Stadt Meinerzhagen

10. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 14/I "Scherl"

im Stadtteil Meinerzhagen

als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB
im beschleunigten Verfahren

Begründung

Stand: 19.09.2022

Bearbeitung:

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	**Ausgangslage, Anlass und Ziele und Zwecke der Planung**	**1**
2	**Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Stadträumliche Einbindung)**	**1**
3	**Bestand innerhalb des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht**	**2**
4	**Planaufstellungsverfahren**	**4**
5	**Inhalt der Bebauungsplanänderung (Festsetzungen)**	**5**
7	**Umweltbelange, Eingriffs- /Ausgleichsregelung**	**9**
8	**Denkmalschutz und -pflege**	**10**
9	**Belange des Bodens**	**11**
10	**Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung**	**11**
11	**Rechtsgrundlagen**	**11**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches, o. M. (Quelle tim-online.nrw.de, 2022) 2
Abb. 2: Luftbild, o. M. (Quelle tim-online.nrw.de, 2022) 3
Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 14/I, Stand: 9. Änderung, ohne Maßstab 4
Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 14/I, 10. Änderung, Entwurf, ohne Maßstab 6

1 Ausgangslage, Anlass und Ziele und Zwecke der Planung

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat auf Grundlage des § 2 Abs. 1 BauGB am 10.02.2020 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/I "Scherl" im Stadtteil Meinerzhagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für ein Grundstück in der „Beethovenstraße" beschlossen. Planungsziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Zulässigkeit einer Wohnbebauung in diesem Bereich zu schaffen.

Das genannte Grundstück liegt an der „Beethovenstraße" zwischen den Wohnhäusern mit den Hausnummern 16 und 16a und ist eine Baulücke im ansonsten nahezu vollständig bebauten zusammenhängenden Siedlungsbereich. Für dieses bisher unbebaute Grundstück stellt der Bebauungsplan Nr. 14/I „Scherl" das derzeit geltende Planungsrecht dar. In diesem Bebauungsplan ist für das Grundstück keine überbaubare Grundstücksfläche, deren Vorhandensein für die Errichtung eines Wohnhauses in diesem, als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesenen Bereichs zwingend erforderlich wäre, festgesetzt.

Zwar wurde durch eine 8. Änderung des Bebauungsplans vor längerer Zeit einmal eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich des heute bebauten benachbarten Grundstücks „Beethovenstraße 16a" festgesetzt, warum aber nicht auch für das besagte Nachbargrundstück, obwohl dies aus städtebaulicher Sicht Sinn ergeben hätte, ist nicht mehr nachvollziehbar.

Um einen durchgängigen Bebauungszusammenhang entlang der „Beethovenstraße" herstellen, also die Schließung der Baulücke ermöglichen und somit vorhandene Erschließungs-Infrastruktur ausnutzen zu können, ist es sinnvoll, auch für das betreffende Grundstück im Zuge einer Bebauungsplanänderung eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen. Mit der Schaffung von Baurecht für das bereits erschlossene Grundstück auf diese Weise kann ein Nachverdichtungspotential zur Schaffung von Wohnraum in kleinem Umfang ausgenutzt werden, was dem städtebaulichen Grundsatz einer zu bevorzugenden Innenentwicklung vor der Erweiterung von Siedlungsbereichen in den Außenbereich hinein entspricht.

Dies soll durch die Bebauungsplanänderung erfolgen. Hierdurch soll auch der großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Meinerzhagen durch eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Wohnbaugrundstücks-Angebotes Rechnung getragen werden.

Das Planungsbüro **HKS** wurde im Januar 2022 mit der Erstellung der Bebauungsplanänderung einschließlich „Umweltprotokoll" (UP) und der „Artenschutzprüfung der Stufe I" (ASP I) beauftragt.

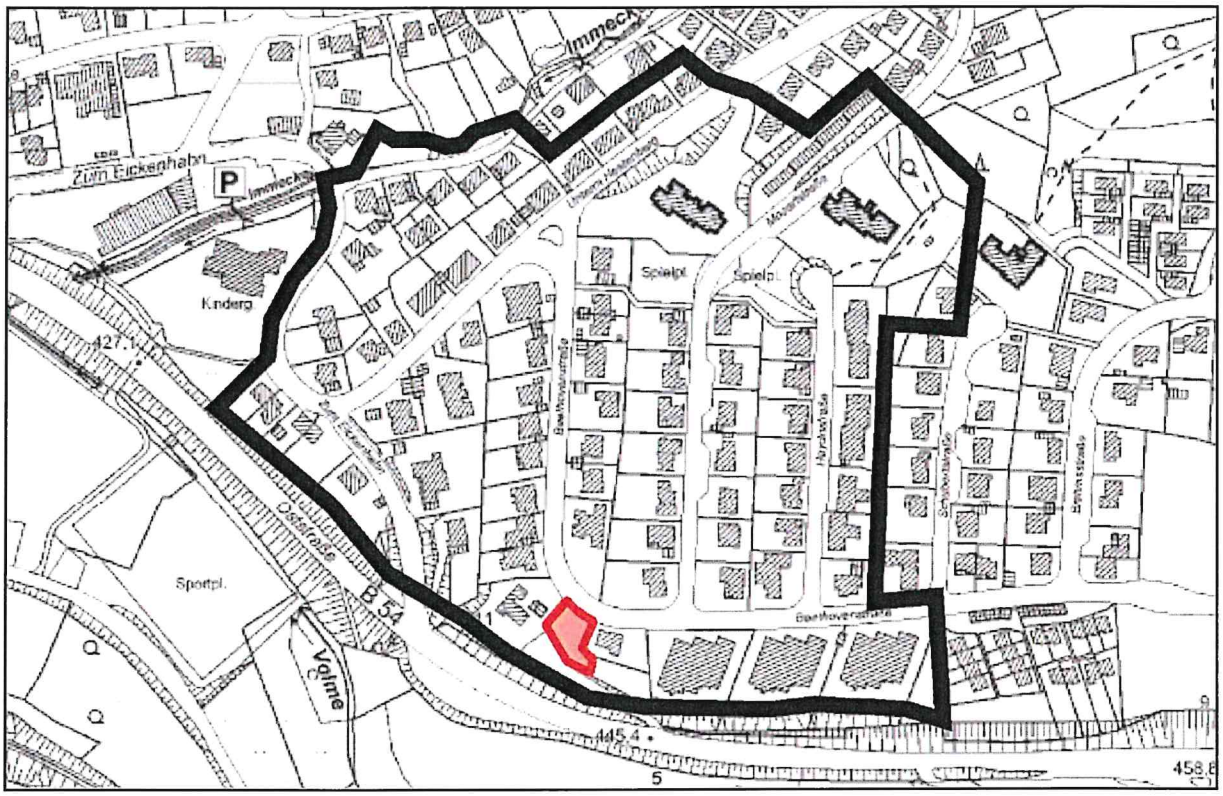
2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Stadträumliche Einbindung)

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/I „Scheel" liegt im östlichen Ortseingangsbereich von Meinerzhagen nördlich der Bundesstraße 54 und südlich der "Beethovenstraße".

Er umfasst das einzelne Flurstück 1292 in der Gemarkung Meinerzhagen, Flur 28.

Dieses hat eine Größe von ca. 604 m².

Das Plangebiet ist im nachstehenden Lageplan dargestellt:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14/I

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14/I

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches, o. M. (Quelle tim-online.nrw.de, 2019)

3 Bestand innerhalb des Plangebietes / Bestehendes Planungsrecht

Das von der Bebauungsplanänderung erfasste Grundstück liegt in stark hängigem Gelände. Es ist über die „Beethovenstraße“ erschlossen und fällt von dieser ca. 5 m in Richtung Südosten ab.

Als noch unbebaute Fläche weist es einen geringen Versiegelungsgrad mit vereinzeltem Strauch- und Baumbewuchs auf.
Detaillierte Angaben zum Bestand, insbesondere zum Aufwuchs auf dem Plangebietsgrundstück sind der als Anlage 2 der Begründung beigefügten Artenschutzprüfung (ASP I) zu entnehmen.

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene bebaute Grundstücke an und wird somit durch die Wohngebietsnutzungen im Umfeld entsprechend geprägt.

Das nachstehende Luftbild lässt den derzeitigen Zustand erkennen:

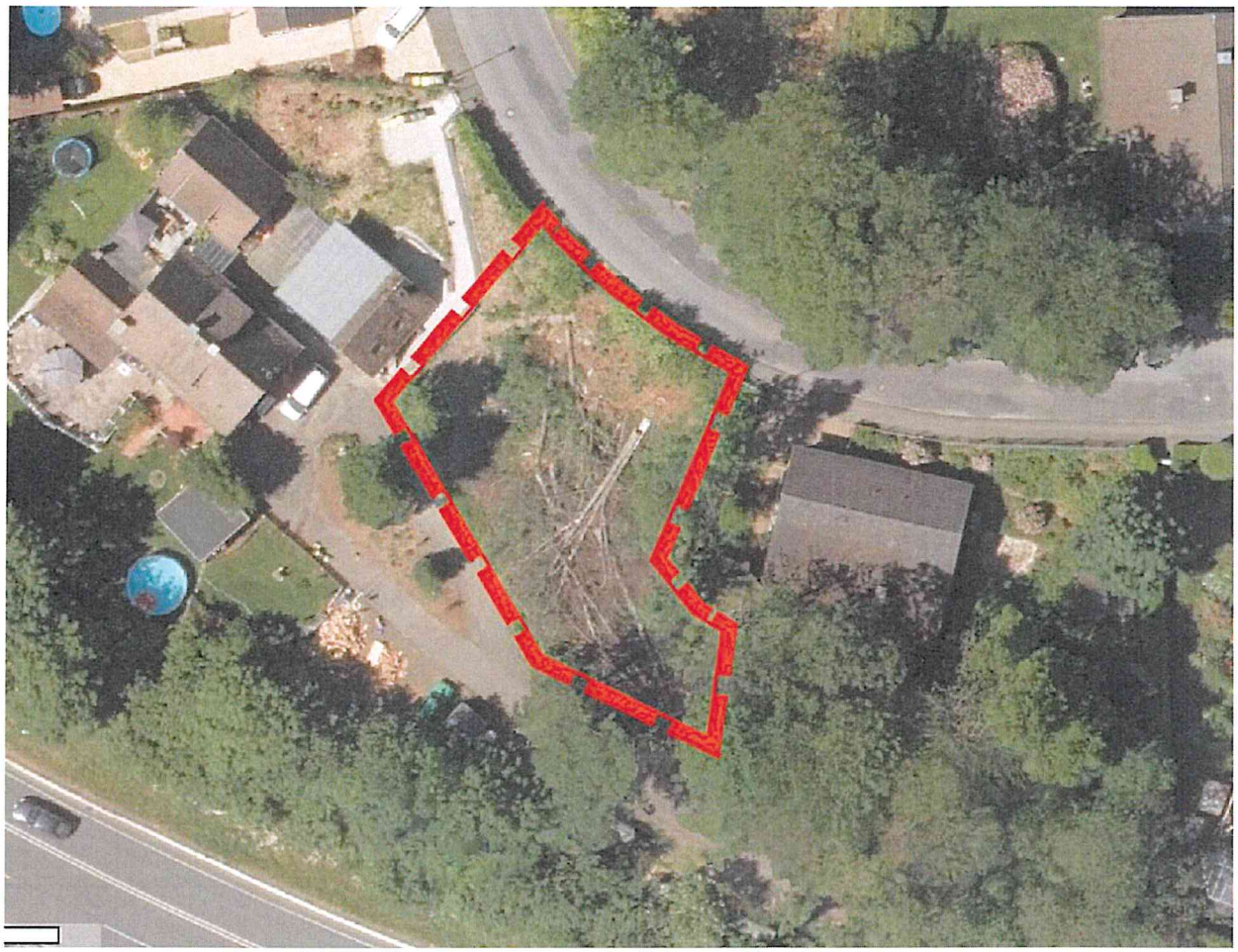


Abb. 2: Luftbild, o. M. (Quelle tim-online.nrw.de, 2019)

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meinerzhagen als „Wohnbaufläche" dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird somit nach ihrer Rechtskraft aus dem FNP entwickelt sein.

Der für das Grundstück bisher maßgebliche Bebauungsplan Nr. 14/I „Scherl" trifft die folgenden Festsetzungen:

- „Allgemeines Wohngebiet" – WA,
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5,
- Maximale zulässige Zahl der Vollgeschosse: I
  mit der Ausnahmeregelung, dass ausnahmeweise ein Geschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen ist,
- keine überbaubare Grundstücksfläche,
- zulässige Dachform: Satteldach,
- zulässige Dachneigung: 30 – 45°.

Das derzeit geltende Planungsrecht im Bereich der jetzt anstehenden 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/I ist aus nachstehendem Bebauungsplanausschnitt erkennbar:

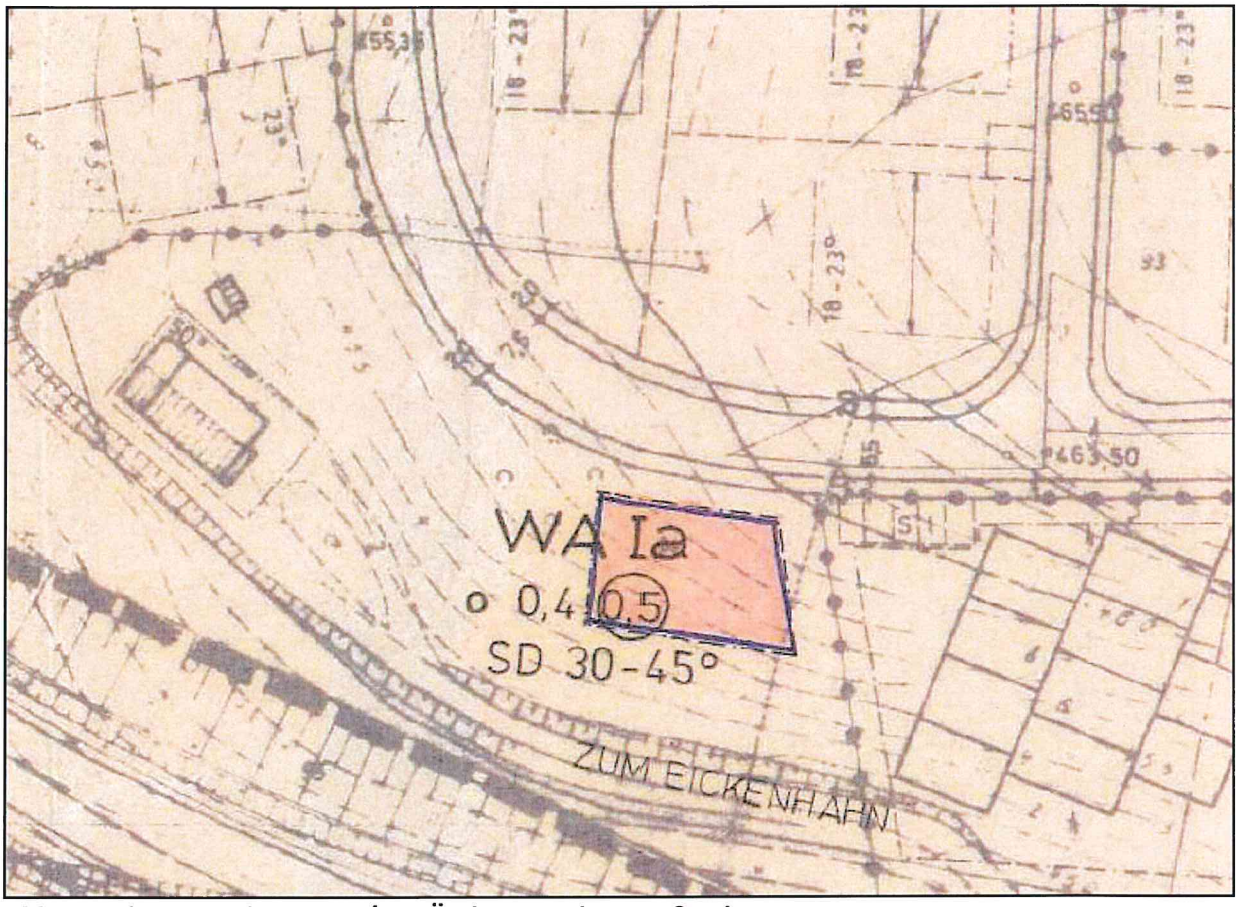


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 14/I, 8. Änderung, ohne Maßstab

Da der bestehende Bebauungsplan keine überbaubare Grundstücksfläche im Planänderungsbereich festsetzt, ist derzeit lediglich die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen auf dem Grundstück zulässig, nicht jedoch die Errichtung eines Wohnhauses oder anderer in einem WA-Gebiet zulässigen Hauptnutzungen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 6 „Meinerzhagen" des Märkischen Kreises; Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen insofern hierfür nicht.

4 Planaufstellungsverfahren

Die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/I „Scherl" erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren" i. S. des § 13a BauGB.
Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten Verfahren" i. S. d. § 13a BauGB kann für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden. Im vorliegenden Fall wird für ein bisher unbebautes Grundstück innerhalb des Siedlungszusammenhangs (Baulücke) eine Nachverdichtung angestrebt.

Die Bebauungsplanänderung erfüllt auch die im Übrigen für die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens" nach § 13a BauGB festgelegten Anforderungen, nämlich, dass in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird und hierdurch auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Außerdem gibt es auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.
Auf diesen Bebauungsplan finden somit die Bestimmungen des § 13 a BauGB Anwendung.

Beim beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet, dass das Verfahren – ohne vorherige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung – auf die Beteiligung der Betroffenen (Öffentlichkeit wie Behörden) innerhalb angemessener Frist, was auch im Rahmen einer öffentlichen Auslegung möglich ist, beschränkt werden kann. Die Aufstellung erfolgt dabei ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB; ein Umweltbericht ist nicht zu erstellen.

Allerdings wurden zur Begründung des Bebauungsplans die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans prognostizierbar sind, entsprechend des Planungsstandes in einem „Umweltprotokoll" überschlägig dargestellt und bewertet (s. Anlage 1 zur Begründung).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung besteht – bei kleineren Gebieten mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² - kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5 Inhalt der Bebauungsplanänderung (Festsetzungen)

Die Planung erfolgt auf Grundlage der in Kapitel 1 formulierten Planungsziele. Mit diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB erfolgt im Wesentlichen eine Überplanung eines Allgemeinen Wohngebietes -WA- durch Festsetzung einer neuen überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb eines Bebauungszusammenhangs. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans weitgehend übernommen, um ein Einfügen eines neuen Gebäudekörpers in die Eigenart der auf Grundlage dessen entstandenen umgebenden Siedlungsstruktur gewährleisten zu können. Lediglich in Bezug auf die zulässige Geschossigkeit und Gebäudehöhe sowie im Hinblick auf Immissionsschutzbelange und einen bestehenden Mischwasserkanal werden weitere Änderungen vorgenommen.

<u>Für das Plangebiets-Grundstück werden die folgenden Festsetzungen getroffen:</u>

- „Allgemeines Wohngebiet" – WA
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse: II
- die Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull als zulässiges Höchstmaß
- offene Bauweise
- eine durch Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- zulässige Dachform: Satteldach
- zulässige Dachneigung: 30 – 45°
- Leitungsrecht für den Mischwasserkanal.

Nachstehend ist die Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen in verkleinertem Maßstab wiedergegeben.

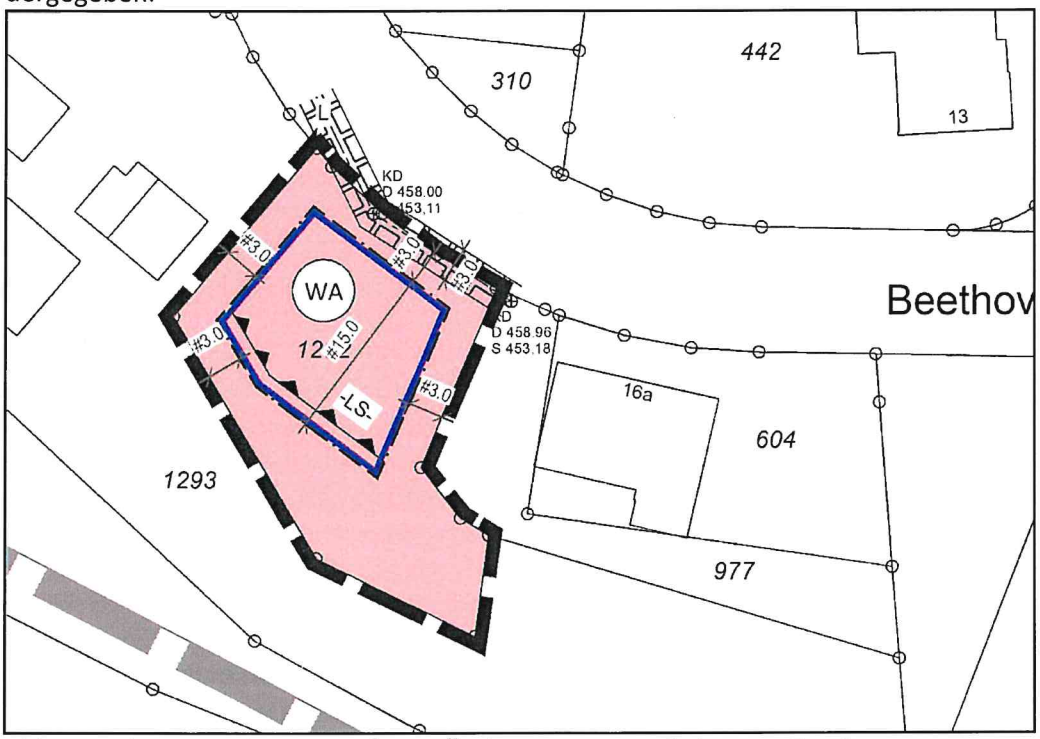


Abb. 4: Bebauungsplan Nr. 14/I, 10. Änderung, Entwurf ohne Maßstab

Für das Allgemeine Wohngebiet gem. § 4 BauNVO werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung:

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO:

Nr. 1 Wohngebäude,
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind die nachfolgend aufgeführten, gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen.

Sie werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die v. g. zugelassenen bzw. unzulässigen Nutzungen kann das Milieu im Quartier einschließlich seines Umfeldes geschützt werden, indem Nutzungen untersagt sind, die sowohl milieuschädigend als auch störend sein können.

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl:

Es wurde die Grundflächenzahl von 0,4 wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht nur die eigentliche Hauptgebäudegrundfläche maßgebend, sondern es müssen auch die Grundflächen hinzugerechnet werden von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundfläche der zuvor beschriebenen baulichen Anlagen bis zu 50 %, also in diesem Fall bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Im Bebauungsplan werden keine davon abweichende Bestimmungen getroffen.

Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche:

Es wurde die Geschossflächenzahl von GFZ 0,5 wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Anzahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen:

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wurde die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan geändert. Es werden maximal II (zwei) Vollgeschosse zugelassen. Die bisherige Festsetzung, wonach ein Geschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt, das Kellergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden kann, entfällt. Sie kann durch die Festsetzung der zulässigen II-Geschossigkeit ersetzt werden, da aufgrund der starken Hangneigung im Plangebiet ein von der Erschließungsstraße „Beethovenstraße" aus betrachtetes unteres (Keller-)Geschoss immer als Vollgeschoss entsprechend der landesrechtlichen Vorschriften ausgebildet werden kann.

Damit aber die Eingeschossigkeit, von der „Beethovenstraße" aus betrachtet, eingehalten wird, wurde die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Im Plan ist die Bestandshöhe des Kanaldeckels an der „Beethovenstraße" mit 458 m über Normalhöhennull eingetragen. Die Höhenfestsetzung wurde so gefasst, dass ein neues Gebäude eine maximale Gesamthöhe von 7 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Kanaldeckelhöhe) der „Beethovenstraße" nicht überschreiten darf (max. 465 m ü. NHN).

Bauweise:

Es wird - wie im Ursprungsbebauungsplan - die „offene Bauweise" festgesetzt.

In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dabei sind Gebäude bis zu einer Länge von 50,00 m zulässig. Auf dem Plangebiets-Grundstück kann es allerdings durch die Festsetzung der Baugrenzen und der vorhandenen Grundstücksbreite maximal zu einer Baukörperlänge von ca. 18 m kommen.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Es wird erstmalig eine überbaubare Grundstücksfläche mittels Baugrenzen (Baufenster) festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Das festgesetzte Baufenster lässt einen ausreichend großen Spielraum zur Platzierung eines neuen (Wohn-)Gebäudes auf dem Grundstück.

Gestalterische Festsetzungen:

In den Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 Abs. 2 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB zur Durchsetzung baugestalterischer Absichten aufgenommen. Entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan erfolgt die Festsetzung der zulässigen Dachform als Satteldach mit einer zulässigen Neigung von 30-45°. Damit kann gewährleistet werden, dass sich ein Neubau auf dem Plangebietsgrundstück gestalterisch gut in die nähere Umgebung einfügt, in der der ältere Gebäudebestand entsprechend diesen Gestaltungsvorgaben errichtet wurde.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:

Unter Berücksichtigung des von der südlich des Plangebietsgrundstücks verlaufenden Bundesstraße 54 („Oststraße") ausgehenden Verkehrslärms wird zum vorbeugenden Immissionsschutz für die dieser Straße zugewandten Fassaden folgende Festsetzungen getroffen:

Lärmschutz an Gebäuden -LS-
Auf den in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten zur Bundesstraße B 54 hin sind für Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen (passiver Lärmschutz). Hier sind die Anforderungen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2018 zu erfüllen.

Leitungsrecht für den Mischwasserkanal:

In die Bebauungsplanzeichnung wurde die Trasse eines teils auf dem Plangebietsgrundstück parallel zur Beethovenstraße vorhandenen Mischwasserkanals nach vorliegendem Lageplan der Stadt Meinerzhagen mit der Lage und Höhe von Kanaldeckel bzw. Kanalsohle nachrichtlich übernommen. Die Trasse wird im Plangebiet durch Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadt und der zuständigen Versorgungsträger in einer Breite von 3,00 m planungsrechtlich gesichert.

6 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets-Grundstücks ist über die daran vorbeiführende Haupterschließungsstraße „Beethovenstraße" gesichert.

Die Trinkwasserversorgung ist über das vorhandene Netz im Umfeld des Plangebiets gesichert.

Die Schmutzwasserbeseitigung kann durch Anschluss an die in der Beethovenstraße vorhandene Abwasserleitung (Mischwasserkanal) erfolgen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers kann und muss ebenfalls durch Anschluss an die vorhandene Abwasserleitung (Mischwasserkanal) erfolgen.

Die Vornahme der Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Plangebietsgrundstück kann als ausgeschlossen gelten, da dies aufgrund der ausgeprägten Hanglage der Fläche nicht ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit (zu erwartender Wasseraustritt auf tieferliegenden Grundstücken) möglich sein wird. Hierzu besteht auch gemäß § 44 Abs. 1 Satz 2 LWG keine Verpflichtung.

Bezüglich der Löschwasserversorgung ist der erforderliche Grundschutz für Wohngebiete durch das öffentliche Trinkwasser-Leitungsnetz der Stadtwerke Meinerzhagen von 48 m^3/2 Std. gewährleistet. Darüber hinaus kann für das Plangebietsgrundstück sogar eine Löschwasserversorgung von 96 m^3/2 Std. sichergestellt werden.

7 Umweltbelange, Eingriffs- /Ausgleichsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 i. V. mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 a BauGB abgesehen.

Zur Berücksichtigung von Umweltbelangen wurden dennoch die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale, welche durch die getroffenen Festsetzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes prognostizierbar sind, entsprechend des Planungsstandes in einem „Umweltprotokoll" überschlägig dargestellt und bewertet.

Das „Umweltprotokoll" des *Planungsbüros Tari-Kirsch, Planungsdienste, Dortmund* ist als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Zur Bebauungsplanänderung wurde außerdem eine „Artenschutzrechtliche Prüfung" (ASP I) erarbeitet. Die Artenschutzrechtliche Prüfung des *Planungsbüros Tari-Kirsch, Planungsdienste, Dortmund* ist ebenfalls als Abwägungsmaterial dieser Planung zugrunde gelegt und dieser Begründung (als Anlage 2) beigefügt.

Als Ergebnis der ASP ist festzuhalten, dass durch das Planvorhaben nach derzeitigem Erkenntnisstand das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG für die betroffenen planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten nicht zu erwarten ist.

Bezüglich der sonstigen, national geschützten Vogelarten greifen Regelungen zum Entfernen von Gehölzen, damit Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zutreffen. Diese aufgreifend wird in der ASP I eine entsprechende Vermeidungsmaßnahme V1 formuliert.

Um zu gewährleisten, dass diese bei späteren Baumaßnahmen im Plangebiet beachtet wird, wurde in den Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen:

Hinweis Artenschutz:

V1 Allgemeine zeitliche Beschränkung zum Entfernen von Gehölzen für europäische Brutvogelarten

Für das Entfernen von Gehölzen sind für europäische Vogelarten zeitliche Beschränkungen zu beachten: Das Entfernen von Gehölzen hat außerhalb der allgemeinen Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Die Zeiten sind durch eine faunistische Fachkraft zu überprüfen, sollte sich witterungsbedingt der Brutzeitraum verlagern. Von den Zeiten kann abgewichen werden, wenn durch eine faunistische Fachkraft nachgewiesen wird, dass keine Tiere in den Gehölzen brüten.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG treffen unter der Berücksichtigung der v. g genannten Vermeidungs-Maßnahme V 1 nicht zu. Eine Artenschutzprüfung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Da es sich bei der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/I „Scherl" um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, besteht kein Ausgleichserfordernis. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Es gibt auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

8 Denkmalschutz und -pflege

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler. Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Bei Bodeneingriffen aufgrund einer durch den Bebauungsplan zugelassenen Bebauung könnten allerdings bisher nicht bekannte Bodendenkmäler entdeckt werden. Da dies den zuständigen Behörden gemäß Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen ist, enthält der Bebauungsplan den folgenden textlichen Hinweis:

Hinweis Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW).

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

9 Belange des Bodens

Bei einem Neubauvorhaben im Plangebiet ist zu beachten, dass mit anfallendem Boden sachgerecht umgegangen wird. Dementsprechend wurde ein textlicher Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweis Boden:
Ein Massenausgleich hat bei dieser Neubaumaßnahme Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub. Sofern doch überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen. Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, dass die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Überschüssiger Bodenaushub, anfallender Bauschutt etc. ist auf den Erd- bzw. Mülldeponien des Märkischen Kreises zu lagern. Sollte im Zuge von Baumaßnahmen im Plangebiet Bodenmaterial, das die o. a. Vorsorgewerte überschreitet, gefunden werden, so ist der Märkische Kreis zu benachrichtigen, um geeignete Maßnahmen zum Umgang mit diesem Boden zu treffen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.

10 Kosten, Finanzierung und Umsetzung der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines in einem WA-Gebiet zulässigen Bauvorhabens (Wohngebäude) geschaffen. Das Plangebietsgrundstück befindet sich in Privateigentum. Als von der Planung begünstigter Grundstückseigentümer übernimmt dieser - gemäß Vereinbarung mit der Stadt Meinerzhagen - die entstehenden Planungskosten. Darüberhinausgehende Kosten sind nicht zu erwarten. Insbesondere entstehen der Stadt Meinerzhagen keine Kosten für Erschließungsmaßnahmen, da das Grundstück bereits vollständig erschlossen ist.

Zu welchem Zeitpunkt das neu geschaffene Baurecht vom Grundstückseigentümer (oder einem etwaigen Erwerber des Plangebiets-Grundstücks) in Anspruch genommen wird ist offen; eine Verpflichtung hierzu besteht nicht. Aufgrund der bestehenden großen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Meinerzhagen, insbesondere für die Errichtung von Ein- bis Zweifamilienhäusern, ist jedoch davon auszugehen, dass die Planung durch Errichtung eines Wohnhaus-Neubaus kurzfristig umgesetzt werden wird.

11 Rechtsgrundlagen

Die Bebauungsplanänderung beruht auf den nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom, 30. Juni 2021 (GV. NRW S. 822).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des 4. Gesetz zur Änderung des Naturschutzgesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

Meinerzhagen, im September 2022



Dipl.-Ing. Gerhard Kunze

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

57072 Siegen

Verfahrenshinweise:

Der Rat der Stadt Meinerzhagen hat in seiner Sitzung am 10.02.2020 die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/I „Scherl" der Stadt Meinerzhagen als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am 20.06.2022 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen den vorgelegten Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14/I „Scherl" der Stadt Meinerzhagen einschließlich zugehöriger Entwurfsbegründung vom 27.04.2022 gebilligt und beschlossen, beides zur Beteiligung der Öffentlichkeit auf die Dauer eines Monats entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden hiervon zu benachrichtigen und um Stellungnahme zur Planung innerhalb angemessener Frist zu bitten.

Dieser Entwurf hat mit zugehöriger Begründung vom 27.04.2022 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2022 bis zum 07.09.2022 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am 27.07.2022 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Schreiben vom 27.07.2022 sind die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden über die öffentliche Auslegung unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung innerhalb der Offenlagefrist gebeten worden.

In seiner Sitzung am 28.11.2022 hat der Rat der Stadt Meinerzhagen nach vorheriger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14/I „Scherl" als Satzung beschlossen. Darüber hinaus hat er beschlossen, diese Begründung vom 19.09.2022 mit ihren Anlagen der Satzung beizufügen.

Meinerzhagen, den 10 .01.2023

Der Bürgermeister

(Nesseirath)