

Gemeinde Mönnesee



18. Änderung des Flächennutzungsplanes
OT Echtrop



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6 (5) BauGB

Stand: Juli 2016



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	6
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8



1. Verfahrensablauf

Der Ausschuss für Planung, Gemeindeentwicklung und Umwelt der Gemeinde Möhnesee hat in seiner Sitzung am 22.04.2015 die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Geltungsbereich befindet sich westlich des Ortsteils Echtrop und umfasst das Gelände des Landhandels Raiffeisen Westfalen Mitte eG..

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde von Mittwoch, 01.07.2015 bis Donnerstag, 16.07.2015 durchgeführt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.05.2015 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Die öffentliche Auslegung gemäß §§3 (2) und 4 (2) BauGB fand in der Zeit von Donnerstag den 10.03.2015 bis einschließlich Donnerstag den 14.04.2016 statt.

2. Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Anlass für die Änderung ist die geplante Erweiterung eines ansässigen Landhandels. Im Änderungsbereich sind der Raiffeisenmarkt mit Tankstelle und mehreren weiteren Gebäuden und baulichen Anlagen zur Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Düngemittel angesiedelt. Geplant ist die Erweiterung um eine SB-Waschanlage. Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan für diesen Bereich Flächen für die Landwirtschaft vorsieht, ist die Erweiterung nicht ohne weiteres möglich.

Ziel der Gemeinde ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen um die Erweiterung an dieser Stelle zu ermöglichen. Hierzu ist es nötig, den Flächennutzungsplan entsprechend dem Vorhaben zu ändern. Die Änderung ermöglicht es, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, der eine betriebliche Erweiterung ermöglicht.

Die beabsichtigte Errichtung der SB-Waschanlage ist betrieblich sinnvoll und städtebaulich strukturell angemessen, sodass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung geschaffen werden.

Die Errichtung einer Waschanlage im Zusammenhang mit der vorhandenen Nutzung stellt eine Angebotserweiterung des Betriebes da und resultiert aus der unternehmerischen Überlegung, den Kunden die Möglichkeit zu bieten, ihre Fahrzeuge zu waschen. Derartige Waschanlagen sind überwiegend im Zusammenhang mit Tankstellen zu finden. So auch hier. Es besteht somit die Möglichkeit, zu tanken und den Pkw zu waschen. Die SB-Waschanlage ist u.a. auch zum Reinigen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen geplant, damit ergäben sich sowohl für landwirtschaftliche Betriebe der Region als auch für die Umwelt Vorteile durch eine ortsnahe Waschmöglichkeit bei weniger Verkehrsimmissionen durch kürzere Wege.



3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist vom Vogelschutzgebiet DE-4415-401 „Hellwegbörde“ umgeben. In der Regel liegen keine erheblichen Beeinträchtigungen vor, wenn bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 300 m zu Natura 2000-Gebieten einhalten.

Da Teilbereiche des Vogelschutzgebietes im Plangebiet liegen bzw. dieser Mindestabstand unterschritten wird, ist gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (VSchRL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz) im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung zu prüfen, ob mit dem geplanten Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf die Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ verbunden sind.

Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung

Mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans des OT Echtrop sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Kornhaus Echtrop“ gehen keine vorhabensspezifischen Auswirkungen aus, die zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet „Hellwegbörde“ und seine Funktion in Bezug auf die Erhaltungsziele gegenüber den maßgeblichen Vogelarten führen. Sollte für die Erweiterungsflächen ein kontinuierlicher nächtlicher Lärmpegel von 47 dB (A) während der Fortpflanzungszeit des Wachtelkönigs (Mai bis August) nicht ausgeschlossen werden, sind mögliche Auswirkungen auf den Wachtelkönig im konkreten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Tags: 60 db(A), Nachts: 45 db (A)) eingehalten werden. Kontinuierliche nächtliche Störwirkungen bzw. erhebliche Auswirkungen auf den Wachtelkönig sind somit auszuschließen, da der kritische nächtliche Lärmpegel von <47 db (A) eingehalten wird.

Umweltbericht

Der Umweltbericht kommt zu dem Schluss, dass von dem geplanten Vorhaben primär Wirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Böden und Oberflächengewässer ausgehen. Unter Berücksichtigung der dargestellten Vorbelastung sind keine relevanten zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit, Grundwasser, Klima und Luft und Landschaft zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Kultur- und sonstige Sachgüter sowie biologische Vielfalt und Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. Der Umweltbericht setzt Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen fest, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umzusetzen sind. Die Durchführung und Wirksamkeit der Maßnahme ist durch ein Monitoring zu überwachen.



Artenschutz

Im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken

Äcker

Säume und Hochstaudenfluren

Gärten

Gebäude

Fettwiesen und -weiden

Stillgewässer

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme zur Bauzeitenregelung ausgeschlossen:

Im Rahmen der Vorprüfung konnten Betroffenheiten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG für alle während der Datenrecherche ermittelten Arten ausgeschlossen werden.

Sollte durch eine spätere Planung ein möglicher Umbau bzw. die Erhöhung von Gebäuden vorgesehen sein, so ist vor der Baumaßnahme eine Intensivkontrolle in Bezug auf das Vorhandensein von Quartierstandorten für Fledermäuse durchzuführen.

Sollte für die Erweiterungsflächen ein kontinuierlicher nächtlicher Lärmpegel von 47 dB (A) während der Fortpflanzungszeit des Wachtelkönigs (Mai bis August) nicht ausgeschlossen werden, sind mögliche Auswirkungen auf den Wachtelkönig im konkreten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Das Schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (Tags: 60 db(A), Nachts: 45 db (A)) eingehalten werden. Kontinuierliche nächtliche Störwirkungen bzw. erhebliche Auswirkungen auf den Wachtelkönig sind somit auszuschließen, da der kritische nächtliche Lärmpegel von <47 db (A) eingehalten wird.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahme kann im Zusammenhang mit der 18. Änderung des Flächennutzungsplans des OT Echtrop eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten ausgeschlossen werden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II wurde daher nicht durchgeführt.



4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Seitens der Öffentlichkeit (Bürger und Privatpersonen), wurden im Verfahrensverlauf einige Stellungnahmen zu dem Planvorhaben abgegeben.

Die Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Bedenken bezüglich des Immissionsschutzes, des Artenschutzes und des Erscheinungsbildes sowie die grundsätzlich Infragestellung des Planvorhabens und hier insbesondere die Abgrenzung des Geltungsbereichs. Die Bürger bzw. die Anwohner des Bereichs „Auf der Alm“ fordern einen Einbezug des gesamten Siedlungsbereichs in den Geltungsbereich der FNP-Änderung und eine Darstellung als Wohngebiet. Dieser Forderung wird nicht nachgegeben, da dies der städtebaulichen Zielvorstellung der Gemeinde Möhnesee widerspricht, die an dieser Stelle keine weitere Siedlungsansatz entstehen lassen will. Diese geschieht insbesondere vor dem Hintergrund der Sicherung der vorhandenen Ortsteile und Siedlungsräume im Gemeindegebiet. Der angesprochene Bereich beurteilt sich wie bislang auch nach § 35 BauGB. Nach Auffassung der Gemeinde sollen Änderungen und Erweiterungen der insgesamt hier vorhandenen Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeit sonstiger Vorhaben nach § 35 BauGB stattfinden können.

Die Bürger befürchten zudem, dass es zu einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Lärm- und Staubimmissionen kommt. Diese Befürchtungen werden als unbegründet zurückgewiesen, da eine gutachterliche Beurteilung der Staub- und Lärmemissionen erfolgte. Beide Gutachten kommen zu dem Schluss, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung der vorhandene (Wohn-) Nutzung nördlich des Landhandels ausgeschlossen werden kann und die Richtwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Gutachten überarbeitet und aufeinander abgestimmt. Mit Schreiben vom 17.05.2016 teilt die Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken mehr gegen die Planung bestehen.

Des Weiteren befürchtet ein Bürger durch eine mögliche Bebauung der Versickerungsmulde im Südosten eine Verlagerung des Oberflächenwassers und ein Eindringen des Wassers in die Nachbarkeller. Die Bedenken werden im Rahmen der Entwässerungsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich darf keine Beeinträchtigung der benachbarten Grundstücke und Nutzungen erfolgen. Im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung sind der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest entsprechende Unterlagen vorzulegen, die diese ordnungsgemäße Behandlung des Niederschlagswassers aufzeigen.

Ebenso wird befürchtet, dass das Landschaftsbild durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird. Auch diese Bedenken können unbegründet zurückgewiesen werden, da sich die Höhenfestsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan an den bereits vorhandenen Höhen der Silos und Gebäude orientiert. Daher ist der Bereich schon jetzt aufgrund seiner exponierten Lage Weithin sichtbar und beeinflusst das Erscheinungsbild der Umgebung. Durch die weitgehende Beschränkung des Plangebiets auf den Bestand ist mit keiner über das bestehende Maß hinausgehenden Beeinflussung/Beeinträchtigung zu erwarten.



18. Änderung des Flächennutzungsplans OT Echtrop, Gemeinde Möhnesee Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 (5) BauGB

Auch wird die Notwendigkeit der Waschanlage von einem Bürger grundsätzlich in Frage gestellt. Die zukünftige betriebswirtschaftliche Ausrichtung der Raiffeisen Westfalen Mitte eG ist allerdings nicht Gegenstand dieses Planverfahrens. Es wird der Raiffeisen lediglich die Möglichkeit zur Erweiterung durch die 18. Flächennutzungsplanänderung eingeräumt.

Darüber hinaus befürchtet ein Bürger eine unbeschränkte Verkaufsflächenerweiterung. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Raiffeisenmarkt in seinem Bestand gesichert. Festsetzungen verhindern eine Ausweitung der Verkaufsflächen, dies gilt insbesondere für die Festsetzungen zu den zentren- und nahversorgungrelevanten Sortimenten.

Von den betroffenen Behörden wurden folgende Anregungen und Bedenken geäußert die in die Abwägung der Belange eingepflegt wurden.

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg, Thyssen Gas GmbH, dem Bundesamt für Infrastruktur und Dienstleistungen der Bundeswehr, Unity-media, der Westnetz GmbH, der LWL-Archäologie für Westfalen, dem Wasserwerk Lörmeke, dem Lippe-Verband und der IHK Arnsberg keine Anregungen und Bedenken geäußert worden.

Die Handwerkskammer Dortmund vertritt die Interessen des nördlich angrenzenden Gewerbetriebs und äußert im Wesentlichen die gleichen Anregungen und Bedenken wie die Bürger. Daher fällt die Abwägung auch in diesem Fall nahezu identisch aus (s.o.).

Der Kreis Soest bemängelt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, dass eine abschließende Beurteilung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht möglich sei und fordert weitere Angaben. (u.a. Erfassungsmengen von Getreide etc.). Das Staub und Lärmgutachten wurden dahingehend überarbeitet und zur Offenlegung vorgelegt. Aus landschaftsfachlicher Sicht weist der Kreis Soest auch daraufhin, dass noch weitere Punkte im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung abgearbeitet werden müssen. Dies umfasst u.a. weiterführende Aussagen in Bezug zu dem angrenzenden Vogelschutzgebiet. Dem Hinweis wurde gefolgt und entsprechende überarbeitete Dokumente bei der Offenlegung vorgelegt.

Auch im Rahmen der Offenlegung fordert der Kreis Soest eine Überarbeitung der Fachgutachten. Insbesondere das Staub- und Lärmgutachten müssten noch aufeinander abgestimmt werden. Nach erneuter Überarbeitung der Unterlagen kommt der Kreis Soest in seiner ergänzenden Stellungnahme von 17.05.2016 zu dem Schluss, dass gegen die Planung keine Bedenken mehr bestehen. Der geforderte Auszug des Ökokontos wurde der Unteren Landschaftsbehörde bereits entsprechend vorgelegt.



5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel dieser 18. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, um die Erweiterung des Raiffeisenmarktes in Form einer Waschanlage zu ermöglichen. Bislang sind auf dem Betriebsgelände mehrere Gebäude für die Lagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Düngemittel sowie der eigentliche Markt und eine Tankstelle angesiedelt. Die Waschanlage stellt demnach eine sinnvolle Betriebserweiterung dar.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei bereits um einen etablierten Raiffeisenmarkt handelt, der die oben angeführten Angebote aufweist und eine Verlagerung aus natürlichen, betriebswirtschaftlichen und auch aus städtebaulichen Gründen keine Alternative darstellt, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) BauGB ist der 18. Änderung des Flächennutzungsplans OT Echtrop der Gemeinde Möneseesee beigelegt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Gemeinde Möneseesee

Möneseesee

im Juli 2016

Der Bürgermeister

Dipl.-Ing. Markus Caspari