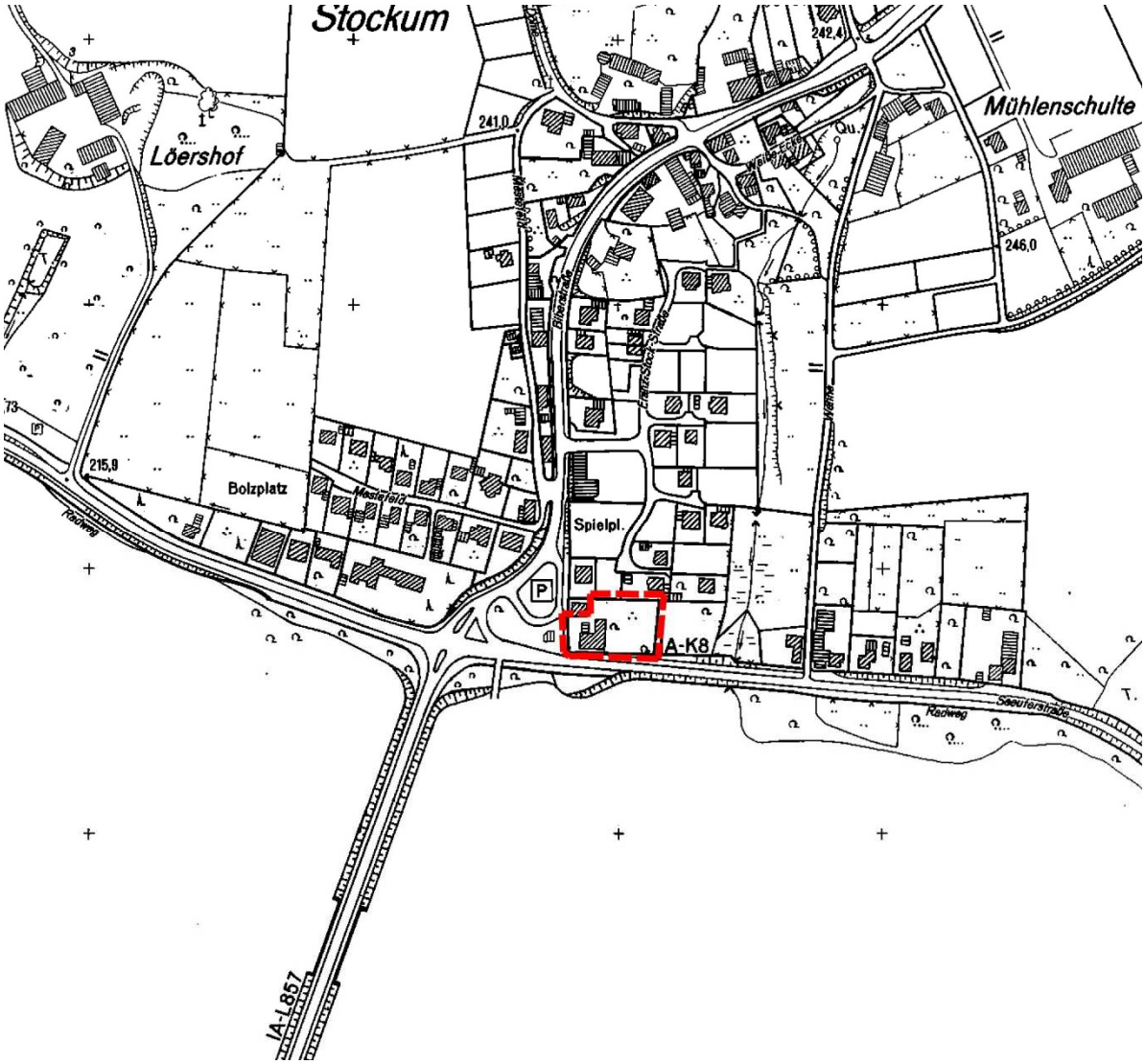
Gemeinde Möhnesee

Bebauungsplan Nr. 6 – 3. Änderung „Östlich der Biberstraße“ im Ortsteil Stockum



(Deutsche Grundkarte: Geobasis NRW)

Begründung zum Entwurf

23.01.2020

Ludwig und Schwefer
Öffentl.best.Verm.-Ing.
Feldmühlenweg 18
59494 Soest
Tel. 02921 / 36 60 0

