diese Empfehlungen wurden aufgegriffen und in der Planzeichnung textlich und zeichnerisch festgesetzt.

13. Schallschutz

In der näheren Umgebung des Plangebiets finden sich keine gewerblichen Nutzungen und auch keine stark belasteten Straßen. Aus diesem Grund kann auf eine Untersuchung der Schallschutzbelange verzichtet werden.

14. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Baudenkmäler. Auch Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Im Textteil des Bebauungsplans wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

14.1 Schutz von Gehölzbeständen

Bei Bauarbeiten im Umfeld der Gehölzstandorte sind die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen' und der RAS LG4 'Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen' zu beachten.

15. Pflanzenauswahl

Bei Neupflanzungen sind bei der Pflanzenauswahl insbesondere die Aspekte standortgerecht und insektenfreundlich zu berücksichtigen.

16. Bodenordnung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Es sind deshalb keine Maßnahmen der Bodenordnung gemäß § 45 ff. BauGB erforderlich.

17. Bodenschutz

Die bodenschonenden Maßnahmen gemäß DIN 19731 und DIN 18915 sind zu beachten. Die Erarbeitung eines verbindlichen Baustelleneinrichtungsplans wird für die Organisation der Erd- und Erschließungsarbeiten empfohlen.

18. Kampfmittel und Bodenbelastungen

Es liegen keine Kenntnisse auf Kampfmittel und sonstige Bodenbelastungen vor. Kampfmittel können jedoch nie ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

19. Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Neben den grundsätzlich zu treffenden Maßnahmen zum Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen, der Begrünung von Flach-, Pult-, Garagen und Carportdächern sowie die naturnahe Niederschlagswasserbeseitigung sollen beim Bau der zukünftigen Wohngebäude möglichst nachhaltige, wiederverwertbare Baustoffe verwendet werden.

Zum Schutz des globalen Klimas ist möglichst für den Energie- und Wärmebedarf der Wohngebäude auf die Verwendung fossiler Brennstoffe zu verzichten.

20. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereichs	ca. 1,49 ha
Reines Wohngebiet	ca. 1,02 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,17 ha
Niederschlagswasserableitung (RRB)	ca. 0,30 ha
Summe	ca. 1,49 ha

21. Kosten

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Artenschutzgutachten, Erschließungsplanung etc.) werden vom Grundstückseigentümer und Vorhabenträger übernommen. Für die Gemeinde Möhnesee entstehen durch die Planung sowie die nachfolgenden Bau- und Erschließungsmaßnahmen keine Kosten.

22. Fachgutachten

Folgende Gutachten und sonstige Quellen wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- plangala - büro für garten & landschaftsarchitektur, Fachbeitrag Belange der Umwelt, Wietzen, Januar 2023
- plangala - büro für garten & landschaftsarchitektur, Gemeinde Möhnesee, Ortsteil Völlinghausen, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung FFH-Gebiet DE-4515-304 Möhne-Mittellauf, Vogelschutzgebiet DE-4514-401 Möhnesee zum Bebauungsplan Nr. 12 „Kammerherrweg“ Wietzen, November 2022
- LökPlan – Conze & Cordes GbR, Artenschutzprüfung Stufe I zum B-Plan Nr. 12 „Kammerherrweg“ in Möhnesee-Völlinghausen, Anröchte, März 2022
- Michael Rademacher, Ing.-Büro für das Bauwesen, Erschließungskonzept Baugrundstücke westlich am "Kammerherrweg" in Völlinghausen, Arnsberg, April 2022

Möhnesee, den 15.04.2024

Dortmund, den 15.04.2024