

Erläuterungsbericht

zur 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich nordwestlich der neuen Kirche im Ortsteil Berge Verfahrensstand: Abschließender Beschluss

1 Vorbemerkungen

Der Bau- und Planungsausschuß der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung vom 28.01.1999 die Verwaltung beauftragt, Vorarbeiten für die Ausweisung eines neuen Baugebiets oberhalb der neuen Kirche in Berge durchzuführen. Im Rahmen der Vorarbeiten stellte sich heraus, daß der wirksame Flächennutzungsplans in einem Teilbereich geändert werden muß, um die Grundlagen für eine möglichst wirtschaftliche Erschließung zu schaffen. Der Rat der Stadt Meschede beschloss dann in seiner Sitzung vom 24.08.2000, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meschede in einem Teilbereich nordwestlich der neuen Kirche im Ortsteil Berge zu ändern und beauftragte den Bürgermeister, die frühzeitige Bürgeranhörung durchzuführen.

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede vom 08.09.2000 erfolgte am 18.09.2000 in der Gaststätte „Im Wennetal“, Olper Straße 16, Meschede-Berge eine Bürgerinformationsveranstaltung. Die 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht hierzu lagen dann bis zum 26.10.2000 im Fachbereich Planung und Bauordnung zur Einsichtnahme im Rahmen der frühzeitigen Bürgeranhörung öffentlich aus.

Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 06.09.2000 wurden die Eigentümer der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanungen gelegenen Grundstücke und die Eigentümer der im Nahbereich der o. g. Bauleitplanungen gelegenen Grundstücke von der erwähnten Bürgerinformationsveranstaltung und dem sich an diese Bürgerinformation anschließenden Anhörungszeitraum informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Mit Schreiben der Stadt Meschede vom 06.09.2000 wurden ferner die Träger öffentlicher Belange um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Des weiteren wurde verwaltungsseitig mit Schreiben vom 06.09.2000 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i.V.m. § 20 Landesplanungsgesetz gebeten. Ergebnis: Die Bezirksplanungsbehörde teilte mit Schreiben vom 28.09.2000 mit, dass gegen die 32. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie Hinweise hat der Rat der Stadt Meschede am 08.02.2001 beraten und beschlossen. Der Entwurf der 32. Änderung wurde in der Fassung vom 08.02.2001 beschlossen. Des weiteren fasste der Rat am 08.02.2001 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung. Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Meschede am 21.02.2001 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.03. 2001 bis 02.04.2001. Am 28.06.2001 fasste der Rat der Stadt Meschede den abschließenden Beschluss.

2 Begründung

2.1 Notwendigkeit der Ausweisung neuer Wohnbaulandkapazitäten

Der Ortsteil Berge der Stadt Meschede verzeichnete in den letzten 10 Jahren, dies ergab eine durch den Fachbereich Planung und Bauordnung im Mai 2000 durchgeführte Wohnbauflächenuntersuchung, eine rege Bautätigkeit: dem Wohnungsmarkt im gesamten Ortsteil Berge konnten jährlich ca. 10 neue Wohneinheiten zugeführt werden, dadurch stieg die Einwohnerzahl insgesamt um ca. 150 Personen. Auch wenn künftig die Einwohnerzahl in Berge nur in geringem Ausmaß ansteigt, so geht auch dadurch eine kontinuierliche Nachfrage nach neuem Wohnraum einher. Diese Entwicklung begründet sich mit einem unverminderten Trend zur Steigerung des Wohnflächenbedarfs pro Kopf, einer weiteren Verkleinerung der Haushalte (Singularisierung) und einer zunehmenden Eigentumsbildung. Demgegenüber befinden sich die meisten baureifen Grundstücke allerdings in Privateigentum und „leiden“ unter einer mangelnden Verkaufsbereitschaft. Der Rat der Stadt Meschede reagierte auf diese Entwicklungen mit der Ausweisung neuer Baumöglichkeiten durch die Ergänzung des bestehenden B-Plans Burgweg/ Rechenberg (seit 02.04.1998 in Kraft) und der Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Bergerhütte (in Kraft seit 25.06.1999). Die aktuelle Entwicklung zeigt eine zügige Umsetzung der neuen Kapazitäten.

In Anbetracht der aufgezeigten Erkenntnisse und der insgesamt noch zur Verfügung stehenden Baulandreserven in Innenbereichssituationen nach § 34 BauGB sowie innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne und Satzungen ergab die Wohnbauflächenuntersuchung bis zum Jahre 2010 einen Fehlbedarf von ca. 20 zusätzlichen Baugrundstücken.

2.2 Standortgunst

Der Standort „An der neuen Kirche“ ist aus verschiedenen Gründen besonders gut für eine Ausweisung neuer Baulandkapazitäten geeignet:

1. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht diesen Standort seit 1980 als Wohnbaufläche vor. Auch der vorhandene B-Plan aus dem Jahre 1969 hatte zwei Bauzeilen oberhalb der neuen Kirche vorgesehen, letztlich verweigerte der Regierungspräsident in Arnsberg aus verkehrstechnischen Erwägungen seine Genehmigung.
2. Die eindeutigen Eigentumsverhältnisse lassen eine zügige Realisierung erwarten.
3. Der Standort oberhalb der neuen Kirche liegt in zentraler Lage zum Ortskern von Mittel-Berge in unmittelbarer Nachbarschaft einer Grundschule, großzügigen Spielmöglichkeiten für Kinder, z.B. entlang der Wenne, vielfältigen privaten Infrastruktureinrichtungen und der Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung.
4. Mit der planungsrechtlichen Änderung besteht zudem die Chance, den Ortsrand Berges sinnvoll gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen.

2.3 Zielsetzungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen für die Umsetzung der bereits dargestellten Wohnbaulandflächen günstige Rahmenbedingungen für eine möglichst wirtschaftliche Erschließung hergestellt werden.

3 Darstellungen im Gebietsentwicklungsplan, im wirksamen Flächennutzungsplan und in der 32. Änderung des Flächennutzungsplans

Die nur etwa 1.300 Einwohner zählende Ortschaft Berge ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan für den Oberreich Dortmund, Östlicher Teil, Hochsauerlandkreis/ Kreis Soest nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Geltungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist daher vollständig als „Agrarbereich“ dargestellt.

Aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans gültigen Hygienevorschriften, die einen 35m Abstand zwischen Wohnbebauung und Friedhöfen forderten, ist ein ca. 28m breiter Streifen entlang des „Herstweges“ als „Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall)“ gem. § 5 Abs. 1 Nr. 10 festgesetzt. Die genannten Beschränkungen der Hygienevorschriften sind nunmehr entfallen. Weiterhin ist das gesamte Flurstück 146 östlich und nördlich der Kirche als „Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche“ dargestellt (§ 5 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Der größte Teil des neu zu planenden Baugebiets „An der neuen Kirche“ ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Umsetzung dieser Fläche war bereits Ende der 60er Jahre vorgesehen, jedoch verweigerte der Regierungspräsident letztlich seine Zustimmung, da die Erschließung nicht nach den Vorgaben des RAS-Q ausgeführt werden sollte. Bei der nun anstehenden Neuplanung wird eine wirtschaftlichere Erschließung angestrebt, als in dem Altplan vorgesehen; u.a. soll die Bebauung näher an den Friedhof heranrücken. Die genannten Darstellungen stehen der jetzigen Konzeption des neuen Wohngebiets entgegen und sollen im Parallelverfahren mit der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 42 „An der neuen Kirche“ als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Die nötigen Ausgleichsflächen sollen anstatt entlang des „Herstweges“ innerhalb des Baugebiets und an externen Standorten im Bereich „Vor der Hardt“ nordwestlich des geplanten Baugebiets realisiert werden.

In der Vergangenheit wurden die Flächen im Änderungsgeltungsbereich ausnahmslos landwirtschaftlich genutzt.

4 Erschließung

Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden und erfolgt durch die 7,50 m (5,50 m Fahrbahn, 2 m Gehweg) breite „Luciastraße“, die von der Olper Straße abzweigt. Die innere Erschließung ist Gegenstand des parallel zu ergänzenden bzw. zu ändernden B-Plans „An der neuen Kirche“, sie verläuft als Verlängerung der westlich verlaufenden Straße „Erlengrund“, an der zwei kleinere Stichstraßen abknicken.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Wasser-, Gas- und Stromversorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität durch Anschluß an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwassermengen werden durch einen teilweise neu zu errichtenden Mischwasserkanal in der Straße „Herstweg“ dem Transportsammler Wennetal zur Kläranlage Wildshausen zugeführt. Die Niederschlagswassermengen sollen über einen Regenwasserkanal durch den „Herstweg“ inklusive Kreuzung der „Olper Straße“ in Arpe bzw. Wenne geleitet werden. Für die Einleitung der Niederschlagswassermengen in die Arpe ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 WHG zu beantragen.

5.3 Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfaßt und u.a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient. Des weiteren werden Bauschutt und Aushubmassen den genehmigten Deponien zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich wieder eingebaut werden können.

6 **Denkmalpflege**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht erkennbar und aufgrund der bisherigen Nutzung auch nicht zu vermuten. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Dessen ungeachtet wird in der 1. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 42 "An der neuen Kirche" der folgende Hinweis aufgenommen:

"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 (Tel. 0291/205275) 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 NRW), 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 NRW)".

7 **Natur- und Landschaftsschutz**

Sind gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Dabei ist innerhalb der einzelnen Bauleitpläne nach dem Grad der planerischen Durchbildung zu differenzieren.

Während in der verbindlichen Bauleitplanung eine exakte Aufnahme und Beschreibung der betroffenen Flächen sowie die Bilanzierung der vorgesehenen Eingriffe mit Aussagen über eine mögliche Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz konkret im Rahmen von Festsetzungen erforderlich ist, reicht in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Gro-

banalyse aus, um eine Prognose hinsichtlich der Durchführbarkeit entsprechender Ausgleichsmaßnahmen abzugeben.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die ökologische Wertigkeit der landwirtschaftlichen Flächen im Änderungsbereich ist insgesamt als relativ gering einzustufen.

Damit die bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche einer Umsetzung zugeführt wird und die Erschließung möglichst wirtschaftlich ausgeführt werden kann, ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die heutigen Erfordernisse geboten. Der Optimierung dieses Standorts durch die geplante Änderung soll der Vorrang gegenüber einer Ausweisung an anderer Stelle gegeben werden. Der Eingriff ist daher unvermeidbar.

Im parallel geänderten und ergänzten Bebauungsplan Nr. 42 "An der neuen Kirche" werden

- a) 4 Einzelbaumpflanzgebote im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen,
 - b) eine Verpflichtung zur Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten sowie des öffentlichen Fußweges mit einer wasser -durchlässigen Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen),
 - c) anteilig zur Grundstücksfläche die Anpflanzung von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken,
 - d) die Anpflanzung einer dichten Heckenstruktur entlang des Herstweges und nordwestlich der obersten Bauzeile und
 - e) die Erhaltung der Straßenbäume entlang der Luciastraße
- innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches festgesetzt. Diese Maßnahmen übernehmen Ausgleichsfunktionen.

Die durch den Eingriff im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung, abzüglich der genannten Ausgleichsmaßnahmen, hervorgerufene Fehlkompensation wird außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches im Bereich "Vor der Hardt", nordwestlich des geplanten Baugebiets, durch ökologisch sinnvolle Maßnahmen (Sukzessive Umwandlung von Nadelholz- in Laubholzbestände, die für den jeweiligen Standort geeignet sind, z.B. Buche, Erle, Ahorn, Esche) zu fast 100% ausgeglichen.

Sofern ein Erschließungsträger die Erschließungsmaßnahmen gem. § 124 Abs. 1 durchführt, sichert ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag) die Realisierung der aufgeführten innerhalb und außerhalb des Bebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen, soweit die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht im Baugenehmigungsverfahren bzw. Freistellungsverfahren geregelt wird. Ansonsten obliegt diese Aufgabe der Stadt Meschede.

Der Ausgleichsbedarf resultiert im wesentlichen aus der Umsetzung der im FNP bereits dargestellten Wohnbaufläche. Die durch die Änderung des FNP hervorgerufenen Ausgleichsmaßnahmen nehmen hingegen nur einen geringen Anteil ein.

Natur- und landschaftsschützenden Darstellungen auf Flächennutzungsplanebene steht hinsichtlich der Größe der Änderungsfläche die mangelnde Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes entgegen. Da die bauliche Inanspruchnahme des Gebietes jedoch ohnehin nur auf der Grundlage eines qualifizierten Bebauungsplanes erfolgen kann, wird der erforderliche ökologische Ausgleich für die Umnutzung dieser Fläche im Zuge des Bebauungsplanes konkret geregelt.

8 Altlasten

Altlasten sind aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten aber bei Flächen innerhalb des Änderungsbereiches Altlasten oder Altablagerungen festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig werden zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das Staatliche Umweltamt in Lippstadt unverzüglich benachrichtigt.

9 Gegenstand der Planänderung

Planinhalt ist die Erweiterung der bestehenden Darstellung „Wohnbaufläche“ in Richtung Nordosten (Friedhof) anstelle der Darstellung „Flächen zur Erhaltung und Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern (Immissionsschutzwall)“ und nach Süden (Kirche) anstelle der Darstellung „Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Kirche“.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird nicht verändert.

10 Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden	Verlängerung der Nordgrenze der nördlich der Straße „Erlengrund“ gelegenen Parzellengrenzen in Richtung Friedhof
Im Westen	Ostgrenze des als Straßenfläche hergerichteten Teils der Straßenparzelle der „Luciastraße“ und in dessen Verlängerung die Ostgrenze der Wegeparzelle des nach Norden führenden Wirtschaftswegs
Im Osten	Westgrenze der vorhandenen Straßenparzelle des „Herstweges“
Im Süden	Verlängerung der nördlichen Grenze des Kirchgrundstücks in Richtung Friedhof.

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke Gemarkung Berge, Flur 25, Flurstücke 48 (tlw.), 49 (tw.) und Flur 32 Flurstücke 67 und 146 (tlw.).

11 Änderungen aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die Aussagen zur Abwasserbeseitigung konkretisiert und die Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen im B-Plan Nr. 42 um die Pflicht zur Erhaltung von Straßenbäumen entlang der Luciastraße ergänzt.

12 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Aufgrund der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Änderungen.

Meschede, 28.06.2001
Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede
Im Auftrag

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter