

## Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ Ortsteil Remblinghausen



### Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Vorbemerkungen und Verfahren</b>	Seite 4
<b>2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	Seite 5
<b>3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation</b>	Seite 7
<b>4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes</b>	Seite 9
<b>5. Bestehendes Planungsrecht und Landesplanerische Anpassung</b>	Seite 10
<b>6. Städtebauliches Konzept</b>	Seite 17
<b>7. Inhalte des Bebauungsplanes</b>	Seite 17
7.1 Bauliche Nutzung	Seite 17
7.1.1 Art der baulichen Nutzung	Seite 17
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung	Seite 18
7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	Seite 18
7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung	Seite 19
7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen	Seite 20
7.2 Verkehrliche Erschließung	Seite 22
7.2.1 Äußere Erschließung	Seite 22
7.2.2 Innere Erschließung	Seite 22
7.3 Natur und Landschaft / Umweltbelange	Seite 22
7.3.1 Landschaftsplan	Seite 22
7.3.2 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	Seite 23
7.3.3 Artenschutz	Seite 25
7.4 Immissionsschutz	Seite 25
7.5 Ver- und Entsorgung	Seite 25
7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG / Hochwasserschutz	Seite 25
7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung	Seite 26
7.5.3 Strom- / Gas- / Breitbandversorgung	Seite 26
7.5.4 Abfallentsorgung	Seite 27
7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung	Seite 27
7.6 Belange des Denkmalschutzes	Seite 27
7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel	Seite 27
<b>8. Durchführung, Kosten, Zeitplan</b>	Seite 28

## Präambel

---

### Auf Grund

- des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14.12.2021 (GV. NRW. S. 1473)
- der 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S 139)
- der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in der Sitzung am 20.06.2024 den Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## 1. Vorbemerkungen und Verfahren

---

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.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat dem Antrag auf Bauleitplanung für eine Entwicklung des Baugebietes „Winterberger Straße“ in seiner Sitzung am 13.12.2022 zugestimmt. Der Antragsteller wurde aufgefordert, eine mit der Verwaltung und dem Landesbetrieb Straßen.NRW abgestimmte konkrete Erschließungsplanung inkl. Kanalisation vorzulegen und anschließend die Unterlagen für einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellte zudem fest, dass das kommunale Bodenmanagement in vollem Umfang anzuwenden ist und ein entsprechender städtebaulicher Vertrag, der auch die Erschließung regelt, vorzubereiten ist.

Der Bebauungsplan sollte zunächst in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden. In dieser Verfahrensform wurde bereits die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie eine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchgeführt.

Das Bundesverwaltungsgericht hat während des Aufstellungsverfahrens dieses Bebauungsplanes mit Urteil vom 18.07.2023 – (BVerwG 4 CN 3.) entschieden, dass der § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist. Damit dürfen keine Bebauungspläne mehr nach dieser Vorschrift erlassen werden. U.a. wird im Urteil angeführt, dass § 13b BauGB unionsrechtswidrig und deswegen nicht anwendbar sei, weil er die Überplanung von Außenbereichsflächen auf der Grundlage einer unzulässigen Typisierung ohne Umweltprüfung zuließe.

Trotz der vom Bundesrat am 15.12.2023 beschlossenen Gesetzesänderung, in deren Zuge mit dem neuen § 215a BauGB eine sogenannte „Reparaturvorschrift“ für nach § 13b BauGB begonnene Verfahren eingeführt wurde, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ in ein reguläres Bauleitplanverfahren (Vollverfahren) überführt. Dies hat zur Folge, dass Verfahrensschritte, wie die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §§ 1 ff. BauGB inkl. der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nachzuholen und die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen ist. Zudem muss auch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge eines vollständigen Aufstellungsverfahrens durchgeführt werden und dieser kann nicht, wie nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB möglich gewesen, im Zuge der Berichtigung angepasst werden. Die Offenlage der 106. Änderung des Flächennutzungsplanes, in deren Zuge die Flächen im Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden sollen, erfolgte parallel zur erneuten Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“.

Beide Bauleitplanverfahren sind auch im Zusammenhang mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betrachten, mit der Wohnbauflächen an insgesamt drei Teilbereichen zurückgenommen werden, um einer bedarfsgerechten Baulandbereitstellung Rechnung zu tragen.

## 2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In dem Mescheder Ortsteil Remblinghausen leben derzeit etwa 1.100 Einwohner und damit etwa knapp 4% der Bevölkerung des Stadtgebietes. Der Ortsteil liegt ca. 5 km südlich des Siedlungsschwerpunktes Meschede, östlich des Hennesees. Remblinghausen liegt in verkehrsgünstiger Lage an der Landstraße 740 (Drasenbeck) sowie der Landstraße 915 (Wulsterner Straße). Durch die Buslinie S90 fährt stündlich ein Bus Richtung Meschede bzw. Schmallingenberg. In Remblinghausen ist eine Grundversorgung mit Lebensmitteln gegeben. Darüber hinaus existieren eine (katholische) Kindertageseinrichtung sowie eine katholische Grundschule, ein Sportplatz sowie ein Feuerwehrgerätehaus. Eine über die Grundversorgung hinausgehende Infrastruktur ist im nahe gelegenen Meschede grundsätzlich sichergestellt.

Kleinere gewerbliche Ansätze sind im Norden des Ortsteiles (Zum Osterfeld) vorhanden.

Durch die geringe Entfernung des Ortsteiles zum Zentrum Meschede sowie die gute verkehrliche Anbindung, ist Remblinghausen ein beliebter Wohnort. Diese Lagegunst hat in der Vergangenheit dazu beigetragen, dass die Aufsiedlungsdauer von Wohnbaulandausweisungen verhältnismäßig gering war.

Ziel der Stadtentwicklung in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ist es, auch unter den Vorzeichen des demographischen Wandels und der daraus resultierenden nachlassenden quantitativen Nachfrage nach Bauland an städtebaulich sinnvollen Stellen noch bedarfsgerechte Baulandkapazitäten zur Verfügung zu stellen. Dieses Erfordernis resultiert bereits aus der Tatsache, dass es im Hinblick auf die qualitativen Anforderungen am Wohnungsmarkt noch erheblichen Optimierungsbedarf gibt.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat derzeit etwa 29.970 Einwohner (30.09.2021). Laut Prognose von *it.nrw* (2018-2040) soll die Bevölkerungszahl in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bis 2040 im Betrachtungszeitraum auf etwa 27.400 Einwohner abnehmen. Diese Entwicklung ist deutlich negativer als der durchschnittliche Rückgang im umliegenden Bereich bzw. im Hochsauerlandkreis und zudem deutlich negativer, als in vielen anderen Landesteilen NRW bzw. dem Landesdurchschnitt.

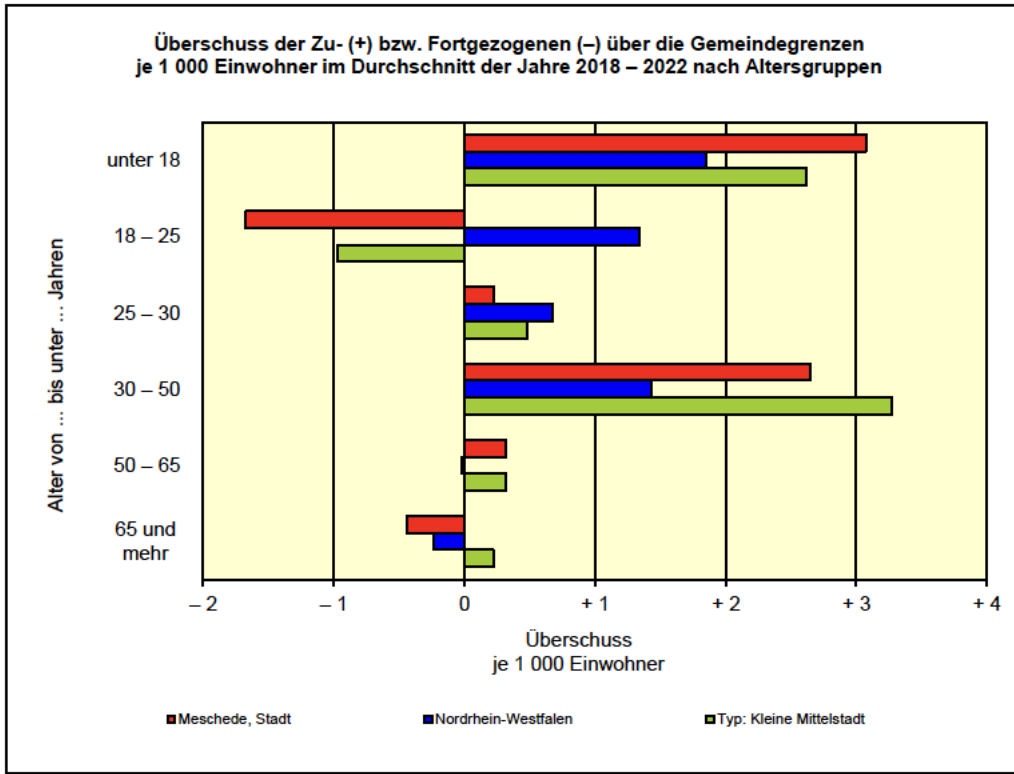
Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus negativen Wanderungssalden, auch wenn die natürliche Bevölkerungsentwicklung für sich betrachtet ebenfalls schon zu einer Schrumpfung führt. Hierbei verliert die Kreis- und Hochschulstadt Meschede zwar auch an das nähere Umland (Arnsberg, Bestwig, Schmallingenberg) Personen, allerdings auch in nennenswertem Umfang an die größeren (Universitäts-)Städte wie Dortmund, Köln und Münster (vgl. *it.nrw, Kommunalprofil 2022*).

