

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beringhauser Klausen

Stand: Satzungsbeschluss

Anlagen

- Anlage 1: Lageplan 1:2.000 mit Kennzeichnung der in die Biotopbewertung im Ist-Zustand vor dem Eingriff eingegangenen Flächen
- Anlage 2: Landschaftsplanerische Festsetzungen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beringhauser Klausen

1. Vorbemerkung:

Der Rat der Stadt Meschede hat in seiner Sitzung am 21.12.2000 beschlossen, daß für den Ortsteil Beringhauser Klausen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB aufgestellt werden soll und des Weiteren die Annahme des vorgelegten Satzungsentwurfes in der Fassung vom 20.11.2000 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 Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange während einer öffentlichen Auslegung von vier Wochen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist. Für die betroffenen Bürger wurde die „Gelegenheit zur Stellungnahme“ während einer Bürgerinformationsveranstaltung am 15.01.2001 und im anschließenden Auslegungszeitraum bis zum 13.02.2001 einschl. gegeben, was im Amtsblatt Nr. 21 der Stadt Meschede vom 29.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht wurde. Außerdem erhielten die Grundeigentümer im Geltungsbereich der o. g. Satzung und im unmittelbaren Nahbereich der o. g. Satzung eine Benachrichtigung hierüber mit Anschreiben vom 10.01.2001. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.01.2001 beteiligt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 13.02.2001 einschl. Stellungnahmen abzugeben.

Der Entwurf der selbständigen Gestaltungssatzung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beringhauser Klausen hat in vollem Umfang an diesem Informations-, Auslegungs- und Erörterungsverfahren teilgenommen.

Am 05.04.2001 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken

- zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Beringhauser Klausen und
 - zum Entwurf der Gestaltungssatzung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beringhauser Klausen
- und faßte sodann für beide Satzungsentwürfe den Satzungsbeschluss.

2. Neubetrachtung der städtebaulichen Strukturen

Aufgrund einer Neubetrachtung der städtebaulichen Strukturen im Ortsteil Beringhauser Klausen anlässlich eines Antrages auf Bauleitplanung ist folgendes auszuführen:

Beringhauser Klausel ist aufgrund der Zahl der vorhandenen Bauten (15 Hauptgebäude) und damit aufgrund seines städtebaulichen Gewichts und aufgrund seiner „organischen Siedlungsstruktur“ als „Ortsteil“ im Sinne von § 34 BauGB wie auch z. B. Löllinghausen, Enste oder Mülsborn anzusprechen:

Ein „Ortsteil“ steht im Gegensatz zum Begriff der „unerwünschten Splittersiedlung“ im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB und sichert damit den Regelungszweck des § 34 BauGB, nämlich die nach der Siedlungsstruktur angemessene Fortentwicklung eines Bebauungszusammenhanges innerhalb des gegebenen Bereiches (Auszug aus einem Urteil).

Die Rechtsprechung zum Begriff „Ortsteil“ und zum „ausreichenden städtebaulichen Gewicht“ ist uneinheitlich:

Die Zahl der vorhandenen Bauten, die erforderlich sind, um das Vorliegen eines Ortsteiles bejahen zu können, lässt sich nicht generell festlegen. Sind in der jeweiligen Gegend entsprechende Siedlungsformen typisch, so kann im Einzelfall auch ein Bestand von nur sechs Häusern ausreichen (BVerwG, BRS 22 Nr. 76; nur vier Wohngebäude besitzen regelmäßig nicht das Gewicht für einen Ortsteil: BVerwG, UPR 1994, 305). Vgl. dagegen z. B. VGH München, BayVBl. 1983, 628, wonach im Einzelfall die Ansiedlung von elf Gutsgebäuden keinen Ortsteil darstellt; sieben im Durchschnitt zweigeschossigen Wohngebäuden mit einigen wenigen Wohngebäuden fehlt bereits von der Anzahl der Baulichkeiten her das für einen Ortsteil zu fordernde hinreichende Gewicht; OVG Bremen, BauR 1984, 495. Dagegen VGH Mannheim, BauR 1984, 496: Fünf Wohnhäuser und fünf landwirtschaftliche Nebengebäude können einen Ortsteil bilden. Aber auch wenn die Anzahl der vorhandenen Bauten nicht unbeträchtlich hinter anderen Ansiedlungen dieser Gegend zurückbleibt, ist ein rein quantitativer Vergleich unangemessen; vielmehr ist auch hier der Gegenvergleich mit einer unerwünschten Splittersiedlung durchzuführen.

Beringhauser Klausel ist aufgrund der vorstehenden Darlegungen

- mit dem Ortsteil Löllinghausen (15 Hauptgebäude), für den eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung mit Rechtskraft vom 08.03.1996 erlassen wurde und
 - mit dem Ortsteil Enste (17 Hauptgebäude), für den eine Klarstellungssatzung mit Rechtskraft vom 23.06.1995 erlassen wurde und
 - mit dem Ortsteil Mülsborn (15 Hauptgebäude), für den eine Klarstellungssatzung mit Rechtskraft vom 23.06.1995 erlassen wurde,
- zu vergleichen und damit als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB anzusprechen.

3. Rechtsgrundlagen und Unterschied zur Bauleitplanung

Vorauszuschicken ist, dass sich das Instrument einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wesentlich vom Instrument eines Bebauungsplanes unterscheidet, und zwar 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nur für einen schon vorhandenen Ortsteil, der ein entsprechendes städtebauliches Gewicht besitzt und eine geschlossene Bebauung tatsächlich aufweisen muss, erlassen werden. Dieses ist in Beringhauser Klausel der Fall. Die Abgrenzung dieses Satzungstyps "umfährt" den Ortsteil lediglich und kann nach den gesetzlichen Grundlagen und der hierzu vorliegenden Rechtsprechung lediglich in geringfügigem Umfang in enger Bemessung unbebaute Flächen aus dem Außenbereich einbeziehen und auch nur insoweit, als die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. 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 konflikträchtigen Nutzungen (Wohnen / Gewerbe, Wohnen / privilegierte Vorhaben) 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 Klarstellungs- und 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.

4. Rechtswirkungen:

Eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung stellt sicher, dass Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Sie dient damit der Rechtssicherheit und erleichtert insbesondere die Arbeit der Bauaufsichtsbehörde, da ein im Satzungsbereich gelegenes Grundstück eindeutig dem

Innenbereich zugeordnet ist, diese Frage also nicht erst anhand der Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB geklärt werden muß. 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht beantwortet und muß deshalb nach wie vor anhand vorhandener Unterlagen und durch Ortsbesichtigung geprüft werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung bezeichnet sind, beurteilt sich gem. § 34 Abs. 2 BauGB 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.**

5. Abgrenzung

In Anbetracht der in Kap. 3 aufgeführten Rechtsgrundlagen ist die Grenze des Geltungsbereiches scharf entlang von Gebäudekanten, Grundstücksgrenzen sowie entlang der Grenze von einzelnen Außenbereichflächen, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind, zu ziehen.

Im Einzelnen:

Mit Ausnahme des südlichen Abschnittes, der in der Legende unter der Rubrik "Kennzeichnungen" als "Außenbereichsflächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, welche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden" gekennzeichnet sind, beinhaltet der Geltungsbereich im nördlichen Abschnitt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit entsprechendem städtebaulichen Gewicht und geschlossener Bebauung.

Dieser nördliche Abschnitt lag bisher im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung, die aufgrund einer Neubewertung der städtebaulichen Strukturen aufgehoben wird. Im erwähnten südlichen Abschnitt wird westlich und östlich der Straße eine Bautiefe von ca. 35 m als Bauland einbezogen, um eine angemessene Eigenentwicklung dieses kleinen Ortsteiles bau- und planungsrechtlich vorzubereiten. Durch die geplante Wohnbebauung

wird die Lücke zwischen der dichteren Bebauung im Norden und den sich südlich in einigem Abstand befindlichen Einzelgebäuden (eines hiervon ist das Dorfgemeinschaftshaus) geschlossen, was das Ortsbild abrunden wird und insofern städtebaulich sinnvoll ist.

6. Festsetzungen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 2. Halbsatz BauGB können in diesem Satzungstyp einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Hiervon wurde Gebrauch gemacht, um flächenhafte Pflanzgebote und Pflanzgebote für Einzelbäume als 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 zu definieren.

Die Festsetzungen lauten:

"Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten flächenhaft zu bepflanzen.

Empfohlene Baum- und Straucharten:

Baumarten:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildkirsche (*Prunus avium*), Winterlinde (*Tilia cordata*).

Straucharten:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Holunder (*Sambucus nigra*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hundsrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als mehrreihige Reihenpflanzung anzulegen. Die Herausbildung einer dichten Heckenstruktur ist anzustreben. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 2,00 m.

Des weiteren ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche im Baugrundstück ein standortgerechter heimischer Laubbaum wie oben angegeben oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Für die Anpflanzung von Obstbäumen seien folgende Arten benannt und empfohlen: Bodenständige, hochstämmige, virusgetestete Arten und Sorten aus dem "Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NRW" 1990, soweit diese für die Höhenlagen des Hochsauerlandes geeignet sind, wie folgt:

Äpfel: Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Nordhausen, Winterrambur.

Birnen: Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Köstl. aus Charneu, Neue Poiteau, Speckbirne.

Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschensämling (wurzelecht).

Pflaumen/Zwetschen: Hauszwetsche (großfruchtiger Typ), Wangenheims Frühzwetsche.

Walnüsse: alle gängigen Sorten, Walnuß-Sämlinge (wurzelecht).

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen."

7. Baudenkmale und Bodendenkmale:

Im Geltungsbereich dieser Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich keine eingetragenen Denkmäler und keine eingetragenen Bodendenkmale. Im Geltungsbereich befindet sich aber der vermutete Standort der ehemaligen Klausen und ein Kreuzungspunkt der Trassen ehemaliger mittelalterlicher Fernverkehrswege. Es wird daher mit Hilfe eines Hinweises in der Planzeichnung sichergestellt, dass das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, vom Fachbereich Planung und Bauordnung über projektierte Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach Eingang des Bauantrages frühzeitig benachrichtigt wird, so dass im Bereich des Standortes der ehemaligen Klausen und in der Trasse der ehemaligen Fernverkehrswege

- eventuell notwendig werdende archäologische Maßnahmen (Ausgrabungen) bzw.
- Baustellenbeobachtungen über Spuren der alten Straßen

durchgeführt werden können. Darüber hinaus soll bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet 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.

8. Gestaltung

Das vorhandene Ortsbild erfährt durch einige Fachwerkgebäude und generell durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Es kommen aber auch verschiefernde und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Der Baubestand enthält Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 55 Grad.

Um auch in Zukunft für Neubau-, Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, sollte die bestehende Gestaltungssatzung zugunsten einer Gestaltungssatzung mit erweitertem Geltungsbereich entsprechend dem Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Beringhauser Klausen ersetzt werden.

In der Neufassung der Gestaltungssatzung wurde die nach der Altfassung vorgeschriebene Mindestdachneigung von 45 ° auf 35° abgesenkt, um den Bau von Fertighäusern nicht zu blockieren. Des Weiteren enthält der neue Entwurf nicht mehr die Vorschrift, dass sich die festgesetzte Dachneigung auch auf eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports bezieht. Die neue Gestaltungssatzung schreibt lediglich vor:

„Eingeschossige Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports :

Eingeschossige Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur mit Satteldach mit mindestens 10° Dachneigung oder Pultdach mit mindestens 10° Dachneigung zulässig. Garagen und Carports können aber vom Vorstehenden abweichend zum Zweck der Dachbegrünung auch mit Flachdach oder geringeneigtem Flachdach ausgeführt werden“,

um den Gestaltungsspielraum der Bauherren und Architekten nicht mehr als erforderlich zu beschränken.

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, wurde in die Neufassung der Gestaltungssatzung eingefügt, um die rechtliche Grundlage für ein ansprechend begrüntes Straßenbild zu schaffen.

Aufgrund einer Anregung während der „Gelegenheit zur Stellungnahme“ wurde anstelle der Formulierung:

„Wandflächen: Es sind nur weißfarbene Putzflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem glatten Putz) zulässig.
Giebel- und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) oder naturfarbener Holzverbretterung ausgeführt werden“

die folgende Formulierung:

„Wandflächen: Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißfarbenen Putzflächen, konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem glatten Putz) sowie mit Holzverbretterung (naturfarben) oder in Naturschieferverkleidung (anthrazit). Zulässig sind auch massive Holzhäuser (naturfarben)“

in die Gestaltungssatzung eingefügt, um den Gestaltungsspielraum der Bauherren und Architekten nicht mehr als erforderlich zu beschränken: Die gewählten neuen Formulierungen lassen zusätzlich sowohl Holzhäuser in Rundbohlenausführung als auch Holzhäuser in Ständerbauweise mit äußerer (Voll-)Verbretterung zu, welche das Ortsbild von Beringhauser Klausen nicht beeinträchtigen werden, so dass die Verwendung von äußerlich sichtbarem Holz in einem größeren Umfang im Hausbau zulässig ist und nicht von vornherein auf Fachwerk und Teilwandverbretterung bzw. Giebelverbretterung beschränkt wird.

9. Grünordnung und Landschaftsschutz:

9.1 Landschaftsplanerische Festsetzungen

Eine Teilfläche des von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beringhauser Klausen erfaßten Ortsteiles ist im Landschaftsplan Meschede ausgespart worden, also frei von jeglichen landschaftsplanerischen Festsetzungen (s. Anlage 2).

Der Raum zwischen der dichteren Bebauung im Norden und den sich südlich in einem Abstand befindlichen Einzelgebäuden ist im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet 2.3.2.41 "Ortsnahe Freiflächen zwischen Klausen und Moseballe" festgesetzt (s. Anlage 2).

Ferner setzt der Landschaftsplan für das südlichste Grundstück Gemarkung Löllinghausen, Flur 4, Flurstück 22 unter Nr. 2.3.1 „großräumigen Landschaftsschutz“ fest. Da die ökologische Wertigkeit dieses von landschaftsplanerischen Festsetzungen überplanten Bereiches nicht sehr hoch ist - der in Rede stehende Korridor wurde bislang landwirtschaftlich genutzt und wird von der vorhandenen Bebauung eingeschlossen -, sollten die genannten landschaftsplanerischen Festsetzungen gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz zurücktreten.

9.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend die §§ 1 a und 9 Abs. 1 a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. es ist auch über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (hier speziell über Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in die einbezogenen Außenbereichsflächen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) 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, was nicht vermieden werden kann, da der Ortsteil Beringhauser Klause baulich arrondiert werden soll und dieses Ziel Vorrang vor einer Eingriffsvermeidung genießen soll.

Somit sind die Eingriffe in die einbezogenen Außenbereichsflächen, die in Planzeichnung und Legende kenntlich gemacht sind (s. "Kennzeichnungen"), auszugleichen, aber nur insoweit, als diese Außenbereichsflächen nicht schon baulich genutzt worden sind (s. Anlage 1).

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 diene die Biotop-Typenliste des Hochsauerlandkreises vom 15.2.1996.

Biotoppunkte VOR dem Eingriff

Fläche (m ²)	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
11.200	13	Grünland in intensiver Nutzung	4	44.800 = 100 %

Biotoppunkte NACH dem Eingriff

Fläche (m ²)	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.680	1	Versiegelte Fläche durch Gebäude 11.200 x 0,15 GRZ = 1.680	0	0
7.390	16	Hausgärten ohne Feldgehölzstreifen 11.200 – 1.680 – 2.130 = 7.390	3	22.170
2.130	36	<u>Ausgleichsmaßnahmen</u> Gutstrukturierte Feldgehölze 2.130 m ²	7	14.910
11.200 Gesamtfläche				
1.110	18	Auf je 300 m ² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. 11.200 : 300 = 37 Bäume 37 x 30 qm/Baum = 1.110 qm Trauffläche	4	4.440
			Gesamt	41.520 = 92,7 %

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 0,14 und GRZ 0,23 wie die folgende Liste zeigt:

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

Grundstück Klausel Nr.	Grundstücksgröße	Grundfläche der Gebäude	realisierte "GRZ" incl. Garagen
2	3.904	658	0,16
7	644	102	0,15
8	1.500	226	0,15
19	650	154	0,23
16	750	106	0,14
17	1.120	160	0,14

In der Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" wird eine GRZ 0,15 angesetzt, da dieser Wert auf Grundstücken mit Gebäuden neueren Fertigstellungsdatums anzutreffen ist und davon auszugehen ist, daß auch in Zukunft im ländlichen Raum dieser GRZ-Wert von 0,15 unter dem Aspekt des angestrebten Wohnwertes nicht überschritten wird.

Mit den zeichnerisch und textlich festgesetzten flächenhaften Pflanzgeboten und dem textlich festgesetzten Pflanzgebot von Einzelbäumen je Baugrundstück wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 92,7 % ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

10. Erschließung/Ver- und Entsorgung/ Regenwasserversickerung

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Löschwasserversorgung: Nach Angabe des Wasserwerkes kann eine Löschwasserversorgung von 800 l/Minute bereitgestellt werden. Die Brandschutzdienststelle des Hochsauerlandkreises bestätigte auf Anfrage vom 23.01.2001, dass damit eine angemessene Löschwasserversorgung für den Ortsteil Beringhauser Klause gewährleistet ist. Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Net Aktiengesellschaft. Da es sich um die Arrondierung eines bestehenden Ortsteils handelt, erübrigt sich ein erneuter wassertechnischer Erläuterungsbericht.

Die Schmutzwässer werden im Schmutzwasserkanal, der im Spätherbst des Jahres 2000 fertiggestellt worden ist, gesammelt und über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der neuen Kläranlage in Wildshausen zugeführt.

Zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG), bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder eine Verrieselung oder eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer zu berücksichtigen, ist auszuführen, daß die Niederschlagswasserkontingente, die auf den privaten Grundstücken anfallen, auf den privaten Grundstücken versickern. Die Niederschlagswasserkontingente, die auf den Straßenflächen anfallen, werden über Wegeseitengräben je nach Fließrichtung entweder in den Nierbach oder in ein namenloses Siepen in der Nähe der Gaststätte Schleifstein geleitet.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie Halbeswig verbracht, soweit nicht von den Unternehmen Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 des Abfallbeseitigungsgesetzes genehmigt sind. Außerdem werden, soweit möglich, anfallende Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauO NW benutzt.

11. Realisierung/Kosten

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind bereits erschlossen. Ein Schmutzwasserkanal ist im Spätherbst des Jahres 2000 fertiggestellt worden. Die festgesetzten flächenhaften Pflanzgebote und Baumpflanzgebote sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird. Die Stadt Meschede wird durch Kosten somit nicht belastet.

12. Während der „Gelegenheit zur Stellungnahme“ eingeflossene Anregungen und Bedenken

12.1 Zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Beringhauser Klause

- ◆ Ergänzung der Begründung um Ausführungen zur Löschwasserversorgung (s. Kapitel 10 dieser Begründung).

- ◆ Ersetzung der Bezeichnung „VEW“ durch die Bezeichnung „RWE Net Aktiengesellschaft“ (s. Kapitel 10 dieser Begründung).
- ◆ Ergänzung der Begründung um Ausführungen zum vermuteten Standort der ehemaligen Klause und zum Kreuzungspunkt der Trassen ehemaliger mittelalterlicher Fernverkehrswege (s. Kapitel 7 dieser Begründung).
- ◆ Eliminierung einer Scheune aus der Planzeichnung auf Grundstück Gemarkung Löllinghausen, Flur 4, Flurstück 22
- ◆ Ergänzung der Planzeichnung um einen Hinweis mit folgendem Text: „Das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, ist vom Fachbereich Planung und Bauordnung über projektierte Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach dem Eingang des Bauantrages frühzeitig zu benachrichtigen“.
- ◆ Änderung der Planzeichenerläuterung „unterirdischer Schmutzwasserkanal (geplant)“ unter der Rubrik „Sonstige Darstellungen (Darstellungen ohne Normencharacter)“ in „unterirdischer Schmutzwasserkanal (vorhanden)“

12.2 Zum Entwurf der Gestaltungssatzung im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Beringhauser Klause

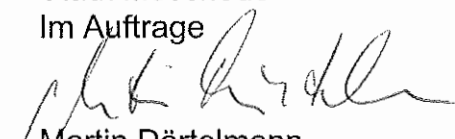
- ◆ Änderung der baugestalterischen Vorschrift für Wandflächen (s. Kapitel 8 dieser Begründung).

Meschede, 05.04.2001

Fachbereich Planung und Bauordnung

Stadt Meschede

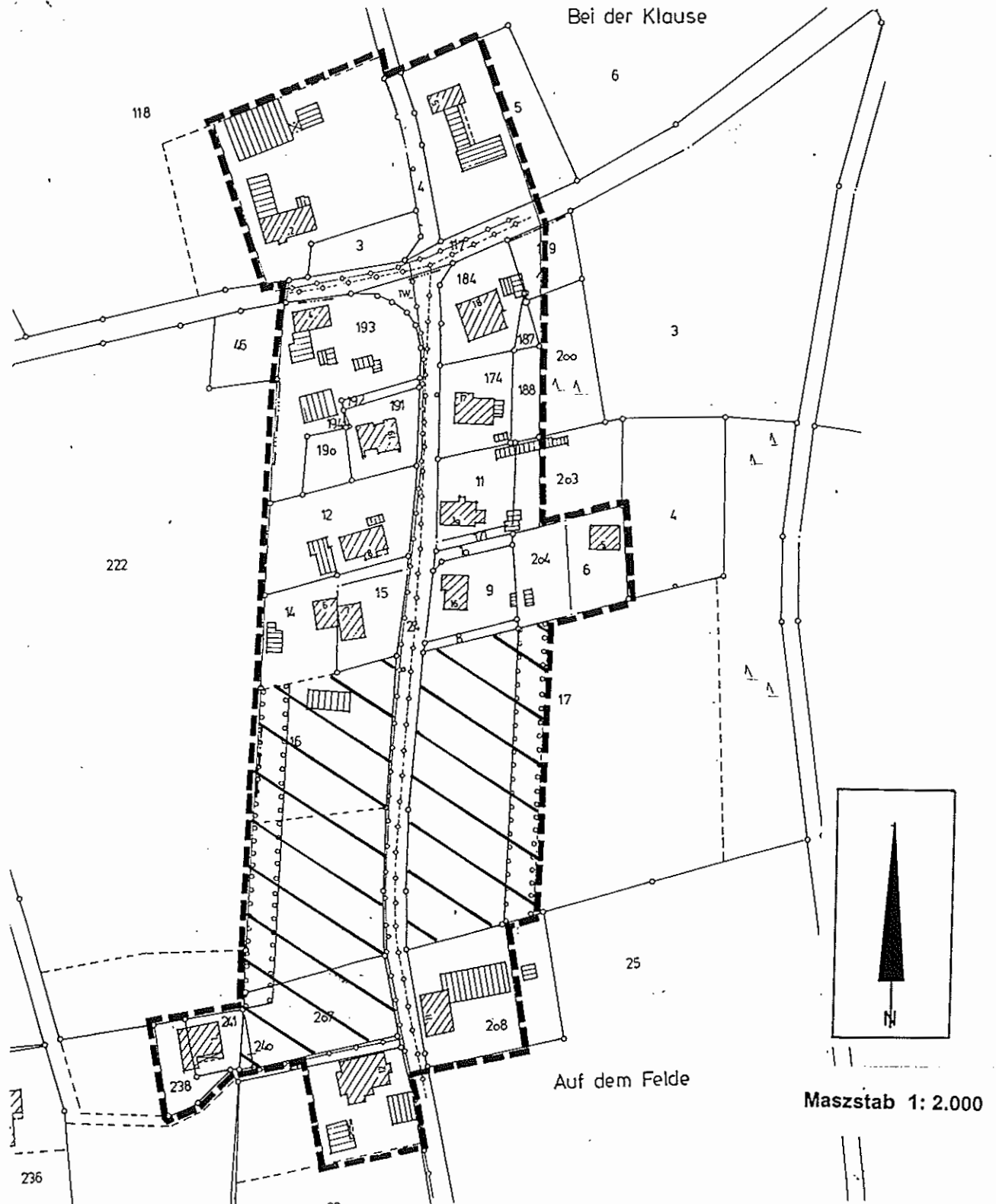
Im Auftrage



Martin Dörtelmann

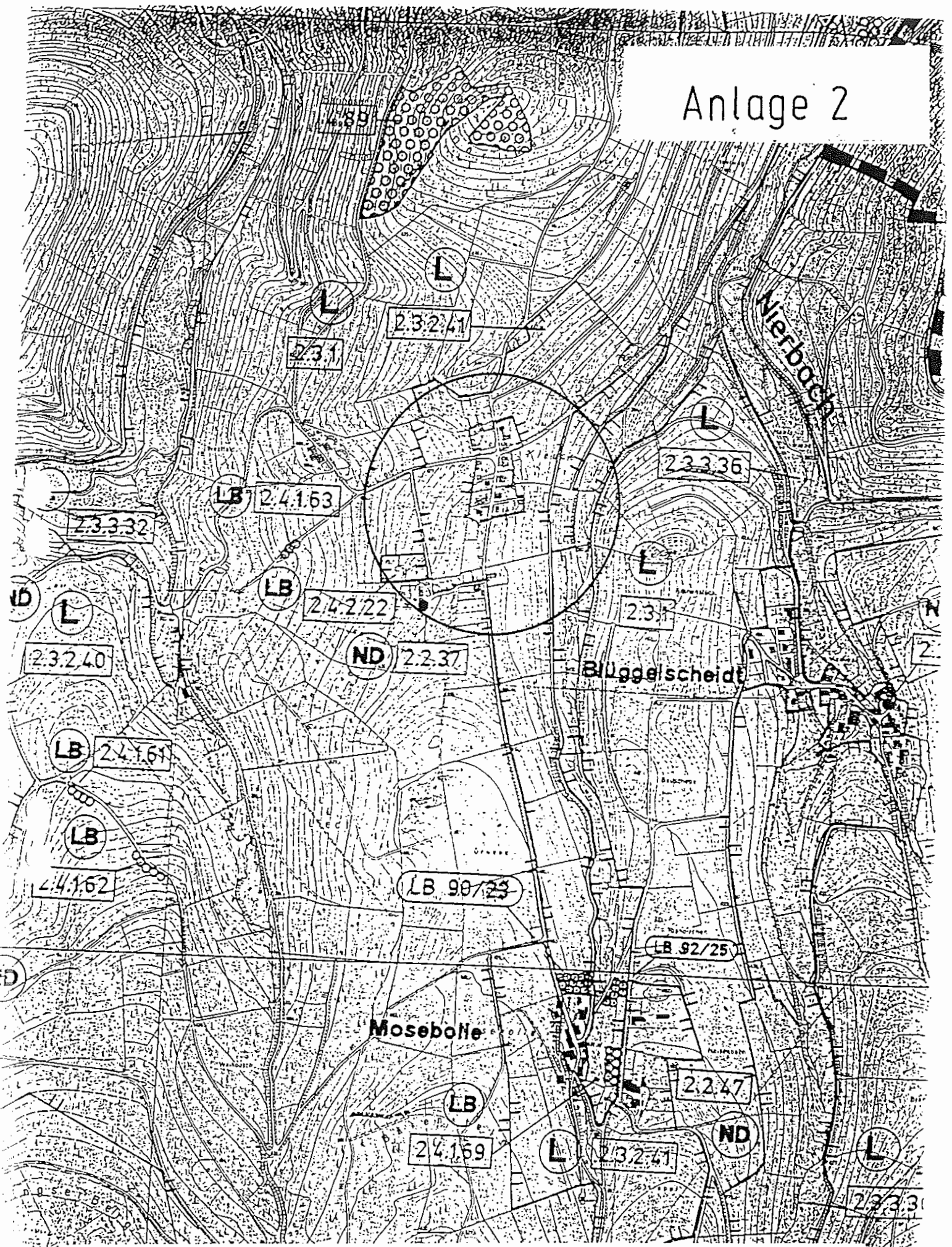
Fachbereichsleiter

Lageplan 1:2.000 mit Kennzeichnung der in die Biotopbewertung im Ist-Zustand vor dem Eingriff eingegangenen Flächen



Kennzeichnung der in die Biotopbewertung im Ist-Zustand vor dem Eingriff eingegangenen Flächen

Anlage 2



Landschaftsplanerische Festsetzungen in dem von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erfaßten Ortsteil Beringhauser Klaus