

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
Ortsteil Berlingsen/Stockum  
„Gewerbepark Möhnesee“  
der Gemeinde Möhnesee  
Begründung**

---

**1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet liegt südlich der Bundesstraße 516 „Haarweg“ im Gewerbepark Möhnesee. Es handelt sich um das Flurstück Gemarkung Stockum, Flur 1, Flurstücksnummer 472. Die Grundstücksfläche beträgt 3.647 m<sup>2</sup>.

**2. Anlass der Planänderung**

Der Grundstückseigentümer beantragt auf der Ausstellungsfläche nachträglich den Einbau von Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen für die Versorgung des bestehenden Musterhauses. Um dieses genehmigungsfähig zu machen und um gleichzeitig zu vermeiden, dass das Gebäude auch zu Wohnzwecken genutzt werden kann, ist eine entsprechende Planfestsetzung erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die 4. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

**3. Planungsrechtliche Situation**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Möhnesee“ wurde für diese Fläche die Art der baulichen Nutzung gem. § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Ausstellung“ festgesetzt. Zulässig ist allein die Ausstellung von Produkten für naturnahe Spielplatzanlagen aus natürlichen Rohstoffen in kindgerechter Konstruktion und Gestaltung.

Zudem wurde die im Plangebiet befindlichen Bäume als zu Erhalten festgesetzt.

#### 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Um dem Änderungsantrag für die Versorgung des bestehenden Musterhauses zu ermöglichen, ist die bisherige Zulässigkeitsfestsetzung um einen Nachsatz zu ergänzen. Weitere Planänderungen sind nicht erforderlich. Die Sondergebietsfläche „Ausstellung“ wird um den Nachsatz *„sowie der Errichtung eines Musterhauses mit Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen zu reinen Ausstellungs- und Verkaufs-besprechungszwecken (kein Wohnen).“* ergänzt.

Der Grundstückseigentümer hat in seinem benachbarten Betrieb eine Produktionsstätte für naturnahe Spielplatzanlagen. Auf dieser Ausstellungsfläche ist neben den Spielgeräten auch ein passendes Musterhaus errichtet worden. Dieses Musterhaus soll künftig für Ausstellungszwecke (ansprechende Präsentation von Modellen von Spielplatzanlagen, Werbematerial etc.) sowie für Verkaufsgespräche in entsprechender Umgebung genutzt werden. Hierzu bedarf es einer entsprechenden Infrastruktur (Energie Wasser und Abwasser). Diese Infrastrukturergänzung ist jedoch nur für ein, nämlich das bestehende Musterhaus, zulässig. Weiter Objekte sind auch wegen der bestehenden Baumfestsetzungen nicht realistisch. Um zu vermeiden, dass danach das Gebäude auch für Wohnzwecke genutzt werden kann, ist die Zweckbestimmung eindeutig durch den Zusatz „kein Wohnen“ ergänzt worden. Ein zu den Spielgeräten passendes und mit Versorgungsleitungen angeschlossenes Musterhaus dient als Ergänzung der Sondergebietsfläche „Ausstellung“.

#### 5. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, die Bebauungsplanänderung in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.

Voraussetzung für die Anwendung ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß BauNVO nicht überschritten wird, was in der vorliegenden Änderung mit 3.647 m<sup>2</sup> der Fall ist.

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

##### Bestandsbeschreibung und -bewertung:

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.

Die auf den zu überplanenden Grundstücken befindlichen schützenswerten Bäume sind bereits als zu erhalten festgesetzt.

#### Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

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

##### 5.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen sind vor allem während der Bauzeit durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub denkbar. Hierbei handelt es sich um temporäre Beeinträchtigungen. Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind insgesamt als gering einzustufen. Es handelt sich um überwiegend temporäre Beeinträchtigungen (Bauzeit).

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung werden die Beeinträchtigungen nicht als erheblich eingestuft.

##### 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Durchführung der Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen zu rechnen. Diese Flächen stehen als Raum für Boden- und Lebensraumfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Während der Bauzeit können sich Störungen in Form von Lärm das Schutzgut Tiere ergeben. Im Bereich des Plangebietes bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Beeinträchtigungen für schützenswerte Vegetationsbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

##### 5.3 Schutzgut Luft und Klima

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Durch die Umsetzung der Planungen kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung und somit zu einer Erweiterung des Siedlungsklima. Allerdings ist nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen. Durch das Vorhaben gehen keine wesentlichen Flächen verloren, die für die Luftreinigung von Bedeutung sind.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima Luft werden unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung als gering und nicht erheblich eingestuft.

#### 5.4 Schutzgut Landschaft

Durch das Vorhaben werden keine landschaftlich hochwertigen Landschaftsteile in Anspruch genommen, das Vorhaben liegt innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden unter Berücksichtigung der Vorbelastung als gering und nicht erheblich eingestuft.

#### 5.5 Schutzgut Boden

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen kommt es zu einer Inanspruchnahme von gewachsenem Boden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren. Des Weiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Der Boden im Plangebiet weist durch die bestehenden Nutzungen deutliche Vorbelastungen (Verdichtung, Bodenumlagerung, stoffliche Belastungen) auf.

Daher werden die die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

#### 5.6 Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Flächenversiegelung kommt es zu einem Verlust an Versickerungsfläche. Gemäß den Vorschriften des § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Während der Bauphase kann es zu Verunreinigung von Böden kommen und damit zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung ist eine Gefährdung des Grundwassers auszuschließen.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als gering und nicht erheblich eingestuft.

#### 5.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Kulturlandschaft Hellwegbörde wird dem Erhalt der Ortsränder besondere Bedeutung beigemessen. Die vorhandenen Pflanzungen um das Plangebiet tragen zur Eingrünung bei und schirmen das Vorhaben zur freien Landschaft teilweise ab.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter. Diese werden nicht als erheblich eingestuft.

## 6. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Grundstücke im Rahmen der 2. Änderung 2014 ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna (Gutachten Büro Stelzig). Durch die neu hinzukommende Möglichkeit der Verlegung von Versorgungsleitungen sind keine artenschutzrechtlichen Verstöße erkennbar. Daher wird auf ein erneutes artenschutzrechtliches Gutachten verzichtet.

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

## 7. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Durch die Planungen können bodendenkmalpflegerische Belange berührt werden. Ein Hinweis ist zusammen mit den Erläuterungen zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## 8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gewerbeparks ist durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet. Eine Vergrößerung der vorhandenen Kapazitäten ist nicht erkennbar.

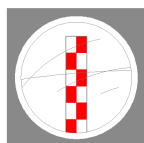
## 9. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke bleibt unverändert und erfolgt über die Erschließungsstraßen des Gewerbeparks.

## 10. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch die Gemeinde getragen.

Soest, den 08.06.2020



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

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

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