2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Günne-Ost“ der Gemeinde Möhnesee Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Rand des Ortsteils Günne der Gemeinde Möhnesee. Es handelt sich um die Flurstücke 936 und 1009 in der Flur 6 der Gemarkung Günne. Die Fläche beträgt ca. 862 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Möhnestrasse.

2. Anlass der Planänderung

Auf Antrag der Eigentümer hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am 25.06.2020 die Aufstellung und Offenlage der Bebauungsplanänderung beschlossen. Gestrichen werden soll danach die im rechtgültigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung „***MI(X)*** *Im Erdgeschoss der Gebäude ist eine Nutzung als Wohnraum nicht zulässig. Ansonsten gelten die für* ***MI*** *getroffenen Festsetzungen*“. Die Grundstücke sind mit dieser einschränkenden Festsetzung nur schwer zu veräußern bzw. zu nutzen. Falls jemand dort ein Gewerbe betreiben möchte, so ist es innerhalb der bestehenden Regelungen einer Mischgebietsfestsetzung auch ohne diese Einschränkung grundsätzlich möglich.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu realiseren, ist es erforderlich, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

3. Planungsrechtliche Situation

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee ist das Plangebiet nach § 1 BauNVO allgemein als gemischte Baufläche (M) festgesetzt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist durch diese Bebauungsplanänderung nicht erforderlich, da hier, als besondere Art der baulichen Nutzung, ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden soll.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 13 „Günne-Ost“. Der aktuelle Bebauungsplan legt gem. § 6 BauNVO für einen Teilbereich ein Mischgebiet (MI (X)) fest. In diesem Mischgebiet sind als Nutzung nur die Nutzungen nach § 6(2) BauNVO Nummer 1, 2, 3 und 5 zulässig. Alle weiteren unter § 6(2) aufgeführten Nutzungen sind ausgeschlossen. Zusätzlich ist die Fäche mit folgender Einschränkung überplant: „*Im Erdgeschoss der Gebäude ist eine Nutzung als Wohnraum nicht zulässig.“* Die Geschossigkeit im Plangebiet ist 1-geschossig.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und kann daher nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung ist weiterhin, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß BauGB nicht überschritten wird. In der vorliegenden Änderung ist dieses mit rund 862 m² Gesamtfläche der Fall.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die bestehenden Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden bis auf die beiden nachfolgenden Änderungen vollständig übernommen.

Bei den bestehenden Festsetzungen erfolgt die ersatzlose Streichung der Feststetzung:
MI (X) Im Erdgeschoss der Gebäude ist eine Nutzung als Wohnraum nicht zulässig. Ansonsten gelten die für MI getroffenen Regelungen.

Hierdurch wird eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke erreicht. Im Mischgebiet sind in den Festsetzungen aufgeführte Nutzungen zulässig. Eine Einschränkung auf nur 2 Grundstücke in einem Mischgebiet ist städtebaulich nicht sinnvoll. Zudem erschwert die Unzulässigkeit einer Wohnnutzung im Erdgeschoss die Nutzung eines Gebäudes bei eingeschossiger Bebauung. Ebenso sind dadurch Erschwernisse im Grundstücksverkehr gegeben.

Desweiteren wird zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen eine maximal zulässige Firsthöhe vorgegeben. In Anlehnung an das vorhandene Urgelände, s. Höhenschichtlinien im Bebauungsplan, dürfen die Gebäude eine maximale Firsthöhe von 203,0 m über NHN2016 haben. Diese Höhe darf nur durch technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen, Solaranlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht

der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.

Die zu überplanende Fläche ist zur Hälfte bebaut. Die 2. Hälfte stellt sich als Brachfläche da. Dieser Bewuchs aber nicht erhaltenswert.

Foto vom 01.08.2020

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem Plangrundstück handelt es sich z.T. um ein unbebautes Grundstück. Eine Besichtigung des Grundstücks ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

8. Altlasten

Auf dem süd-östlichen Teilgebiet der zu beplanenden Fläche wurde in früheren Zeiten einenTankstelle betrieben. Nach den Ausführungen zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wurde auf weitergehende chem. phys. Untersuchungen verzichtet.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch diese Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

10. Lärmschutz

Eine Beeinträchtigung durch Fahrzeugbewegungen auf der Möhnestrasse ist bei Mischgebieten wegen der Anzahl der Fahrzeuge nicht von Bedeutung.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der südlich gelegenen Möhnestraße aus.

12. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Soest, den 16.11.2020

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de