

Stadt Meschede
Begründung gem. § 34 Abs. 4 Satz 5 i. V. m. § 9 Abs. 8 BauGB zur
Ergänzungssatzung
Enste
Stand: Satzungsbeschluss

Gliederung

1. Vorbemerkung
2. Rechtsgrundlagen und Unterschied zur Bauleitplanung
3. Rechtswirkungen
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches
5. Konzeption und Festsetzungen
6. Baudenkmale und Bodendenkmale
7. 1. Satzung zur Änderung und Ergänzung der selbständigen Gestaltungssatzung Enste
8. Grünordnung und Landschaftsschutz
9. Erschließung, Ver- und Entsorgung
10. Niederschlagswasser
11. Realisierung/Kosten
12. Aus der Gelegenheit zur Stellungnahme eingeflossene Anregungen

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus dem Landschaftsplan Meschede im Maßstab 1: 10.000, vergrößert auf den Maßstab 1: 5.000
- Anlage 2: Kenntlichmachung der in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung unter "Biotoppunkte vor dem Eingriff" erwähnten Flächen I, II, III und IV im Maßstab 1: 1.000
- Anlage 3: Auszug aus der Deutschen Grundkarte (verkleinert ohne Maßstabsangabe) mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsmaßnahmen

1. Vorbemerkung

Enste ist ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort, der nur ein geringes Potential an Bauflächen für die Nutzung Wohnen aufweist. Es besteht eine hohe Nachfrage von Bauwilligen nach Einfamilienhausgrundstücken. Entwicklungsplanerisch ist es nicht gewollt, Enste als neuen größeren Wohnstandort für Meschede zu entwickeln, da dieser Ort Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung entbehrt. Enste soll im wesentlichen in seinen Grundstrukturen erhalten bleiben. Dennoch soll dem Ort im Wege der vorliegenden Ergänzungssatzung eine gewisse, wenn auch geringe Entwicklungsperspektive als Wohnstandort eröffnet werden. Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 27.03.2003 beschlossen, dass im Ortsteil Enste eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufgestellt werden soll und des weiteren die Annahme des vorgelegten Satzungsentwurfes in der Fassung vom 25.02.2003 beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt und der Bürgermeister gebeten, für diese Satzung das Verfahren gem. § 34

Abs. 5 Satz 1 in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 BauGB durchzuführen, wobei nach einer Bürgerinformationsveranstaltung anschließend den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange während einer öffentlichen Auslegung von vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist.

Für die betroffenen Bürgerinnen und Bürger wurde die "Gelegenheit zur Stellungnahme" während einer Informationsveranstaltung am 09.04.2003 und im anschließenden Auslegungszeitraum bis zum 09.05.2003 einschl. gegeben, was im Amtsblatt Nr. 5 der Stadt Meschede vom 03.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Außerdem erhielten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Geltungsbereich der o.g. Satzungen und im unmittelbaren Nahbereich der o.g. Satzungen eine Benachrichtigung hierüber mit Anschreiben vom 03.04.2003. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.04.2003 beteiligt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 09.05.2003 einschl. Stellungnahmen abzugeben.

Die 1. Satzung zur Änderung und Ergänzung der rechtskräftigen selbständigen Gestaltungssatzung „Enste“ hat in vollem Umfang am Informations-, Auslegungs- und Erörterungsverfahren teilgenommen. Am 04.12.2003 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und fasste sodann den Satzungsbeschluss.

2. Rechtsgrundlagen und Unterschied zur Bauleitplanung

Vorauszuschicken ist, dass sich das Instrument einer Ergänzungssatzung wesentlich vom Instrument eines Bebauungsplanes unterscheidet, und zwar sowohl inhaltlich hinsichtlich des Regelungsumfanges als auch hinsichtlich des erforderlichen Zeitaufwandes für das gesetzlich festgeschriebene Aufstellungsverfahren.

Mit dem Instrument eines Bebauungsplanes können unbebaute Flächen im Außenbereich in Bauland umgewandelt werden, sofern der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist. Dabei muss der Flächennutzungsplan den Zielen der überörtlichen Planungen (Gebietsentwicklungsplan) entsprechen bzw. darf diesen nicht widersprechen. Über die Festsetzungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Gewerbegebiet, Industriegebiet), des Maßes der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Traufhöhen, Grundflächenzahlen etc.), der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Wege), der Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen, der Grünflächen, der Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten), der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und andere bauliche und sonstigen technischen Vorkehrungen (z.B. Lärmschutzwälle, Schallschutzfenster) etc., regelt der Bebauungsplan differenziert diejenigen Details, die städtebaulich erforderlich sind - auch im Falle des Vorliegens spannungsgeladener Nutzungskonflikte.

Im Gegensatz hierzu kann eine Ergänzungssatzung nur einzelne Außenbereichsflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen. Voraussetzung ist, dass der vorhandene Ortsteil ein entsprechendes städtebauliches Gewicht besitzt und eine geschlossene Bebauung tatsächlich aufweisen muss. Dieses ist für den bestehenden Ortsteil Enste zu bejahen. Damit ist die planerische Freiheit beim Erlass dieses Satzungstyps, die als sogenannte "Planersatz-Vorschrift" gilt, stark eingeschränkt: Der Erlass dieses Satzungstyps ist unzulässig, wenn

- ◆ durch enge Nachbarschaft von konfliktträchtigen Nutzungen (Wohnen / Gewerbe, Wohnen / privilegierte Vorhaben der Landwirtschaft) städtebauliche Spannungen erzeugt werden würden;
- ◆ eine übermäßige Erweiterung des Ortsteils in den Außenbereich erzeugt wird;
- ◆ die Notwendigkeit weitergehender städtebaulicher Regelungen zu sehen ist;
- ◆ durch diffusen Gebietscharakter keine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist.

In diesen Fällen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes sind die Verfahrensschritte "frühzeitige Bürgeranhörung" und "öffentliche Auslegung" - jeweils parallel mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange- abzuleisten, was aufgrund des erwähnten Regelungsumfanges eine zeitlich und sachlich umfangreiche Abwägung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und den Rat nach sich zieht.

Im Gegensatz hierzu nimmt das Aufstellungsverfahren einer Ergänzungssatzung wesentlich geringere Zeit in Anspruch, da hierfür die Verfahrensschritte des "Vereinfachten Verfahrens" gem. § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB anzuwenden sind. Der Umfang des abzuwägenden Materials ist ebenfalls geringer.

3. Rechtswirkungen

Eine Ergänzungssatzung stellt sicher, dass Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Sie dient damit der Rechtssicherheit auch für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und erleichtert insbesondere die Arbeit der Bauaufsichtsbehörde, da ein im Satzungsbereich gelegenes Grundstück eindeutig dem Innenbereich zugeordnet ist. Die weiteren Fragen, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt,

- ◆ die Erschließung gesichert ist,
- ◆ die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind,
- ◆ das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,

ist durch die Ergänzungssatzung nicht beantwortet und muss deshalb nach wie vor anhand vorhandener Unterlagen und durch Ortsbesichtigung geprüft werden.

§ 34 Abs. 2 BauGB bestimmt:

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Sowohl § 34 Abs. 1 BauGB als auch § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauNVO betreffend "Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen" verbieten dann die Zulassung eines Vorhabens, das an sich innerhalb des vorgegebenen Rahmens liegt bzw. nach dem Katalog der BauNVO zulässig wäre, wenn dieses nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspräche, d.h. die gebotene Rücksichtnahme auf seine Umgebung vermissen läßt. Dieses Gebot der Rücksichtnahme ist im Begriff des "Einfügens" bzw. in der Verweisung auf die BauNVO in § 34 Abs. 2 BauGB enthalten.

Bauliche und sonstige Anlagen sind gem. § 15 Abs. 1 BauNVO auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

In Anbetracht der in Kap. 2 aufgeführten Rechtsgrundlagen kann die unbebaute, von einem namenlosen Bach durchflossene Fläche in der Ortsmitte von Enste als Außenbereichfläche im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, einbezogen werden.

Im Einzelnen:

Die Grenze des Geltungsbereiches wird im Norden, Osten und Süden entlang der Außengrenze der Klarstellungssatzung Enste und im Westen entlang der Ostgrenze der Bachparzelle des Enster Baches gezogen, so dass der Siedlungskörper aufgefüllt und arondiert werden kann, ohne dass die Landschaftsqualitäten, bestehend

- ◆ aus dem namenlosen Bach und dem angrenzenden Saum
- ◆ dem vorhandenen Teich und dem angrenzenden Saum und
- ◆ dem Saum zum Enster Bach
- ◆ und deren landschaftspflegerische Aufwertungspotentiale eingeschränkt werden.

Daraus ergibt sich folgende Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Im Westen: Ostgrenze der Parzelle des Enster Baches;
Im Süden: Nordgrenze der städtischen Straßenparzelle Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 307, an die Westgrenze des Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 394 verspringend und an den Nordgrenzen der Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstücke 394 und 458 von Südwest nach Nordost verlaufend;
Im Osten: Linie im Abstand von etwa 44 m westlich der Enster Straße, sodann etwa mittig im Grundstück Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 318 an die Enster Straße

verspringend und an der Westgrenze der Straßenparzelle der Enster Straße nach Norden verlaufend;

Im Norden: Etwa an der Südseite des Teiches an der Enster Straße verlaufend und sodann nach Westen an den Südgrenzen der Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstücke 156 und 507 an die Ostgrenze der Parzelle des Enster Baches stoßend.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstücke 381 tlw., 318 tlw., 317 tlw., 395, 394 tlw., 467 tlw., 307 tlw.

5. Konzeption und Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist die Realisierung von etwa 4 freistehenden Einfamilienhäusern möglich.

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3, 2. Halbsatz BauGB können in diesem Satzungstyp u. a. einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon wurde wie folgt Gebrauch gemacht:

- a. Die Festsetzung „Verkehrsflächen – befahrbarer Wohnweg – privat –“ in einer Teilfläche der städtischen Wegeparzelle Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 307, die bislang noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, sichert die wegemäßige Erschließung des in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogenen Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 395 und der in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogenen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 394. Voraussetzung ist, dass die Eigentümer der letztgenannten Flächen das Trennstück aus der städtischen Wegeparzelle 307 incl. der Bachbegleitgrün – Fläche F2 in Gemeinschaftseigentum erwerben und sich gegenseitig Wegerechte einräumen. Möglich wäre auch, dass der Eigentümer der Parzelle 395 – der voraussichtlich zuerst bauen will- das in Rede stehende städtische Trennstück erwirbt und dem Eigentümer der Parzelle 394 ein Wegerecht einräumt und über eine Baulasterklärung öffentlich-rechtlich sichert. Die Ausgestaltung im Einzelnen hat die Stadt Meschede als jetzige Flächeneigentümerin in der Hand.

Die Festsetzung „privater befahrbarer Wohnweg“ hält die Stadt Meschede von zusätzlichen Kosten und Verkehrssicherungspflichten sowie Schneeräumpflichten frei, da der befahrbare Wohnweg als private Erschließung herzustellen ist und in Privathand verbleibt. Die Festsetzung „private Bachbegleitgrünfläche“ -F2- im zu veräußernden Trennstück der bislang städtischen Wegeparzelle hält die Stadt Meschede von Kosten frei, die entstehen, um diese F2-Flächen zu einem naturnahen Naß- und Feuchtgrünland zu entwickeln.

Die anderen in den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung einbezogenen Grundstücke können über bestehende Privatgrundstücke an die Enster Straße angebunden werden; Eine Teilung im grundbuchrechtlichen Sinne dieser zuletzt genannten Grundstücke setzt eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung in Form einer Baulasterklärung voraus.

- b. Unter der Nutzungskategorie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden die Flächen F1 und F2 definiert, um Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne für die in den einbezogenen Außenbereichsflächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauungen und den privaten befahrbaren Wohnweg zu treffen.

6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist auch Gegenstand eines Hinweises in der Planzeichnung dieser Ergänzungssatzung.

7. 1. Satzung der Stadt Meschede zur Änderung und Ergänzung der Gestaltungssatzung Enste

Das vorhandene Ortsbild im Nahbereich dieser Satzung erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß

gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit).

Um auch in Zukunft für Neubau-, Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine ortstypische Baugestaltung zu erhalten, wird die bestehende rechtskräftige selbständige Gestaltungssatzung Enste, die parallel mit der Klarstellungssatzung Enste erlassen worden war und am 24.06.1995 Rechtskraft erlangt hatte, um den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Enste erweitert und im gesamten Geltungsbereich inhaltlich um folgende Änderungen und Ergänzungen modifiziert:

A. Ergänzung der Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 zur Berücksichtigung ökologischer Dachgestaltungsaspekte wie folgt:

“II.

Photovoltaik / Sonnenkollektoren im Dach:

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind grundsätzlich möglich. Eine Unterschreitung der vorgeschriebenen Mindestdachneigung von 45° ist zum Zwecke der Nutzung dieser Anlagen bis zu einer Mindestdachneigung von 30° zulässig.

III.

Glasflächen im Dach:

Glasflächen im Dach zur passiven Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig, wenn die vorgeschriebene Mindestdachneigung von 45° eingehalten wird.

IV.

Dachbegrünung:

Die Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Im Falle der Dachbegrünung kann die vorgeschriebene Mindestdachneigung von 45° bis zu einer Mindestdachneigung von 20° unterschritten werden. Zur zulässigen Dachneigung von Garagen und Carports im Falle der Dachbegrünung siehe Rubrik I letzter Satz.”

B. Die Vorschrift

“Garageneingrünung:

Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2 m breiten Grünfläche einzugrünen”,

die in der Altfassung der Gestaltungssatzung nicht enthalten war, wird in die vorliegende Fassung der Gestaltungssatzung eingefügt, um die rechtliche Grundlage für ein ansprechend begrüntes Straßenbild zu schaffen.

C. Die Drenpelhöhe ist mit 0,90 m Höhe festgesetzt. Die Definition “Drenpelhöhe” wird wie folgt ergänzt, da sie in der Altfassung nicht enthalten war:

“Die Drenpelhöhe wird gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.”

D. Die Erläuterung der baugestalterischen Vorschrift zu Krüppelwalmdächern:

„Zulässig sind Krüppelwalmdächer mit mindestens 45 ° Dachneigung, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt.“

war in der Altfassung nicht vorhanden und wird ergänzt.

E. Die baugestalterische Vorschrift zu Dachüberständen wird wie folgt ergänzt:

“Im Bereich von Balkonen, Terrassen und im Eingangsbereich sowie im Bereich von Abstellflächen für Fahrräder und Gerät sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.”

F. Ferner wird in dem neuen Entwurf aus der Vorschrift unter “Wandflächen”:

“Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) oder naturfarbener senkrechter Holzverbreiterung ausgeführt werden”

das Wort “senkrechter” fallen gelassen, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren und Architekten nicht mehr als erforderlich zu beschränken.

G. Ergänzung einer eindeutigen Definition des Eigenschaftswortes „weißfarben“ in den baugestalterischen Vorschriften unter der Rubrik “Wandflächen”.

8. Grünordnung und Landschaftsschutz

Der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung

- ◆ liegt zum Teil außerhalb von landschaftsplanerischen Festsetzungen
- ◆ ist zum Teil im Landschaftsplan Meschede als 2.3.2.49 „Ortsnahe Freiflächen bei Enste“ festgesetzt und zwar temporär (s. Anlage 1).

Auf diese Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. es ist auch über die Vermeidung und ggfs. den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Der Eingriff besteht in der teilweisen Versiegelung des Bodens, der teilweisen Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen teilweisen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Überbauungen und Grundstückerschließungsanlagen, was nicht vermieden werden kann, da der Ortsteil Enste durch den Einbezug der erwähnten Außenbereichsfläche dieser Ergänzungssatzung baulich arrondiert werden soll. Somit sind die Eingriffe in die einbezogenen Außenbereichsflächen, die in Planzeichnung und Legende kenntlich gemacht sind (s. "Kennzeichnungen"), auszugleichen.

Bilanzierung der Biotoppunkte vor und nach Beendigung des Eingriffs:

Nachfolgend wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage diente die Biotop-Typen-Liste des Hochsauerlandkreises vom 30.12.1992, Stand April 2002.

Biotoppunkte VOR dem Eingriff

(Die in der nachfolgenden Tabelle erwähnten Flächen I, II, III und IV sind in Anlage 2 der Begründung kenntlich gemacht).

Fläche (m ²)	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
738 m ²	44	Naturnahes Fließgewässer (wegen Verrohrung auf rd. 5 m Länge vor der Einmündung in den Enster Bach : minus ein Biotoppunkt) mit beidseitigem bachbegleitenden Gehölzsaum	9 – 1	5.904
I 450 m ²	26	Teich = "naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken"	6	2.700
I 2.415 m ²	21	kleinflächiges Extensivgrünland (außerhalb des Teiches)	6	14.490
II 902 m ²	16	Hausgarten	4	3.608
III 2.347 m ²	14	Brachflächen auf nährstoffreichem, aufgebrochenem, aber nicht gestörtem Standort; Ein Pluspunkt wegen fehlender Störungen	4 + 1	11.735
Σ 6.852 m ²			Gesamt	Σ 38.437 = 100 %

Die Fläche IV wird als Bagatellfläche nicht weiter betrachtet und nicht in die Berechnungen einbezogen.

Im Verlauf des Einzelvorhaben - Genehmigungsverfahrens gem. § 34 BauGB ist im Zusammenhang mit der Prüfung des "Einfügens" der Rahmen zu ermitteln, der sich als baulich oder bodenrechtlich relevanter Bestand in der Umgebung befindet. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, speziell der realisierten

Grundflächenzahl, spannt sich der Rahmen innerhalb der näheren Umgebung zwischen GRZ 0,10 und rund GRZ 0,25 wie die folgende Liste zeigt:

Bestimmung des Rahmens für das Maß der baulichen Nutzung (hier: Grundflächenzahl (GRZ))

Grundstück	Grundstücksgröße	Grundfläche der Gebäude	realisierte "GRZ" incl. Garagen
Enste 13	584	138	0,23
Enste 17	1.044	140	0,13
Enste 31	644	134	0,20
Enste 26	1.008	100	0,10

In der folgenden Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" wird eine max. GRZ = 0,25 entsprechend der Prägung angesetzt, wobei das Trennstück aus der städtischen Straßenparzelle nicht als Baugrundstücksfläche, die mit GRZ = 0,25 zu multiplizieren ist, in die Rechnung eingegangen ist.

Biotoppunkte NACH dem Eingriff

Fläche (m²)	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
140 m²	1	Versiegelte Fläche (= befahrbarer Wohnweg)	0	0
1.084 m²	1	überbaute Flächen	0	0
3.257 m²	16	Hausgärten	3	9.771
450 m²	26	Teich in F 1, = "naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken"	6	2.700
Ausgleichsmaßnahmen im Satzungsgeltungsbereich				
650 m²	36	Grünlandbrache in F 1	7	4.550
1.271 m²	44	Naturnahes Fließgewässer (wegen Verrohrung auf rd. 5 m Länge vor der Einmündung in den Enster Bach : minus ein Biotoppunkt) mit beidseitigem bachbegleitenden Gehölzsaum (F2)	9-1	10.168
∑ 6.852 m²				
720m²	18	Pflanzung von 24 Einzelbäumen (Laubholz)	4	2.880
			Gesamt	∑ 30.069 ≙ 78,2 % 8.368 Fehlpunkte

(Die lfd. Nrn. der vorstehenden Biotoptypen entsprechen den laufenden Nummern der Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises).

Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Geltungsbereiches:

Aus der errechneten Wertebilanz resultieren 10.339 Fehlpunkte insgesamt. Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 keine zwanghafte Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen besteht und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Abwägungsgrundsätzen vollzogen werden soll und kein Optimierungsgebot enthält, wird diese Kompensation im Satzungsgeltungsbereich als nicht ausreichend erachtet. Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen ein) außerhalb des Geltungsbereiches sind daher erforderlich und werden im Nachfolgendem erläutert:

Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches gelegenen Flächen im Eversberger Stadtwald werden die fehlenden Biotoppunkte durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

- ◆ Freischlagen von Fichtenwuchs beidseitig der Waldsiepen in einer Breite von 20 m
- ◆ Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (z.B. Erle, Ahorn, Esche).

Diese Siepen liegen in den Gewannen „Große und kleine Steinmecke“ im Eversberger Stadforst und sind in Anlage 3 dieser Begründung kenntlich gemacht. Des weiteren erfolgte eine Zuordnungsfestsetzung von den Eingriffsgrundstücken zu den externen Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung.

Die Ersatzmaßnahmen ergeben die in der übernächsten Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" errechneten Biotoppunkterhöhungen. Dies ist das Ergebnis von Recherchen des Fachbereiches Planung und Bauordnung in Zusammenarbeit mit der städtischen Forstdienststelle und der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis:

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Biotoppunkte vor der Ersatzmaßnahme

Fläche [m²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
Steinmecke (große und kleine) 107.200 qm (2.680 m L. x 40 m Breite)	23	Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten; Nadelholzbestände	6	643.200

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Biotoppunkte nach der Ersatzmaßnahme

Fläche [m²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung
Große und Kleine Steinmecke 107.200 qm Ansatz: 1/3	23.	71.467 qm (Nadelholz bleibt)	6	428.802	
	28.	35.733 qm Laubholzpflanzung	7	250.131 678.933	35.733
		Freischlagen des Waldsiepens von Fichtenbewuchs beidseitig in einer Breite von jeweils 20 m;		abzüglich	-6.662
		Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den Standort geeignet sind (Erle, Ahorn, Esche)		abzüglich für die Ergänzungssatzung Enste	- 8.368
				Rest:	20.703

Die trotz der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Enste noch verbleibenden 8.368 fehlenden Biotoppunkte werden auf 8.368 qm freigeschlagener Fläche in der „Großen und kleinen Steinmecke“ kompensiert. Bei einem Kosteneinsatz von 1,02 €/Pflanze incl. Pflanzung und einer Anzahl von

3.000 Pflanzen/ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 3.060 €/ha zu bepflanzender Fläche. Somit ergibt sich bei dem errechneten Defizit von 8.368 Biotoppunkten ein Kostenvolumen von 2.560,61 € für Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf 0,8368 ha zu bepflanzender Fläche. Für das Freischlagen von Fichtenbewuchs ist 1.022,59 €/ha, also zusätzlich 855,70 € anzusetzen, so dass die Realisierung der externen Maßnahmen insgesamt 3.416,31 € beansprucht.

Resümee:

Mit den vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzungen werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

9. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung "Verkehrsflächen – befahrbarer Wohnweg – privat –" in einer Teilfläche der städtischen Wegeparzelle Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 307, die bislang noch nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist, sichert die wegemäßige Erschließung des in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogenen Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 395 und der in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogenen Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Meschede-Land, Flur 2, Flurstück 394. Voraussetzung ist, dass die Eigentümer der letztgenannten Flächen das Trennstück aus der städtischen Wegeparzelle 307 incl. der Bachbegleitgrün – Fläche F2 in Gemeinschaftseigentum erwerben und sich gegenseitig Wegerechte einräumen. Möglich wäre auch, dass der Eigentümer der Parzelle 395 – der voraussichtlich zuerst bauen will- das in Rede stehende städtische Trennstück erwirbt und dem Eigentümer der Parzelle 394 ein Wegerecht einräumt und über eine Baulasterklärung öffentlich-rechtlich sichert.

Die anderen in den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung einbezogenen Grundstücke können über bestehende Privatgrundstücke an die Enster Straße angebunden werden. Eine Teilung im grundbuchrechtlichen Sinne setzt eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung in Form einer Baulasterklärung voraus.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Eine angemessene Versorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden ist gewährleistet. Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE. Da es sich um die Arrondierung eines bestehenden Ortsteils handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht. Die Schmutzabwässer werden über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der neuen Kläranlage in Wildshausen zugeführt.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Geltungsbereich in Übereinstimmung mit der Bauordnung NRW benutzt.

10. Niederschlagswasser

Zu der Forderung des § 51 a Absatz 1 des Landeswassergesetzes (LWG), bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen:

Die Möglichkeit einer Versickerung oder Verrieselung entfällt gem. Kap. 15 des Runderlasses des MURL vom 18.05.1998 betreffend „Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a des Landeswassergesetzes“, da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Enste in Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Stockhausen liegt.

Eine ortsnahe Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers von den Grundstücken aus dem Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Enste in den Enster Bach oder zunächst in den namenlosen Bach, der in den Enster Bach mündet, ist vorgesehen und technisch und rechtlich möglich. Technisch und rechtlich möglich ist des weiteren die Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal, der in der Planzeichnung und unter „Sonstige Darstellungen (Darstellungen ohne Normencharakter)“ eingezeichnet ist.

11. Realisierung/Kosten

Erschließungsmaßnahmen

Der Stadt Meschede entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen, da der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung Enste bereits in Bezug auf die Anfahrbarkeit, die Versorgung mit Trinkwasser und die Abwasserentsorgung erschlossen ist.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Stadt Meschede bzw. dem Regiebetrieb "Städtische Forstdienststelle" entstehen Kosten in Höhe von 3.416,31 € im Zusammenhang mit der Realisierung der Sammelausgleichsmaßnahmen im Eversberger Stadtforst, die aufgrund der Regelungen in den Folgekostenverträgen refinanziert werden können:

Die rechtliche Sicherung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung, also auf den Eingriffsgrundstücken selbst und die rechtliche Sicherung der Realisierung der Ersatzmaßnahmen im Eversberger Stadtwald (Sammelausgleichsmaßnahmen), also auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gelegenen Flächen sowie deren Refinanzierung erfolgte durch Folgekostenverträge zwischen der Stadt Meschede und den beteiligten Grundeigentümerschaften. Diese Verträge treten am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung der Ergänzungssatzung Enste im Amtsblatt der Stadt Meschede, also mit Eintritt der Rechtskraft dieser Ergänzungssatzung, in Kraft. Die Zahlung der Beteiligten wird nach dem Tage der Bekanntmachung der Genehmigung der Ergänzungssatzung Enste im Amtsblatt der Stadt Meschede fällig.

Bodenordnung

Die bodenordnenden Maßnahmen werden auf privatrechtlicher Basis erfolgen.

13. Aus der Gelegenheit zur Stellungnahme eingeflossene Anregungen

- 13.1 Überarbeitung der Festsetzungen unter „Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“
- 13.2 Überarbeitung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 8. dieser Begründung
- 13.3 Definition des Eigenschaftswortes „weißfarben“ in der 1. Satzung zur Änderung und Ergänzung der rechtskräftigen selbständigen Gestaltungssatzung Enste
- 13.4 Redaktionelle Änderung der gestalterischen Vorschriften für Krüppelwalmdächer zur Vermeidung von Missverständnissen in der 1. Satzung zur Änderung und Ergänzung der rechtskräftigen selbständigen Gestaltungssatzung „Enste“

Meschede, 04.12.2003

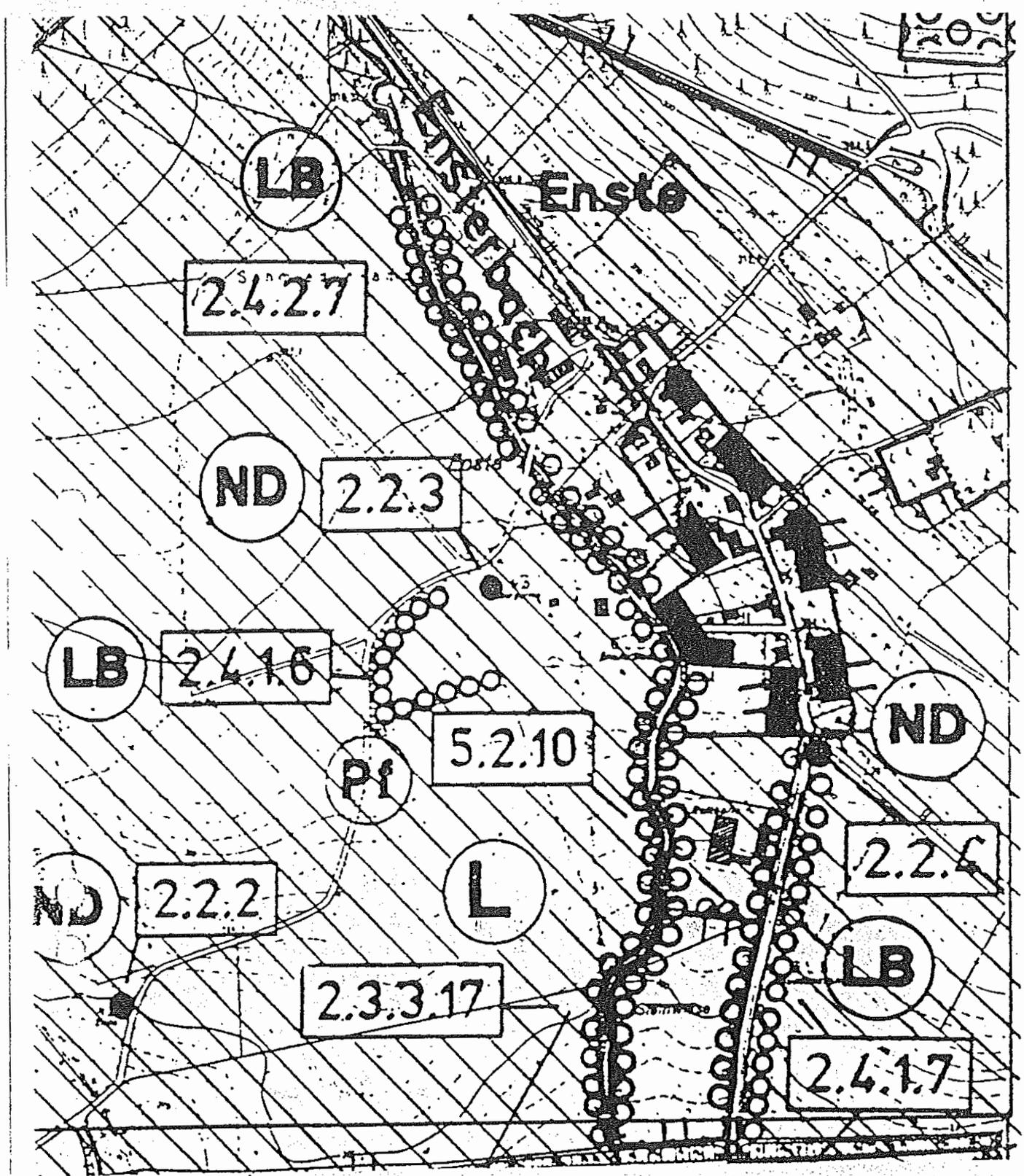
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage



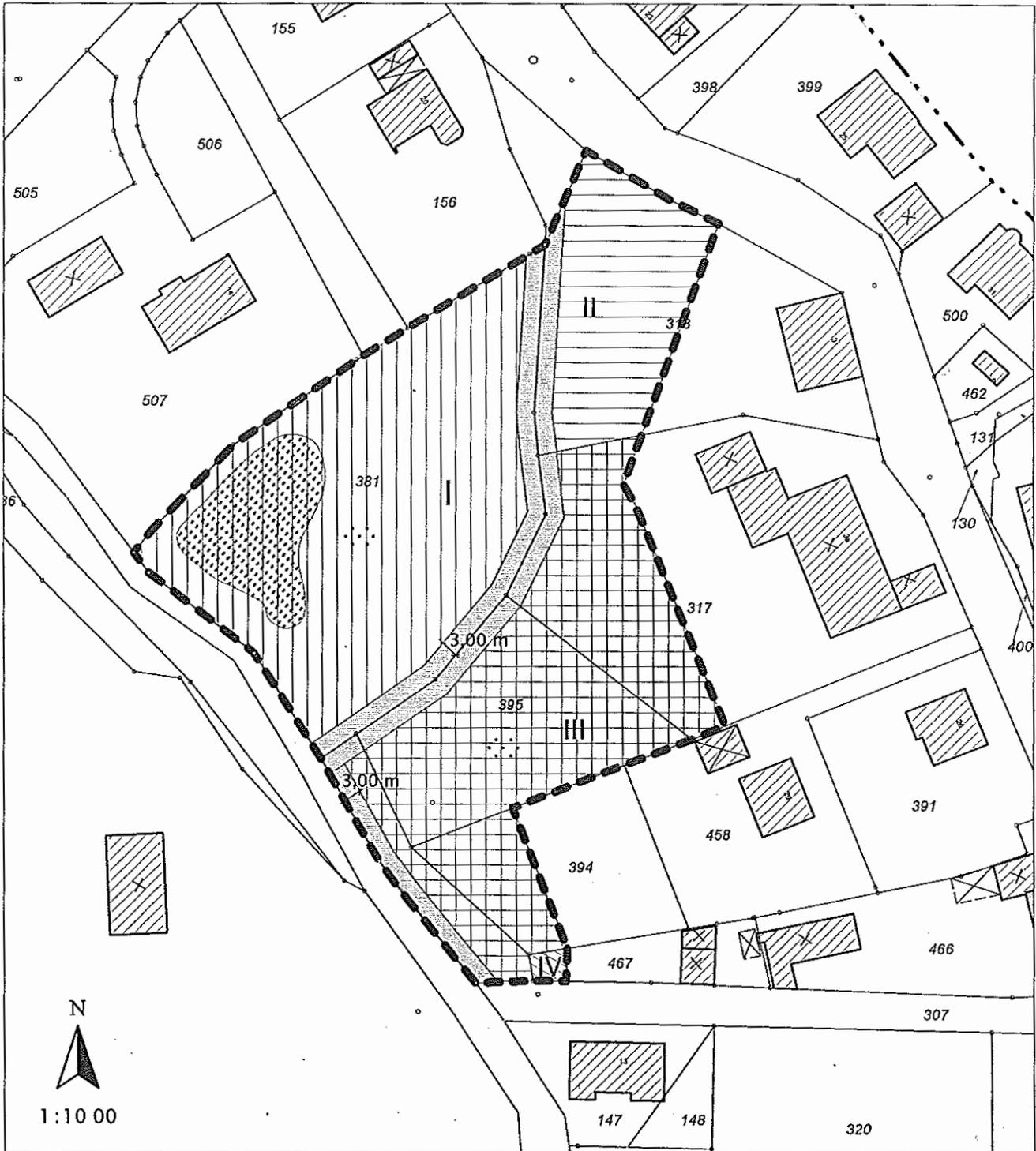
Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Anlage 1 zur Begründung

Auszug aus dem Landschaftsplan Meschede im Maßstab 1: 10.000,
vergrößert auf den Maßstab 1: 5.000



Kennzeichnung der in der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung unter "Biotoppunkte vor dem Eingriff" erwähnten Flächen I, II, III und IV mit Darstellung des 3 m breiten Gehölzsaumes



Auszug aus der DGK mit Kenntlichmachung der externen Ausgleichsmaßnahmen in den Gewannen „Große und kleine Steinmecke“ im Eversberger Stadforst

