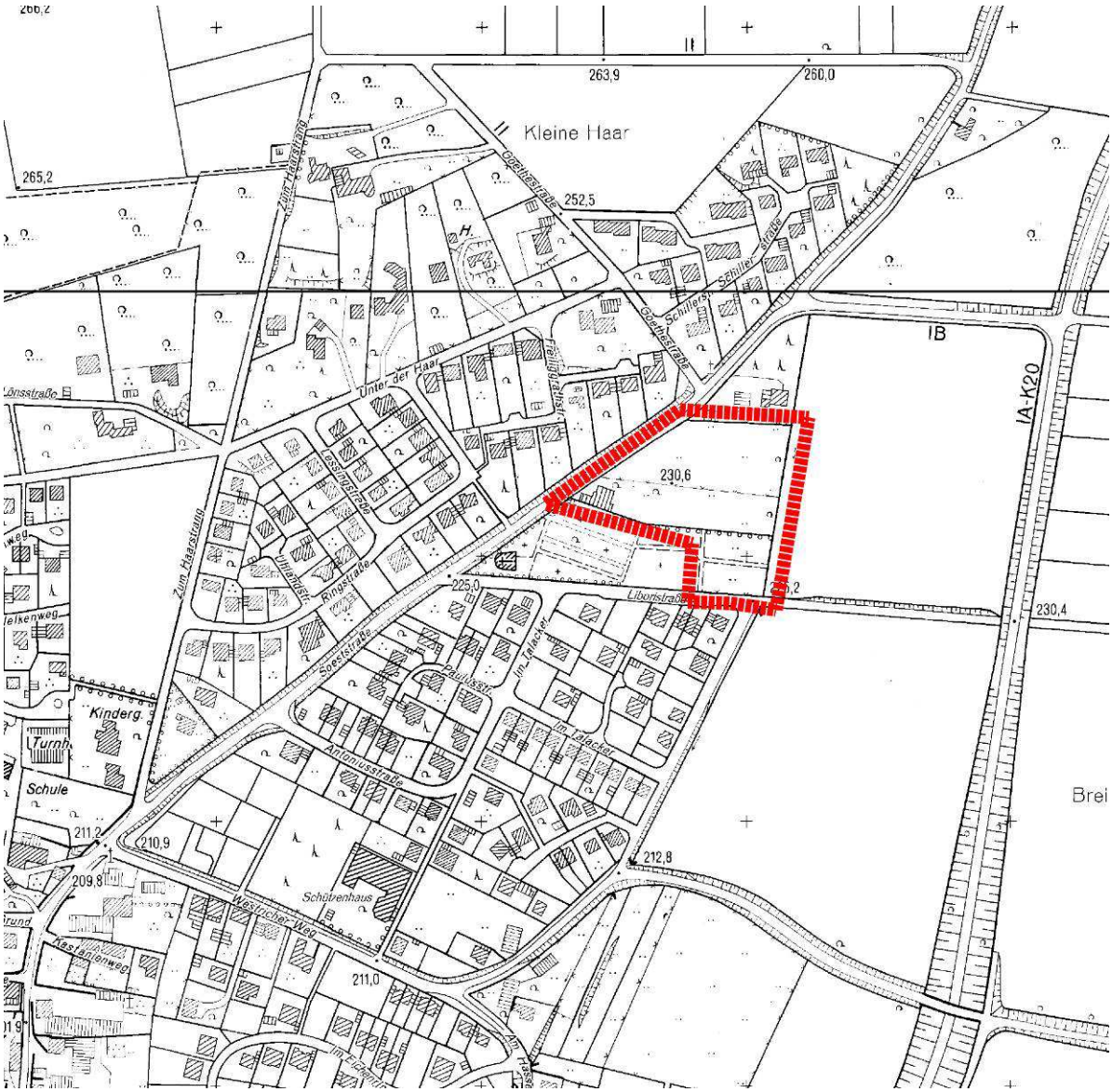
Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 16
„Nördlich des Friedhofs“ im Ortsteil Günne



Begründung zum Entwurf

08.04.2016

Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau
+ Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Inhalt

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND UMGEBUNGSBEREICH 1

2. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

3. GEGENWÄRTIGE SITUATION 3

4. VERFAHREN 3

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT 4

6. STÄDTEBAULICHES KONZEPT 5

7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 6

7.1 Art der baulichen Nutzung 6

7.2 Maß der baulichen Nutzung 7

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 8

7.4 Verkehrsflächen 8

7.5 Öffentliche Grünflächen 9

7.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern 9

7.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Regenwasserbeseitigung 10

7.8 Gestalterische Festsetzungen 10

8. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 11

8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung 11

8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung 12

8.3 Klimaschutz 12

8.4 Artenschutz 12

8.5 Bodenschutz 13

9. SONSTIGE BELANGE 14

9.1 Immissionsschutz 14

9.2 Ver- und Entsorgung 14

9.3 Altlasten / Kampfmittel 14

9.4 Denkmalpflege und Bodenarchäologie 15

10. FLÄCHENBILANZ 15

11. VERWENDETE GUTACHTEN 15

1. Räumlicher Geltungsbereich und Umgebungsbereich

Das gut 1 ha große Plangebiet liegt im Nordosten des Ortsteils Günne nördlich des Friedhofs und der Liboristraße, südöstlich der Soester Straße und grenzt im Osten an eine landwirtschaftliche Fläche. Entlang dieser verläuft die Kreisstraße K 20 in Nord-Süd Richtung. Das Plangebiet ist an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 607 und 606 (tlw.) der Flur 6 in der Gemarkung Günne.

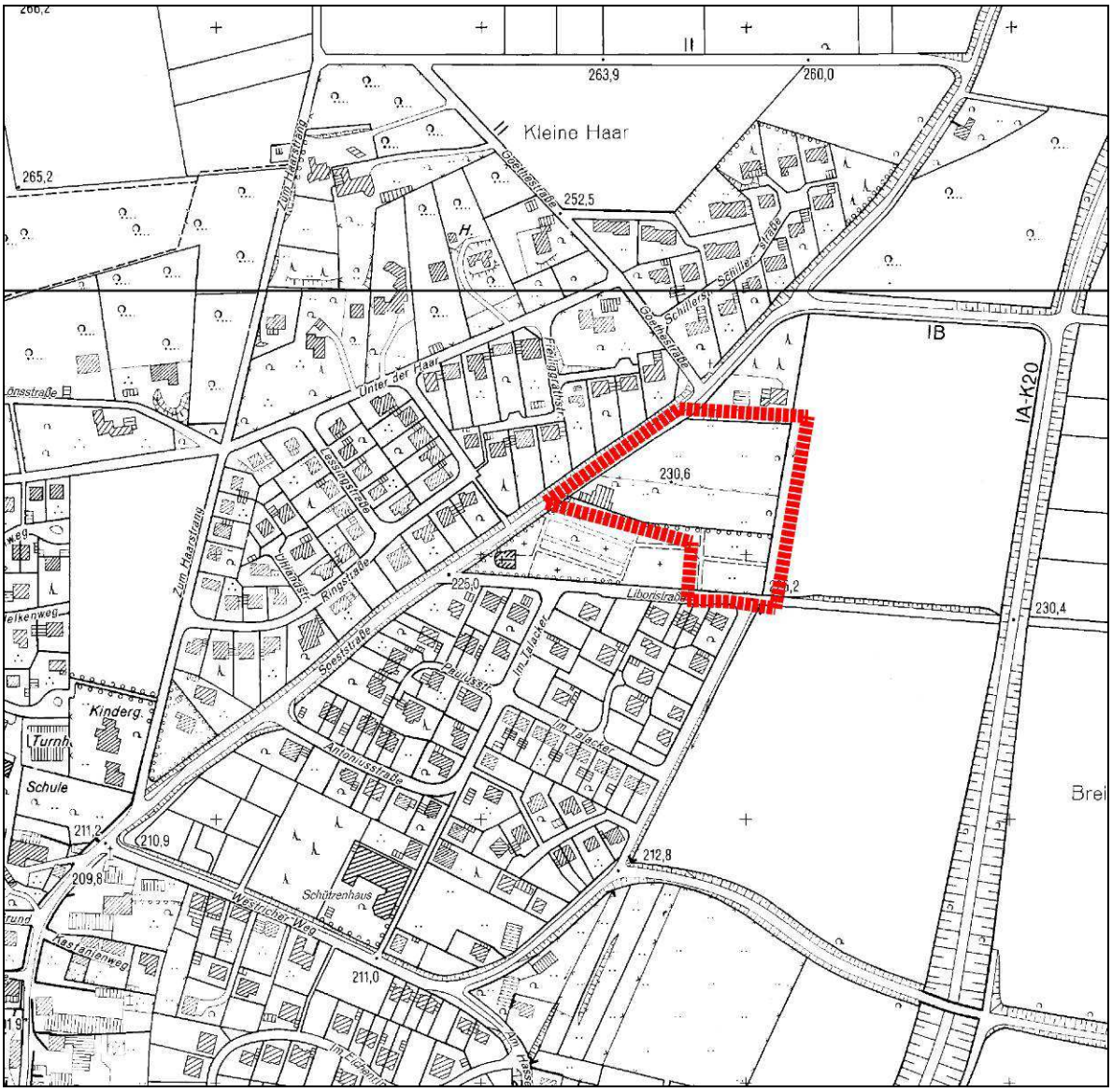


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 „Nördlich des Friedhofs“

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt des Rates der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 21.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Nördlich des Friedhofs“ und parallel die 19. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Ortsteil Günne besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser. Die vereinzelt vorhandenen Baulücken in Günne befinden sich in Privatbesitz und stehen einer Bebauung zurzeit nicht zur Verfügung. Dem Liegenschaftsamt der Gemeinde liegen zahlreiche Anfragen für Wohnbaugrundstücke vor.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hatte bereits am 19.02.2014 die Aufstellung eines Bebauungsplans für Wohnbaugrundstücke in Günne nördlich des Friedhofs entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans in einer Bautiefe entlang der Soester Straße beschlossen. Im Zuge der Planerstellung ergab die Überprüfung der Friedhöfe der Gemeinde Möhnesee, dass auch in Günne eine Teilfläche der bisher für Bestattungen vorgesehenen Fläche nicht mehr benötigt wird. Aufgrund dieser Erkenntnis und für eine sinnvolle städtebauliche Abgrenzung des Planbereichs wurde das Plangebiet gegenüber den ursprünglichen Überlegungen entsprechend nach Osten und Süden erweitert. Da ein Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden muss, bedingte die Plangebietserweiterung eine Anpassung des wirksamen Flächennutzungsplans.

Auf der nun insgesamt ca. 1 ha großen, zurzeit als Wiese genutzten gemeindlichen Fläche können bis zu 14 freistehende Wohnhäuser untergebracht werden. Es handelt sich hierbei um eine städtebauliche Arrondierung im Ort Günne, da bereits die gegenüber liegende Straßenseite bebaut ist. Das neue Wohngebiet kann harmonisch in den Siedlungsbereich eingefügt werden, durch den Friedhof ist bereits eine gute Eingrünung nach Süden vorhanden. Die günstige Lage im Siedlungszusammenhang mit der relativen Nähe zum Kindergarten und zur Grundschule einerseits und die Einbettung in das Landschaftsbild mit dem Blick in die freie Landschaft Richtung Sperrmauer, See und Arnsberger Wald andererseits sowie die energetisch günstige Südausrichtung der Fläche stellen hier einen geeigneten, attraktiven zukünftigen Wohnbereich dar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung innerhalb des vorhandenen Wohnstandorts Günne geschaffen. Der Bebauungsplan sichert unter Beachtung der landesplanerischen Vorgaben die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Möhnesee. Es soll eine bedarfsgerechte Neuausweisung von Wohnraum erfolgen, die sich in den ländlichen Charakter der Gemeinde einfügt.

3. Gegenwärtige Situation

Abb. 2: Luftbild mit Plangebiet

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um eine landwirtschaftliche Fläche, die als Intensivgrünland genutzt wird sowie um den ungenutzten, östlichen Teil des Friedhofs. Das Grünland wird an seinem östlichen Rand von einem Gehölz begrenzt; auf der Friedhofsfläche befinden sich mehrere großkronige Laubbäume. Das Plangebiet wird von der Soester Straße erschlossen.

4. Verfahren

Das Plangebiet wird gegenwärtig als planungsrechtlicher Außenbereich im Sinne das § 35 BauGB bewertet. Es besteht somit keine planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbauflächenentwicklung. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebiets sicherzustellen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 „Nördlich des Friedhofs“ im „Normalverfahren“ mit Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB als gesonderter Teil dieser Begründung dargelegt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form eines Aushangs in der Zeit von 30.11.2015 bis 30.12.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in der Zeit vom 30.11.2015 bis

30.12.2015. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine Überarbeitung des städtebaulichen Konzepts. Die Anzahl der geplanten Wohnbaugrundstücke wurde verringert, die Hecken- und Gehölzbreiten teilweise verbreitert und ein Spielplatz wurde eingeplant.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Der Regionalplan legt auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms und des Landesentwicklungsplans die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest (§ 19 Abs. 1 Landesplanungsgesetz).

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist das Bebauungsplangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

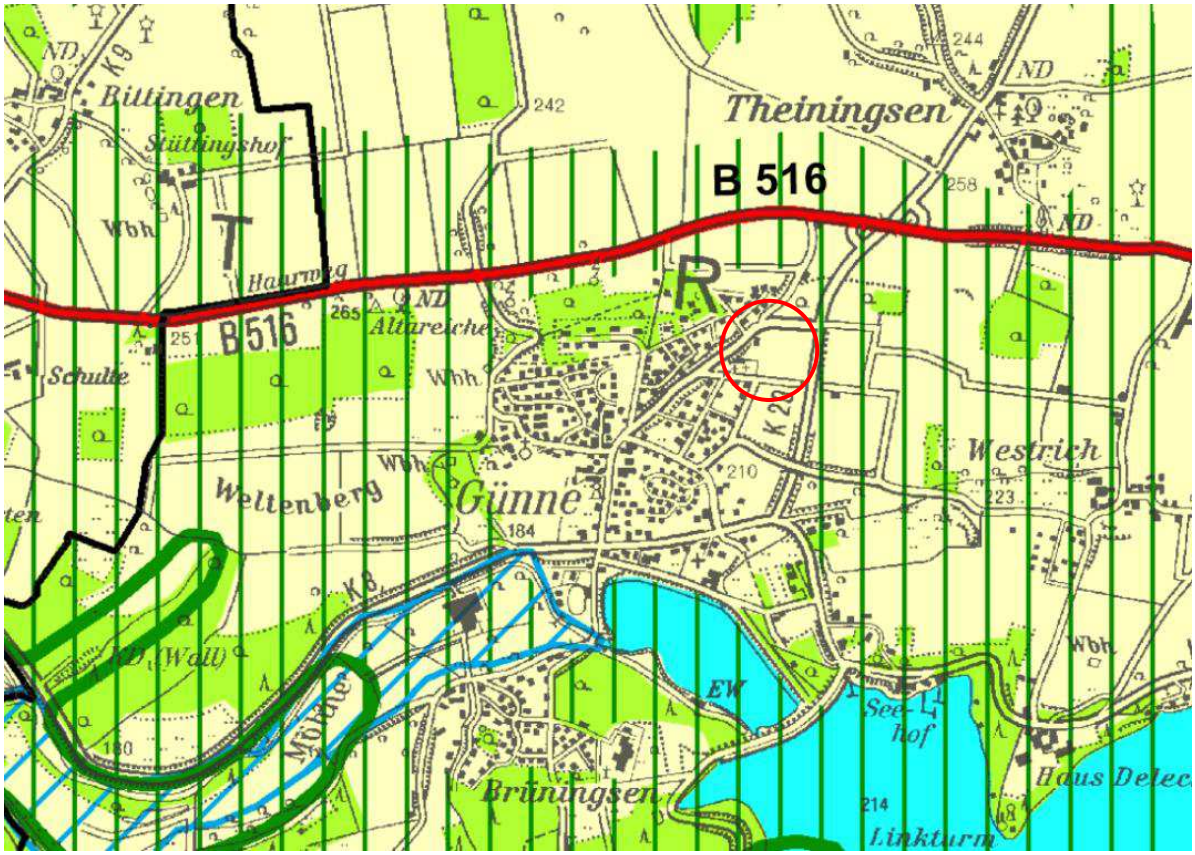


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Plangebiet

Gemäß dem Regionalplan ist für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche folgendes Ziel (Ziel 18) zu beachten:

(1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.

(2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.

In dem vorliegenden Fall handelt es sich um eine klassische Arrondierungsfläche innerhalb eines ländlich geprägten Wohnstandorts. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplans mit den Zielsetzungen des Regionalplans übereinstimmen.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee wird das Plangebiet in einer Bautiefe entlang der Soester Straße als Wohnbaufläche dargestellt. Der übrige Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft und als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Dementsprechend wird der gesamte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 16 in einer 19. Änderung als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

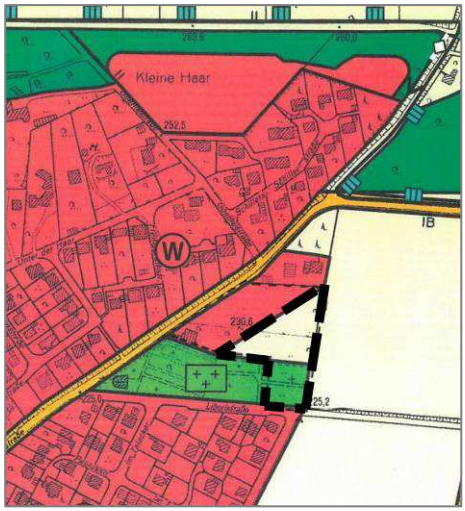
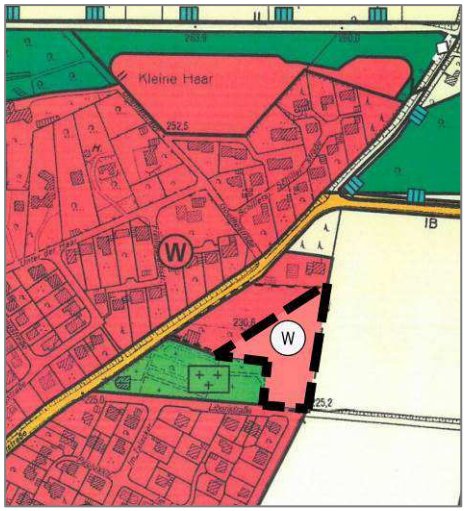


Abb. 4: Darstellung im wirksamen FNP



Darstellung der 19. FNP-Änderung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPlG) die Vereinbarkeit der geplanten 19. Änderung des Flächennutzungsplans mit den Zielen der Raumordnung mit Schreiben vom 01.06.2015 bestätigt.

6. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sind ca. 14 Wohnbaugrundstücke für Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser geplant. Die Erschließung erfolgt von der Soester Straße aus in Form einer Stichstraße in östliche Richtung, die nach ca. 80 m nach Norden abzweigt und dort in einem Wendehammer endet. Zwei bis drei der Grundstücke können direkt an die Soester Straße angebunden werden, während die übrigen 10 bis 11 Grundstücke von der geplanten Stichstraße gebietsintern erschlossen werden. Im südöstlichen Bereich des neuen Wohngebiets ist ein

Spielplatz und südlich davon ein Regenrückhaltebecken geplant. Südlich des Regenrückhaltebeckens wird ein weiteres Baugrundstück von der Liboristraße aus erschlossen und soll durch einen Fuß- und Radweg an das übrige Baugebiet angebunden werden. Somit ist das neue Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer von der Soester Straße aus in Richtung Liboristraße durchlässig gestaltet, während für den motorisierten Verkehr keine Durchfahrtmöglichkeit geplant ist.

In Abgrenzung zum Friedhof wird das Baugebiet durch Gehölzhecken eingegrünt. Die vorhandene Gehölzstruktur am östlichen Plangebietsrand soll erhalten werden. An der Soester Straße ist nördlich des Friedhofs ein Standplatz für Wertstoffcontainer vorhanden, der ebenfalls erhalten wird.

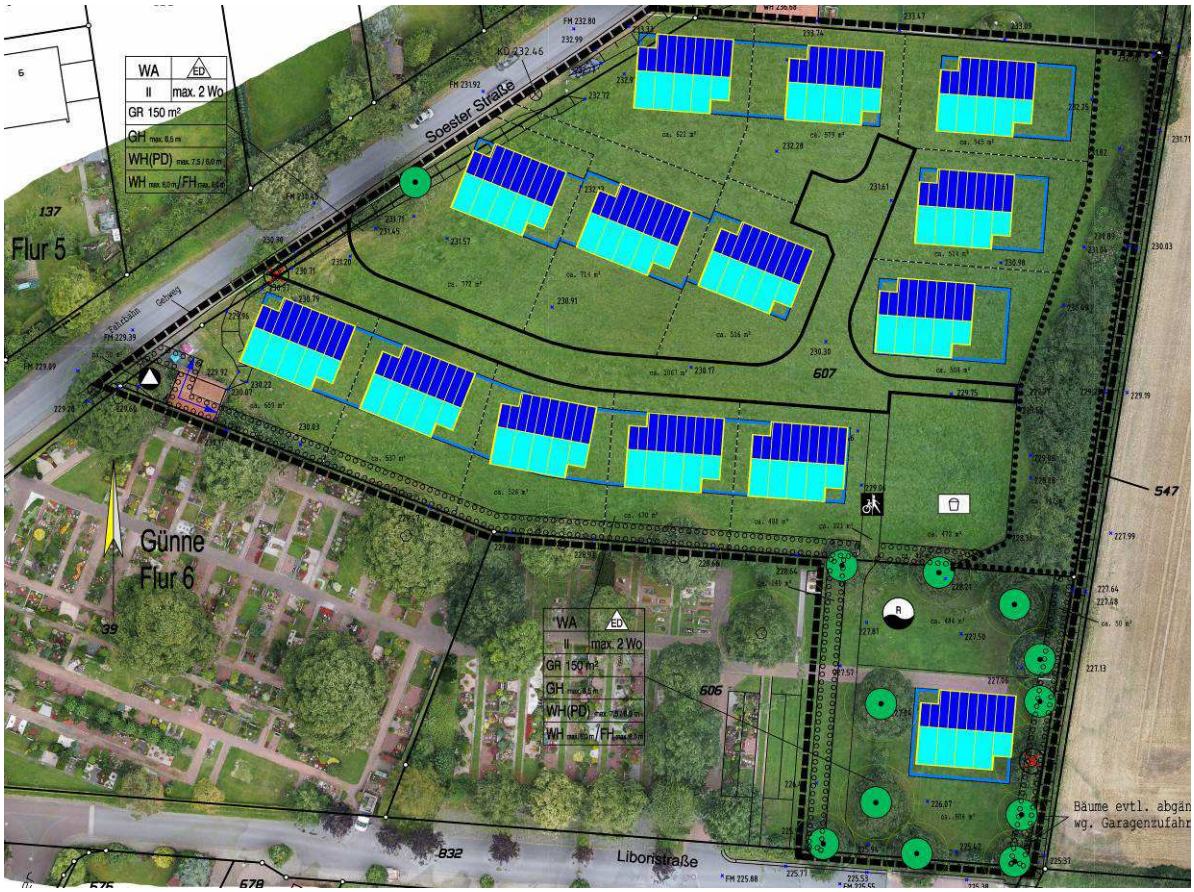


Abb. 5: Städtebauliches Konzept, Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, Februar 2016

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Planbereich im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahmsweise können 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 2. Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe. Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässi-

gen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 1. Schank-und Speisewirtschaften und 2. Anlagen für sportliche Zwecke für unzulässig erklärt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen 1. Anlagen für Verwaltungen, 2. Gartenbaubetriebe und 3. Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 für unzulässig erklärt.

Diese Festsetzung dient der bedarfsgerechten Entwicklung eines Wohnstandorts im Ortsteil Günne.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten zugelassen. Die Wohnfläche der zweiten Wohnung darf dabei max. 70 m² betragen. Das Quartier soll vornehmlich der Bereitstellung von Wohnraum im Einfamilienhausbereich dienen. Die Zulässigkeit einer zweiten Wohnung in Einzel- und Doppelhäusern soll hier jedoch das Mehrgenerationenwohnen (erwachsene Kinder / eigene Eltern) ermöglichen. Ausreichende Stellplätze müssen auf den Privatflächen im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden. Die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden verhindert, dass z.B. Appartementhäuser entstehen, die eine zu starke Verdichtung des Wohngebiets und damit auch eine stärkere Frequentierung durch Pkws bewirken würde.

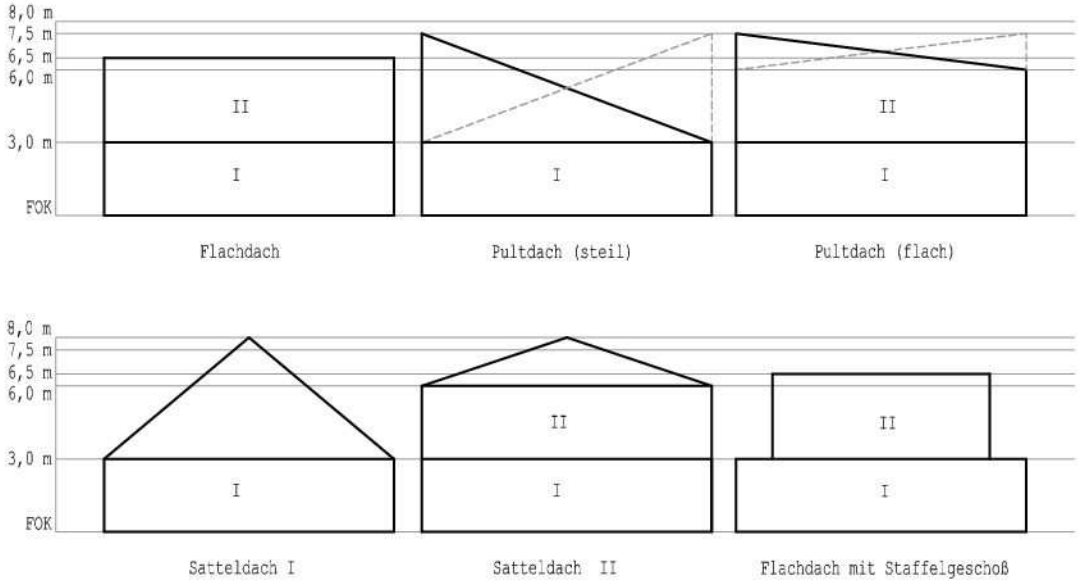
7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Baugebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Grundfläche (GR),
- die Zahl der Vollgeschosse sowie
- die Höhe baulicher Anlagen.

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze der GRZ für WA-Gebiete. Damit ist eine 40-prozentige Bebauung eines jedes Baugrundstücks durch Hauptgebäude (Garagen und Nebengebäude nicht mitgerechnet) zulässig. Zusätzlich zur GRZ wird eine maximal zulässige Bruttogrundfläche für jedes Wohnhaus je Grundstück (ohne Garagen und Nebengebäuden) von 150 m² festgesetzt. Diese Festsetzung verhindert, dass auf sehr großen Baugrundstücken Wohngebäude in einer Größenordnung errichtet werden, die die Maßstäblichkeit von Einfamilienhäusern im ländlichen Raum überschreiten würden.

Die Wohngebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden. Zusätzlich werden in Abhängigkeit von der Dachform maximale Höhen für bauliche Anlagen festgesetzt, damit sich das Baugebiet höhenmäßig gut in die Umgebung einfügt. Flachdachgebäude dürfen mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 6,5 m über der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses (FOK) errichtet werden. Gebäude mit einseitig geneigtem Dach (Pultdach, PD) dürfen mit einer maximalen Wandhöhe (WD) von 7,5 m auf der höheren und von 6,0 m auf der niedrigeren Gebäudeseite errichtet werden. Bei allen anderen Dachformen darf die Wandhöhe (WD) maximal 6,0 m über der fertigen Fußbodenoberkante (FOK) liegen. Die maximale Firsthöhe darf höchstens 8,0 m über der Fußbodenoberkante (FOK) liegen.



Zur Definition des unteren Bezugspunkts der Gebäudehöhenfestsetzung: Die fertige Fußbodenoberkante darf bis zu 0,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW. Dieses Maß ist dort zu messen, wo das Wohngebäude am höchsten Geländepunkt aus der Erdoberfläche tritt.

Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WD) ist die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe (FH) gilt die obere Dachkante.

Die vorgesehenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z.B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Wohngebiet soll die Flächeninanspruchnahme in Grenzen gehalten werden, auch um die Durchlüftungsfunktion zu bewahren. Der Bau von Geschosswohnungen ist im Plangebiet nicht erwünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es werden jeweils zusammenhängende überbaubare Flächen festgesetzt, um in Bezug auf die zukünftige Grundstücksaufteilung ausreichende Flexibilität zu gewährleisten.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Die Planstraße wird in einer Breite von 6,0 m als Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Wendemöglichkeiten für das Müllfahrzeug bestehen im Wendehammer

am Ende der Stichstraße. Straßenbegleitend können in Abhängigkeit von der zukünftigen Grundstücksaufteilung und der Lage der Grundstückszufahrten öffentliche Besucherparkplätze in einer Breite von 2,5 m errichtet werden. Der geplante Fuß- und Radweg, der das Baugebiet mit der Liboristraße verbindet, wird ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Fuß- und Radweg“ in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Ein öffentlicher Stich in einer Breite von 3,0 m dient der Erschließung des öffentlichen Spielplatzes.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen und anzulegen.

7.5 Öffentliche Grünflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich an der Ostseite ein Gehölz, welches erhalten werden soll. An der Ostseite des Friedhofs soll als Abgrenzung zwischen Friedhof und Wohngebiet eine 3,0 m breite Schnitthecke angepflanzt werden. Das Regerückhaltebecken wird an seiner Nord- und Ostseite ebenfalls mit 3,0 m breiten Schnitthecken eingegrünt. Diese Flächen, die des Gehölzes, als auch die der Schnitthecken sollen sich im Eigentum der Gemeinde Möhnesee befinden, um eine entsprechende Pflege der Anpflanzungen sicherstellen zu können. Die Flächen werden deshalb gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im südöstlichen Bereich des geplanten Wohngebiets soll ein öffentlicher Spielplatz errichtet werden. Dieser wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

7.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet soll in Richtung des Friedhofs eingegrünt werden. Im vorherigen Kapitel „Grünflächen“ wurde bereits die Anpflanzung von 3,0 m breiten Schnitthecke auf öffentlicher Grünfläche beschrieben. Sie sollen aus Hainbuchen und Weißdorn bestehen. Als Bestandteil des Baugebiets wird weiterhin eine 3,0 m breite Heckenanpflanzung in nördlicher Abgrenzung des Friedhofs festgesetzt. Als Pflanzarten für diese freiwachsende Hecke kommen folgende einheimische, standortgerechte Laubgehölze in Frage: Stieleiche, Schlehe, Weißdorn, Vogelkirsche, Hartriegel, Hundsrose, Bergulme, Haselnuss, Eberesche und Holunder. Die Flächen für alle Heckenanpflanzungen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Etwaige Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Das vorhandene Gehölz (vgl. Kap. „Grünflächen“) soll erhalten werden. Innerhalb des Plangebiets können außerdem 12 vorhandene Laubbäume erhalten werden. Drei davon befinden sich innerhalb der für das Regenrückhaltebecken vorgesehenen Fläche, ein Baum befindet sich an der Soester Straße, zwei weitere östlich des Friedhofs und die übrigen sechs Bäume innerhalb des Baugrundstücks an der Liboristraße. Die Bäume und das Gehölz werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB mit Bindungen für Bepflanzungen bzw. als Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest-

gesetzt. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Etwaige Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

7.7 Flächen für die Abfallentsorgung und Regenwasserbeseitigung

Im Plangebiet werden zwei Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB als Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Hierbei handelt es sich zum einen um den ca. 50 m² großen, öffentlichen Standplatz für Wertstoff-Container an der Soester Straße, angrenzend an den Friedhof. Zum anderen wird eine etwa 480 m² große Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

7.8 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Gebäudehöhe, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterischen Regelungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung, zur Begrünung von Garagendächern, und für Einfriedungen. Ziel dieser Festsetzungen ist, für eine ansprechende und einheitliche Gestaltung in Baugebiet zu sorgen, die sich zudem in das Ortsbild Günnes einfügt. Mit den folgenden Festsetzungen wird ein auf das Umfeld und den Gebäudetyp abgestimmter Gestaltungsspielraum eingeräumt:

Dacheindeckungen sind ausschließlich in mittel- bis dunkelroten oder grauen bzw. anthrazitfarbenen Farbstellungen anzulegen. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden, da aneinander gebaute Gebäude optisch als Gebäudeeinheit in Erscheinung treten sollen. Bei Dächern ist die Breite von Dachgauben, -einschnitten- und aufbauten sowie Zwerchhäuser auf maximal 2/3 der betroffenen Dachseite beschränkt. Sie müssen mindestens 1,0 m niedriger als der First sein und einen Mindestabstand von 1,50 m vom Giebel haben. Mit dieser Festsetzung sollen sich die Dachaufbauten und -einschnitte den Hauptbaukörpern klar unterordnen.

Die Fassaden der Hauptgebäude sind hell zu verputzen oder mit weißem bzw. rot- bis rotbraunem Sicht-/ Verblendmauerwerk zu errichten. Holzfassaden (dunkel lasiert, natur oder hell / Pastellfarben gestrichen) sind ebenfalls zulässig. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (z.B. Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können zur besonderen Akzentuierung andere Materialien verwendet werden. Für Doppelhäuser ist stets das gleiche Material zu verwenden. Blockhäuser oder Fachwerkhäuser sind unzulässig, da sie sich nicht in das historische Ortsbild Günnes einfügen.

Zuwegungen und Stellplätze sind mit Filtersteinen oder Pflastersteinen mit Rasenfugen oder auch als wassergebundene Decke auszuführen. Eine völlig geschlossene Versiegelung in Asphalt oder Beton ist nicht gestattet.

Zur ergänzenden und einheitlichen Begrünung des Plangebiets und zur Drosselung von Abflussspitzen sind Flachdächer von Garagen, Carports und angebauten Abstellräumen extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Außenwandmaterialien von Garagen und Carports gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptgebäude

bzw. Hauptbaukörper, damit eine einheitliche Gestaltung gewährleistet wird. Garagen, Carports, angebaute Abstellräume und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längs- oder Rückseite an öffentliche Verkehrsflächen und Fuß-/Radwege grenzen, im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

Einfriedungen: Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauern und Mauerpfeiler nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen sind nur aus den Materialien Holz oder Naturstein oder in Form von heimischen, standortgerechten Gehölzen / Hecken zulässig. Metallzäune sind nur zur Verstärkung / Sicherung innerhalb von Hecken zulässig. Die Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m entlang der Verkehrsflächen nicht überschreiten; Vorgärten und Hausfassaden sollen sichtbar und damit städtebaulich wirksam bleiben.

8. Belange des Umweltschutzes

8.1 Umweltprüfung / Eingriffsregelung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht (Büro Stelzig, April 2016) bezeichneten gesonderten Teil zur Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im Umweltbericht dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohrstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebiets) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, das das Vorhaben mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden ist. Diese Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen als gering eingestuft. Näheres hierzu ist dem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu entnehmen.

8.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Bei der Bilanzierung wurde der Ausgangszustand des Plangebiets in Bezug auf die vorgefundenen Biotoptypen / Nutzungen dem Zustand gemäß Planung (Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 16 „Nördlich des Friedhofs“) gegenübergestellt.

Nach derzeitigem Planungsstand ergibt sich eine negative Bilanz von -20.587 Biotopwertpunkten. Es sind demnach Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Möhnesee.

Näheres hierzu ist dem Umweltbericht als gesonderter Teil zur Begründung (Büro Stelzig, April 2016) zu entnehmen.

8.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen seit der Novelle des BauGB 2011 dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gelten.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünungen zu nennen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan kommt es zu einem Verlust an offenen Flächen, die der Kaltluftproduktion dienen und zur Durchlüftung umliegender Wohnbebauung beitragen. Im Umfeld des Vorhabens befinden sich jedoch großflächig offene Bereiche, die diese Funktion übernehmen können. Die zusätzliche Flächenversiegelung bewirkt eine Erweiterung des sog. Siedlungsklimas. Allerdings ist nicht mit einer grundsätzlichen Veränderung der klimatischen Situation zu rechnen. Die geplante wohnbauliche Ergänzung stellt eine Arrondierung des Ortsteils Günne dar, stärkt Günne als Wohnstandort und nutzt vorhandene Infrastrukturen. Damit trägt das Projekt zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

8.4 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, September 2015) erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung dargestellt:

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)</u>
Eine Tötung planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten durch das Vorhaben kann bei Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)
Erhebliche Störungen planungsrelevanter Arten sowie europäischer Vogelarten können bei Einhaltung einer Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)
Erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstätten planungsrelevanter Arten oder europäischer Vogelarten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG können ausgeschlossen werden.

§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Wildlebende Pflanzen)
Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor.

§ 44 Abs. 5 BNatSchG (Erhaltung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang)
Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang wird für alle planungsrelevanten Arten und europäischen Vogelarten weiterhin erfüllt.

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig, wenn alle Fällarbeiten zum Schutz europäischer Vogelarten außerhalb der Hauptbrutzeit, also nicht zwischen dem 15. März und 31. Juli, durchgeführt werden.

Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis auf § 44 BNatSchG, wonach Gehölzentnamen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September bis zum 1. März erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

8.5 Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umzugehen. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme von gewachsenem, schutzwürdigem Boden. Im Bereich der versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren. Des Weiteren kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz auf den teilversiegelten Flächen zu Bodenverdichtungen und zu Verunreinigungen kommen. Eine deutliche Vorbelastung (Verdichtung, Bodenumlagerung, stoffliche Belastungen) besteht jedoch durch die landwirtschaftliche Nutzung bzw. die parkähnliche Gestaltung der südlichen Fläche.

Daher werden die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens durch die vorliegende Planung als gering und nicht erheblich eingestuft.

Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Bodenschutz.

9. Sonstige Belange

9.1 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets sind, bis auf landwirtschaftliche Nutzungen, keine Lärm erzeugende Gewerbebetriebe vorhanden. Die Soester Straße weist laut aktuellen Verkehrszählungen der Gemeinde Möhnesee (März 2016) ein Verkehrsaufkommen von rd. 880 Kfz/24 h auf. Eine derart geringe Verkehrsmenge erzeugt keinen das Wohnen störenden Lärm. Um den Einfluss des Verkehrslärms der nördlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße B 516 und der östlich des Plangebiets verlaufenden Kreisstraße K 20 auf das Plangebiet beurteilen zu können, wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt (AKUS GmbH, März 2016). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau – Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen) von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) für Reine Wohngebiete eingehalten werden. Als Art der baulichen Nutzung wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Für WA-Gebiete sollen laut DIN 18005 als Orientierungswerte tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden. Diese Werte werden sogar unterschritten. Auf das Plangebiet wirkt dementsprechend kein das Wohnen wesentlich störender Verkehrslärm ein.

Von den östlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind zeitweilig bewirtschaftungsbedingte Geruchs- und Geräuschauswirkungen zu erwarten. Bei bestimmten Wetterlagen (Wind aus Ost) ist auch mit Geruchsbeeinträchtigung durch einen Schweinemaststall (ca. 250 m östlich des Plangebiets) zu rechnen. Diese Immissionen sind im ländlichen Raum üblich und beeinträchtigen das Wohnen nicht wesentlich.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Gemeinde Möhnesee beauftragtes Unternehmen.

Es ist geplant, den überwiegenden Teil des Wohngebiets im Trennsystem zu entwässern und das Niederschlagswasser in das geplante Regenrückhaltebecken einzuleiten. Das Baugrundstück südlich des geplanten Regenrückhaltebeckens wird abwassertechnisch an die vorhandene Kanalisation in der Liboristraße angeschlossen. Ein Entwässerungskonzept wird zur Zeit erarbeitet.

9.3 Altlasten / Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Möhnesee nicht bekannt. Ebenso gibt es derzeit keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmittel. Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Umgang.

Im Zuge des Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Möhnesee sind mögliche (Bau-) Planungsflächen nördlich der Liboristraße nach Hinweisen aus der Bevölkerung untersucht worden. Da hier bis zu 4 m hohe Aufschüttungen vorhanden sein sollen, konnten mit den Suchgeräten die Flächen nicht vollständig untersucht werden. Es ist daher

möglich, dass im tieferen Erdreich noch Munitionsreste verborgen liegen. Bei künftigen Bauvorhaben sollte daher mit der erforderlichen Vorsicht vorgegangen werden.

Daher ist bei der Durchführung von Bauvorhaben darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Gemeinde Möhnesee zu verständigen.

9.4 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler. Es gibt auch keine Hinweise, dass das Plangebiet bodenarchäologische Relevanz besitzt. Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit evt. Bodendenkmälern bei Bodenarbeiten.

10. Flächenbilanz

WA-Gebiet	8.355 m²	70,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche	1.288 m²	10,9 %
Grünfläche (öffentlich) - Hecken	1.173 m²	9,9 %
Grünfläche (öffentlich) - Spielplatz	472 m²	4,0 %
Fläche für die Abfallentsorgung	50 m²	0,4 %
Fläche für Regenrückhaltung	484 m²	4,7 %
Plangebiet insgesamt:	**11.822 m²**	**100 %**

11. Verwendete Gutachten

- BÜRO STELZIG: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan Nr. 16 in Günne-Möhnesee, Soest, September 2015
- AKUS GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 16 „Nördlich des Friedhofs“ der Gemeinde Möhnesee, Bielefeld, März 2016