

Gemeinde Möhnensee

3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Östlich der Biberstraße“

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB nach der erneuten Offenlage vom 22.11.2019 bis 23.12.2019

Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

– Abwägung der Stellungnahmen – 23.01.2020

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB –Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - Keine Anregungen oder Bedenken:	
1. Industrie- und Handelskammer	1
Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB –Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - mit Anregungen oder Bedenken:	
1. Ruhrverband	2
2. LWL-Archäologie für Westfalen.....	3
3. Kreis Soest	3
Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit	
1. keine Anregungen und Bedenken	

Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB –Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Stellungnahme	Erwiderung / Beschlussvorschlag
<p>1. Ruhrverband Anschreiben vom 26.11.2019</p> <p>Wir haben gegen die geplante Änd. des Bebauungsplans Nr. 6 "Östlich der Biberstraße" aus talsperrenbetrieblicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass das Oberflächenwasser östlich der dort vorhandenen Vorflut über einen Siepen dem Möhnesee zugeführt werden soll.</p> <p>Wir weisen bereits jetzt darauf hin, dass wir der Oberflächenwasserabführung der Dachflächen in diese Vorflut zustimmen werden.</p> <p>Da dort bei Gastronomiebetrieb zukünftig sicher im Gebäudeumfeld intensiv geparkt werden wird, stimmen wir eine Oberflächenwasserabführung von Verkehrsflächen in die Talsperre nicht zu. Es sei denn, es werden Maßnahmen zur Vorklärung des Oberflächenwassers getroffen (z.B. Anlage Retentionsbodenfilter, Koaleszensabscheider etc.). Bitte berücksichtigen Sie, dass wir über den kleinen, östlich liegenden Siepen als Vorflut in den Möhnesee keine Leistungsdaten haben. Die Leistungsfähigkeit des Siepens hängt außerdem stark von der jeweiligen Staukote im Wameler Vorbecken ab. Es kann zum Rückstau respektive hohen Grundwasserstände kommen. Das zukünftige Gebäude muss u.E. diesem Umstand bei der Auftriebssicherheit und dem Betrieb des Gebäudes Rechnung tragen.</p> <p>Wir können keine genaue Angabe machen, auf welcher Höhe sich das Oberflächenwasser bei Inanspruchnahme des außergewöhnlichen Hochwasserschutzraumes der Talsperre befindet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Diese Punkte sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p>

<p>2. LWL-Archäologie für Westfalen Anschreiben vom 25.11.2019</p> <p>Wir verweisen auf den in den Hinweisen zum Bebauungsplan genannten Punkt“4. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler...“.</p> <p>3. Kreis Soest Anschreiben vom 17.12.2019</p> <p>Nach § 1 Abs. 5 BauNVO muss die allgemeine Zweckbestimmung eines Baugebietes bewahrt bleiben, wenn einzelne Nutzungen für unzulässig erklärt werden. Das Wohnen in einem Allgemeinen Wohngebiet ist eine solche allgemeine Zweckbestimmung, die bewahrt bleiben muss, und kann somit ausdrücklich nicht als unzulässig erklärt werden (siehe hierzu das rechtskräftige Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 20.06.1995 – 8 S 237/95).</p> <p>Die Rechtssicherheit der geplanten Planänderung ist somit nicht gegeben.</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Immissionsschutzbehörde keine Bedenken gegen die Planänderung, folgende Hinweise werden gegeben:</p> <p>Die primäre Zuständigkeit für den Immissionsschutz im Gaststättengewerbe obliegt der örtlichen Ordnungsbehörde.</p> <p>Die Immissionsschutzbehörde behält sich vor, im Baugenehmigungsverfahren immissionsschutzrechtliche Gutachten nachzufordern.</p> <p>Aus den Ergebnissen des Gutachtens können Betriebseinschränkungen (z.B. hinsichtlich der allgemeinen Öffnungszeiten) folgen. Ohne konkrete Angaben zur Gestaltung des Umbaus (u.a. genaue Zufahrt, Parkplätze, Öffnungszeiten und Gastronomie-Außenbereich) ist eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung nicht möglich.</p> <p>Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von weniger als 10m, was in der Planzeichnung zum Az. 160404-001 vom</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die Nutzung Wohnen wird zugelassen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

12.11.2019 Seite 2 zu erkennen ist. Die Wohnbebauungen im näheren Umfeld befinden sich im allgemeinen Wohngebiet (WA) und haben den Schutzanspruch folgender Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden, gemessen jeweils 0,50 m vor geöffnetem Fenster, des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes (nach DIN 4109) der nachstehend genannten Häuser:

- Biberstraße 2a
- Biberstraße 2
- Breite Kamp 2 bei Tage 55 dB(A) bei Nacht 45 dB(A)
- Breite Kamp 4
- Breite Kamp 6

gemessen und bewertet nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. S. 503). Als Tagzeit gilt die Zeit von 06:00 Uhr – 22:00 Uhr.

Hierbei sind besonders der Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück, Parkflächen, Außenbereiche der Gastronomie, Kühlanlagen, Lüftungsanlagen, An- und Ablieferungen für das Restaurant hervorzuheben.

Nicht außer Acht zu lassen ist eine adäquate Abluftführung gemäß Nr. 5.5.2 der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) für die Küche.

Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise:

Mit der Planänderung werden die Nutzung und die überbaubaren Flächen geändert. Ökologisch relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung die geplante „Gehölzinanspruchnahme“.

Schutzgebiete sind durch die Planung nicht direkt betroffen.

Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des südlich gelegenen Vogelschutzgebietes Möhnesee sind nicht zu erwarten. Das Vorhaben ist nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen.

Kenntnisnahme.

Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden an Natur und Landschaft zu treffen, indem die vorhandenen erhaltenswerten Gehölze gesichert werden. Hier ist auch ein Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit zu fordern. Dies kann mit der Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgen.

Das Gutachterbüro Axel Müller kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass Ersatzquartiere für Mauersegler in Form von drei Mauersegler-Niststeinen an der Südfront des Gebäudes notwendig sind. Eine entsprechende Festsetzung ist getroffen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist zudem eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erforderlich. Räumungsmaßnahmen und Abbrucharbeiten sind außerhalb der Brutzeit (15. März bis 30. August) durchzuführen.

Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.