

Stadt Meschede

Begründung zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hainberg“

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

Vorbemerkungen

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung
2. Begrenzung des Geltungsbereiches
3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 122 „Hainberg“
5. Die Abweichungen der 2. Änderung und Ergänzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan
6. Grünordnung und Landschaftsschutz
7. Denkmalschutz
8. Immissionsschutz
9. Altlasten
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz
11. Schutzgebiete
12. Kosten /Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens
13. Zur Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
14. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Anlagen:

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hainberg“ mit Kenntlichmachung der beantragten Verlagerung des westlichen Pflanzstreifens

Definitionen / Abkürzungen:

Altfassung : Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 112 „Hainberg“
FNP: Flächennutzungsplan

Vorbemerkungen

Der Rat der Stadt Meschede hat am 01. April 2004 den Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hainberg“ gefasst und den Bürgermeister beauftragt, das 2. Änderungs- und -ergänzungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durch

zuführen und den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Für die betroffenen Bürger wurde die "Gelegenheit zur Stellungnahme" während eines Auslegungszeitraumes von 4 Wochen vom 13. April 2004 bis zum 14. Mai 2004 einschl. gegeben, was im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede vom 08. April 2004 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Die Grundeigentümerschaften im Geltungsbereich und die unmittelbar benachbarten Grundeigentümerschaften erhielten Informationen über die Ziele und Inhalte der 2. Bebauungsplanänderung und -Ergänzung mit Anschreiben vom 6. April 2004. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 6. April 2004 beteiligt, um ihnen Gelegenheit zu geben, bis zum 14. Mai 2004 einschl. Stellung zu nehmen.

Am 8. Juli 2004 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste sodann den Satzungsbeschluss zur 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Hainberg“.

1. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung und -ergänzung

Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Baugrundstücken am Westrand des Geltungsbereiches der Altfassung beantragten mit Schreiben vom 20.11.2003, eingegangen am 07.01.2004, dass der private Pflanzstreifen auf ihren Grundstücken um 5 m nach Westen auf die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche verlagert werden sollte. Begründet wurde dieser Wunsch mit dem Argument, dass die Grundstücke am Westrand des Bebauungsplangeltungsbereiches sehr klein sind. Die Hausgartenflächen für die Erholung und den Aufenthalt der Familien im Freien können nur vergrößert werden, wenn der zu bepflanzende Streifen am Westrand nach Westen verlagert wird, nachdem die erforderliche Ackerfläche jeweils erworben worden ist. Die Baptistengemeinde plant eine Ausdehnung der Gemeinschaftsstellplatzflächen und befürwortet deshalb ebenfalls die Verlagerung des Pflanzstreifens. Der jetzige Grundeigentümer ist bereit, den hierfür erforderlichen Flächenstreifen zu veräußern. Vorgesehen ist ferner: Die Fortsetzungsflächen für Straßen und Fußwege werden von den Grundeigentümerschaften als Gemeinschaft gekauft und gehen unentgeltlich in das Eigentum der Stadt Meschede über.

2. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Südgrenze der Straße „Im Schlahbruch“

Im Westen: Linie im Abstand von 5 m westlich von der Westgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 5, Flurstücke 695, 698, 701(= Fußweg), 703, 707, 708(=Straße), 709, 714, 716(= Fußweg), 717, 722, 724(= Fußweg) und 725

Im Osten: Linie im Abstand von 5 m östlich von der Westgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 5, Flurstücke 695, 698, 701, 703, 707, 708, 709, 714, 716, 717, 722, 724 und 725

Im Süden: Südgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 5, Flurstück 725.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 5, Flurstücke 695 tlw., 698 tlw., 701 tlw., 703 tlw., 707 tlw., 708 tlw., 709 tlw., 714 tlw., 716 tlw., 717 tlw., 722 tlw., 724 tlw., 725 tlw. und 733 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3.160 m².

3. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede stellt die Flächen im Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung und -ergänzung z.T. als „Wohnbaufläche – geplant –“, und z. T. als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die mit der 2. Änderung und Ergänzung angestrebte Ausdehnung des Geltungsbereiches des Allgemeinen Wohngebietes bzw. angestrebte Verlagerung des Pflanzstreifens am Westrand in die als „Fläche für die Landwirtschaft“ gewidmete Fläche hinein, stellt nur eine geringfügige Abweichung von der Darstellung

des FNP dar und ist noch von der Gesetzesvorgabe gedeckt, wonach Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Aufgrund der Geringfügigkeit dieser Abweichung der 2. Bebauungsplanänderung und –ergänzung vom wirksamen Flächennutzungsplan wird der Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, nicht unterlaufen. Die sich ergebende städtebauliche Entwicklung wird durch die erwähnte Abweichung nicht beeinträchtigt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zu der 2. Bebauungsplanänderung und –ergänzung gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist somit nicht erforderlich und wäre aufgrund der geringen Flächenumfänge im Maßstab 1:10.000 (Breite 1 mm) auch nicht überzeugend darstellbar. Erst im Zuge der Überarbeitung und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll die erwähnte Änderung vorgenommen werden.

Demzufolge ist festzuhalten, dass die vorliegende 2. Bebauungsplanänderung und –ergänzung die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen übernimmt und damit entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

4. Die Konzeption des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 112 „Hainberg“

Die Altfassung setzt in der bereits überplanten Teilfläche des vorliegenden Geltungsbereiches z.T. einen privaten Pflanzstreifen, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und drei öffentliche Fußwege fest.

5. Die Abweichungen der 2. Änderung und Ergänzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan

Die 2. Änderung und Ergänzung nimmt die Bepflanzungsfestsetzungen für den um 5 m nach Westen verlagerten privaten Grüngürtel unverändert auf und vergrößert im Wege dieser Verlagerung

- die als Hausgärten nutzbaren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet für die Erholung und den Aufenthalt der Familien im Freien und
- die Gemeinschaftsstellplatzfläche nördlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche.

Die sonstigen Pflanzfestsetzungen der Altfassung für Baugrundstücke im Allgemeinen und für den Gemeinschaftsstellplatz im Besonderen werden unverändert übernommen:

a) „Auf den einzelnen Baugrundstücken ist pro 500 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.“ (...es folgt eine Liste mit empfohlenen Baumarten/ Obstbaumarten).

b) „Auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und allen Stellplatzanlagen mit mehr als 7 Stellplätzen ist pro angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen“. (...es folgt eine Liste mit empfohlenen Baumarten).

Ferner enthält die vorliegende Konzeption Fortsetzungsflächen für eine öffentliche Straßenverkehrsfläche und drei öffentliche Fußwegeflächen, so dass eine ggfs. in ferner Zukunft angestrebte Baugebietserweiterung an das bestehende Baugebiet verkehrlich angeschlossen werden kann.

6. Grünordnung und Landschaftsschutz

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist auch bei der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Sind diese zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden. Der vorliegende Eingriff besteht

- im Einbezug einer bislang im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche, die nach der vorliegenden Konzeption z.T. als Pflanzstreifen und z.T. als Straßen- bzw. Wegefortsetzungsfläche genutzt werden soll
- in einer Umwandlung der bislang als Grüngürtel festgesetzten Flächen
 - ◆ in „Nicht überbaubare Grundstücksflächen“ i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB im Allgemeinen Wohngebiet bzw.
 - ◆ in eine Gemeinschaftsstellplatzfläche nördlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Dieser Eingriff kann nicht vermieden werden, weil die Vergrößerung der Hausgartenflächen für die Erholung und den Aufenthalt der Familien im Freien und die Ausdehnung der Gemeinschaftsstellplätze Vorrang genießt.

Eingriffsbilanzierung

Da der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung bereits teilweise von der Altfassung überplant war, ist – bezogen auf diese bereits überplanten Teilflächen -- vom Rechtsstatus, also von den Festsetzungen der Altfassung mit ihren spezifischen Wertfaktoren entsprechend der Biotoptypen - Liste des HSK vom 15.02.1996, zuletzt geändert im April 2002, auszugehen.

Aus den folgenden Rechentabellen ist folgendes Resümee zu ziehen:

Mit den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 99,4 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzuggebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren. Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Flächen sind nicht erforderlich.

Die lfd. Nr. korrespondiert mit der lfd. Nr. der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1996, Stand April 2002

Biotoppunkte **VOR** dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.500 m ²	25	Private Pflanzstreifen - gering strukturierte Feldgehölze , artenarme und / oder schmale Hecken (bis 5 m Breite)	5	7.500
80 m ²	1	Versiegelte Flächen durch die Straße und 3 Fußwege	0	-
1.580 m ²	9	Acker in intensiver Nutzung	3	4.740
Σ 3.160 m²				12.240 100 %

Biotoppunkte **NACH** dem Eingriff

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.540 m ²	25	Private Pflanzstreifen	5	7.700
1.090 m ²	16	Hausgärten (ohne Pflanzstreifen)	3	3.270
370 m ²	1	Gemeinschaftsstellplätze	0	-
160 m ²	1	Versiegelte Flächen durch die Ver- kehrswege (alt) und die verlängerten Anschlussflächen	0	-
Σ 3.160 m²				
210 m ²	18	<u>Ausgleichsmaßnahmen</u> 28 Stellplätze zusätzlich; je 4 StPl ist ein Baum zu pflanzen 7 zusätzliche Bäume 7 x 30 m ² Trauffläche je B. = 210 m ²	4	840
90 m ²	18	je 500 m ² Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen 1.090 m ² Hausgarten ergibt 3 Bäu- me á 30 m ² Trauffläche	4	360

		= 90 m ² Trauffläche		
				Σ 12.170 <input type="checkbox"/> 99,4 %

7. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Änderungsgeltungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler, die z. B. bei der Ausdehnung der Gemeinschaftsstellplätze zu Tage treten könnten, sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Trotzdem ist folgender Sachverhalt zu beachten, der als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird:

„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 Stadt Meschede als Untere Denkmalbehörde und /oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750, Fax: 02761/2466) - unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

8. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

9. Altlasten

Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit ausschließlich ackerbaulich bzw. als privater Grünstreifen (oder vor der Herstellung des privaten Grünstreifens als Hausgarten) genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

10. Erschließung/ Ver- und Entsorgung / Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz/ Boden- und Bauschuttmassen

Im Geltungsbereich werden keine zusätzlichen Hochbauten bau- und planungsrechtlich ermöglicht, so dass auf Aussagen zur Erschließung, Ver- und Entsorgung und zu Anforderungen des § 51a LWG sowie zu Boden- und Bauschuttmassen verzichtet werden kann.

11. Schutzgebiete

Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung liegt im Bereich der Zone III A des Wasserschutzgebietes Stockhausen. Die Wasserschutzgebietverordnung Stockhausen definiert Genehmigungsvorbehalte und spricht Verbote aus. Auf die Genehmigungsvorbehalte und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Stockhausen wird in der Planzeichnung unter der Rubrik „Hinweise“ aufmerksam gemacht.

Des weiteren wurde in der 2. Bebauungsplanänderung und -ergänzung die Signatur WSG III A eingetragen.

12. Kosten / Realisierung / Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Realisierung der Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken im Geltungsbereich der 2. Änderung und ergänzung wird durch städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen bzw. Eigentümern sichergestellt.

Es entstehen der Stadt Meschede keine Kosten durch Erschließungsmaßnahmen oder durch Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Zur Frage einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Es ist weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) noch eine "allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles" gem. § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG erforderlich. Die Verlagerung eines bauplanungsrechtlich festgesetzten Pflanzstreifens ist nicht eines der in Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu prüfenden bauplanungsrechtlichen Vorhaben.

14. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung der betroffenen Bürger und der berührten Träger öffentlicher Belange im Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

a.

Einzeichnung einer Ferngasleitung mit Schutzstreifen

b.

Ergänzung der Pflanzfestsetzung in der Legende, wonach im Bereich des festgesetzten Schutzstreifens der Gasleitungen lediglich niedrig wachsende Straucharten zulässig sind. Alle Einzelmaßnahmen (z. B. Anpflanzungen) in dem Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Postfach 10 44 51, 44 0 44 Dortmund, Telefon 0231-18 21-319, Telefax 0231- 18 21 55-319. Im Abstand von 2 m zu der Gasleitungsachse dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Meschede, 8. Juli 2004

Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede

Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann

Fachbereichsleiter