

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 167 "Gewerbegebiet Berge"
an der Straße "Auf dem Lohnsberg"
-- mit der eingebetteten Satzung über die Aufhebung einer Teilfläche des seit dem
20.09.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Berge" –

I. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der o. g. Bauleitplanung berücksichtigt wurden

Zu den Umweltbelangen

1. Zur bauplanungsrechtlichen Gliederung und zum Ausschluss von Vergnügungsstätten Zum Schutz der eng benachbarten Wohnnutzung

- Unterm Lunsenberg 3 und Am Reimberg 3 im Westen
- Visbecker Straße 32 im Süden
- Erlengrund Nr. 16 im Osten

(Referenzorte) definiert der Bebauungsplan Nr. 167 "Gewerbegebiet Berge" eingeschränkte Gewerbegebiete GEb-1, GEb-2 und GEb-3 wie folgt:

- In einer Tiefe von 100 m -- gemessen vom Rand der Referenzorte --- beschränkt der Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-1 die Zulässigkeit auf Gewerbebetriebe, "die das Wohnen nicht wesentlich stören" in Anlehnung an § 6 BauNVO "Mischgebiete". Darüber hinaus ist lediglich als Ausnahme die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII des Abstandserlasses (sowie von Betrieben und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsgrad) vorgesehen, wenn nachgewiesen wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen soweit begrenzt werden, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Jenseits dieser Tiefe von 100 m bis zum Abstand von 200 m vom Rand der Referenzorte schließt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-2 an und darüber hinaus in einem Abstand von 200 m bis 300 m schließt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet GEb-3 an. Die GEb-2 und GEb-3 definieren die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben in Anlehnung an die Abstandsklassen der Abstandsliste des sogenannten „Abstandserlasses“ vom 6.6.2007.

Damit verfügt jedes eingeschränkte Gewerbegebiet dieser Bauleitplanung in Abhängigkeit vom Abstand zur Wohnnutzung über ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen bzw. über eine maximale zulässige Störintensität. Des Weiteren sind LKW-Bewegungen am Westrand des Geltungsbereiches ausgeschlossen.

Ferner wurden Vergnügungsstätten (z. B. Discotheken), die zusätzliche starke Verkehrsströme in die eingeschränkten Gewerbegebiete hineinziehen würden, ausgeschlossen, um zu vermeiden, dass die eng benachbarten Wohnnutzungen, insbesondere im Nachtzeitraum, belastet werden. Einzustellen ist insbesondere, dass die potentiellen Nutzer in der Regel individuelle Verkehrsmittel benutzen, was im Nachtzeitraum durch Autotürenschnellen, Motorenanlassen,

Klangfetzen usw. zu nächtlichen Beeinträchtigungen in der Wohnnachbarschaft führen würde. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO setzt die vorliegende Bauleitplanung deshalb die Vergnügungsstätten in den eingeschränkten Gewerbegebieten als unzulässig fest.

2. Zum Ergebnis der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung, die in der Form eines gesonderten Umweltberichtes als Teil der Begründung vorliegt, ergab keine erheblichen, negativ zu bewertenden Auswirkungen auf die Umwelt, welche Veranlassung geben, von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 167 "Gewerbegebiet Berge" --- mit der eingebetteten Satzung über die Aufhebung einer Teilfläche des seit dem 20.09.1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 51 "Gewerbegebiet Berge" -- Abstand zu nehmen.

3. Zum Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die vom Artenschutzgutachter „Büro für Forst & Landwirtschaft, Dr. Berthold Mertens, Ostfeld 22, 59872 Meschede-Grevenstein“ vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen (Artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.11.2016) wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese lauten:

„Vorschriften aufgrund artenschutzrechtlicher Erfordernisse (Vermeidungsmaßnahmen)

I.

Bei einem Abriss bestehender Gebäude (ganz oder teilweise) ist von einem Artenschutzgutachter vor Beginn der Maßnahme eine Begehung und Prüfung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine Fledermäuse verletzt oder getötet oder bei der Aufzucht der Jungtiere gestört werden. Der Gutachter entscheidet dann, ob und wie die Abbrucharbeiten weitergehen. Die Begehung ist zu dokumentieren.

II.

Notwendige Baufeldräumungen bei der späteren Entwicklung des Gewerbegebietes 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 Arten Feldlerche und Heidelerche bieten.

III.

Eine notwendige Fällung von Gehölzen (z. B. für die Anlage der Wallhecken oder für die Vorbereitung der Bauflächen bei der späteren Entwicklung des Gewerbegebietes) ist außerhalb der Brutzeit (d. h. in den Monaten von September bis spätestens Mitte März) durchzuführen.“

Wenn diese Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden, ist gewährleistet, dass die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbotstatbestände für die Arten Zwergfledermaus, Feldlerche, Heidelerche, Baumpieper und Feldsperling nicht eintreten.

4. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

a. Zu der Aufhebungsfläche:

Die Aufhebungsfläche bewirkt keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Ein Ausgleich von Eingriffen ist demzufolge nicht erforderlich.

b. Außerhalb der Aufhebungsfläche:

Die Eingriffe bestehen in den folgenden Sachverhalten:

Verringerung der Tiefen der in der Altfassung festgesetzten Randgrünstreifen und teilweiser Wegfall der in der Altfassung festgesetzten Randgrünstreifen, Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von GRZ 0,7 auf GRZ 0,8, Bemessung der Baumpflanzpflicht nicht auf einen Baum pro 300 qm Grundstücksfläche wie in der Altfassung, sondern auf eine Baumpflanzpflicht von einem Baum pro 500 qm Grundstücksfläche.

c. Grundstückswise Eingriffs-/Ausgleichsbilanzen

Die Eingriffsbilanzierungen erfolgen grundstückswise bzw. nach den Eigentumsverhältnissen, da für die Zuordnung und In-Rechnung-Stellung der Ausgleichsmaßnahmen die grundstücksbezogenen bzw. eigentumsbezogenen Bilanzen vorliegen müssen. Der Bebauungsplan Nr. 167 "Gewerbegebiet Berge" setzt Ausgleichsmaßnahmen sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch außerhalb des Geltungsbereiches fest und ordnet diese Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken zu. Ergebnis ist ein Ausgleichsgrad von 100 %.

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

1. Verlängerung der Wallhecke auf dem Betriebsgelände des Fuhrparks. Die Verlängerung der Wallhecke mit 1 m Höhe ersetzt in einem Teilabschnitt die im Vorentwurf vorgesehene Pflanzung einer naturnahen Bachsaumbegrünung, Tiefe 5 m.
2. Änderung einer baugestalterischen Vorschrift:
Die baugestalterische Vorschrift:
„Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Fläche von max. 50 qm zulässig; sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudeseite einnehmen.“ wurde präzisiert in:
„Werbeanlagen an Gebäudeseiten sind je Gebäudeseite nur bis zu einer Fläche von max. 50 qm zulässig; sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudeseite einnehmen.“
3. Ergänzung einer unterirdischen 10 kV-Stromleitung der RWE sowie eines Nachrichtenkabels.
4. Ergänzung der vom Artenschutzgutachter vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen.
5. Ergänzung des bereits in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Abwasserkanals um die zeichnerische Festsetzung: „Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten ist“.
6. Einstufung der als funktionslos erkannten hellgrün dargestellten Pflanzstreifen der Altfassung nicht als Biotyp Nr. 3 „Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenversickerung“ – Wertfaktor 1, sondern als Biotyp 16 „Hausgarten“ – Wertfaktor 3. Daraus ergab sich eine deutliche Erhöhung des auszugleichenden Biotoppunkte – Defizites.
7. Ergänzung der folgenden Regelung für die Fläche des Mitarbeiterparkplatzes (Grundstück Gemarkung Berge, Flur 24, Flurstück 4 tlw.) am Westrand des Geltungsbereiches:
„LKW-Bewegungen sind auf dem Grundstück Gemarkung Berge, Flur 24, Flurstück 4 tlw. unzulässig“.
8. Anstelle der bisherigen Festsetzung:

„Die vorhandene Baum- und Strauchvegetation ist zu erhalten. Ergänzend sind bachbegleitend **3 Reihen** Erlen und jenseits hiervon andere standortgerechte Laubgehölze (Sträucher) zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1 m.“

gilt entlang des Verbindungsgrabens die Festsetzung:

„Innerhalb der schraffierten Fläche gilt:

Die vorhandene Baum- und Strauchvegetation ist zu erhalten. Ergänzend sind bachbegleitend **eine Reihe Erlen** und jenseits hiervon andere standortgerechte Laubgehölze (Sträucher) zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt 1 m.“

Eingeflossene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung

1. Redaktionelle Ergänzung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen für die neu geschnittenen Eingriffsgrundstücke Gemarkung Berge, Flur 24, Flurstücke 150, 151 und 152 als Ersatz für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz der Parzelle 148 und dementsprechende Änderung der Zuordnungsfestsetzungen.
2. Redaktionelle Änderung im Zulässigkeitskatalog der Gewerbegebiete, wonach in der Festsetzung zum Zulässigkeitskatalog der Gewerbegebiete anstelle:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden:

(...)

4. Betriebe der Abstandsklasse ... in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 **der Abstandsliste** zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie...“

die redaktionell korrekte Formulierung:

„Ausnahmsweise können zugelassen werden:

(...)

4. Betriebe der Abstandsklasse ... in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 **des Abstandserlasses** (Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007) sowie...“

zu verwenden ist.

II. Gründe, warum die vorliegende Bauleitplanung 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 nachstehend genannten Zielsetzungen zu verfolgen sind:

1. Reduzierung bzw. Wegfall der übermäßig breiten Grünstreifen.
2. Entfall der Festsetzung einer nicht mehr vorhandenen 10 kV-Stromfreileitungstrasse einschließlich des Schutzstreifens.
3. Ziehung der Baugrenze entlang der Landesstraßen L 840 im Abstand von 10 m zum befestigten Fahrbahnrand, der nach der Altfassung 12 m bis 16 m betrug. Der Abstand von 10 m

wurde von dem Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Sauerland-Hochstift, mit eMail vom 25.08.2016 akzeptiert. Im Inneren des Bebauungsplangeltungsbereiches wurden die Baugrenzen in einer erweiterten Linienführung gezogen, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und um die Flexibilität in Bezug auf mögliche Baukörperstellungen zu erhöhen. Für die Grundstücksnutzer ergibt sich aus der so veränderten Ziehung der Baugrenzen ein vergrößerter Spielraum, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück verortet werden können.

4. Heraufsetzung der Grundflächenzahl von GRZ 0,7 auf GRZ 0,8, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern.
5. Festlegung der maximal zulässigen Gebäudehöhen auf 15 m über gewachsenem Boden, welche in der Altfassung nicht begrenzt war.
6. Gliederung der gewerblichen Bauflächen nach den Abstandsflächen des Abstandserlasses, um damit eingeschränkte Gewerbegebiete (GEb) zu definieren, die sich in Anlehnung an den aktuellen Abstandserlass vom 06.06.2007 nach dem Grad des zulässigen Emissionsgrades staffeln. Die Bebauungsplanaltfassung, die im Zeitraum vom 27.12.1972 bis 31.01.1973 auslag, traf noch keine diesbezüglichen Festsetzungen, weil die erste Fassung des in diesem Bebauungsplan verwandten Abstandserlasses vom 25.07.1974 datierte.
7. Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes 2014.
8. Anpassung der Straßenfestsetzung der Straße „Auf dem Lohnsberg“ an den Katasterbestand.
9. Übernahme des aktuellen Verlaufes der Bachparzellen.
10. Ergänzung der baugestalterischen Vorschriften.
11. Ersatzlose Aufhebung der Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft, einer Wasserfläche, eines Wirtschaftsweges und der Landesstraße L 840 (=Visbecker Straße), die in der Altfassung getroffen worden waren, da in dieser Fläche städtebaulich nichts zu regeln ist. Der vorliegende Bebauungsplan enthält demzufolge einen Satzungstext für eine aufzuhebende Teilfläche unter Buchstabe E. der Zeichenerklärung sowie den zeichnerischen Teil dieser Aufhebungssatzung (dort schraffiert kenntlich gemacht).
Die „Nichtüberplanung“ stellt somit keine gangbare Handlungsmöglichkeit in Bezug auf Anlass und Zielsetzung der Planung dar.

Meschede, 18.05.2017

Fachbereich Planung und Bauordnung
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter