

STADT MESCHEDE

Begründung

gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB zur Ergänzungssatzung für den Bereich nördlich von Beringhauser Klause

(Stand: Satzungsbeschluss)

Gliederung:

1. Vorbemerkung
2. Rechtsgrundlagen
3. Rechtliche Wirkungen
4. Abgrenzung
5. Konzeption und Festsetzungen
6. Baudenkmale und Bodendenkmale
7. Gestaltung
8. Grünordnung und Landschaftsschutz
9. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel;
Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung
10. Ver- und Entsorgung
11. Realisierung/Kosten/Bodenordnung
12. Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung

Anlage 1:

Vermerk vom 03.01.2012: Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009

1. Vorbemerkung

Beringhauser Klause ist ein attraktiver Wohn- und Lebensstandort, der nur ein geringes Potential an Bauflächen für die Nutzung Wohnen aufweist. Entwicklungsplanerisch ist es nicht gewollt, Beringhauser Klause als neuen größeren Wohnstandort für Meschede zu entwickeln, da dieser Ort Einrichtungen der privaten und öffentlichen Versorgung entbehrt. Beringhauser Klause 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 hatte am 8.12.2011 bereits einen Grundsatzbeschluss gefasst, wonach ein Entwurf für eine Ergänzungssatzung und ein Entwurf für eine Gestaltungssatzung vorgelegt werden sollen. Der Rat der Stadt Meschede hatte sodann in seiner Sitzung am 9.2.2012 beschlossen, dass im Bereich nördlich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Beringhauser Klause eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und die dazu gehörige Gestaltungssatzung aufgestellt werden sollen und des weiteren die Annahme der vorgelegten Satzungsentwürfe in der Fassung vom 20.12.2011 bzw. 22.12.2012 beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt.

Der Bürgermeister wurde beauftragt, das Beteiligungsverfahren gem. § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen mit der Maßgabe, dass die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entfällt. Ferner war auf eine Bürgerinformationsveranstaltung zu verzichten, da es sich lediglich um einen kleinen Geltungsbereich handelt. Die Öffentlichkeit erhielt eine Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 5.3.2012 bis zum 4.4.2012 einschl., was im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Meschede am 24.2.2012 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht wurde. Außerdem erhielten die Grundeigentümer im Geltungsbereich der o. g. Satzungen und im unmittelbaren Nahbereich der o. g. Satzungen eine Benachrichtigung hierüber mit Anschreiben vom 22.2.2012. Ebenso wurden die Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.2.2012 beteiligt und ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 4.4.2012 einschl. Stellungnahmen abzugeben.

Der Entwurf der o. g. Gestaltungssatzung hat in vollem Umfang am Informations-, Auslegungs- und Erörterungsverfahren teilgenommen. Am 31.5.2012 beriet und entschied der Rat der Stadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste nachfolgend den jeweiligen Satzungsbeschluss zur Ergänzungssatzung und zu der dazu gehörigen Gestaltungssatzung.

2. Rechtsgrundlagen

Eine Ergänzungssatzung kann nur einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Es müssen sich die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB ableiten lassen: Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise; Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Voraussetzung ist des Weiteren, dass der vorhandene Ortsteil ein entsprechendes städtebauliches Gewicht besitzt und eine geschlossene Bebauung tatsächlich aufweisen muss.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. 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.

Wenn bodenrechtliche Spannungen oder städtebauliche Konflikte zu bewältigen sind, ist eine derartige Satzung nicht rechters und nicht geeignet. In diesen Fällen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die vorstehend erläuterten Einsatzvoraussetzungen sind für den bestehenden Ortsteil Beringhauser Klause zu bejahen; bodenrechtliche Spannungen oder städtebauliche Konflikte sind im Ortsteil Beringhauser Klause nicht zu bewältigen.

3. Rechtliche Wirkungen

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

Für den Ortsteil Beringhauser Klause besteht bereits eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, Rechtskraft 27.07.2001, an deren Geltungsbereich die neue Ergänzungssatzung im Norden lückenlos anschließt.

In Anbetracht der in Kap. 2 aufgeführten Rechtsgrundlagen kann die unbebaute Fläche im Norden des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Beringhauser Klause zwischen dem Ortsrand und dem Wald bzw. zwischen dem Ortsrand und dem Feldweg als Außenbereichsfläche im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist, einbezogen werden. Mit der vorliegenden Abgrenzung dieser Ergänzungssatzung durch den Waldrand bzw. den Feldweg ist die bauliche Entwicklung des Ortsteiles Beringhauser Klause im Norden abgeschlossen.

Im Einzelnen:

Die Nordgrenze der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Beringhauser Klause einzubeziehenden, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägten Außenbereichsfläche, ergibt sich aus der Nordgrenze der Parzelle 122, die knapp südlich des Waldrandes verläuft und aus der Feldwegparzelle im Norden. Die Westgrenze und Ostgrenze der genannten einzubeziehenden Außenbereichsfläche ergibt sich aus dem Maß einer Bautiefe von 35m bzw. 30m zuzüglich einer 10 m tiefen Fläche, auf der jeweils ein Randgrüngürtel zu realisieren ist, um die neue Ortslage durch einen begrünten Rand einzubinden. Die Südgrenze stößt unmittelbar an den bebauten Bereich des Siedlungskörpers Beringhauser Klause an.

Daraus ergibt sich folgende Abgrenzung des Geltungsbereiches:

Im Westen: Westgrenze des Grundstückes Gemarkung Löllinghausen, Flur 3, Flurstück 122 mit südlicher Verlängerung;

Im Süden: Linie entlang der Nordkante der Remise (gelegen im Norden der Hofanlage Klaus 2) mit östlicher Verlängerung, im weiteren Verlauf über die Straße wechselnd und an die Nordgrenze des Grundstückes Gemarkung Löllinghausen, Flur 3, Flurstück 5 verspringend;

Im Osten: Linie im Parallelabstand von ca. 40 m östlich der Straßenparzelle der Straße zwischen Beringhauser Klaus und Schederberge;

Im Norden: Südgrenze der Feldwegparzelle (Gemarkung Löllinghausen, Flur 3, Flurstück 28) im weiteren Verlauf nach Westen über die Straße wechselnd und an die Ostgrenze und sodann an die Nordgrenze des Grundstückes Gemarkung Löllinghausen, Flur 3, Flurstück 122 verspringend.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Löllinghausen, Flur 3, Flurstücke 4 tlw. (=Straße), 6 tlw., 122 und 123 tlw.

5. Konzeption und Festsetzungen

Im Geltungsbereich ist die Realisierung von insgesamt etwa 2 bis 4 freistehenden Einzelhäusern zuzüglich Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in diesem Satzungstyp u. a. einzelne Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon wurde wie folgt Gebrauch gemacht:

a.

Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Südlich eines Waldrandes muss ein Abstand von 35 m zur Bebauung frei gehalten werden (35 m- Waldabstand), um Windwurfgefahren für die zukünftigen Bewohner auszuschließen. Zur Zeit wird der 35 m- Waldabstand zwischen der Baugrenze in der Parzelle 122 und dem nördlich anschließenden Waldrand noch nicht eingehalten. Zukünftig wird der bestehende Waldrand in einem Streifen von 10 m entfernt und durch einen neuen, stufig aufzubauenden Waldsaum ersetzt, dergestalt, dass der 35 m- Waldabstand zu dem neuen Waldrand eingehalten wird. Diese Umstrukturierung der Bestockung wird durch eine Baulasterklärung der Grundeigentümerschaft öffentlich-rechtlich gesichert, deren Textinhalt bereits mit der Grundeigentümerschaft und dem Regionalforstamt abgestimmt worden ist.

b.

Um die neu entstehenden Baugrundstücke gut in die Landschaft einzubinden und den neu entstehenden Siedlungsrand einzugrünen, trifft die Ergänzungssatzung eine Pflanzfestsetzung für einen Randgrüngürtel jeweils auf den Parzellen 122 und 6 tlw. Gleichzeitig leisten diese Randgrüngürtel einen Beitrag als Ausgleichsmaßnahmen im naturschutzrechtlichen Sinne, welche für den Ausgleich der projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauungen zu verwirklichen sind (s. Kap. 8 dieser Begründung). Die Laubbäume/Obstbäume bieten Sitzwarten und Singwarten für viele Vogelarten. Obstbäume bieten darüber hinaus im fortgeschrittenen Alter aufgrund ihres Höhlenreichtums Nistmöglichkeiten für viele Vogelarten und lassen aufgrund ihrer lichtdurchlässigen Kronen eine vitale Krautschicht am Boden entstehen.

Für die Anpflanzung von Obstbäumen werden 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 Hochsauerlandkreises geeignet sind, wie folgt:

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

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

Süßkirsche: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche, Vogelkirschen-Sämling
(wurzelecht)

Pflaumen/
Zwetschen: Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ), Wangenheims Frühzwetsche

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

Des weiteren sind -- außerhalb des Randgrüngürtels -- zusätzlich in der Parzelle 122 zwei standortgerechte heimische Laubbäume oder Obstbäume, jeweils Hochstämme, erste Verzweigung in mindestens 1,80 m Höhe, zu pflanzen, um den Ausgleichsgrad auf ein angemessenes Niveau zu heben (s. Kap. 8 dieser Begründung).

Empfohlene Laubbaumarten:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior	Hainbuche	Capinus betulus
Stieleiche	Quercus robur	Wildkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre	Winterlinde	Tilia cordata

Empfohlene Obstbaumarten: s. o.

6. Baudenkmale und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor. 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 dieser Ergänzungssatzung.

7. 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 mehrheitlich vorhandenen Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Es kommen aber auch verschieferte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Der Bestand an Hauptgebäuden enthält mehrheitlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 55 Grad.

Um in Zukunft für Neubauten und später auch für Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine ortstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, wird eine selbständige Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung erlassen.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachüberstände, Dachgauben, Wandflächen, Fenster, Sockel und die Garageneingrünung. In der Gestaltungssatzung wurde die vorgeschriebene Mindestdachneigung auf 35° festgelegt, um den Bau von Fertighäusern nicht zu blockieren. Des Weiteren werden Empfehlungen formuliert.

8. Grünordnung und Landschaftsschutz

Auf diese Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1 a Absatz 3 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 dem Ortsteil Beringhauser Klause durch den Einbezug der erwähnten Außenbereichsfläche dieser Ergänzungssatzung eine gewisse, wenn auch geringe Entwicklungsperspektive als Wohnstandort eröffnet werden soll.

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: Januar 2006. (Die lfd. Nrn. der nachstehend in den Tabellen genannten Biotoptypen entsprechen den laufenden Nummern dieser Biotoptypenliste des Hochsauerlandkreises).

Parzelle 4 tlw. (=Straße)

Biotoppunkte **VOR dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
209	3	Straßenparzelle (Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung)	1	209
∑ 209				209 △ 100 %

Parzelle 4 tlw. (=Straße, unverändert)

Biotoppunkte **NACH dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
209	3	Straßenparzelle unverändert (Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung)	1	209
∑ 209				209 △ 100 % Ausgleichsgrad

Parzelle 123 tlw. (bestehender Hausgarten)

Biotoppunkte **VOR dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
157	16	Hausgarten – Bestand –	4	628
∑ 157				628 △ 100 %

Parzelle 123 tlw. (bestehender Hausgarten unverändert)

Biotoppunkte **NACH dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
157	16	Hausgarten, unveränderter Bestand	4	628
Σ 157				628 ≙ 100 % Ausgleichsgrad

Parzelle 6 tlw.

Biotoppunkte **VOR dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1.870	13	Grünland in intensiver Nutzung	4	7.480
Σ 1.870				7.480 ≙ 100 %

Parzelle 6 tlw.

Biotoppunkte **NACH dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
468	3	Versiegelte Fläche mit nach geschalteter Oberflächenwasserversickerung (1.870 m ² x GRZ 0,25 = 468 m ² ; innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 841 m ² realisierbar)	1	468
1.402	16	Hausgarten -neu - incl. Randgrüngürtel 1.3.2 = Gesamtfläche außerhalb der versiegelten Fläche (1.870m ² - 468m ² = 1.402 m ²)	3	4.206
	18	Im Randgrüngürtel 1.3.2 mit 810 m ² Flächeninhalt: Pflanzung von 8 Obstbäumen, 1 Baum je 10mx10m Grundfläche 8 Bäume x 30 m ² /Baum = 240m ²	4	960
		Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen: Wasserbauliche Renaturierungsmaßnahmen oder Alternativmaßnahmen, welche gem. Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 31. Mai 2012 von der Stadt Meschede durchgeführt werden; Die hierfür zu tätige Geldzahlung von 1.846 Biotoppunktedefizit x 1,70 €/Biotoppunkt= 3.138,20 € zur Kompensation des (restlichen) Biotoppunktedefizites wurde am 29. Mai 2012 durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Meschede und der Grundeigentümerschaft gesichert.		1.846

Σ 1.870				7.480 \triangleq 100 % Ausgleichsgrad
----------------	--	--	--	---

Parzelle 122

Biotoppunkte **VOR dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
2.500	9	Acker in intensiver Nutzung	3	7.500
Σ 2.500				7.500 \triangleq 100 %

Parzelle 122

Biotoppunkte **NACH dem Eingriff**

Fläche [m ²]	lfd. Nr.	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
625	3	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung (2.500 m ² x GRZ 0,25 = 625 m ² ; innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche von 1.054 m ² realisierbar)	1	625
1.875	16	Hausgarten –neu- incl. Randgrüngürtel 1.3.1 (2.500m ² - 625m ² = 1.875m ²)	3	5.625
	18	<u>Im Randgrüngürtel 1.3.1 mit 930 m² Flächeninhalt:</u> Pflanzung von 9 Obstbäumen, Pflanzendichte: 1 Baum je 10mx10m Grundfläche, 9 Bäume x 30 m ² /Baum = 270m ²	4	1.080
	18	<u>Außerhalb des Randgrüngürtels 1.3.1:</u> Pflanzung von 2 Laubbäumen / Obstbäumen; Hochstämme, 1. Verzweigung mindestens in 1,80m Höhe ; 2 Bäume x 30 m ² Traufbereich/Baum = 60 m ²	4	240
Σ 2.500				7.570 \triangleq 100,93 % Ausgleichsgrad

Erläuterungen zu den vorstehenden Tabellen:

Indem die Parzellen 4 tlw. (=Straßenabschnitt) und 123 tlw. (= bestehender Hausgarten in der Hofanlage Klausur Nr. 2) in den Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung einbezogen werden, entstehen auf diesen Parzellen keine Veränderungen. Parzelle 123 tlw. ist nicht in die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der Baugrenzen einbezogen. Das Verhältnis von Eingriff zu Ausgleich ist auf den Parzellen 4 tlw. (=Straße) und 123 tlw. (=bestehender Hausgarten) demzufolge ausgeglichen.

Zu der künftigen Bebauung auf den zukünftigen Baugrundstücken Parzellen 6 tlw. und 122:

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 (GRZ), spannt sich der Rahmen innerhalb der näheren Umgebung in der Ortslage von Beringhauser Klause zwischen GRZ 0,16 und GRZ 0,26, wobei in dieser Ermittlung neben den Hauptgebäuden auch Garagen, Stellplätze, Nebengebäude und die Zufahrten zu Garagen und die Zufahrten zu Stellplätzen mitgerechnet worden sind. Aufgrund dieser Prägung wird für die betrachteten Parzellen 6 tlw. und 122 jeweils in der Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" eine GRZ = 0,25 angesetzt, weil es sich um übergroße Baugrundstücke handelt, die einen Randgrüngürtel einschließen.

Zum Rechengang in der Tabelle "Biotoppunkte nach dem Eingriff" für die Parzellen 6 tlw. und 122:

Wie in Kap. 10.2 ausgeführt, muss das Niederschlagwasser auf dem jeweiligen zukünftigen Baugrundstück versickern oder verrieseln, was im Baugenehmigungsverfahren im Detail zu klären ist. Demzufolge ist die durch bauliche Anlagen und Grundstückerschließungsanlagen überbaute Fläche als Biototyp lfd. Nr. 3 „Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenwasserversickerung“ anzusprechen und zu ermitteln, indem die Baugrundstücksfläche einschließlich des Randgrüngürtels mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,25 multipliziert wird. Ergebnis ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf („zulässige Grundfläche“). Im Nachgang ist zu prüfen, ob dieser errechnete Flächenwert innerhalb der Baugrenzen, also innerhalb der „überbaubaren Grundstücksfläche“, realisiert werden kann, was vorliegend überprüft wurde und auch der Fall ist.

Es ist anzunehmen, dass in Zukunft die hier angesetzte GRZ= 0,25 als Gesamtversiegelung durch bauliche Anlagen und Garagen- und Stellplatzzufahrten nicht überschritten wird. Dies mag ein Rechenbeispiel zeigen: Auf einem Baugrundstück von 20 m Frontbreite x 45 m Tiefe = 900 m² incl. Randgrüngürtels im rückwärtigen Bereich sollen ein Gebäude von 12 m x 14 m Außenmaß und eine Garage von 3 m x 6 m mit einer Garagenzufahrt von 2 m x 15 m errichtet werden, woraus sich eine Überbauung von 216 m² ergibt: Bei einer anzusetzenden GRZ von 0,25 wäre auf dem Beispielgrundstück eine Überbauung von maximal 225 m² zulässig.

Zum Ausgleichsgrad in Parzelle 6 tlw.:

Mit dem zeichnerisch und textlich festgelegten Randgrüngürtel und den textlich festgesetzten [und durch Städtebaulichen Vertrag vom 29. Mai 2012 sowie durch Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 31. Mai 2012 gesicherten] externen Ausgleichsmaßnahmen, wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100 % ausgeglichen.

Zum Ausgleichsgrad in Parzelle 122:

Mit dem zeichnerisch und textlich festgelegten Randgrüngürtel und den zusätzlich außerhalb des Randgrüngürtels zu pflanzenden Laubbäumen/Obstbäumen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100,93 % ausgeglichen.

Die vorstehend erläuterten Ausgleichsgrade sind vor allem in qualitativer Hinsicht zu würdigen. Durch die Anpflanzungen werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

9. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

b.

Der Landschaftsplan Meschede enthält für den Geltungsbereich die Festsetzung Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.3.2.41 „Ortsnahe Freiflächen zwischen Klause und

Moseballe“. Es handelt sich um kleinflächigen Landschaftsschutz mit der Zielrichtung: Schutz von Freiflächen mit besonderen Funktionen für die Erholung und die Erhaltung des landwirtschaftlich geprägten Landschaftscharakters. Diese Festsetzung tritt gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW zurück, da die Untere Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat.

c.

Die sogenannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, stellt ein absolutes, unüberwindbares Verbot nicht dar. In der Abwägung ist dieser Schutzanspruch zu berücksichtigen. Die Regelung beinhaltet damit lediglich eine Abwägungsdirektive.

„Der Schutz von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wald kann im Rahmen der Abwägung im Interesse gewichtiger Planziele (z. B. Deckung eines überörtlichen Bedarfs an Gewerbe- und Industrieflächen) wie auch im Interesse anderer gewichtiger Belange (z. B. dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft) zurückgesetzt werden (...).

Die Vorschrift verlangt – ähnlich wie die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und die immissionsschutzbezogene Planungsleitlinie des § 50 BImSchG – eine sorgfältige Ermittlung der in die Vorschrift einbezogenen Belange und, sofern die Umwidmungssperrklausel überwunden werden soll, also bei der Inanspruchnahme der Flächen für andere Zwecke, die Darlegung von Belangen mit einem erhöhten Gewicht, das sich sowohl aus den objektiven Gegebenheiten als auch aus den Gewichtungsmöglichkeiten der Gemeinden bestimmt. Unter diesen Voraussetzungen ist die Umwidmungssperrklausel überwindbar (...).“

Krautzberger in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB-Kommentar, RdNr. 62 zu § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, 89. Lfg., Oktober 2008.

Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor, da dem Ort Beringhauser Klause im Wege der vorliegenden Ergänzungssatzung eine gewisse, wenn auch geringe Entwicklungsperspektive als Wohnstandort eröffnet werden soll und anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen. Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für die zukünftige wohnbauliche Nutzung sind demzufolge nicht gegeben.

d.

Die vorstehenden Ausführungen unter c. gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Der Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfüllt neben den Nutzungsfunktionen,

1. natürliche Funktionen als

- a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- b) Bestandteile des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- c) Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers,

2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Einzelvorhaben - Genehmigungsverfahren gem. § 34 BauGB ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung zu prüfen. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird etwa bei GRZ = 0,25 liegen (s. Seite 9 dieser Begründung). Es ergibt sich damit ein Eingriff in die Bodenfunktionen, der nicht weitergehend gemindert werden kann. Auch ist einzustellen, dass dem Ort Beringhauser Klause im Wege der vorliegenden Ergänzungssatzung eine gewisse, wenn auch geringe Entwicklungsperspektive als Wohnstandort eröffnet werden soll und anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen. Es entfällt die Handlungsmöglichkeit, durch Wiedernutzbarkeit anderweitiger (Brach-) Flächen,

Nachverdichtung bereits baulich genutzter Flächen oder durch andere Maßnahmen, eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden, da derartige Flächen im Nahbereich von Beringhauser Klausen nicht vorhanden sind. Der insbesondere wegen seiner Bodenfruchtbarkeit schutzwürdige Boden kann durch die Bebauung also nicht erhalten werden. Handlungsalternativen zur Inanspruchnahme der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche für die zukünftige wohnbauliche Nutzung sind demzufolge nicht gegeben. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden jedoch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

e.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell im Wohnungssektor (Neubau und Bestandsmodernisierung) sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmeversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom umwandeln.

Aufgrund der genannten rationellen Energiezuführungssysteme ggfs. im Verbund mit konventioneller Kesselfeuerung in Abstimmung mit geeigneten Wärmedämmungs- und Lüftungssystemen ergibt sich eine (Teil-) Einsparung fossiler Energieträger und damit einhergehend eine Verminderung der Einleitung luftfremder klimaschädlicher Stoffe in die Atmosphäre.

Es bleibt der Bauwerberin/dem Bauwerber unbenommen, die für Niedrigenergiehäuser und Nullenergiehäuser sinnvollen Energiezuführungssysteme und erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen der vorliegenden Ergänzungssatzung nicht blockiert.

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude (und auch bei der Modernisierung des Bestandes) ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezuführung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muß. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner ist bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sein werden und Beringhauser Klausen aufgrund seiner Höhenlage über das Jahr gesehen gut belüftet ist und sich -- auch aufgrund des geringen Überbauungsgrades -- lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen nicht ergeben können.

f.

Der Vermerk vom 03.01.2012 „Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009“ (Anlage 1 zu dieser Begründung) stellt -- bezogen auf die planungsrelevanten Arten -- fest, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Einbezug der bislang im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Flächen in die Ergänzungssatzung und durch die künftig zulässige und vollzogene Errichtung von Gebäuden und Grundstückerschließungsanlagen nicht verletzt werden.

Die übrigen Lebensarten, die nicht zu der Gruppe der so genannten „planungsrelevanten Arten“ gehören [z.B. „Allerweltsarten“] sind nicht betrachtet worden, da wegen ihrer

Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes davon ausgegangen werden kann, dass durch potentielle vorhabenbedingte Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG verstoßen wird. Es besteht demzufolge kein Anlass, von dem Erlass dieser Ergänzungssatzung Abstand zu nehmen oder diesbezügliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

10. Ver- und Entsorgung

Da eine Trinkwasserleitung und die Abwasserkanalisation fehlen, ist die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke bislang nicht gesichert. Ein Fahrweg ist vorhanden; hierbei handelt es sich um die Verbindungsstraße zwischen Beringhauser Klause und Schederberge, die als Wegeerschließung ausreichend ist.

Im Einzelnen:

10.1

Bezüglich einer Trinkwasserversorgung und einer angemessenen Löschwasserversorgung ist folgendes fest zu stellen: In dem zu betrachtenden Straßenabschnitt vor den zukünftigen Baugrundstücken befindet sich keine Trinkwasserversorgungsleitung. Eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Trinkwasserversorgung besteht für die zukünftigen Baugrundstücke jedoch ausgehend von der Landesstraße L 915 aus. Dieses bedeutet, dass eine Trinkwasserleitung mit einer Länge von ca. 80 m in die Straßenparzelle eingezogen werden muss und an die vorhandene Trinkwasserleitung in der Landesstraße L 915 angeschlossen werden muss. In der L 915 befinden sich ebenfalls die Hydranten für die Löschwasserversorgung. Die Löschwassermenge beträgt 800 l/min über zwei Stunden und ist ausreichend.

10.2

Bezüglich der Abwasserabführung und insbesondere zu der Forderung des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagwasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahе Einleitung (ggfs. ohne Vermischen mit Schmutzwasser über einen Transportkanal) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen:

In dem zu betrachtenden Straßenabschnitt vor den zukünftigen Baugrundstücken ist eine Abwasserkanalisation nicht vorhanden. Das bedeutet, dass ein Schmutzwasserkanal mit einer Länge von ca. 80 m eingezogen werden muss und an die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Landesstraße L 915 angeschlossen werden muss. Ein Niederschlagwasserkanal oder ein Graben als Vorflut für das Niederschlagwasser ist nicht vorhanden. Das Niederschlagwasser muss demzufolge auf dem jeweiligen zukünftigen Baugrundstück versickern oder verrieseln, was im Baugenehmigungsverfahren im Detail zu klären wäre.

Die Schmutzabwässer werden nach der oben erläuterten Einbindung in die vorhandene Schmutzwasserleitung der Landesstraße L 915 sodann über Hauptableiter dem Ruhrtalsammler und der Kläranlage in Wildshausen zugeführt.

10.3

Um die Kostentragung für externe Gutachten und Stellungnahmen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren dieser Ergänzungssatzung zu regeln und die Kostentragung für die Verwirklichung der fehlenden leitungsgebundenen Infrastruktur zu regeln, wird ein Städtebaulicher Vertrag mit denjenigen Grundstückseigentümerschaften abgeschlossen, die später als Bauwerberinnen bzw. Bauwerber auftreten. Ein Teil dieses erwähnten Städtebaulichen Vertrages ist als Erschließungsvertrag zu qualifizieren. Nicht Gegenstand des Städtebaulichen Vertrages ist es, die Ableitung/Versickerung/Verrieselung des Niederschlagwassers vorzubereiten oder zu regeln.

10.4

Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE.

10.5

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient. Boden- und Bauschuttmassen: Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

11. Realisierung/Kosten/Bodenordnung

Der Stadt Meschede entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung von Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und bodenordnerischen Maßnahmen.

Erschließungsmaßnahmen

Der Stadt Meschede entstehen keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen. Ein Fahrweg ist vorhanden; hierbei handelt es sich um die Verbindungsstraße zwischen Beringhauser Klause und Schederberge, die als Wegeerschließung ausreichend ist. Es handelt sich um zwei Grundeigentümerschaften, die jeweils an der Entwicklung eines baureifen Grundstückes interessiert sind und mit der Stadt Meschede einen Städtebaulichen Vertrag abschließen werden, um die Kostentragung der Aufschließung zu regeln, ohne dass die Stadt Meschede mit Kosten belastet wird. Dieser Städtebauliche Vertrag enthält einen Teil, der als Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB zu qualifizieren ist und bestimmt damit insgesamt die Kostentragung für externe Gutachten und Stellungnahmen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsverfahren dieser Städtebaulichen Satzung und die Kostentragung für die Verwirklichung der fehlenden leitungsgebundenen Infrastruktur.

Ausgleichsmaßnahmen

Der Stadt Meschede entstehen ebenfalls keine Kosten im Zusammenhang mit der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen, da die zeichnerisch und textlich festgelegten Randgrüngürtel und die textlich festgelegten Einzelbaumpflanzungen auf die jeweiligen betroffenen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und von der jeweiligen zukünftigen Grundeigentümerschaft zu realisieren sind, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird.

Zusätzlich hat die Stadt mit den Grundeigentümerschaften jeweils einen gesonderten Städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem rechtlich gesichert worden ist, dass die jeweilige Grundeigentümerschaft die Verpflichtung zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen übernimmt und im Falle der Veräußerung von Einzelparzellen diese Verpflichtungen auf die einzelnen Bauwerberinnen bzw. Bauwerber als Rechtsnachfolger überträgt. Als Fristsetzung ist vorgesehen: Der Vorhabenträger realisiert die gesamten Pflanzmaßnahmen bis spätestens zum Ablauf von zwei Pflanzperioden nach der Nutzungsaufnahme in dem ersten auf der Parzelle 122 bzw. der Parzelle 6 tlw. gelegenen Einzelvorhaben, so dass die Pflanzung des Randgrüngürtels und die Pflanzung der Einzelbäume als Ganzes erfolgen muss und nicht gestückelt werden kann, falls mehrere Baugrundstücke gebildet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgängige Bäume sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Eine bereits vertraglich fest gelegte Ersatzgeldzahlung sowie der Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 31. Mai 2012 sichern des Weiteren, dass externe Ausgleichsmaßnahmen kostenmäßig gedeckt und von der Stadt Meschede vollzogen werden.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

12. Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung

Änderung der Pflanzfestsetzungen aufgrund einer Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde vom 26.03.2012 und Änderung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz der Begründung.

Meschede, 31.05.2012
Fachbereich Planung und Bauordnung
Stadt Meschede
Im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter