



Begründung zur
2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 4
„Kleine Haar“ Teil 3
der Gemeinde Möhnesee



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

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	3
	Regionalplan.....	3
	Flächennutzungsplan.....	4
4	Verfahren	4
5	Änderungsinhalte	5
6	Sonstiges	6
6.1	Ver- und Entsorgung/Erschließung.....	6
6.2	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
6.3	Altlasten	7
6.4	Immissionsschutz.....	7
6.5	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	7
7	Umweltbelange und Artenschutz	7
8	Monitoring	9



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 13.06.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kleine Haar“ Teil 3 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Kleine Haar“ Teil 3 ist in den 1960er Jahren aufgestellt worden. Das Gebiet ist mittlerweile fast vollständig bebaut, mit Ausnahme des Flurstücks 244. Die Eigentümer dieses Flurstücks beabsichtigen die Errichtung eines Wohngebäudes mit angeschlossener Garage. Die Dimension des Baufensters ist für das geplante Vorhaben mit der derzeitigen Größe von 11x 17m ausreichend. Jedoch stimmt das Bauvorhaben nicht mit der Lage des Baufensters überein. Daher soll mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kleine Haar“ das Baufenster geringfügig auf dem Grundstück verschoben werden, um das Bauvorhaben als solches planungsrechtlich zu ermöglichen.

Öffentliche Belange stehen der Änderung nicht entgegen, sodass der Planungsausschuss der geplanten Änderung zugestimmt hat.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr.4 befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Günne und umfasst das Flurstück 244 mit einer Größe von rund 1.600 qm.

3 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich als Ortschaft dargestellt.

Die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan gehen somit mit den Aussagen des Regionalplanes konform.



Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kleine Haar“ Teil 3 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,

- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits durch einen Bebauungsplan als reines Wohngebiet überplant ist und das einzige Grundstück in diesem Bereich des Bebauungsplans ist, welches noch nicht bebaut ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer



Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung der überbaubaren Fläche vorgesehen ist, sondern lediglich eine geringfügige Verschiebung von ca. 3m nach Osten und 1,5m nach Süden. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Wie eingangs bereits erläutert, soll mit dieser 2. Änderung das Baufenster geringfügig um ca. 3m nach Osten und 1,5m nach Süden verschoben werden, um das geplante Bauvorhaben nach den Wünsche der Grundstückseigentümer realisieren zu können. Eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche findet nicht statt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, die sich an der bestehenden Bebauung in der Umgebung orientieren. So wird die Grundflächenzahl gem. der Obergrenze des §17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise bis zu einer Geschossflächenzahl von 0,8 und eine maximalen Gebäudehöhe von 258m über Normalhöhennull.

Des Weiteren wird von der Festsetzung zu Anbauten und Nebengebäuden, die auch in der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig sind Abstand genommen, da dies nicht dem Ziel der Innenentwicklung entspricht.

Stattdessen wird bestimmt, dass Nebenanlagen, Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans entfällt die Festsetzung, dass Aufenthaltsräume im Dachgeschoss nicht erlaubt sind. Diese Festsetzung ist nicht mehr zeitgemäß im Hinblick auf eine anzustrebende Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Außerdem sind im Bebauungsplan Flachdächer zulässig, so dass das oberste Geschoss dann quasi das Dachgeschoss darstellen würde und die Festsetzung damit nicht zielführend ist.

Im Rahmen der Offenlegung hat die Westnetz GmbH am westlichen Plangebietsrand auf vorhandene Niederspannungskabel hingewiesen, die der Versorgung des westlich gelegenen Siedlungsbereichs dienen. Daher wird entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereichs ein 3,00 m bereites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.



6 Sonstiges

6.1 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Der Änderungsbereich kann über die Soester Straße und die Schillerstraße erschlossen werden. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung können hierüber erfolgen.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen. Dies gilt insbesondere für die Telekommunikationsleitung der Telekom die derzeit noch als Überlandleitung geführt wird. Es wird angestrebt diese Leitung gem. den Festsetzungen des Bebauungsplans in die Erde zu verlegen.

Der Zufahrt zum Änderungsbereich erfolgt über die Soester Straße.

6.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

In den Änderungsbereichen befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Durch die LWL-Archäologie für Westfalen werden jedoch Bodendenkmale vermutet, da die Planung den während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Hellwegraum betrifft. Der Hinweis der LWL-Archäologie, dass innerhalb des Plangebietes bisher noch unbekannte Bodendenkmäler liegen könnten, es bei einem Fund in der Bauphase zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten kommen könnte und die Kosten für weitere Untersuchungen zu Lasten des Vorhabenträgers gehen, werden zur Kenntnis genommen.

Seitens der Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass Belange des Denkmalschutzes gleichrangig mit den anderen in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belangen abzuwägen sind. Ein Vorrang wird den Denkmalschutzbelangen nicht eingeräumt. Es ist auch nicht mit Sicherheit anzunehmen, dass im Plangebiet archäologisch relevante Fundstätten vorhanden sind. Ebenso denkbar ist, dass lediglich ein kleiner Teil des Plangebietes archäologisch relevant ist oder keinerlei archäologische Funde vorhanden sind.

Aus Gründen der Praktikabilität verfährt der Vorhabenträger daher in folgender Weise: Im Vorfeld der Baumaßnahme wird das Plangebiet durch Baggerschnitte auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern überprüft. Die Arbeiten werden dem LWL-Archäologie angezeigt, so dass die Arbeiten im Beisein eines fachkundigen Archäologen stattfinden können. Sollten hier relevante Funde im Sinne des Denkmalschutzgesetzes entdeckt werden, ist für die relevanten Bereiche die befristete Festsetzung eines Grabungsschutzgebietes (§ 14 DSchG NRW) unvermeidlich.



Außerdem ergeht der folgende allgemeine Hinweis:

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 und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Möhnesee als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.3 Altlasten

Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

6.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da lediglich das Baufenster verschoben wird. Die Gebietskategorie eines reinen Wohngebiets wird unverändert beibehalten.

6.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Möhnesee als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

7 Umweltbelange und Artenschutz



Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich stellt planungsrechtlich bisher eine Wohnbaufläche dar. In der Realnutzung ist das Grundstück unbebaut und hier befindet sich eine Grünfläche. Angrenzend ist Bebauung vorhanden. Nördlich grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Im Änderungsbereich existieren keine Gehölzstrukturen, nur angrenzend entlang der Soester Straße sind Gehölze vorhanden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sollen fünf heimische Bäume auf dem Grundstück angepflanzt werden. Die Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die in diesem kleinen Teilbereich noch durch Wohnbebauung geprägt sind bevor nördlich angrenzend der landwirtschaftlich geprägte Raum beginnt. Der Änderungsbereich ist nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, Fangen, Verletzten oder Töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten



- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte Folgendes berücksichtigt werden:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Kleine Haar“ Teil 3

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Gemeinde Möhnesee
Der Bürgermeister

im November 2018

Möhnesee,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\532-Kneip, Michael, Möhnesee\001-00 Änd. B-Plan Nr. 4 Kleine Haar, Teil 3, Möhnesee\!03 Entwurf\Begründung_BPlan_Satzungsfassung.docx