

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a Abs. 1 BauGB

zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ im Ortsteil Wennemen

1. Abschließender Beschluss

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ wurde vom Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 23. September 2021 abschließend beschlossen. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 17.12.2021 ist die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ in Kraft getreten.

2. Standortalternativen

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ handelt es sich um die Aufhebung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“. Ziel der Teilaufhebung ist es, dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen. Mit der 85. FNP-Änderung im Ortsteil Wennemen wird ein Großteil der Wohnbauflächenreserven im Zentrum Wennemens zurückgenommen. Grund hierfür sind einerseits die geringe Verkaufsbereitschaft der Eigentümer und andererseits die nicht mehr zeitgemäße geplante Bebauung. Zu diesem Zweck wird ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ aufgehoben und nicht etwa mit einer städtebaulich sinnvollen Bebauung überplant.

Ein alternativer Standort zur Reduzierung der Wohnbauflächenreserven steht aufgrund der begrenzten Wohnbauflächen im Stadtgebiet Meschede nicht zur Verfügung.

3. Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum des Ortsteils Wennemen. Die Fläche wird überwiegend durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Lediglich die Randbereiche des Geltungsbereiches sind teilweise bebaut. Umschlossen wird das Plangebiet von einer Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient. Im Süden befindet sich eine Schützenhalle und im Westen ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ überplant. Für den unbebauten Bereich sieht der Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ eine aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäße Bebauung vor. Im zentralen Bereich ist zudem eine Gemeindebedarfsfläche für kirchliche Einrichtungen geplant. Die Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen ist in Wennemen nach wie vor hoch, jedoch die Festsetzungen der Bebauungspläne so nicht mehr realisierbar.

4. Zulässige Nutzungen im Plangebiet

Ein Großteil der Flächen fällt nach der Rechtskraft der 4. Änderung in den planungsrechtlichen Außenbereich zurück. Die Zulässigkeit von (Bau-) Vorhaben ist dann auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Die Baulücken im Randbereich des Geltungsbereiches der 4. Änderung, welche nun nicht mehr durch den Bebauungsplan überplant sind, werden planungsrechtlich nach § 34 BauGB bewertet und sind somit nach wie vor bebaubar.

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

5.1 Zu den Umweltbelangen

Die artenschutzrechtliche Prüfung und der Umweltbericht zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ dokumentieren, welche Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung zu erwarten sind und wie diesen begegnet werden kann, um die Auswirkungen zu minimieren.

Schutzgut Tiere

- Südlich der Schule und nördlich der Schützenhalle sind vorhandene Gehölzstrukturen und deren Randbereiche als potentielle Brutplätze für Kleinspecht (Schule), Neuntöter, Raubwürger, Feldschwirl, Turteltaube (Schule), Baumpieper und Bluthänfling geeignet. Das Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände kann nur ausgeschlossen werden, wenn bei einer späte-

ren Bauflächenentwicklung die Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit, d.h. in den Monaten von September bis Mitte März, beseitigt werden.

- Die kleineren Höhlen in den auf der Wiese westlich der Schule stehenden Obstbäumen könnten möglicherweise von Feldsperling oder Star als Brutplatz genutzt werden. Auch hier wird eine Betroffenheit ausgeschlossen, wenn die Obstbäume bei einer späteren Bauflächenentwicklung außerhalb der Brutzeit beseitigt werden.
- Für die Feldlerche kann das Eintreten der Verbotsbestände dadurch vermieden werden, dass darauf geachtet wird, dass sich nach Baufeldräumung keine für die Anlage von Brutplätzen geeigneten Vegetationsstrukturen (z.B. vielfältig strukturierte Ruderalflächen mit offenen Stellen) entwickeln.

Schutzgut Pflanzen

Bei der Begutachtung vor Ort wurden im Plangebiet keine planungsrelevanten Pflanzenarten vorgefunden. Die Flächen eignen sich zudem nicht für ein potentes Vorkommen dieser festgelegten Pflanzenarten. Fundorte planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen oder in der näheren Umgebung sind auch in der Landschaftsinformationssammlung des LANUV (@LINFOS) nicht vermerkt.

Schutzgut Boden

Die Planung begründet innerhalb des Geltungsbereiches keine Ausweisung neuer Bauflächen, sondern nimmt vielmehr entsprechende Darstellungen zurück. Zusätzliche Bodenversiegelungen werden demnach nicht begründet.

Schutzgut Wasser

Die Entwässerung des Geltungsbereiches, also der baulich genutzten Grundstücke und der Straßenflächen, erfolgt über die vorhandenen Mischabwasserkanäle – im Bereich der Südstraße in ein Trennwassersystem. Die geplanten Baugebiete Osterbruch und Schützenhalle müssen an ein Trennwassersystem angeschlossen werden.

Des Weiteren ergeben sich wie bisher Einträge von Stoffen aus Abgasen von KFZ-Motoren und Heizungsanlagen in das bodennahe Wasser, welche über die Luft transportiert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind daher nicht zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen

Durch die Aufhebung vorhandener Wohnbauflächen werden keine Kompensationsmaßnahmen nötig.

5.2 Zu den eingeflossenen Anregungen und Bedenken aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB durch Schreiben und durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.04.2021 bis zum 10.05.2021 über die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ informiert.

Es wurde keine Stellungnahme von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.03.2021 über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Zwei Stellungnahmen enthielten Hinweise und Anregungen, denen jedoch nicht gefolgt wurde.

5.3 Zu den eingeflossenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.07.2021 bis zum 16.08.2021 statt. Die Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 12.07.2021 über die Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ und die öffentliche Auslegung informiert. Es wurden keine Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2021 über die Planung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Es wurden drei Stellungnahmen seitens der Behörden oder Träger öffentlicher Belange abgegeben. Keine Anregung wurde mit in die Bauleitplanung aufgenommen.

6. Gründe, warum die vorliegende Bauleitplanung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die Beibehaltung der im Bebauungsplan Nr. 46 festgesetzten reinen Wohngebiete mit zum Teil mehrgeschossigen Wohnhäusern stellt keine Handlungsoption dar. Auch eine Änderung des Bebauungsplans kommt nicht in Betracht, da die Eigentümer keine Verkaufsbereitschaft signalisiert haben. Auch die Beibehaltung der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche Kirche ist nicht sinnvoll, da die Planungen aus den 1970er Jahren mittlerweile überholt sind und der Bedarf nicht mehr vorhanden ist. Eine Entwicklung von Wohnraum im vorliegenden Gebiet würde auf jeden Fall eine neue Erschließungskonzeption nach sich ziehen, da die Erschließung, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ vorgesehen, so nicht umsetzbar ist.

Die Beibehaltung der Wohnbauflächen im Zentrum des Plangebietes würden aus städtebaulicher Sicht durchaus Sinn ergeben, da sich die Fläche vollständig mit Wohnbebauung umrandet sieht und über die bestehende Erschließung angebunden werden könnte. Eine Entwicklung des Gebietes wird jedoch von den Eigentümern nicht unterstützt. Dadurch sind fast 5 ha Wohnbauflächenreserven praktisch nicht umsetzbar, können jedoch an anderer Stelle nicht ausgewiesen werden. Die städtebauliche Entwicklung in der Kreis- und Hochschulstadt wird somit gehemmt, weshalb eine Rücknahme der Flächen alternativlos erscheint. Die Fläche nördlich der Schützenhalle ist hingegen entwickelbar, wird sie doch nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt zum Teil sogar brach. Hier sollte weiterhin eine Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen.

Ziel der Planänderung ist die Anpassung des Bebauungsplans Nr. 46 an die 85. FNP-Änderung.

Meschede, den 24.01.2022
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Im Auftrage

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter