

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 Abs. 5 BauGB zur 62. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich „Bahnhofstraße/Bremkebach“ im Ortsteil Freienohl

I.

Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der 62. Änderung berücksichtigt wurden

Zu den Umweltbelangen

1.

Zum Ergebnis der Umweltprüfung:

Die Umweltprüfung in der Begründung zur 62. FNP-Änderung ergab keine Veranlassung, von dieser Bauleitplanung Abstand zu nehmen, da keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen hiervon auf die Umwelt im betrachteten Teilbereich ausgehen werden.

2.

Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Zur Beantwortung der Fragestellung, ob die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf den Artenschutz durch den Vollzug des parallel geführten Bebauungsplanes Nr. 157 verletzt werden, legte das „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ am 05.02.2015 ein Artenschutzgutachten vor, in dem einzuhaltende Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen) niedergelegt sind. Es wird ausgeführt, dass für die Arten Zwergfledermaus, Mehlschwalbe, Feldswirl, Sperber, Feldlerche und Feldsperling das Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände ausgeschlossen werden kann, wenn diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden. Daher sind diese vom Gutachter formulierten Vermeidungsmaßnahmen -- mit geringfügigen Straffungen -- als Festsetzungen in den parallel geführten Bebauungsplan Nr. 157 aufgenommen worden [und betreffen auch den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung, siehe nachfolgend c.1 und c.2]. Diese lauten wie folgt:

„Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

a.

Notwendige Baufeldräumungen bei der späteren Entwicklung der Gewerbegebiete GEb-1 und GEb-2 sind außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Anschließend ist durch zügigen Baufortschritt bzw. durch Mahd sicherzustellen, dass sich auf den Flächen keine Vegetationsstrukturen entwickeln (z. B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen), die Brutmöglichkeiten für die Feldlerche oder den Feldswirl bieten.

b.

Eine Beseitigung bestehender Gehölze im Bereich des Gewerbegebietes GEb-1 ist außerhalb der Brutzeit (d.h. in den Monaten von September bis Mitte März) durchzuführen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der Sperber nicht bei der Brut gestört bzw. nicht flugfähige Jungvögel getötet werden.

c.1

Ein Abriss bestehender Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO-4 und im Gewerbegebiet GEb-1 ist innerhalb der Zeit von Mitte März bis Mitte April durchzuführen. Ein Abriss in diesem Zeitraum dient als Vermeidungsmaßnahme gegen eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Zwergfledermaus oder des Feldsperlings.

c.2

Bei einem Abriss bestehender Gebäude außerhalb der Zeit von Mitte März bis Mitte April ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn des Abbruchs eine Begehung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse oder nistende Feldsperlinge verletzt, getötet oder vergrämt werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Der Beginn der Abrissmaßnahme ist der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis rechtzeitig schriftlich anzuzeigen.

3.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Diese beiden Fälle liegen im Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich beurteilte sich bereits vor dem Aufstellungsbeschluss nach § 34 BauGB, wobei die Festsetzungen des unqualifizierten Bebauungsplanes Nr. 121 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ zu beachten waren. Eine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft wird aufgrund dieser Rechtslage nicht ausgelöst.

Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

1.

Ergänzung der Begründung unter Kap. 10. „Kampfmittel / Altlasten“ über einen Eintrag im Verzeichnis der Altstandorte und Ablagerungen für den Geltungsbereich der 62. FNP-Änderung, der unter der Flächennummer 194615-2565 geführt wird.

2.

Ergänzung der Begründung in Kap. 12. „Immissionsschutz“ um einen Hinweis, wonach

- aufgrund der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen im LIDL-Markt von einer höheren Kundenfrequenz und einer größeren Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf dem Kundenparkplatz auszugehen ist und
- im Baugenehmigungsverfahren die für eine Immissionsverträglichkeit erforderlichen Schallschutzmaßnahmen durch ein detailliertes Geräuschgutachten nachzuweisen sind.

Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Ergänzung der Begründung in Kap. 12. „Immissionsschutz“ um Ergebnisse aus der „Schalltechnischen Untersuchung zum Betrieb eines LIDL-Marktes nach dessen Rückbau und Neuerrichtung an der Bahnhofstraße 80 in 59872 Meschede-Freienohl vom 21.05.2015“.

II.

Gründe, warum die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Handlungsalternativen zur Überplanung der in den Geltungsbereich einbezogenen Nutzungen, die bereits realisiert worden sind, sind nicht gegeben, da die nachfolgend genannten Ziele zu verfolgen sind:

Als allgemeine Zielsetzung ist aufzuführen, dass die 62. FNP-Änderung die bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen für die angestrebte Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittel-Discounters von derzeit 725 qm auf 1.290 qm, also in die „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO schaffen soll. Dementsprechend enthält die 62. Änderung des wirksamen FNP in der Planzeichnung neben der entsprechenden Planzeichenfarbe die Darstellung „SO“ und in der Legende die Erläuterung:

Sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung und Art der Nutzung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Lebensmittel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.290 m²“.

Entsprechend enthält der parallel geführte Bebauungsplan Nr. 157 „Gewerbegebiet Freienohl-Süd“ für die Erweiterung des LIDL-Marktes die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ (SO-4-) auf maximal 1.290 qm Verkaufsfläche, hiervon mindestens 1.160 qm Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und maximal 130 qm Verkaufsfläche für Aktions- und Saisonartikel.

Es ist beabsichtigt, die Verkaufsflächenerweiterung in Form eines Neubaus zu realisieren, nachdem der Discountmarkt-Altbau und weitere rückwärtig gelegene Gebäude abgebrochen worden sind.

Nach dem Einzelhandelskonzept für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede 2014, das vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 06.11.2014 als Städtebauliches Entwicklungskonzept (Selbstbindungsplan) beschlossen worden ist, ist der Bereich Freienohl-Süd/ Südliche Bahnhofstraße ein zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums für Freienohl und für die westlichen Stadtbezirke. Das „strukturierte Nahversorgungskonzept“ teilt die einbezogenen Flächen auf in Bereiche, die

1. Funktionen für die Aufnahme von Nahversorgungsbetrieben und Komplementärnutzungen [Dienstleistungen, Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten)]
2. Ergänzungs-Funktionen für die Versorgung mit Gütern und Waren der bestehenden Handelsbetriebe der Geschäftsfelder
 - a. Möbel und Einrichtungen
 - b. Reitsport- und Golfartikel

- c. Bau- und Heimwerkermarkt, Gartencenter
- d. Tankstelle, Mineralölhandel, Baustoffgroßhandel
- e. Tankstelle im Eckbereich Bahnhofstraße/ Freienohler Straße

wahrnehmen.

Damit übernimmt die 62. FNP-Änderung eine wichtige Funktion zur Realisierung des Zentralen Versorgungsbereiches Freienohl-Süd / Südliche Bahnhofstraße.

Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit dar.

Meschede, 03.09.2015

Fachbereich Planung und Bauordnung
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter