

## Erläuterungsbericht

### **zur 18. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meschede in einem Teilbereich des Ortsteils Wehrstapel**

Verfahrensstand: Abschließender Beschluß

---

#### 1. Vorbemerkung

Der Rat der Stadt Meschede hat am 29.06.1995 dem vorliegenden Änderungsplan Nr. 18 in der Fassung vom 22.06.1995 zugestimmt und den Stadtdirektor beauftragt, das Änderungsverfahren gem. Baugesetzbuch einzuleiten.

Mit Schreiben vom 1.3.1996 wurde die Bezirksplanungsbehörde beim Regierungspräsidenten in Arnsberg um landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 20 LPIG gebeten.

Die Bezirksplanungsbehörde teilte daraufhin mit Schreiben vom 17.4.1996 mit, daß gegenüber der 18. Änderung keine landesplanerischen Bedenken bestünden und diese 18. Änderung somit an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt sei.

Nach erfolgter Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Meschede Nr. 4 am 8.3.1996 wurde den Bürgern bis zum 30.4.1996 gem. § 3 Abs. 1 BauGB Gelegenheit gegeben, die 18. Änderung mit Erläuterungsbericht einzusehen und Anregungen und Bedenken vorzutragen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Über die während der Anhörung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Meschede am 19.12.1996 beraten und beschlossen. Der in der Fassung vom 22.6.1995 vorgelegte Vorentwurf zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zum Entwurf beschlossen. Des weiteren faßte der Rat den Beschluß zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.12.1996. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 04.02.1997 bis 07.03.1997 einschließlich erfolgte im Amtsblatt Nr. 1 der Stadt Meschede am 24.1.1997. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten.

Über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Meschede am 24.4.1997 beraten und beschlossen. Ebenfalls am 24.4.1997 faßte der Rat den abschließenden Beschluß zur 18. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 22.6.1995 einschließlich des Erläuterungsberichtes hierzu.

#### 2. Grund der Planänderung

Mit Schreiben vom 23.08.1994 stellte Herr H. Büngener einen Antrag auf Bauleitplanung mit dem Ziel, auf seinen Parzellen Gemarkung Eversberg, Flur 16, Flurstücke 324, 332

und 343 im Bereich "Am Mühlenloh" / "Unter der Wiemecke" in Wehrstapel drei Ein- bzw. Zweifamilienhäuser errichten zu können. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zum Wald ist realistischlicherweise von der Errichtung zweier Gebäude auf Flurstück 343 zu sprechen.

In seiner derzeitigen Fassung steht der wirksame Flächennutzungsplan dem Vorhaben entgegen. Der beantragte Änderungsbereich ist dort als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Direkt nördlich und westlich angrenzend liegt das Wohngebiet "Am Mühlenloh".

In südlicher und östlicher Richtung schließen sich Flächen an, die landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzt werden.

Der Bereich ist planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen. Im Außenbereich sind bauliche Anlagen nur zulässig, "wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist" und sie privilegiert sind (§ 35 Abs. 1 BauGB). Eine Privilegierung kommt hier nicht in Betracht. Sonstige, nicht privilegierte Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt (§ 35 Abs. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung dieser Belange liegt insbesondere dann vor, wenn das Vorhaben

- den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht,
- schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
- unwirtschaftliche Erschließungsaufwendungen erforderlich macht,
- die Wasserwirtschaft gefährdet
- Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Denkmalschutzes beeinträchtigt,
- das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt,
- die natürliche Eigenart der Landschaft oder ihre Aufgabe als Erholungsgebiet beeinträchtigt oder
- die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten läßt (§ 35 Abs. 3 BauGB).

Der erstgenannte öffentliche Belang soll mit dem vorliegenden Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplanes ausgeräumt werden. Bei einer Realisierung sind die übrigen genannten Belange nicht tangiert.

### 3. Städtebauliche Beurteilung

Aus städtebaulicher Sicht fügt sich die beantragte Wohnbebauung in die schon vorhandene Nutzung ein und ergänzt diese.

#### 3.1 Erschließung

Die notwendige Erschließung soll über die im Besitz des Antragstellers befindliche Wegeparzelle erfolgen. Durch entsprechende öffentlich-rechtliche Sicherung (Baulast) sollen die Wegeparzelle und damit auch Unterhaltungsmaßnahmen, Verkehrssicherungspflicht etc. beim Antragsteller verbleiben.

Maßnahmen zur Erhöhung des Wasserdrucks im Baugebiet Mühlenloh / Unter der Wiemecke sollen voraussichtlich im Jahre 1998 durchgeführt werden.

### 3.2 Forstwirtschaftliche Verhältnisse

Die Flächen sind vor 1987 mit Fichtenkulturen bestückt worden. Damit handelt es sich um Waldflächen, für die im Falle einer Umnutzung eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich wird. Des weiteren ist ein Ausgleich aufgrund forstwirtschaftlicher Vorschriften erforderlich.

Nach Süden ist ein Abstand von 35 m zwischen projektierter Bebauung und Waldrand einzuhalten. Nach Osten kann ein geringerer Abstand von 25 m zugelassen werden.

### 3.3 Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gem. § 8 a BNatSchG ist bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. Dabei ist innerhalb der einzelnen Bauleitpläne nach dem Grad der planerischen Durchbildung zu differenzieren.

Während in der qualifizierten 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 und aufgrund von gesonderten Satzungen erforderlich ist, reicht in der vorbereitenden Bauleitplanung eine Grobanalyse aus, um eine Prognose hinsichtlich der Durchführbarkeit entsprechender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abzugeben.

Aufgrund der projektierten Bauplanung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. 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, was nicht vermieden werden kann.

Die ökologische Wertigkeit der v.g. Fichten-Monokultur ist nicht als sehr hoch einzustufen. Der Flächenversiegelung durch die projektierten Baukörper kann begegnet werden, indem die ansonsten zu versiegelnden Flächen möglichst gering gehalten werden und, wenn schon unvermeidbar, mit einem wasserdurchlässigen Material (z. B. Drainpflaster, Rasengittersteine) versehen werden.

Des weiteren wäre an eine standortgerechte Eingrünung des jeweiligen Baukörpers selbst, an die Durchgrünung der notwendigen Stellplatzflächen und an die Pflanzung von Hecken und hochstämmigen Bäumen entlang der Straße und der zukünftigen Grundstücksgrenzen zu denken.

Es bleibt dem jeweiligen Architekten in der Vorhabensplanung vorbehalten, eine exakte Bilanzierung und Bewertung der Eingriffe sowie Angaben über notwendige Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen, die dann von der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 35 Abs. 2 BauGB zu prüfen sein werden.

Abschließend kann für das bauleitplanerische Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle festgestellt werden, daß die nach § 8 BNatSchG zu treffenden Maßnahmen im Eingriffsbereich durchgeführt werden können, ggf. in Koordination mit den v.g. aufgrund forstwirtschaftlicher Vorschriften ausgesprochenen Ausgleichsmaßnahmen.

### 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

---

Denkmalwerte Gebäude sind weder im Geltungsbereich der 18. Flächennutzungsplanänderung noch im unmittelbaren Nahbereich vorhanden.

### 3.5 Zu den Anforderungen des § 51 a Landeswassergesetz

---

Zu der Forderung des § 51 a 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, ist folgendes auszuführen:

Im Bereich Wehrstapel ist nach dem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede das Mischwasserkanalsystem fertiggestellt.

Im Untergrund der im Geltungsbereich dieser 18. Flächennutzungsplanänderung liegenden Grundstücke findet sich klüftiges Hanggestein, so daß eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine Änderung des fertig hergestellten Mischwasser-Kanalnetzes im Bereich Wehrstapel ist unverhältnismäßig hoch, so daß gem. § 51 a Abs. 4, letzter Satz, Landeswassergesetz von einer ortsnahen Einleitung in ein Gewässer im Sinne des § 51 a Abs. 1 LWG abzusehen ist. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers im Mischsystem über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

### 3.6 Gegenstand der Planänderung und abschließende Anmerkungen

---

Planinhalt soll die Darstellung einer "Wohnbaufläche" anstelle der Darstellung einer "Fläche für die Landwirtschaft" im Änderungsbereich sein.

Aufgrund der vorhandenen Herausparzellierung einer privaten Wegefläche ist davon auszugehen, daß eine Wohnnutzung in diesem Bereich schon in früheren Zeiten angestrebt worden ist.

Sonstige planungsrelevanten Sachverhalte werden mit dieser Flächennutzungsplanänderung nicht aufgeworfen.

Für die Genehmigung des beantragten Vorhabens ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der planaufstellenden Gemeinde keine zusätzliche qualifizierte Bauleitplanung erforderlich, da öffentliche Belange, wie ausgeführt, nicht beeinträchtigt werden und notwendige planerische Vorgaben sich auch im Vorhaben-Genehmigungsverfahren gem. § 35 Abs. 2 BauGB einbringen lassen. Eine verbindliche Bauleitplanung ist daher vorliegend für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entbehrlich, so daß die Aufgabenstellung als Pflicht der Gemeinde gem. § 1 Abs. 3 BauGB allein durch die beabsichtigte Flächennutzungsplan-Änderung erfüllt wird.

#### 4. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Bürgeranhörung

- a) Übernahme eines Ordnungspunktes "Denkmalschutz und Denkmalpflege" in den Erläuterungsbericht.
- b) Aufnahme von Ausführungen zum § 51 a Landeswassergesetz in den Erläuterungsbericht

#### 5. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung

Anregungen und Bedenken sind nicht eingeflossen.

#### 6. Lage des Änderungsgebietes

Der Änderungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

im Westen: Westgrenze des Flurstücks 344;

im Süden: ca. 35 m südlich der Südgrenze der Wegeparzelle 332;

im Osten: Ostgrenze des Flurstücks 343;

im Norden: Südgrenze der Wegeparzelle 332.

(Alle genannten Flurstücke liegen in Flur 16, Gemarkung Eversberg.)

Meschede, 24.04.1997  
- Planungsamt -

Stadt Meschede  
Der Stadtdirektor  
In Vertretung



(Hess)  
Techn. Beigeordneter