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 1

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEGENWÄRTIGE SITUATION 2

3. VERFAHREN 2

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT 3

5. BEBAUUNGSKONZEPT 4

6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS 5

6.1 Art der baulichen Nutzung 5

6.2 Maß der baulichen Nutzung 5

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen 5

6.4 Verkehrsflächen / Erschließung 6

6.5 Schallschutzfestsetzungen 6

6.6 Artenschutzfestsetzungen 8

6.7 Gestalterische Festsetzungen 9

7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 9

7.1 Gesetzliche Grundlagen 9

7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial 9

7.3 Artenschutz 11

7.4 Bodenschutz 13

8. SONSTIGE BELANGE 13

8.1 Ver- und Entsorgung 13

8.2 Altlasten / Kampfmittel 13

8.3 Eingriffe bei Bodendenkmalen 14

9. FLÄCHENBILANZ 14

10. VERWENDETE GUTACHTEN 14

1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Möhnesee verfolgt das Ziel, auf gut erschlossenen Grundstücken in städtebaulich integrierten Lagen vorhandene allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich zu sichern und gleichzeitig städtebaulich angemessene Erweiterungsmöglichkeiten anzubieten.

Das Änderungsgebiet befindet sich südlich des Ortskerns von Stockum an der Seeuferstraße im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Östlich der Biberstraße“, der für diesen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet unter Ausschluss von Wohngebäuden festsetzt. Allgemein zulässig sind hier nur die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, ausnahmsweise zulässig Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Diese für ein allgemeines Wohngebiet einschränkende Festsetzung wurde 1990 vor dem Hintergrund getätigt, das dort vorhandene Restaurant einschließlich damals für sinnvoll erachteter baulicher Erweiterungsflächen planungsrechtlich zu sichern.

Derzeit gibt es Vorüberlegungen des Grundstückseigentümers, das Restaurant in einem Neubau neu zu eröffnen und den Standort durch ein weiteres freistehendes oder einem zusammenhängenden Gebäude zur Unterbringung von Ferienwohnungen sowie betriebsbedingtem Wohnen zu ergänzen. Die Gemeinde erachtet die gewünschte Entwicklung für städtebaulich sinnvoll und innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets mit üblichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für realisierbar. Nach derzeit geltendem Planungsrecht ist die geplante Nutzung jedoch nicht vollständig umsetzbar. Auch die derzeit zulässigen überbaubaren Flächen lassen keine zeitgemäße Bebauung mit zwei Baukörpern zu. Dementsprechend soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 aufgestellt werden.

Da sich das Plangebiet innerhalb des Ortsteils Stockum befindet, kann die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 im Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im Verfahren gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Abb. 1: Luftbild des Änderungsbereichs (Luftbild: Google Earth © 2009 GeoBasis-DE/BKG)

Der ca. 2.530 m² große Änderungsbereich liegt im Ortsteil Stockum nördlich des Möhnesees. Das Plangebiet wird begrenzt im Norden von Wohnbebauung, im Osten von Gartenland, im Süden von der Seeuferstraße und im Westen von der Biberstraße. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beinhaltet das Flurstück 326 in der Flur 8, Gemarkung Stockum.

Bei der Fläche handelt es sich um ein Grundstück in Privateigentum.

3. Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Stockum innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Die Bebauungsplanänderung kann gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung

ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans angestrebte Maßnahme der Innenentwicklung eröffnet den Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Auch darüber hinaus entspricht der vorliegende Bebauungsplan den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

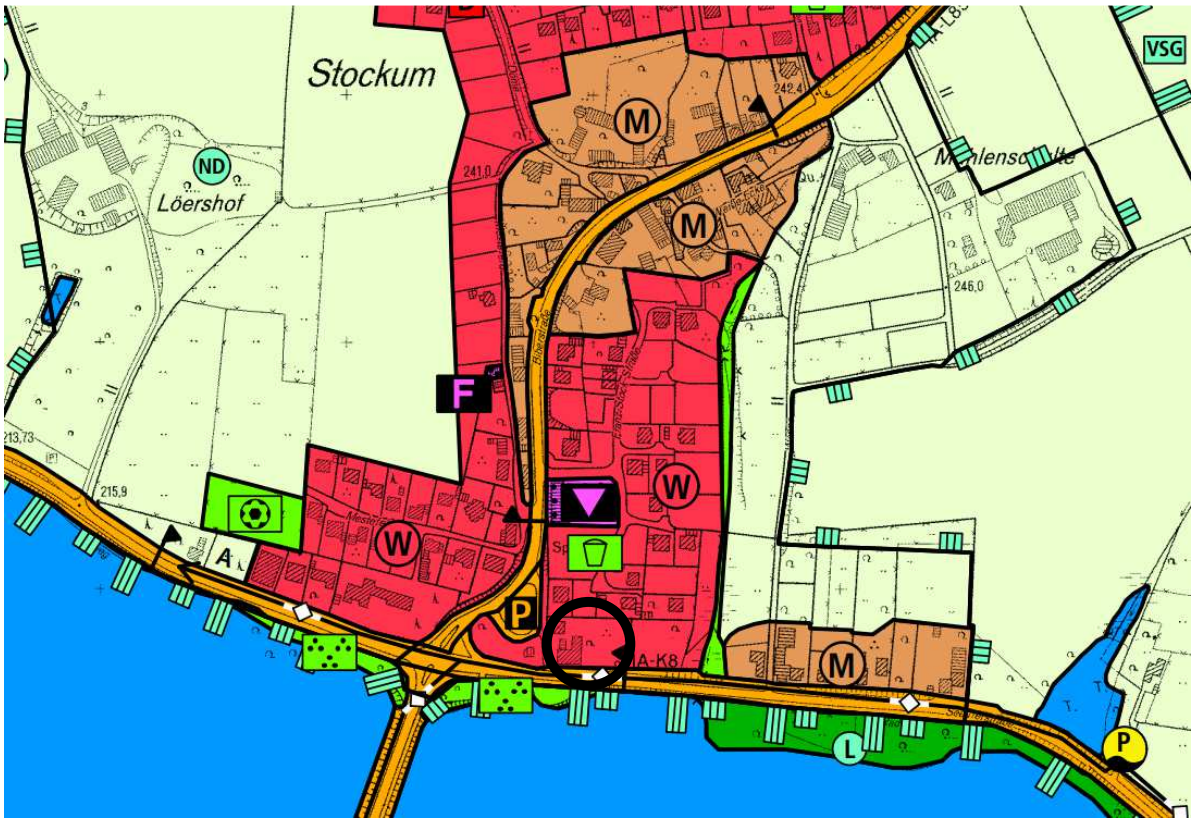


Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee wird der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 6 „Östlich der Biberstraße“

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1990 setzt im Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit einer großen überbaubaren Fläche fest. Als Art der baulichen Nutzung wurde für das WA 2 festgesetzt, dass lediglich die der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Als unzulässig wurden Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden als ausnahmsweise zulässig festgesetzt und als unzulässige Ausnahmen wurden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen festgesetzt. Hintergrund für diese Festsetzung war, dass das am Standort vorhandene Restaurant einschließlich möglicher Erweiterungsflächen planungsrechtlich gesichert werden sollte. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist mit 2 angegeben, als Grundflächenzahl (GRZ) gilt 0,4 und als Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8. Entlang der Seestraße wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, so dass eine Erschließung des Grundstücks planungsrechtlich nur von der westlichen Seite aus möglich ist. Weiterhin wurde für das Baugebiet die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit einen Satteldach und einer Dachneigung von 30° - 35° zu errichten.

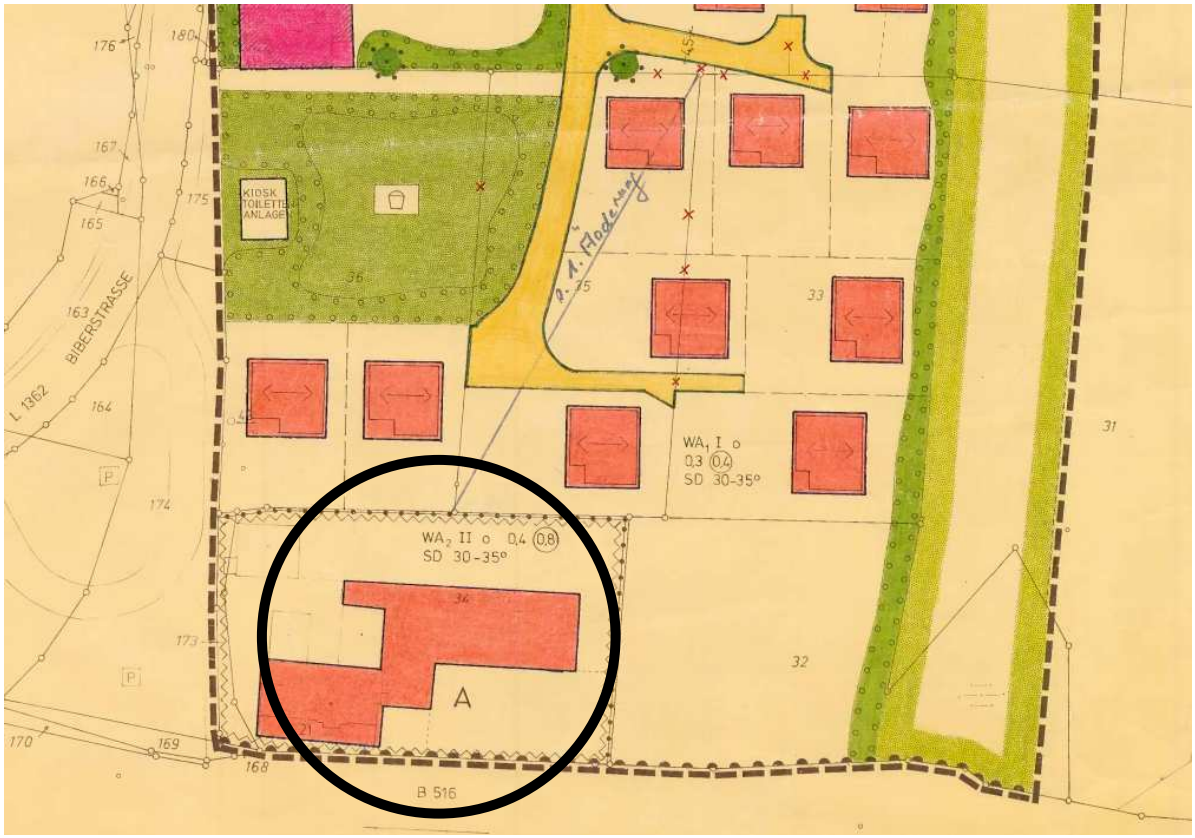


Abb. 4: Ausschnitt des Bebauungsplans Nr. 6 mit markiertem Bereich der 3. Änderung

5. Bebauungskonzept

Im Änderungsbereich ist die Errichtung von zwei miteinander verbundenen Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und einem dritten Nichtvollgeschoss geplant. Als Dachform sind geneigte Dächer von 30° bis 35° vorgesehen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind dementsprechend „Wohngebäude“, aber auch „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“. Die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige nicht störende Handwerksbetriebe“ sollen ebenfalls allgemein zulässig sein. Mit diesem Zulässigkeitskanon bleiben ortsbezogene Möglichkeiten zu funktionalen Mischungen zulässig. Neben den „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 für unzulässig erklärt. Diese Nutzungen erfordern größere Flächen und erzeugen zusätzlichen Verkehr sowie Immissionen, was im Änderungsbereich und seiner Umgebung nicht erwünscht ist.

Diese Festsetzung dient der Umsetzung bedarfsgerechter Maßnahmen der Innenentwicklung im Ortsteil Stockum, wozu sowohl wohnbauliche Nutzungen, als auch die Nutzung z.B. als Restaurant, als Ferienwohnungen oder durch andere wohngebietsverträgliche Gewerbe- und Dienstleitungsbetriebe gehören soll.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie
- die Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung richten sich nach den Regelungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6. Gem. der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze der GRZ für Allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Anzahl von Vollgeschossen wird mit 2 festgesetzt, so dass damit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt wird.

6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Änderungsbereich ist, entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 6, die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Es wird ein Baufeld mittels der Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, vgl. nachfolgende Abbildung. Der Ursprungsbebauungsplan setzte ein langgestrecktes, verwinkeltes Baufeld fest, welches eine zeitgemäße Bebauung in vernünftiger Bautiefe nicht zugelassen hätte (vgl. Kap. 4).

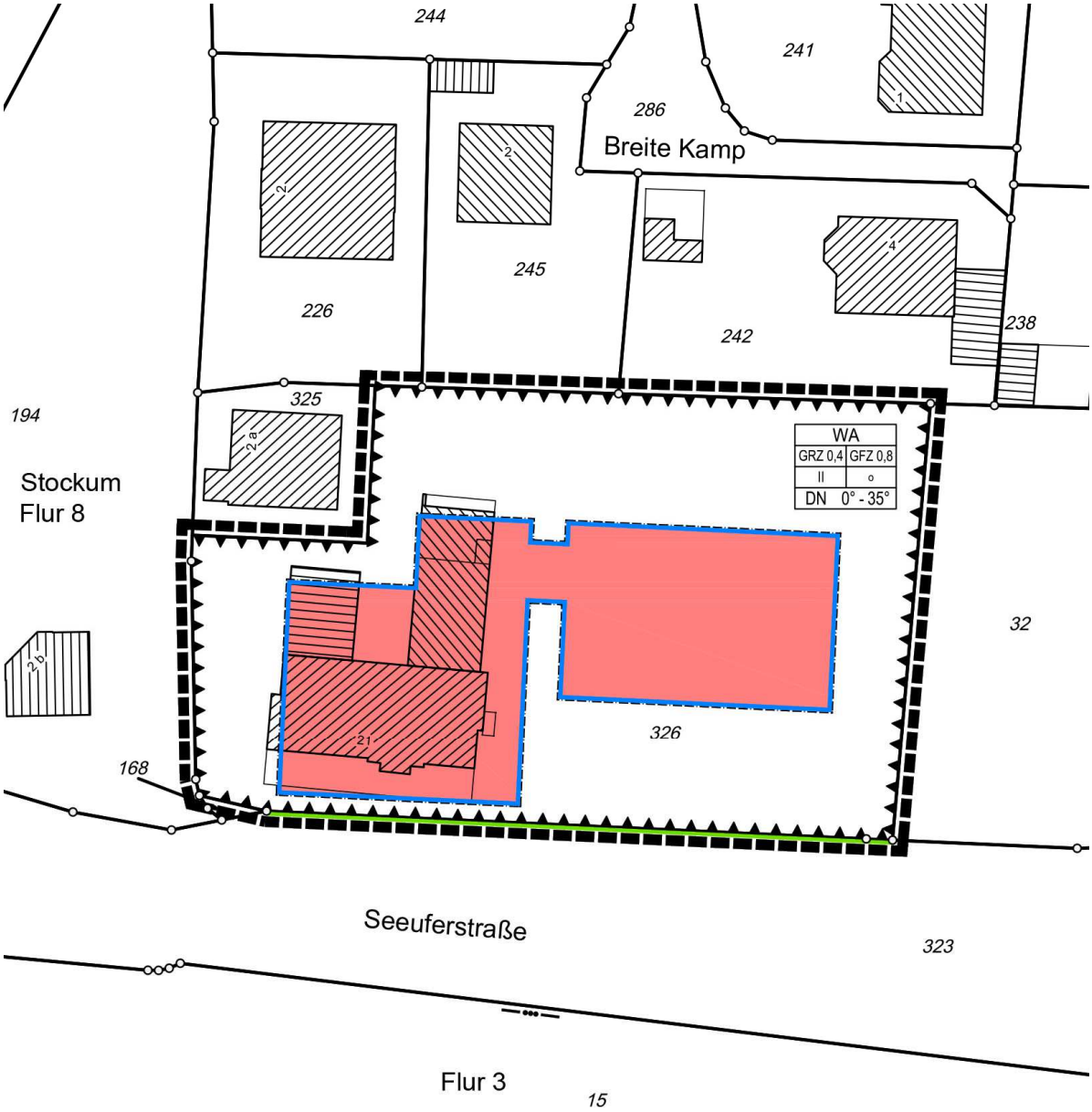


Abb. 6: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 (Vermessungsbüro Ludwig und Schwefer, September 2019)

6.4 Verkehrsflächen / Erschließung

Das Baugebiet grenzt im Süden an die Seeuferstraße an und wird von dieser erschlossen. Entlang der Straße wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

6.5 Schallschutzfestsetzungen

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm der Seeuferstraße ein.

Zum Schutz gegen Lärm sind grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers bezie-

hen. Bei Lärmschutzmaßnahmen wird zwischen aktiven und passiven Maßnahmen unterschieden, wobei sich aktive Maßnahmen auf die eigentliche Schallquelle bzw. den Schallausbreitungsweg beziehen und passive Maßnahmen auf den Bereich des Empfängers beschränkt sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben.

Im vorliegenden Fall ist die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm innerhalb des Plangebiets aufgrund der geringen Entfernung zur Straße nicht möglich bzw. steht außerhalb zum Schutzzweck, da die Lärmschutzmaßnahmen bis zu den oberen Geschossen des Grundstücks in Hanglage reichen müssten. Außerdem ist eine effektive Abschirmung des Straßenverkehrslärms nicht möglich, da die Zufahrt zum Plangebiet gewährleistet sein muss.

Aus den genannten Gründen wird im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude,
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen, Balkone),
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden,
- Einbau schalldämmender Fenster sowie,
- Einbau von Schalldämmlüfter bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Eine Vielzahl der vorgenannten Maßnahmen bezieht sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegt dem Bauherrn bzw. dem zukünftigen Nutzer der entsprechenden Gebäude.

In den Fällen, in denen die zu erwartenden Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sollen vom Aufsteller des Bebauungsplans so genannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ getroffen werden.

In die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 werden dementsprechend folgende textliche Festsetzungen zu Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als passive Schallschutzmaßnahmen aufgenommen:

Im Baugebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der Seeuferstraße für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt, nicht überschritten werden.

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts In reinen und allgemeinen Wohngebieten	30 dB(A)
2.	Wohnräume tags In reinen und allgemeinen Wohngebieten	35 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tags	
3.1	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z. B. Schallschutzfenster, Schallschutzfenster mit integrierter schallgedämmter Lüftungseinrichtung, vorgesetzte Glaserker, Außentüren, Dachflächen, Wände etc. entsprechend der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden.

Die vorgenannten Schallschutzanforderungen sind im Rahmen der nach landesrechtlichen Vorschriften vorgeschriebenen schallschutztechnischen Nachweisführung zu berücksichtigen. Maßgebend ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in ihrer zum Zeitpunkt der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassung.

6.6 Artenschutzfestsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Östlich der Biberstraße“ wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Müller, Axel, April 2019). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass folgende Artenschutzfestsetzung als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB notwendig ist:

Errichtung von Ersatzquartieren für Mauersegler: Im Baugebiet sind Ersatzquartiere für Mauersegler in Form von drei Mauersegler-Niststeinen an der Südfront des Gebäudes anzubringen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In den allgemeinen Hinweisen zum Bebauungsplan werden zudem artenschutzrechtliche Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) genannt: Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass bauvorbereitende Maßnahmen und der Baubeginn nur außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3. erfolgen dürfen. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.

6.7 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Eine weitere gestalterische Regelung wird gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen und bezieht sich auf die Dachneigung. Diese darf, wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, als geneigtes Dach zwischen 30° und 35° betragen. Die zunächst vorgesehene Zulässigkeit einer Dachneigung von 0° bis 35° wird auf Grund von Anliegerbedenken nicht mehr weiterverfolgt. Die Dachneigung gibt somit in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Bebauung ein einheitliches Bild wieder.

7. Belange des Umweltschutzes

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Dies ist der Fall, da die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Beschleunigte Verfahren werden ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.

7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet. Die Beurteilung der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung erfolgt im Vergleich zum geltenden Planungsrecht gem. den Festsetzungen des rechtkräftigen Bebauungsplans Nr. 6 „Östlich der Biberstraße“.

Tiere/Pflanzen: Ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurde erstellt (s. Kap. 7.3 Artenschutz). Unter Berücksichtigung der im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen, die als Artenschutzfestsetzung und als Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan

übernommen wurden, stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Boden: Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Fläche: Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 6 setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest, die in die 3. Änderung übernommen wird. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Wasser: Oberflächengewässer liegen im Änderungsbereich und seiner direkten Umgebung nicht vor. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für den Ortsteil Stockum in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine geringe Schadstoffbelastung dar. In Bezug auf die Emittentengruppe Landwirtschaft weist das Online-Emissionskataster für Stockum die niedrigste Belastungsstufe aus. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Landschaft / Ortsbild: Der Änderungsbereich ist bereits mit einem Restaurant und einer zugehörigen Stellplatzanlage bebaut. Nach geltendem Planungsrecht ist die Errichtung eines größeren Baukörpers, beispielsweise durch Anbau an das Bestandsgebäude, zulässig, was zu einer großmaßstäblichen Kubatur führen würde. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 hingegen sieht die Bebauung durch zwei schmalere Baukörper vor, wodurch eine weniger massive Bebauung entsteht. Die Planung sieht gegenüber dem geltenden Planungsrecht keine Veränderungen vor, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Mensch: Das Plangebiet liegt in Stockum und ist Bestandteil eines vorhandenen Wohngebiets in Seelage. Der Änderungsbereich übernimmt als Standort eines Restaurants eine Erholungsfunktion für Menschen, die durch die Planung jedoch nicht verloren geht. Schank- und Speisewirtschaften sind auch weiterhin zulässig. Von der Planung gehen keine Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft aus. Umgekehrt wirken auf das Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen aus der Umgebung ein. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Abfälle: Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 sieht keine Nutzung vor, die in besonderer Art Abfälle erzeugen würde. Dementsprechend ergeben sich keine Auswirkungen, die sich wesentlich auf die Art und die Menge der erzeugten Abfälle sowie auf ihre Beseitigung und ihre Verwertung in Stockum auswirken würden. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Risiken durch Unfälle oder Katastrophen: Die Planung sieht keine Veränderungen vor, die das Risiko durch Unfälle oder Katastrophen erhöhen würden. Das Plangebiet liegt außerhalb des Sicherheitsabstands eines Störfallbetriebes. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete: Parallel zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 sind keine weiteren Vorhaben in Stockum geplant. Beurteilung: umweltverträglich (keine bis unerhebliche negative Auswirkungen zu erwarten).

7.3 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Östlich der Biberstraße“ wurde ein Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt (Müller, Axel, April 2019). Das Gutachten wird im Folgenden zusammengefasst:

Die Untersuchung des von der Planung betroffenen Gebäudekomplexes auf potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten, insbesondere Vögel oder Fledermäuse, erfolgte am 12.03.2019. Im Zuge der Untersuchung wurden alle Gebäudeteile einschließlich des Dachbodens und der Kellerräume vollständig begangen.

Befund: Bei der Untersuchung des Gebäudes wurden weder Fledermäuse, noch irgendwelche indirekten Hinweise auf Nutzung durch Fledermäuse (Fledermauskot, Spuren von Hautfett an Spaltenzugängen o.ä.) gefunden. Eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Potenzielle Brutplätze für Eulen oder Turmfalken sind aktuell nicht vorhanden, noch fanden sich Spuren früherer Vorkommen (z.B. Kotspuren, Gewölle, Federn). Nester von Rauch- oder Mehlschwalben sind im bzw. am Gebäude ebenfalls nicht vorhanden.

Während der Begutachtung des Gebäudes und der Umgebung erfolgten keine Beobachtungen von Staren, Dohlen oder Haussperlingen. Daher erscheint auch das Vorkommen dieser Arten im untersuchten Gebäude ausgeschlossen.

Jahreszeitlich bedingt konnte das Vorkommen von Mauerseglern nicht ausgeschlossen werden.

Konflikte: Da im untersuchten Gebäude keine aktuell besiedelten oder potenziellen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Tierarten nachgewiesen werden konnten, wird das Vorhaben voraussichtlich nicht mit den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG konfligieren.

Das Vorkommen von Mauerseglern im Dach konnte jedoch aufgrund der Jahreszeit (Ankunft im Brutgebiet ab Anfang Mai) nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde mit dem Eigentümer vereinbart, das Vorkommen der Art im Sinne eines Worst-Case-Szenarios anzunehmen und entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Hierbei muss berücksichtigt werden, dass der Mauersegler gem. der durch das LANUV vorgenommenen Eingrenzung des zu berücksichtigenden Artenspektrums nicht zu den „planungsrelevanten Arten“ zählt (LANUV 2018).

Vermeidungsmaßnahmen: Da alle wildlebenden europäischen Vogelarten (nicht nur die so genannten „planungsrelevanten“ Arten) durch die Verbote des §44 BNatSchG bzw. des Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie gleichermaßen erfasst sind, müssen die Abrissarbeiten außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. August) durchgeführt werden, da sich an verschiedenen Stellen der Gebäude Brutplätze von nicht gebäudespezifischen Vogelarten (z. B. Amsel, Zaunkönig) befinden (können).

Daneben ist spezielles Augenmerk auf das mögliche Brutvorkommen von Mauerseglern im Dach des Hauptgebäudes zu richten. Der Abriss muss daher in einem Zeitraum erfolgen, zu dem sich die betroffenen Tiere sicher nicht an diesen Plätzen aufhalten. Die genannte Bauzeitenregelung bezieht sich daher insbesondere auf den Beginn von Abrissarbeiten am Dach.

Ersatzmaßnahme: Da infolge der fehlenden Kontrollmöglichkeit das Brutvorkommen von Mauerseglern nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde mit dem Eigentümer vereinbart, ein solches im Sinne eines Worst-Case-Szenarios anzunehmen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Dazu zählt neben der Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme das Anbringen von Ersatzquartieren für Mauersegler am neu errichteten Gebäude, um die Funktionsfähigkeit der Lebensstätte auch nach Fertigstellung des Neubaus zu gewährleisten.

Zu diesem Zweck sollen handelsübliche Mauersegler-Niststeine an der Südfront des Gebäudes angebracht werden. Als ausreichend wird das Angebot von drei Brutkammern erachtet. Ob dafür entsprechende handelsübliche Nistkästen in die Fassade eingebaut oder außen an der Fassade angebracht werden sollen, ist für die Funktion der Niststätten unerheblich und kann daher dem Ermessen des Eigentümers überlassen werden.

Artenschutzrechtliche Prüfung: Mit dem „Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung“ hat das Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalens (MUNLV NRW) eine Grundlage veröffentlicht, mit der Art für Art alle relevanten Aspekte der Artenschutzrechtlichen Prüfung nachvollziehbar dokumentiert werden können (KIEL 2007).

Da vom Vorhaben möglicherweise Fortpflanzungsstätten einer geschützten Vogelart (hier: Mauersegler) betroffen sind, wird im Folgenden die Anwendung der dort enthaltenen Art-für-Art-Protokolle nur auf diese Art beschränkt. An dieser Stelle sei erneut darauf hingewiesen, dass der Mauersegler nicht zu den „planungsrelevanten Arten“ (LANUV 2018) zählt und die vorgesehene Ersatzmaßnahme daher nicht alle Anforderungen an eine CEF-Maßnahme, insbesondere nicht die zeitliche Kontinuität der Fortpflanzungsstätte, erfüllen muss.

Die artenschutzrechtlichen Prüfprotokolle (Formulare A und B) befinden sich im Anhang des Gutachtens. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Prüfung dargestellt:

<u>§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung)</u>

Da am oder im Gebäude möglicherweise Individuen einer geschützten Art leben, sind geeignete Bauzeitenregelungen vorgesehen. Unter Einhaltung der Bauzeitenregelung wird das Verbot der Tötung sicher nicht berührt.

§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung)

Erhebliche Störungen streng geschützter Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können, sind nicht zu erwarten.

§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten)
Durch den geplanten Abriss und Neubau des Dachs des Hauptgebäudes werden voraussichtlich Fortpflanzungsstätten einer geschützten Vogelart im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zerstört. Um die Funktion dieser Fortpflanzungsstätten dauerhaft zu sichern, ist der Einbau von Ersatznistplätzen in die neu zu errichtende Fassade vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen stehen dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote entgegen.

7.4 Bodenschutz

Die Bebauungsplanänderung dient der zielgerichteten, an veränderte Bedürfnisse angepassten Nutzung einer bereits in der Vergangenheit zur Bebauung vorgesehenen Fläche. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Bodenschutz: Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

8. Sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereichs 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.

8.2 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 allgemeine Hinweise zum Umgang.

8.3 Eingriffe bei Bodendenkmalen

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 evtl. Bodendenkmälern bei Bodenarbeiten.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.530 m²	100 %
davon überbaubare Flächen:	1.009 m²	40 %
Plangebiet insgesamt:	**2.530 m²**	**100 %**

10. Verwendete Gutachten

- Müller, Axel: Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Lippetal, Mai 2019