

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

nach § 10a BauGB

zum

Bebauungsplan Nr. 147

„Winterberger Straße“

Ortsteil Remblinghausen



Allgemeines und Verfahrensablauf

Der Kreis- und Hochschulstadt Meschede liegt ein Antrag auf Ausweisung von Wohnbauflächen eines privaten Investors vor. Insgesamt sollen im Mescheder Ortsteil Remblinghausen ca. 18 zusätzliche Bauplätze bereitgestellt werden.

Die Fläche ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Demnach ist die geplante bauliche Entwicklung nur durch Änderung der planungsrechtlichen Situation zu erreichen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung von bis zu ca. 18 zusätzlichen Bauplätzen geschaffen werden, wobei die Erschließung über eine unmittelbare Anbindung an die nördlich gelegene Winterberger Straße erfolgen soll. Auch ein bestehendes Gebäude (Winterberger Straße 20) soll mit überplant werden, um eine einheitliche städtebauliche Grundhaltung zu erreichen.

Mit dem Bauland soll vor allem ortansässigen Bürgern aus Remblinghausen und Umgebung die Möglichkeit gegeben werden, ein barrierefreies und energetisch den aktuellen Anforderungen entsprechendes Wohnhaus zu realisieren. Der Bebauungsplan soll damit der Versorgung der (örtlichen) Bevölkerung mit Wohnraum und somit auch der Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktur dienen.

Das ca. 1,58 ha große Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Remblinghausen, südlich der L 740 in der Flur 3 der Gemarkung Remblinghausen. Westlich schließt die Wohnbebauung am Hirtenweg und im weiteren Verlauf die Schützenhalle und das Feuerwehrgerätehaus an. Östlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich verläuft die hier anbaufreie Landstraße 740. Südlich schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden aktuell landwirtschaftlich als Wiesenflächen genutzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus dem Jahr 1978 stellte den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Mittels der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede wurde die Darstellung der Fläche inzwischen in eine „Wohnbaufläche“ umgewandelt. Zum regionalplanerischen Bedarfsnachweis wurden zusätzlich mittels der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede drei Wohnbauflächen im Ortsteil Remblinghausen in „Flächen für die Landwirtschaft“ umgewandelt, so dass auch diese Planung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ zu betrachten ist.

Zusammenfassend verfolgt der Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ folgende

übergeordnete Ziele:

- Attraktivitätssteigerung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als qualitativ hochwertiger Wohnstandort
- Abschwächung der demographischen Entwicklung
- Stärkung von Meschede einschl. der infrastrukturellen Einrichtungen
- Klarstellung der Siedlungsentwicklung durch Rücknahme von Baulandreserven

konkrete Zielsetzungen:

- Schaffung von ca. 18 zusätzlichen Bauplätzen
- Schaffung von aktuell erforderlichen Wohnraumqualitäten im Ortsteil Remblinghausen
- Bauliche Arrondierung bzw. Erweiterung in Siedlungsrandlage

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden im Amtsblatt 14/2022 am 21.12.2022 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ fand in Form einer Auslage der Planunterlagen in der Zeit vom 09.01.2023 bis einschl. 08.02.2023 statt. Zusätzlich fand am 11.01.2023 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in deren Rahmen auch die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgestellt wurde.

Im Rahmen des Verfahrens, das noch gemeinsam mit dem Verfahren der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde, gingen bezogen auf den Bebauungsplan insgesamt fünf Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein, die entsprechend abgewogen wurden. Vier der fünf eingegangenen Stellungnahmen forderten den Erhalt des in der Örtlichkeit vorhandenen Weißdorngebüsches. Diesen Anregungen wurde gefolgt. Darüber hinaus gab es den Hinweis, dass es bei dauerhaftem Regen stellenweise zu stehendem Wasser im Plangebiet kommt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 04.01.2023 angeschrieben und ebenfalls im Zeitraum 09.01.2023 bis einschl. 08.02.2023 um Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB gebeten. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der eingegangenen sechs Stellungnahmen sind entsprechend abgewogen worden. Konkret wurden drei Stellungnahmen lediglich zur Kenntnis genommen. Seitens der Landwirtschaftskammer wurden Bedenken gegen den dauerhaften Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche für die Lebensmittelproduktion geäußert sowie Hinweise zu möglichen förderrechtlichen Konsequenzen für den Bewirtschafter der Fläche gegeben. Der die Fläche bewirtschaftende Landwirt wurde daraufhin entsprechend informiert. Änderung ergaben sich lediglich bezogen auf die Stellungnahme der Westnetz GmbH bezüglich der Aufnahme eines 2,0 m breiten Leitungsrechtes für ein im nordwestlichen Planbereich verlaufendes Niederspannungskabel sowie bezogen auf die Stellungnahme des Hochsauerlandkreises - FD 45 Wasserwirtschaft, der eine Ergänzung der Ausführungen zu dem Thema Hochwasserschutz in der Planbegründung forderte. Auch die vom FD 47 Untere Naturschutzbehörde, Jagd angeregte Aufnahme einer Festsetzung zum Erhalt des Weißdorngebüsches wurde aufgenommen.

Auf Basis der Abwägung zu den eingegangenen Anregungen durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 01.06.2023 fand in der Zeit vom 10.07.2023 bis einschl. 08.08.2023 die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Durchführung der Offenlage wurde im Amtsblatt 8/2023 am 03.07.2023 bekannt gemacht. Im Rahmen des Verfahrens ging keine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit ein.

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.07.2023 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um eine Stellungnahme gebeten. Die im Rahmen des Verfahrensschrittes nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene fünf Anregungen wurden trotz eines im Nachgang festgestellten Verfahrensfehlers berücksichtigt. Konkret handelte es sich um die Anpassung des Hinweises zum Bodendenkmalschutz auf Anregung des LWL, die Anpassung der textlichen Festsetzung zum Leitungsrecht auf Anregung der Westnetz GmbH, die Anpassung der Ausführungen in den Kapiteln 7.5.4 und 7.5.5 auf Anregung des Hochsauerlandkreises – FD 46 Abfallwirtschaft und Bodenschutz und die Anpassung bzgl. des Hinweises der Hochsauerlandwasser GmbH zur geplanten Trinkwasserversorgung im Plangebiet inkl. Trassenplanentwurf. Die Landwirtschaftskammer blieb bei ihren bereits zuvor geäußerten Bedenken.

Am 18.01.2024 erfolgte die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung im Amtsblatt 2/2024. Die erneute Auslegung musste durchgeführt werden, da aufgrund erfolgter Rechtsprechung eine Umstellung des Verfahrens von § 13b BauGB in ein normales Regelverfahren erforderlich wurde. Zudem bestand ein Verfahrensfehler im Rahmen der bereits durchgeführten öffentlichen Auslegung bezüglich der Einhaltung der zu diesem Zeitpunkt noch vorgeschriebenen Bekanntmachungsfrist.

Die wiederholte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschl. 21.02.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB statt. In den Anschreiben wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die im Rahmen der fehlerhaften öffentlichen Auslegung eingereicht wurden, erneut einzureichen sind. Im Rahmen des Verfahrens gingen zwei Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit ein, die jedoch zu keiner Änderung der Planzeichnung oder -begründung führten. Zudem gingen seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange drei Stellungnahmen in der erneuten Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ein. Diese hatten lediglich eine redaktionelle Anpassung in der Begründung bezogen auf die Ausführungen zur Löschwasserversorgung zur Folge.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 14.03.2024 über die in den v.g. Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen abschließend beraten und diese abgewogen. Ein Satzungsbeschluss erfolgt zu diesem Zeitpunkt noch nicht, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages stattgefunden hatte.

In seiner Sitzung am 20.06.2024 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ im Ortsteil Remblinghausen als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und das damit einhergehende Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgten im Amtsblatt 08/2024 am 25.06.2024.

Hinweis:

Das Verfahren wurde bis einschließlich der fehlerhaften öffentlichen Auslegung vom 10.07.2023-08.08.2023 zunächst gemeinsam mit dem Verfahren zur 96. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt war eine Verfahrensabwicklung nach § 13b BauGB beabsichtigt.

Umweltprüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ ist eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gem. §§ 2 Abs. 4 sowie 2a BauGB erstellt worden. Der Umweltbericht ist Anlage zur Begründung und hat alle formalrechtlichen Verfahrensschritte der Bauleitplanung durchlaufen. Die Ergebnisse sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt worden.

Die Umweltprüfung ist unter Verwendung der bei den Behörden vorliegenden Planunterlagen und Untersuchungen der jeweiligen Fachbehörden sowie eigener Pläne und Untersuchungen durchgeführt worden. Die herangezogenen Pläne und Untersuchungen sind als sachgerechte und aktuelle Informationsgrundlage für die Umweltprüfung zu bewerten und liefern angemessene und hinreichend konkrete Umweltinformationen zur Beurteilung des Bebauungsplanes.

Innerhalb des Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet. Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotop als Ausgangszustand angenommen. Durch die Ausweisung des Wohnbaulandes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Regelungen nach § 1 a BauGB, nach dem in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur Ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden ist, greifen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 147 unter Berücksichtigung der im Umweltbericht genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der geplanten Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind. Eine Ausnahme bilden die Schutzgüter „Fläche“ und „Boden“, deren Beeinträchtigung durch die Planung als „hoch“ eingestuft wird. Die Realisierung des Neubaugebietes geht unbestritten mit einem Flächenverbrauch und dem teilweisen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung einher. Aufgrund des in der Begründung dargelegten örtlichen Bedarfes nach Bauland, wurde sich in der Gesamtabwägung der Belange jedoch für die Weiterverfolgung der Planung ausgesprochen.

Die Planung erzeugt ein Ökopunktedefizit in Höhe von 34.325 Punkten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises kann das Defizit mit der Ökokontomaßnahme „Naturschutzgebiet Harmorsbruch“ (Kennnummer Ö-MS_010) vollständig kompensiert werden. Im Bebauungsplan erfolgt eine Zuordnung dieser externen Ausgleichsmaßnahme zu den Eingriffen auf den Eingriffsgrundstücken gem. § 9 Abs. 1a BauGB.

Artenschutzbelange

Das Büro Stelzig, Soest, hat einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ aufgestellt. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II ist Anlage der Begründung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 unter Einhaltung der im Kapitel 5 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bzw. erheblichen Beeinträchtigungen ausgelöst werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionsschutz / Umgang mit Störfallbetrieben

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der geplanten bzw. der im Umfeld befindlichen Nutzungen nicht zu erwarten.

Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB sind Gemeinden verpflichtet, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Aus diesem Grund soll bei jeder städtebaulichen Planung eine Prüfung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Flächen und somit einer weiteren Versiegelung des Außenbereiches für die geplante bauliche Nutzung erfolgen.

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Flächen, dabei auch Baulücken, für eine Entwicklung geprüft. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass eine andere, gleichermaßen zur Zielerreichung geeignete Fläche in Remblinghausen nicht existiert. Die vorhandenen innerörtlichen Baulücken sind nicht als gleichwertige Alternative zur Ausweisung des Baugebietes geeignet, da sie zur Deckung des Bedarfes nichts ausreichen.

Auch im Hinblick auf die Lage im Siedlungsgefüge und die infrastrukturelle Anbindung sowie das zu erschließende Baulandpotential sind die Alternativflächen als nicht gleichwertig zum Plangebiet anzusehen. Zudem wurden in Remblinghausen mittels der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes in insgesamt drei Teilbereichen als „Wohnbauflächen“ dargestellte Bereiche in „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgeführt, sodass dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen wird.

Meschede, im Juni 2024