



Begründung zur
Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 43
„Südufer – Bereich Buchenweg
bis Kiefernweg“ (OT Körbecke)
der Gemeinde Möhnesee



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Frühzeitige Beteiligung
der Öffentlichkeit und
der betroffenen
Behörden
gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB**

-Vorentwurf-

09/24



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass.....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Übergeordnete Vorgaben	5
3.1	Regionalplan.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Landschaftsplan.....	6
4	Inhalte/Festsetzungen	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	7
4.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche.....	12
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	12
5	Örtliche Bauvorschriften	12
5.1	Gestalterische Festsetzungen.....	12
5.2	Klimaschutz / Ökologie.....	13
6	Erschließung.....	14
6.1	Verkehrsflächen.....	14
6.2	Ver- und Entsorgung.....	14
7	Sonstiges.....	14
7.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	14
7.2	Immissionsschutz.....	15
8	Umweltbelange und Artenschutz	15
8.1	Ergebnis Umweltbericht	15
8.2	Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
8.3	Ergebnis FFH-Verträglichkeitsprüfung	18
9	Monitoring.....	19

II UMWELTBERICHT

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Südufer – Bereich Buchenweg bis Kiefernweg“ (OT Körbecke) der Gemeinde Möhnesee, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, September 2024

Anlagen

Artenschutzrechtlicher zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Südufer – Bereich Buchenweg bis Kiefernweg“ (OT Körbecke) der Gemeinde Möhnesee, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, September 2024

Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Südufer – Bereich Buchenweg bis Kiefernweg“ (OT Körbecke) der Gemeinde Möhnesee, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, September 2024



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Südufer – Bereich Buchenweg bis Kiefernweg“ beschlossen.

Am Südufer des Möhnesees befindet sich ein Siedlungsgebiet, welches der Ortschaft Körbecke zugehörig ist. Dieses Siedlungsgebiet ist geprägt von einer ländlichen Wohnbebauung und einer teilweisen touristischen Nutzung mit vereinzelt Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Somit wird ein charakteristisches Siedlungsbild wiedergegeben, welches seit ungefähr 1930 entstanden ist. Unmittelbar entlang des Südufers befinden sich touristische Angebote wie Anlegestellen für Boote oder Gastronomien. Dieser Uferbereich und der Siedlungsbereich sind hierbei jedoch durch die Landstraße 857 „Südufer“ räumlich getrennt.

Bei der vorgesehenen Bauleitplanung geht es um die Bewahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Siedlungsbereiches zwischen Buchenweg bis Kiefernweg am Südufer des Möhnesees mit der Wohnnutzung als Schwerpunkt. Gleichzeitig werden planungsrechtliche Grundsätze für eine Verdichtung der Bebauung geschaffen, um unmaßstäbliche und gestalterische „Ausreißer“ zu unterbinden, insbesondere bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung.

Das Ziel ist dementsprechend die Wahrung des homogenen Erscheinungsbildes dieses Siedlungsbereiches bei einer gleichzeitigen Möglichkeit einer behutsamen baulichen Entwicklung. Das Siedlungsgebiet soll der Wohnnutzung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern beibehalten werden und der touristischen Nutzung zukünftig nur noch eine untergeordnete Rolle zuweisen. Eine Besonderheit stellt die Topographie und Hanglage des Plangebiets dar, welche in der Planung berücksichtigt werden muss.

Das bereits größtenteils bebaute Gebiet ist bisher unbeplanter Innenbereich. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich derzeit nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach bemisst sich die Zulässigkeit einer Bebauung daran, ob dieses sich in die nähere Umgebung einfügt – nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll – und die Erschließung gesichert ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit von Vorhaben jedoch in der Zukunft deutlicher bestimmt werden.

Des Weiteren orientiert sich die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 43 an den Festsetzungen des Flächennutzungsplans.

Die Gemeinde Möhnesee wendet zur Aufstellung des Bebauungsplanes das konventionelle Verfahren an, in dem ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und ein FFH-Verträglichkeitsprüfung inbegriffen sind.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst den Bereich der Wohnbauflächen am Südufer südlich der Seeuferstraße zwischen Buchenweg und Fichtenweg. Ausgenommen sind zum einen die Bereiche, welche bereits einen Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans bilden, als auch die Flächen für Beherbergungsbetriebe (Jugendherbergen und Hotel (Atrium)).



Beim Aufstellungsbeschluss umfasste der Bebauungsplan zwei Geltungsbereiche (Geltungsbereich 1 und Geltungsbereich 2), worin neben den Wohnbauflächen auch die Grundstücke der Jugendherbergen und des östlichen Hotels (Atrium) enthalten waren. Im Verlauf des Verfahrens sind jedoch diese Grundstücke der Beherbergung aus dem Geltungsbereich entnommen worden, da die Zielsetzung der Planung in erster Linie die Wohnbebauung betrifft und die Beherbergungsflächen unter dem Aspekt Art und Maß der baulichen Nutzung für sich stehen. Für zukünftige Bauvorhaben auf den Flächen für Beherbergung gilt demnach weiterhin der § 34 BauGB, falls diesbezüglich kein Bebauungsplanverfahren angewendet wird.

Der Bebauungsplan ist nun in den Geltungsbereichen 1a, 1b, 1c und 2 unterteilt. Die Unterteilung ist zum einen auf die räumliche Trennung durch den bestehenden Teich (Gemarkung Körbecke, Flur 7, Flurstück 67) sowie den Grundstücken der Jugendherbergen und Hotel (Atrium) und zum anderen auf die umgebenden Landschaftsschutzgebiete zurückzuführen.

Der westliche Geltungsbereich 1 (1a, 1b, 1c) grenzt im Norden an der Seeuferstraße, im Westen sowie im Süden an das Landschaftsschutzgebiet und im Osten an der Straße „Am Mühlensiepen“.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich 1a inbegriffen:

Gemarkung Körbecke, Flur 7, Flurstücke 79, 80, 81, 84, 86, 88, 92, 216, 229, 230, 231, 236, 237, 240, 250, 251, 256, 258, 269, 278, 279, 299, 304, 305, 318, 319, 320, 340, 341, 343, 345, 367, 389 tlw., 390, 391, 392, 393, 394, 427.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich 1b inbegriffen:

Gemarkung Körbecke, Flur 7, Flurstücke 145, 147, 148, 150, 151, 152, 162, 212, 221, 222, 350, 352, 353, 355, 356, 357, 358, 359, 385, 395, 396, 431, 432.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich 1c inbegriffen:

Gemarkung Körbecke, Flur 7, Flurstücke 154, 184, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 225, 227, 228, 331, 331, 433.

Der östlich liegende Geltungsbereich 2 grenzt im Norden ebenfalls an der Seeuferstraße und sowohl im Westen als auch im Süden an das Landschaftsschutzgebiet. Im Osten grenzt der Geltungsbereich durch die Entnahme des Hotels (Atrium) maßgeblich an den Fichtenweg.

Folgende Flurstücke sind im Geltungsbereich 2 inbegriffen:

Gemarkung Körbecke, Flur 7, Flurstücke 16, 20, 21, 23, 24, 28, 29, 35, 33, 36, 42, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 61, 63, 64, 112, 117, 118, 119, 120, 125, 128, 143, 164, 165, 170, 181, 203, 204, 210, 218, 234, 235, 242, 246, 247, 248, 276, 280, 281, 286, 291, 293, 295, 297, 308, 309, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 324, 325, 326, 327, 328, 348, 349, 370, 371, 374, 375, 381, 386, 387, 434, 435, 436, 437; Gemarkung Körbecke, Flur 3, Flurstücke 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 22, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 54, 55, 56, 65, 68, 69, 71, 72, 77, 90, 93, 95, 96, 97, 104, 105, 106, 109, 114, 115, 116, 117, 127, 128, 131, 140, 141, 143, 144, 145, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 163, 165, 166, 167, 175, 174, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 242, 243, 245, 298, 299.

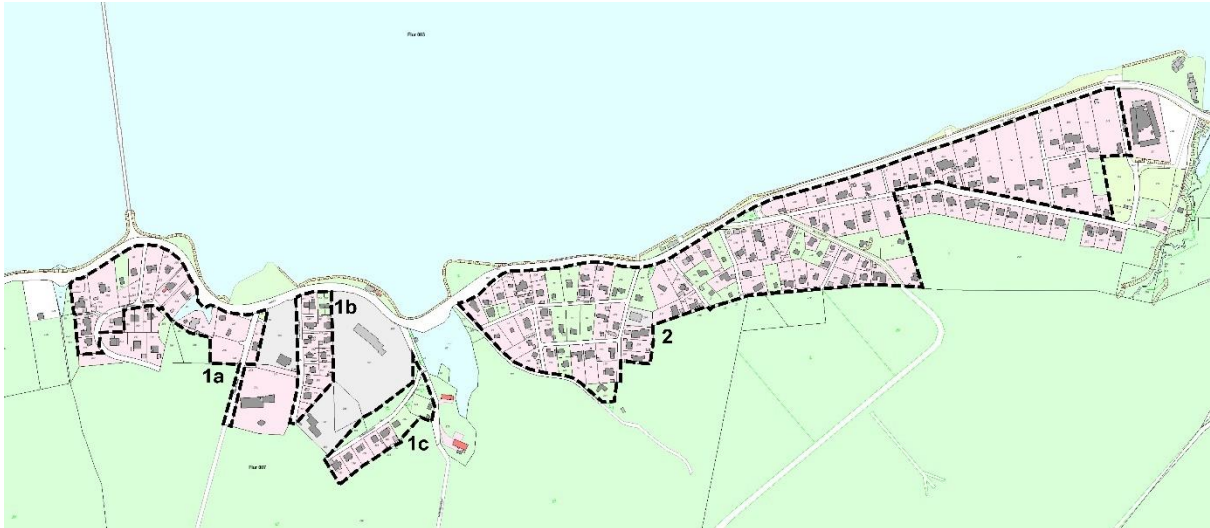


Abbildung 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich; ohne Maßstab (Quelle: ww-tim-online.nrw.de; eigene Darstellung)

Angrenzend zum Geltungsbereich 1a und 2 befinden sich zwei Teilbereiche, die jeweils planungsrechtlich in einem Bebauungsplan festgehalten wurden. Dies ist zum einen der Bebauungsplan „Buchenweg“ (Geltungsbereich 1a) und der Bebauungsplan Nr. 3 „Körbecke Süd- rand – Änderung“. Da diese Bebauungspläne mit der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes vereinbar sind, wird keine Änderung der bestehenden Bebauungspläne vorgenommen.

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg stellt die Geltungsbereiche als „Allgemeine Frei- und Agrarbereiche“ dar. Nördliche des Plangebietes grenzt das Oberflächen- gewässers des „Möhnesees“ und südlich befindet sich ein Waldbereich.

Aufgrund dessen, dass eine erhebliche Nutzungsänderung im Bebauungsplanverfahren nicht vorgesehen ist und der Bestand geschützt werden soll, stehen die Vorgaben des Regionalpla- nes dem geplanten Bebauungsplan nicht entgegen.

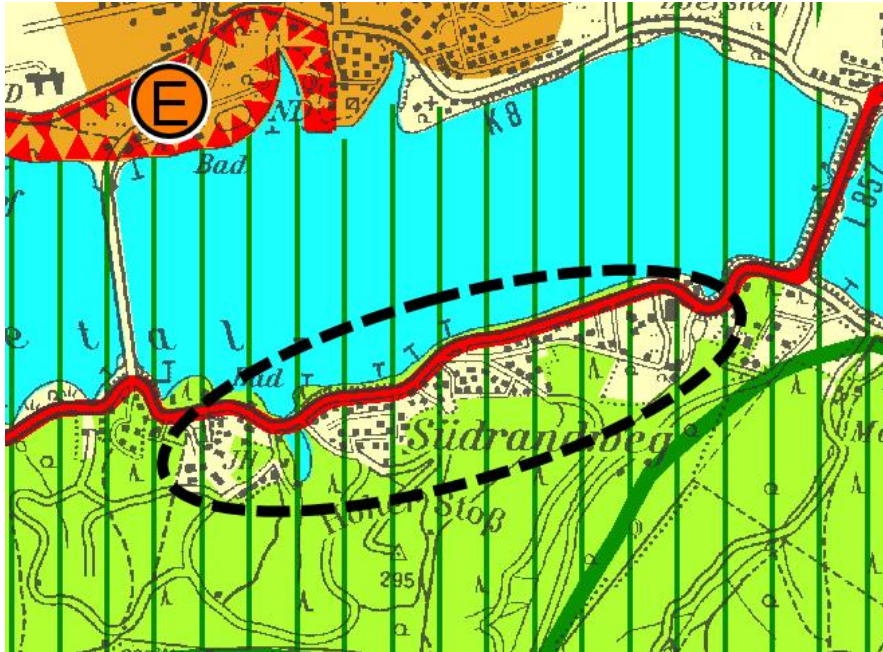


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis des Regierungsbezirks Arnsberg, Blatt 5; ohne Maßstab (Quelle: Regierungsbezirk Arnsberg; eigene Darstellung)

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt für den Planbereich in den Geltungsbereichen Wohnbauflächen gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO dar. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig, da die Art der Nutzung unberührt bleibt.



Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee; ohne Maßstab (Quelle: Gemeinde Möhnesee)

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt unmittelbar am südlichen Uferbereich und somit an das Vogelschutzgebiet Möhnesee, welches zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Des Weiteren befindet sich südlich des Plangebietes ein großflächiger Wald, welches ebenfalls als



Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Rund 320 m östlich des Geltungsbereichs 2 befindet sich das FFH-Gebiet „Arnsberger Wald“. Vor einer nachhaltigen Beeinträchtigung oder Zerstörung sind diese Flächen zu schützen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe und der getroffenen Festsetzungen ist ein Einfluss durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht endgültig auszuschließen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen, die klärt, ob die Umweltverträglichkeit der Planung bzw. der Vorhaben innerhalb des Bebauungsplangebietes mit den festgelegten Erhaltungszielen vereinbar ist. In der Planzeichnung sind die Schutzgebiete nachrichtlich gekennzeichnet.

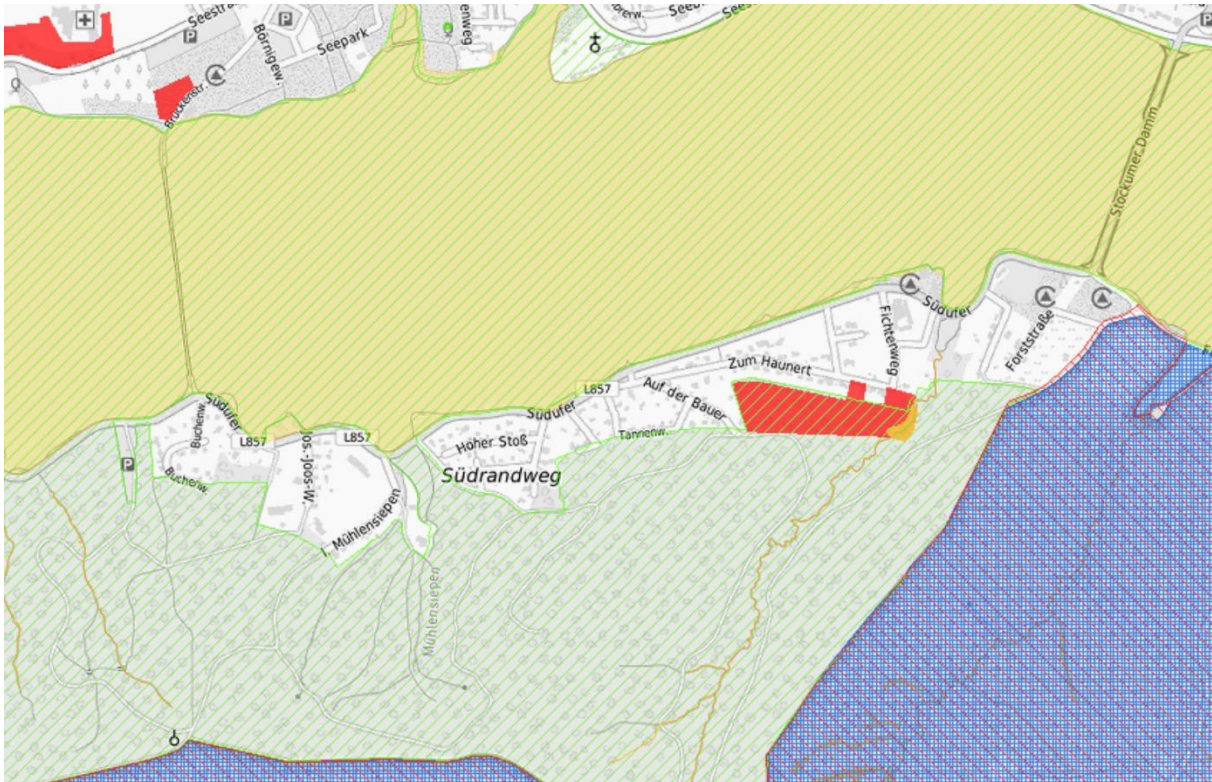


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Kreis Soest; ohne Maßstab (Quelle: Geoportal Kreis Soest)

4 Inhalte/Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig bebaut und ist vorwiegend gekennzeichnet durch Wohnbebauung. Neben der Wohnnutzung sind im Plangebiet derzeit einige touristische Nutzungen in Form eines Hotels (Forsthaus am Möhnesee) sowie von Ferienhäusern und Ferienwohnungen vorzufinden. Um den Charakter des Wohngebiets beizubehalten, soll zukünftig eine potenzielle Entwicklung des Plangebiets zu einer Ferienhaussiedlung vermieden werden. Jedoch sollen neben Betrieben des Beherbergungsgewerbes eine Ferienwohnnutzung als untergeordnete Rolle eingeschränkt weiterhin ermöglicht werden. Der Bereich am „Südufer“ wird demnach gem. § 4 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, um neben der Wohnnutzung weitere zumutbare untergeordnete Nutzungen zu zulassen.



Die Art der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Ferienwohnungen als untergeordneter Teil der Wohnnutzung.

Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Wohngebäude, die überwiegend als Feriennutzung genutzt werden,

sind generell ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl, wird räumlich differenziert festgesetzt.

Für die Geltungsbereiche 1a und 2 gilt:

Die Grundfläche (GR) je bebaubarem Grundstück darf max. 200 qm (bei Einzelhäusern) und 100 qm je Doppelhaushälfte für das Hauptgebäude betragen.

Wird mehr als ein Hauptgebäude auf einem Grundstück errichtet, darf die Grundflächenzahl (GRZ) insgesamt 0,2 nicht überschreiten. Dabei darf jedes Hauptgebäude eine Grundfläche von 200 qm nicht überschreiten. Wird ein Grundstück zum Zwecke der Bebauung mit ein oder mehreren Hauptgebäuden geteilt, gilt für jedes neue bebaubare Grundstück eine GRZ von 0,2, wobei eine Grundfläche von 200 qm die Obergrenze für jedes neu errichtete Gebäude bildet. Die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gem. § 16 (6) BauNVO durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die dem Nutzungszweck des jeweiligen zugehörigen Gebäudes dienen, um maximal 75 qm überschritten werden.

Mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Zuwegungen, Terrassen, Gartenwege sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der GR / GRZ unberücksichtigt.

Die Festsetzung orientiert sich vorzugsweise an der vorhandenen Bebauung in den Geltungsbereichen mit seinen größtenteils großflächigen Grundstücken. Mit der Festsetzung einer maximalen Grundfläche bzw. GRZ werden überdimensionale Gebäudekörper und eine hohe Verdichtung im Wohngebiet vermieden. Zudem verfügen die Grundstücke aufgrund ihrer Grundstücksgrößen eine große überbaubare Fläche, wodurch neben einer GRZ auch eine maximale Grundfläche notwendig ist.



Für die Geltungsbereiche 1b und 1c gilt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die zulässige Grundfläche bzw. Grundflächenzahl darf gem. § 16 (6) BauNVO durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen mit ihren Zufahrten, die dem Nutzungszweck des jeweiligen zugehörigen Gebäudes dienen, um maximal 75 qm überschritten werden.

Mit wasserdurchlässigen Belägen befestigte Zuwegungen, Terrassen, Gartenwege sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt.

Der Unterschied in der Differenzierung der maximalen Grundflächen bzw. der Grundflächenzahl in den Bereichen liegt darin, dass in den Geltungsbereichen 1b und 1c relativ kleine Grundstücke vorhanden und überwiegend überbaut sind. Demzufolge wird von einer maximalen Grundfläche abgesehen und eine höhere GRZ von 0,3 festgesetzt. Überdimensionale Baukörper sind unwahrscheinlich, da die Baugrenzen und die GRZ in erster Linie den Bestand abbilden.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf max. 2 Vollgeschosse begrenzt. Aufgrund der Hängigkeit des Geländes und der Topographie ist es trotz dieser Festsetzung grundsätzlich möglich, 3-4-geschossig wirkende Gebäude zu errichten, wenn z.B. das Kellergeschoss zur Seeseite vollständig sichtbar ist oder das Obergeschoss weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist. Um diese sich nicht in die gewachsene Struktur einfügenden Baukörper zu unterbinden, wird zusätzlich eine Höhenfestsetzung aufgenommen. Diese orientiert sich einerseits am Bestand, andererseits an der maßgeblich sichtbaren, zum See (nach Norden) ausgerichteten Gebäudeseite. Sie ist abhängig von der gewählten Dachform der Gebäude.

Flachdach

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach ($\leq 5^\circ$ Dachneigung) beträgt 7,5 m. Es gilt der lotrechte Abstand zwischen der Geländehöhe an der dem See zugewandten Seite (Nordseite) des Gebäudes und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion einschl. Attika.



Pulldach

Die maximale Gebäudehöhe bei einseitig geneigten Dächern / Pulldächern beträgt entweder 8,5 m oder 5,5 m. Es gilt der lotrechte Abstand von max. 8,5 m zwischen der Geländehöhe und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion an der dem See zugewandten Seite des Gebäudes, wenn der oberste Punkt des Pulldaches dem See (nach Norden) zugewandt ist. Ist der oberste Punkt der Dachkonstruktion / First vom See abgewandt (nach Süden ausgerichtet), darf die Gebäudehöhe an dieser Gebäudewand maximal 5,5 m betragen.

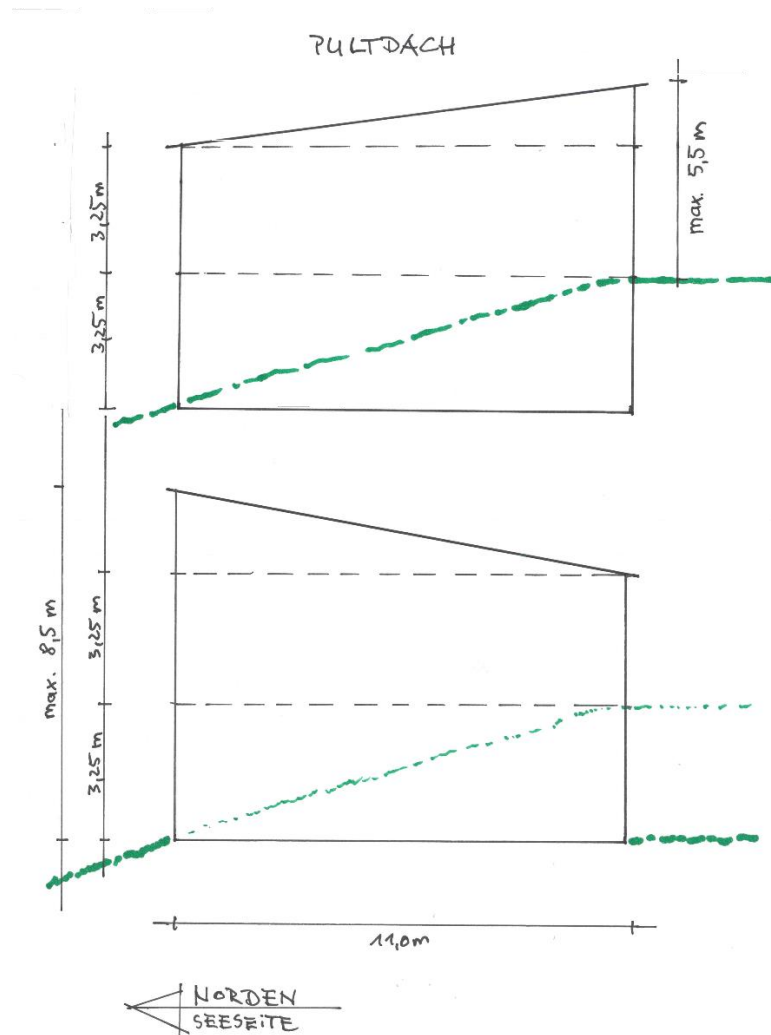


Abbildung 7: Höhenfestsetzung Pulldach (eigene Darstellung)

Durch eine je nach Dachform differenzierte Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sollen sich zukünftige Baukörper unter Berücksichtigung der exponierten Hanglage in die gewachsene Struktur einfügen und trotzdem ausreichend Spielraum für die Gestaltung von modernen Bauweisen belassen. Diese orientiert sich an der maßgeblich sichtbaren, zum See (nach Norden) ausgerichteten Gebäudeseite.

Um den Charakter der Wohnsiedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern zu erhalten, sind nur 3 Wohneinheiten bei Einzelhäusern und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zulässig. Ferienwohnungen sind ausschließlich als Nebennutzungen in Verbindung mit einer Hauptnutzung zulässig.



Die Gebäudebreite, auf der dem See zugewandten Gebäudeseite, darf max. 16 m bei Einzelhäusern und 8 m bei Doppelhäusern (je DH-Hälfte) betragen. Dadurch soll eine hohe Sichtbehinderung zum See durch Gebäudekörper vermieden werden, um die attraktive Lage mit Seeblick in diesem Bereich zu erhalten.

4.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich 1a und 2 großzügig festgesetzt worden und umfassen im Wesentlichen die Bestandsgebäude, bieten aber gleichzeitig auch noch Erweiterungsspielräume. Unter Berücksichtigung der Maß der baulichen Nutzung gilt eine Verdichtung des Gebietes als unwahrscheinlich.

Aufgrund der relativ kleinen Grundstückgrößen in den Geltungsbereichen 1b und 1c ist der Erweiterungs- und Gestaltungsspielraum eingeschränkter, da die Baugrenzen sich deutlicher an den vorhandenen Gebäudekanten orientieren. Im gesamten Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig bei einer offenen Bauweise.

Nebenanlagen und Garagen/überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Erschließungsstraßen halten. Bei Eckgrundstücken kann der Abstand für Garagen und überdachte Stellplätze ausnahmsweise bis auf 1,0 m verringert werden - dies gilt nicht entlang der Erschließungsstraßen des Grundstückes, der Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraßen ist einzuhalten. Dieser Grundstücksbereich ist zu begrünen.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Grünflächen, die einen ökologischen Wert besitzen. Die vorhandenen Gehölze und Bäume sowie die Eingrünung auf den Grünflächen im Geltungsbereich 1c und 2 sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichaltrigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5 Örtliche Bauvorschriften

Zur Wahrung des städtebaulichen Siedlungsbildes und zur resilienten Aufwertung des Plangebiets werden örtliche Bauvorschriften bezüglich der gestalterischen Festsetzungen und zum Klimaschutz / Ökologie festgelegt.

5.1 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich in erster Linie an den Bestand. Dacheindeckungen mit glänzenden und/oder reflektierenden Materialien sind unzulässig. Als Dachform sind Flachdächer ($\leq 5^\circ$), Satteldächer (DN 25° bis 45°), Walmdächer und Pultdächer zulässig.



Dachaufbauten / Dacheinschnitte sind in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Dabei darf die Summe der Breite der Dachaufbauten bei Einzelhäusern und Doppelhaushälften max. 1/3 der jeweiligen (Brutto)Gesamtraumlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind nur in der unteren Hälfte des jeweiligen Daches zulässig.

Zur Einfriedung der Grundstücke sind Hecken bis maximal 2,0 m Höhe, in Vorgärten (Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Hauptgebäude) bis maximal 1,0 m Höhe zu pflanzen. Als Gehölzarten sind heimische, standortgerechte Arten (z.B. Hainbuche, Buche, oder Linguster) 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 übertragen. Der Abstand zum Boden muss mindestens 10 cm betragen.

Sind Stützmauer erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzensteinen ist unzulässig.

5.2 Klimaschutz / Ökologie

Hinsichtlich der Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie zur Förderung von Biodiversität wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Vorgartengestaltung Folgendes bestimmt:

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 Stellplatzflächen oder Zuwegungen zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten unzulässig. Der versiegelte Teil 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 unzulässig.

Gemäß § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung NRW 2018 sind "die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen." Größere Stein- und Schotterflächen bzw. Vliesbahnen (Schottergärten) sind damit nicht zulässig.

Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technische notwendige Aufbauten (z.B. Aufzüge; Belüftungsgeräte) sowie Glasflächen. Hierdurch soll das Potenzial einer möglichen Dachbegrünung genutzt werden und zu einer verbesserten Versickerung beziehungsweise Ableitung des Regenwassers herbeiführen.

Das Potenzial der Energiegewinnung mittels solarer Strahlungsenergie soll grundsätzlich ermöglicht werden, jedoch sind die Solarmodule nur auf Dachflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sämtliche außerhalb des Gebäudes aufgestellten Abfallbehälter bzw. Gemeinschaftsmüllanlagen sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Dies soll für eine weitere Durchgrünung des Plangebietes sorgen.



6 Erschließung

6.1 Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen bilden den Bestand ab. Es sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen geplant.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie und Telekommunikation ist bereits über die Anschlüsse der Erschließungsstraßen sichergestellt. Neu errichtete Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Stadt konzessioniertes Unternehmen. Die Verkehrsflächen sind zur Entsorgung im Querschnitt ausreichend dimensioniert.

Die Löschwasserversorgung wird über das Leitungsnetz des Lörmecke Wasserwerkes sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung wird ebenfalls durch das Leitungsnetz des Lörmecke Wasserwerkes gewährleistet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz, welches im Plangebiet im Trennsystem vorhanden ist. Somit werden die anfallenden Niederschlagswässer über genehmigte Einleitungsstellen dem Möhnesee als Vorfluter zugeführt. Durch die Festsetzung der Vorgartenzone (siehe 5.2 Örtliche Bauvorschriften – Klimaschutz / Ökologie) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung (Verbot von Schottergärten) wird die Begrünung auf dem Grundstück gefördert, wodurch sich mehr Versickerungsmöglichkeiten ergeben. Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW (Stand 2024) ist keine Gefährdung durch Starkregenereignisse vorhanden.

7 Sonstiges

7.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich 2 befindet sich das Gebäudedenkmal „Mondscheinhaus“ (Gemarkung Körbecke, Flur 7, Flurstück 36), welches planungsrechtlich im Bebauungsplan festgehalten ist.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Olpe (In der Wüste 4, 57462 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 DSchG NRW). 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 DSchG NRW).

7.2 Immissionsschutz

Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte werden durch die Planänderung nicht erwartet, da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut ist. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den bereits heute ansässigen Nutzungen.

8 Umweltbelange und Artenschutz

Für diese Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 werden gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 geprüft, beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und ist gesonderter Bestandteil der Begründung.

8.1 Ergebnis Umweltbericht

Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 könnten potenziell die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Fläche betroffen sein. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der Vorhabenscharakteristik nicht zu erwarten.



Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Für die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich. Nachfolgend werden die Maßnahmen für die verbleibenden Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Tiere

Das Maßnahmenkonzept wird in Kapitel 7.1 [des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages] ausführlich vorgestellt. Im Überblick werden die folgenden Einzelmaßnahmen als notwendig angesehen, um die potenziell vorkommenden geschützten und planungsrelevanten Arten ausreichend vor Auswirkungen zu schützen:

- Ausgleich verloren gehender Quartierstrukturen an Gebäuden im Verhältnis 1:3
- Ausgleich verloren gehender Nisthilfen an Gehölzen im Verhältnis 1:3
- Sachverständige Kontrolle von Baumquartieren in Gehölzen mit einem BHD > 20 cm
- Ausgleich verloren gehender, gut ausgeprägter Heckenstrukturen im Verhältnis 1:1
- Einhaltung der Rodungszeiten gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die zu erhaltenden und an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu berücksichtigen. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Schutzgüter Fläche und Boden

Für die im Plangebiet anstehenden Böden und die beanspruchte Fläche kann im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahme formuliert werden. Bei Realisierung der zulässigen Nachverdichtung ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung der in den überbaubaren Grundstücksflächen anstehenden Bodentypen nicht zu vermeiden.

Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden (natürlicher oder auch anthropogen geprägter Böden) in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bau-tätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallage-rung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbau-ten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer wer-den durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zum grundsätzlichen Schutz des Schutzgutes Wasser sind die folgenden Maßnahmen bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Keine Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen



- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Analyse der Eingriffsrelevanz des Vorhabens

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Südufer - Bereich Buchenweg bis Kiefernweg" vorrangig das Ziel der Bestandssicherung verfolgt und derzeit keine konkreten Eingriffe geplant sind, wird auf die Durchführung einer Eingriffsberechnung verzichtet. Der Bebauungsplan Nr. 43 soll neben der Bestandssicherung die Art und das Maß der baulichen Nutzung steuern. Damit einher geht die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch die Festsetzung der Grundflächenzahl bzw. der maximalen Grundfläche in den Geltungsbereichen in Verbindung mit den Gestalterischen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften.

8.2 Ergebnis Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung zu untersuchen, ob gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine unzulässige Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten eintreten kann. Der vorgelegte artenschutzrechtliche Fachbeitrag dient hierfür als fachliche Grundlage.

Zunächst erfolgte eine Vorprüfung des Artenspektrums, das potenzielle Habitatstrukturen in den zu untersuchenden Geltungsbereichen vorfinden könnte. Hierfür erfolgte die Auswertung verfügbarer Datenquellen zu bekannten Vorkommen geschützter und planungsrelevanter Arten. Hierüber ergaben sich Hinweise auf bis zu 58 planungsrelevante Tierarten, für die Vorkommen im Raum bekannt sind. Hinweise auf planungsrelevante Pflanzenarten ergaben sich nicht.

Der Vergleich mit den potenziell betroffenen Habitatstrukturen ergab, dass für 11 planungsrelevante Vogelarten und vier planungsrelevante Fledermausarten eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht pauschal im Rahmen der Vorprüfung ausgeschlossen werden kann. Die zukünftigen Veränderungen im Geltungsbereich könnten Auswirkungen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten bewirken, die eine Betrachtung im Rahmen der vertiefenden Prüfung der Stufe II nach sich ziehen.

Aufgrund der offenen Formulierung der Begründung können keine Aussagen zum räumlichen und zeitlichen Umfang von Eingriffen in die Habitatstrukturen vorgenommen werden. Eine Art-



für-Art-Analyse ist daher in diesem Fall nicht zielführend, sodass ein Maßnahmenpaket im Sinne eines generalistischen worst case-Ansatzes konzipiert wurde. Die Berücksichtigung der vorgestellten Maßnahmen vermeidet eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der potenziell vorkommenden Arten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Das Maßnahmenkonzept wird in Kapitel 7.1 ausführlich vorgestellt. Im Überblick werden die folgenden Einzelmaßnahmen als notwendig angesehen, um die potenziell vorkommenden geschützten und planungsrelevanten Arten ausreichend vor Auswirkungen zu schützen:

- Ausgleich verloren gehender Quartierstrukturen an Gebäuden im Verhältnis 1:3
- Ausgleich verloren gehender Nisthilfen an Gehölzen im Verhältnis 1:3
- Sachverständige Kontrolle von Baumquartieren in Gehölzen mit einem BHD > 20 cm
- Ausgleich verloren gehender, gut ausgeprägter Heckenstrukturen im Verhältnis 1:1
- Einhaltung der Rodungszeiten gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Südufer – Bereich Buchenweg bis Kiefernweg“ (OT Körbecke) der Gemeinde löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

8.3 Ergebnis FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Vogelschutzgebiet DE-4514-401 „Möhnesee“. Die einzelnen Geltungsbereiche des Bebauungsplans werden abschnittsweise lediglich von der L 857 („Seeufer“) und den straßenbegleitenden Strukturen vom Vogelschutzgebiet abgegrenzt. Aufgrund der Lage zu dem Natura 2000-Gebiet besteht demnach das Erfordernis zu prüfen, ob das geplante Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes verträglich ist. Dazu wird der hiermit vorliegende Fachbeitrag zur FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt.

Das FFH-Gebiet DE-4514-302 „Arnsberger Wald“ ist mehr als 300 m von dem geplanten Vorhaben entfernt. Aufgrund der Entfernung ist die FFH-Verträglichkeit des Vorhabens zum FFH-Gebiet „Arnsberger Wald“ nicht zu betrachten.

Weitere betrachtungsrelevante Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Raum.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 „Südufer – Bereich Buchenweg bis Kiefernweg“ werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst, die zu einer Störung der Funktion des Vogelschutzgebiets „Möhnesee“ führen können. Auswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebiets „Möhnesee“, der Erhaltungsziele oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile führen können, werden ausgeschlossen.



9 Monitoring

Die Gemeinde Möhnesee wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Möhnese
Der Bürgermeister

Im September 2024

Möhnese,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari