GEMEINDE MÖHNESEE

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 "ÖSTLICH DES NELKENWEGES"

BEGRÜNDUNG

INHALT:

1 Der Bebauungsplan Nr. 15 "Östlich des Nelkenweges" 2
2 Anlass und Ziel der Planung 3
3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 3
4 Planungsrechtliche Situation 4
4.1 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 4
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Änderungsbereich 4
5 Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung 5
6 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 5
6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB 6
6.2 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB 6
6.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB 6
6.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB 7
6.5 Verkehrliche Erschließung / Private Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB 7
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB 9
6.7 Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB 9
7 Örtliche Bauvorschriften 9
8 Belange des Naturschutzes / Eingriffsregelung 9
9 Artenschutz 10
10 Ver- und Entsorgung 10
11 Altlasten / Kampfmittel 10
12 Denkmalschutz / Bodendenkmäler 11
13 Flächenbilanz 11

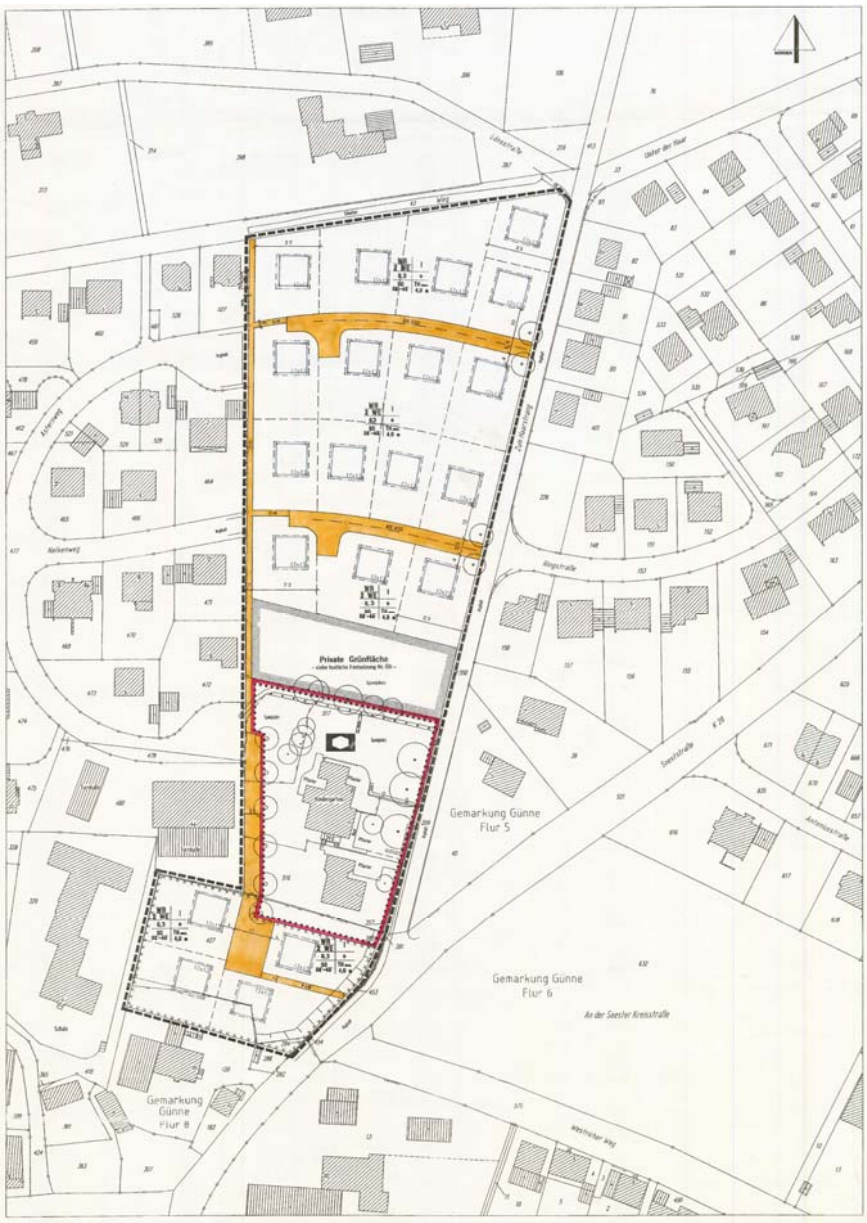
Anlage

1 Der Bebauungsplan Nr. 15 "Östlich des Nelkenweges"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Möhnesee befindet sich im Ortsteil Günne westlich der Straße "Zum Haarstrang". Er erstreckt sich vom Bereich des historischen Ortskerns im Süden bis zur Straße bzw. der Wegeverbindung "Unter der Haar" im Norden und umfasst insgesamt ca. 2,3 ha. Mit dem im Jahr 2002 entwickelten Bebauungsplan sollten auf dem bis dahin überwiegend landwirtschaftlich genutzten und inmitten vorhandener Wohnbebauung befindlichen Gelände dem Bedarf entsprechend Baugrundstücke insbesondere für Familien geschaffen werden.

Gemäß der Zielstellung wurde das gesamte Plangebiet als "Reines Wohngebiet" festgesetzt mit ausschließlicher Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Ausgenommen davon sind lediglich der Bereich des damals bereits vorhandenen Kindergartens, der als "Fläche für den Gemeinbedarf" festgesetzt wurde, sowie eine nördlich des Kindergartengrundstücks festgesetzte "Private Grünfläche". Diese sollte mit großkronigen Laubbäumen bepflanzt werden als Ausgleich für den mit der Entwicklung des Wohngebietes verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft.

Bebauungsplan Nr. 15 "Östlich des Nelkenweges":



2 Anlass und Ziel der Planung

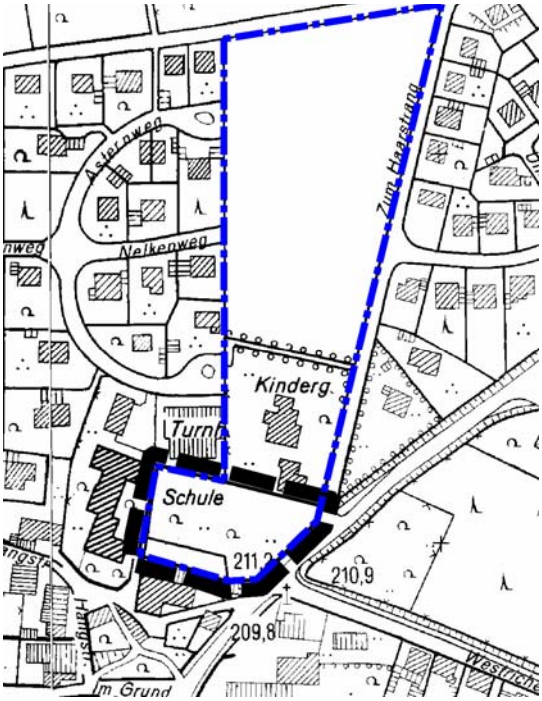
Der Eigentümer der im Änderungsbereich südlich des Kindergartens gelegenen Flurstücke Nr. 441 und 579 ist an einer Vermarktung seiner Flächen interessiert und möchte zu diesem Zweck die Attraktivität der zu entwickelnden Baugrundstücke steigern. Zudem ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen eine Realisierung der im Bebauungsplan Nr. 15 im südlichen Bereich vorgesehenen Grundstücksteilung und -erschließung unrealistisch.

Angestrebt wird eine Änderung des Bebauungsplanes mit Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen und Optimierung der verkehrlichen Erschließung. Gleichzeitig können für den Änderungsbereich weitere Anpassungen der planungsrechtlichen Festsetzungen an die besondere Lage der Fläche und die aktuellen Rahmenbedingungen erfolgen. Grundsätzlich wird aber die Zielsetzung des 2002 entwickelten Bebauungsplanes – u.a. Schaffung von Wohnbaugrundstücken und Sicherstellung einer aufgelockerten Bebauung - beibehalten.

3 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Die Änderungen beziehen sich auf den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 und damit im Wesentlichen auf die Flurstücke Nr. 441 und 579 in der Gemarkung Günne, Flur 5. Überdies wird ein Teil des Flurstücks Nr. 428 in das Plangebiet einbezogen. Diese Fläche stellt sich derzeit als Gartenbereich des Grundstücks "Soester Straße 19" dar. Wie in der Abbildung auf Seite 5 dieser Begründung zu erkennen ist, überlappt der Bebauungsplan Nr. 15 diese Parzelle in ihrem nördlichen Teilbereich. Zwei der durch den Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten überbaubaren Flächen reichen zudem geringfügig in diesen Gartenbereich hinein. Um hier keine planungsrechtlich diffuse Situation zu verursachen, wird die Grenze des Änderungsbereiches bis an den südlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 heran geführt. Die Nutzbarkeit des Grundstücks "Soester Straße 19" wird durch die beabsichtigte Planänderung nicht beeinträchtigt.

Der insgesamt ca. 3.500 m² große Änderungsbereich belegt somit die Fläche zwischen Kindergarten und Turnhalle im Norden, "St. Antonius Grundschule" im Westen sowie "Soester Straße" und "Zum Haarstrang" im Osten. Im Süden grenzt er an die dort vorhandene Bebauung des Grundstücks "Soester Straße 19".



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Änderungsbereich im Süden

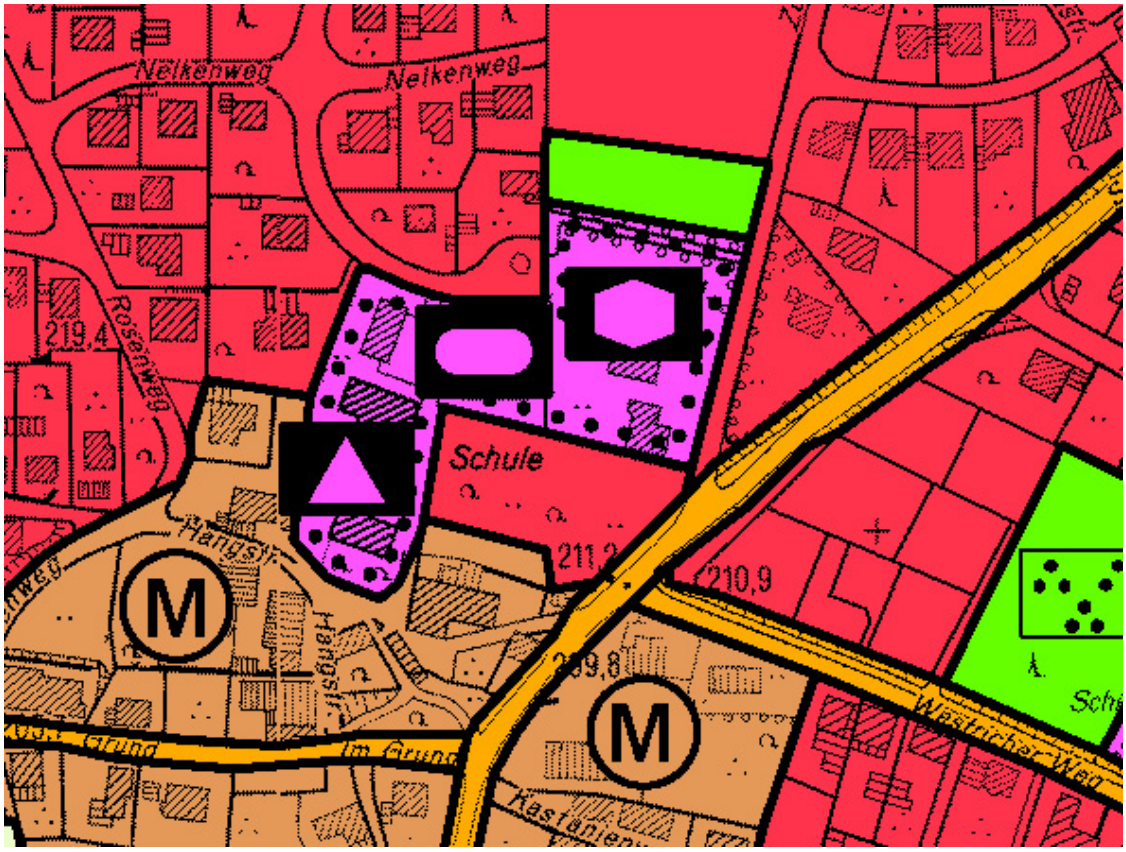
4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee ist der Änderungsbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt. Auch die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Ausschnitt):

Der Änderungsbereich ist als "Wohnbaufläche" rot dargestellt. Nördlich und westlich grenzen die violett dargestellten "Flächen für den Gemeinbedarf" (Schule, Sportanlage, Kindergarten) an das Plangebiet, während im Süden die hellbraun dargestellten "Gemischten Bauflächen" anschließen.



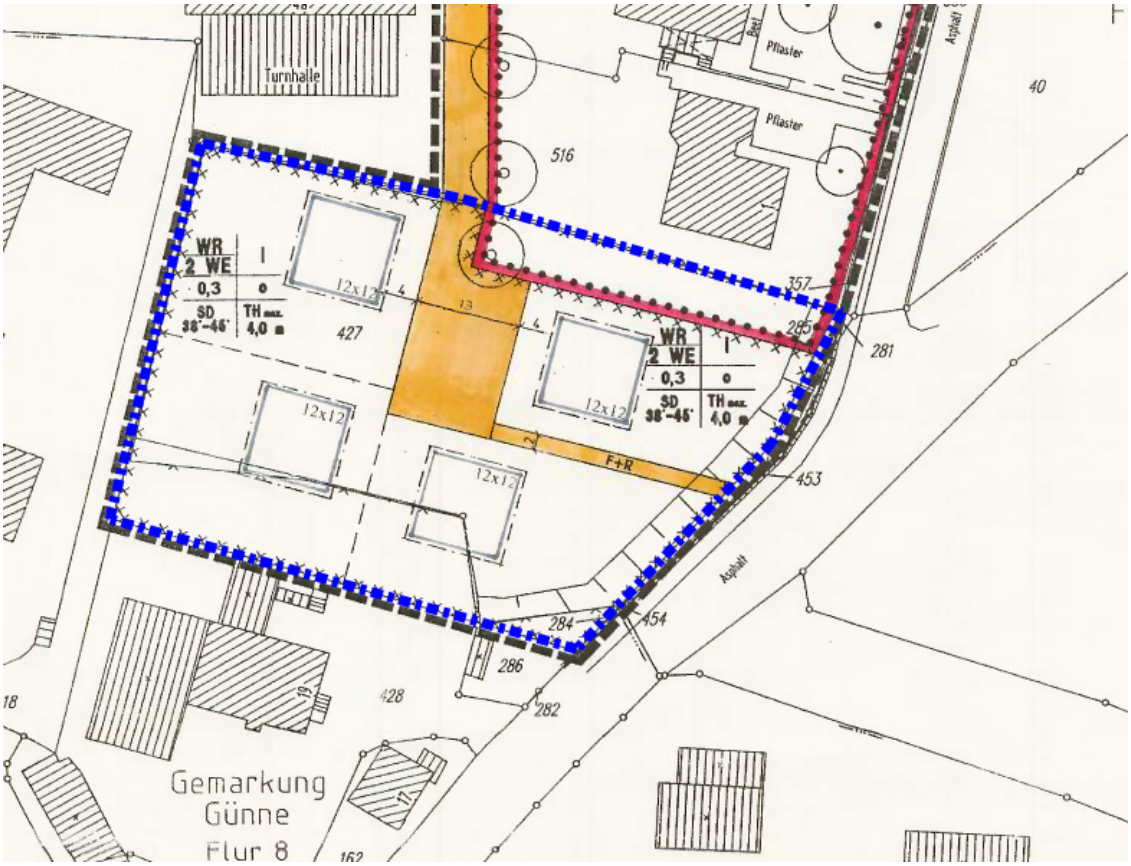
4.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 für den Änderungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt das Flurstück Nr. 441 und den nördlichen Teil des Flurstücks Nr. 428 als "Reines Wohngebiet" fest. Die nördlich angrenzend als "Fläche für den Gemeinbedarf – Kindergarten" festgeschriebene Fläche erstreckt sich auch auf das im Änderungsbereich liegende Flurstück Nr. 579. Diese Parzelle wird jedoch vom Träger des Kindergartens nicht in Anspruch genommen, sondern wie auch der übrige Teil des Änderungsbereiches landwirtschaftlich genutzt.

Im Änderungsbereich sieht der Bebauungsplan Nr. 15 vier Baugrundstücke vor, die durch eine von Norden und damit an den "Asternweg" bzw. den "Nelkenweg" anbindende Stichstraße erschlossen werden. Eine fußläufige Anbindung führt von der Wendeanlage zur

"Soester Straße". Für die Baugrundstücke wurde die Nutzungsart "Reines Wohngebiet" festgesetzt. Eine aufgelockerte Bebauung sollte durch die Festsetzung der Eingeschossigkeit und der Grundflächenzahl 0,3 sowie durch die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf zwei je überbaubarer Grundstücksfläche gewährleistet werden.

Bebauungsplan Nr. 15 (Ausschnitt) und Grenze des Änderungsbereiches:



5 Beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung

Die unter § 13 a (1) BauGB genannten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben. Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine kurzfristig mögliche Bebauung der Fläche geschaffen werden. Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb des unter § 13 a (1) Nr. 1 genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Das geplante Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht.

Ein Umweltbericht ist nicht Bestandteil dieser Begründung. Gemäß § 13 a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Planung zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a (4) BauGB besteht nicht.

6 Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 werden im Rahmen dieser 1. Änderung übernommen. Ausführlich erläutert werden im Folgenden nur die geänderten Festsetzungen:

6.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 15 setzt für das Plangebiet die Nutzungsart "Reines Wohngebiet" fest und schließt darüber hinaus sogar die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen[1] aus.

Für den Änderungsbereich, der im Bereich des alten Ortskerns und in unmittelbarer Nachbarschaft zu Schule, Kindergarten und Turnhalle liegt, ist eine derart restriktive Festsetzung städtebaulich nicht zu begründen. Zudem grenzt die Fläche direkt an die im Flächennutzungsplan dargestellte "Gemischte Baufläche". Diese Darstellung des Flächennutzungsplanes dokumentiert, dass im Bereich des historischen Ortskerns gemischte Strukturen und Einrichtungen, die die Wohnnutzung ergänzen, erwünscht sind.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher für die Bauflächen gem. § 4 BauNVO die Nutzungsart "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Dabei werden gem. § 1 (6) BauNVO nur die unter § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" ausgeschlossen. Diese Nutzungen fügen sich hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung und ihrer Standortanforderungen nicht in die Eigenarten der Umgebung ein.

6.2 Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, dass je Wohngebäude[2] höchstens zwei Wohnungen zulässig sind. Eine höhere Ausnutzung der überbaubaren Flächen mit dem daraus resultierenden erhöhten Verkehrsaufkommen und dem größeren Bedarf an Parkflächen ist aufgrund der auf das Mindestmaß reduzierten Erschließungsflächen aber auch wegen des städtebaulichen Umfeldes nicht erwünscht.

6.3 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,3), der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (I) und der maximalen Traufhöhen (TH 4,00 m) bestimmt. Die Werte werden unverändert übernommen. Denn eine verdichtete Bebauung soll an diesem Standort mit Blick auf die umgebende Bebauung verhindert werden. Eine weitere Entwicklung der Gebäude in die Höhe ist im Übrigen auch wegen der gegebenen Höhenlage des Geländes "über" der "Soester Straße" zu vermeiden.

Wegen des bewegten Geländes wird auf Grundlage eines aktuellen topographischen Aufmaßes unter Berücksichtigung der beizubehaltenden Traufhöhe von 4 m für jede der vier überbaubaren Grundstücksflächen eine maximal zulässige Traufhöhe als Maß über Normalhöhennull bestimmt. Angesichts des Geländes ergibt sich eine Abstufung der somit eindeutig festgelegten Höhen von 219,5 m ü. NHN im Osten bis zu 221,0 m ü. NHN im Westen des Änderungsbereiches.

---

[1] Dies sind: Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes / Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

[2] Im rechtskräftigen Bebauungsplan bezieht sich die Zahl der Wohnungen auf die jeweils festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Diese Bezugsgröße ist jedoch möglicherweise durch das Baugesetzbuch nicht gedeckt. Angesichts der im Rahmen der Planänderung getroffenen ergänzenden Vorschrift zur Bauweise – ausschließliche Zulässigkeit von "Einzelhäusern" – ist die hier gewählte Festsetzung gleichermaßen zielführend.

6.4 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gemäß § 22 BauNVO wird für den Änderungsbereich eine Bebauung ausschließlich mit Einzelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Diese Bebauung repräsentiert die typische Bauform im Ortsteil Günne und insbesondere im historischen Ortskern. Die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte offene Bauweise erlaubt demgegenüber auch die Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen. Diese Möglichkeiten der Verdichtung werden aus den genannten Gründen im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Wie im Bebauungsplan Nr. 15 werden auch im Rahmen der Planänderung gemäß § 23 BauNVO vier überbaubare Grundstücksflächen von je 12 m x 12 m Größe durch Baugrenzen bestimmt. Die Position dieser Bauflächen wurde jedoch dahin gehend geändert, dass sie nun in West-Ost-Richtung im Norden des Änderungsbereiches aufgereiht sind. Dadurch sind alle Gartenbereiche nach Süden orientiert. Die ebenfalls gegenüber der ursprünglichen Planung geänderte Erschließungsstraße verläuft entlang der nördlichen Begrenzung der einzelnen Baugrundstücke. Von grundlegender Bedeutung ist, dass mit der Planänderung ausreichend große Baugrundstücke parzelliert werden können, ohne den Gartenbereich des südlichen gelegenen Grundstücks "Soester Straße 19" zu beschneiden.

6.5 Verkehrliche Erschließung / Private Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Erschließungskonzept Bebauungsplan Nr. 15

Der Bebauungsplan Nr. 15 sieht die Erschließung des Änderungsbereiches für motorisierte Verkehrsteilnehmer über das nordwestlich angrenzende Wohngebiet vor. Dies bedeutet, dass Quell- und Zielverkehre den "Rosen-, Nelken- und Asternweg" durchfahren müssen, um dann über eine zwischen Kindergarten und Turnhalle anzulegende Straße ihr Baugrundstück verlassen bzw. erreichen zu können. Angesichts der Lage des Änderungsbereiches unmittelbar an der übergeordneten "Soester Straße" erscheint diese Verkehrsführung nicht sinnvoll. Hinzu kommt, dass durch das Passieren des Kindergartenstandortes die heute dort gegebene verkehrlich ruhige Situation aufgehoben wird.

- Geänderte Erschließung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird daher gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB ein schmaler Wohnweg als "private Verkehrsfläche" festgesetzt, der an die Straße "Zum Haarstrang" anknüpft. Aufgrund der gegebenen Topographie ist dies die günstigste Stelle zur Anbindung einer Stichstraße. Die Straße führt entlang der nördlichen Grenze in das Plangebiet hinein und endet in einer kleinen, für Pkw ausreichenden Wendeanlage.

- Fläche zum Abstellen von Abfallbehältern

Aufgrund der begrenzten Länge dieses Wohnweges von nur ca. 60 m ist es zumutbar, dass die Anwohner ihre Mülltonnen bis an die übergeordnete Straße schieben. Um ein geordnetes Abstellen der Tonnen an den Abfuhrtagen zu ermöglichen und Behinderungen im Bereich des zum Kindergarten führenden Gehweges zu vermeiden, wird im Bebauungsplan im Einmündungsbereich eine "private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Fläche zum Abstellen von Abfallbehältern während der Abfuhrtage" festgesetzt.

- Fuß- und Radweg

In Verlängerung der festgesetzten Stichstraße stellt eine Fuß- und Radwegeverbindung die Durchlässigkeit zum nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 480 her. Eigentümer dieses Flurstücks, auf dem sich auch die Turnhalle befindet, ist die Gemeinde Möhnesee. Durch den festgesetzten kurzen Fußweg hat die Gemeinde nun die Möglichkeit, über ihr Grundstück eine durchgängige Wegeverbindung zwischen Schule und "Soester Straße" herzustellen und überdies das Plangebiet mit dem durch den Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Erschließungssystem zu verknüpfen.

Lage des Plangebietes innerhalb des örtlichen Straßennetzes:

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die Festsetzungen zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung werden im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 15 übernommen. Jedoch wird nun für den Änderungsbereich vorgeschrieben, dass wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien nicht nur bei der Anlage von Wegen und Zufahrten sondern auch bei der Einrichtung von Stellplätzen zu verwenden sind.

6.7 Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Baugrundstücke werden übernommen. Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

7 Örtliche Bauvorschriften

Für das Baugebiet "Östlich des Nelkenweges" wurden mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "zur Wahrung des homogenen Erscheinungsbildes des gesamten Ortsbildes"[3] gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW getroffen, die sich auf die Dächer der zu errichtenden Gebäude sowie auf die Einfriedung der Grundstücke beziehen.

Die Festsetzungen zu Dachform und –neigung (SD 38°-45°) sowie Dachgauben werden unverändert übernommen. Insbesondere in der hier gegebenen Lage im Bereich des historischen Ortskerns ist eine Anpassung an die traditionelle Dachlandschaft wünschenswert. Ein Blick auf das Luftbild zeigt jedoch, dass die im Bebauungsplan Nr. 15 geforderte Auswahl zulässiger Dachfarben (grau oder schwarz) städtebaulich nicht zu begründen ist. Die Dächer in Günne bilden einen Mix aus roten und grauen Farbtönen. Dementsprechend wird die Festsetzung zur Dachfarbe geändert, so dass neben grauen auch rote Farbtöne zulässig sind. Ausgeschlossen ist somit, dass sehr ausgefallene oder grelle Dachfarben Verwendung finden, die das Ortsbild empfindlich stören können.

Ebenso kritisch ist die im Bebauungsplan Nr. 15 getroffene Festsetzung zur Einfriedung zu sehen. Demnach sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen zulässig, die entlang der Verkehrswege eine Höhe von 1 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Höhe von 2 m aufweisen müssen. Diese Festsetzung wird dahin gehend geändert, dass auch die ortstypischen Materialien Holz und Naturstein bei der Errichtung von Einfriedungen zugelassen werden. Die festgesetzten Höhen der Einfriedungen werden als maximal zulässige Höhenbegrenzungen in die Planänderung übernommen. Es erscheint aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll, entlang der Verkehrsflächen Einfriedungen auf eine Höhe von 1 m zu begrenzen. Bedeutsam ist dies insbesondere an der "Soester Straße", die sehr viel niedriger liegt, als das angrenzende Baugrundstück. Eine 2 m hohe Einfriedung könnte an dieser Stelle negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Straßenraumes haben.

8 Belange des Naturschutzes / Eingriffsregelung

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Auch wenn nach § 13 a (2) Nr. 4 BauGB für Bebauungspläne der Innen-

[3] Zitat aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15

entwicklung *"Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartend sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* gelten, sind die Belange des Naturschutzes bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen. In vorliegendem Fall kann davon ausgegangen werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes kein über das bisherige Maß hinausgehender zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht wird. Die Anzahl und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht verändert. Ebenso werden die wesentlichen Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücke und zur Vermeidung von unnötigen Versiegelungen in die Planänderung übernommen.

9 Artenschutz

Nach Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch ein Fachbüro[4] wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die in § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) genannten Verbotstatbestände nicht erfüllt werden. Lebensstätten "planungsrelevanter Arten"[5] konnten weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld festgestellt werden. Die Vorprüfung ist Anlage dieser Begründung.

10 Ver- und Entsorgung

Auf die Ver- und Entsorgung des Plangebietes hat die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss.

11 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht bekannt. Der Änderungsbereich ist nicht im Kataster über Altlasten-Verdachtsflächen oder Altlasten des Kreises Soest registriert.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung, insbesondere im südlichen Teil, sind möglicherweise bauliche Anlagen aus dem zweiten Weltkrieg (Bunker- und Depotfundamente) vorzufinden, die nach Kriegsende verfüllt wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort noch Munitionsreste oder Kampfmittel befinden. Vor einer Bebauung ist daher eine fachgerechte Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung und die Gemeinde Möhnesee zu verständigen.

Im Bebauungsplan Nr. 15 wurde der Bereich aus den o.g. Gründen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als "Fläche, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind (mögliche unterirdische Bunker)" gekennzeichnet. Da nach Auskunft des Grundstückseigentümers keine Belege für das Vorkommen von Kampfmitteln oder Munition bekannt sind, auch ältere Mitbürger keine Kenntnis davon haben und die Untersuchung der Fläche mit einem Metalldetektor ebenfalls keine diesbezüglichen Ergebnisse lieferte, wird im Rahmen der Planänderung auf die Kennzeichnung verzichtet. Vielmehr wird durch eine "Briefmarke" auf dem Plan und einen "Hinweis" deutlich auf die Möglichkeit des Kampfmittelvorkommens und die Notwendigkeit der vorsorglichen Bodenuntersuchung aufmerksam gemacht.

---

[4] "Vorprüfung zur Artenschutzprüfung"; Büro Stelzig, Thomä-Grandweger-Wallstraße 16, 59494 Soest

[5] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Auswahl derjenigen Arten, die bei der artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

12 Denkmalschutz / Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Beim Auffinden baulicher Relikte des Zweiten Weltkrieges sollte ebenfalls das LWL-Archäologie für Westfalen benachrichtigt werden.

13 Flächenbilanz

Wie schon im Bebauungsplan Nr. 15 wird auch mit der 1. Änderung die Entwicklung von 4 Baugrundstücken ermöglicht. Die im Bebauungsplan unverbindlich skizzierten Grundstücke umfassen ca. 665 m² (westlich gelegenes Grundstück), 560 m², 665 m² und 705 m² (östlich gelegenes Grundstück an der "Soester Straße"). Die Bilanz stellt sich insgesamt wie folgt dar:

Baugrundstücke	2.595 m²	74,4 %
Private Verkehrsflächen	295 m²	8,4 %
Fläche zwischen Erschließungsstraße und Kindergartengrundstück	90 m²	2,6 %
Teilfläche Garten "Soester Str. 19" im Süden (Flurstück Nr. 428)	510 m²	14,6 %
Plangebiet, gesamt	3.490 m²	100,00 %

vielhaber stadtplanung · städtebau

Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW

Arnsberg, den 02.05.2013

Anlage: Vorprüfung zur Artenschutzprüfung