Bei der altersspezifischen Betrachtung fällt auf, dass trotz vorhandener Fachhochschule die regional übliche „Bildungswanderung“ bei den 18-25-Jährigen deutlich zu erkennen ist. Aber auch in älteren Motiv-/Altersgruppen (65 und älter) verzeichnet Meschede im Verhältnis zu vergleichbaren kleineren Mittelstädten Wanderungsverluste. Generell steht Meschede im Vergleich mit anderen kleinen Mittelstädten etwas schlechter dar (vgl. *Abb. 1*).

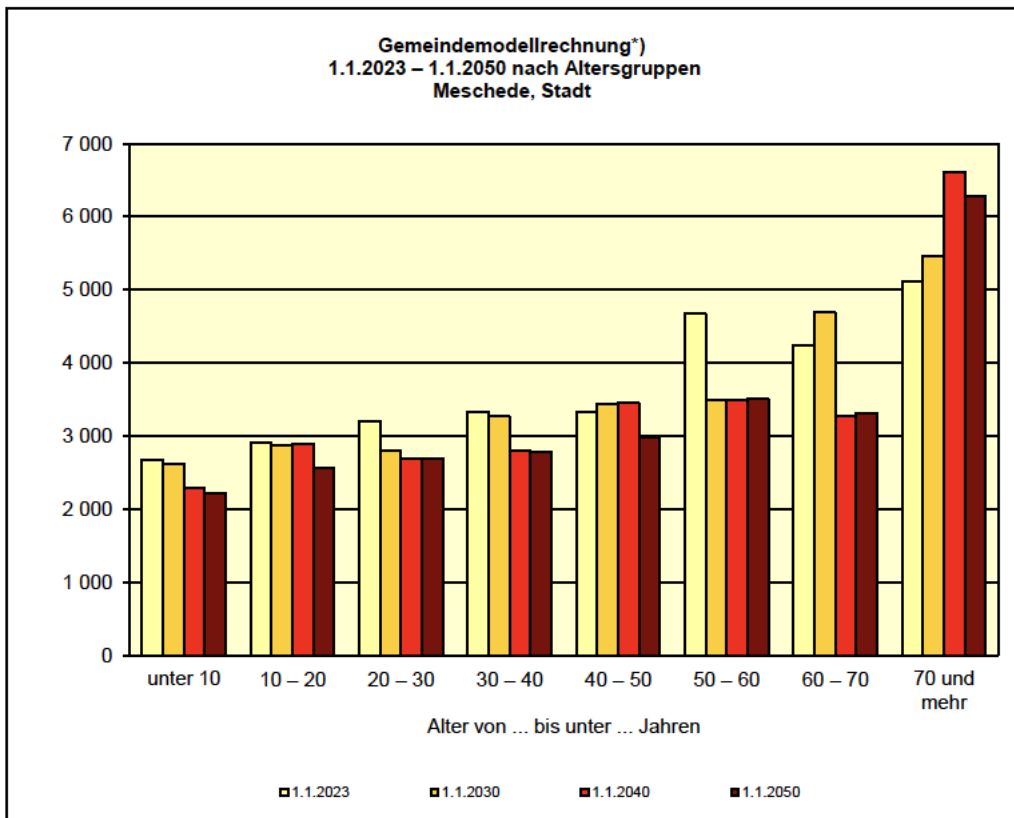
Allerdings sind zwischenzeitlich in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen, der 25-30-Jährigen ebenso wie bei deren „Elterngenerationen“ der 30-50-Jährigen und den 50-65-Jährigen Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Diese Gruppen stellen einen erheblichen Anteil der Wohnraumnachfrage.

Grundsätzlich wird es tendenziell dabei bleiben, dass künftig quantitativ weniger Bauland bzw. Wohnungen nachgefragt werden. Neben den o.g. Überschüssen in der Altersgruppe der klassischen „Bauherren“ führen jedoch auch die veränderte Altersstruktur, sowie die Zusammensetzung der Haushalte sowie der qualitative Nachholbedarf an Wohnraum zu einer Nachfrage. Hier ist es für die Stadtentwicklung insbesondere bedeutsam, auch der wachsenden Zahl älterer Menschen adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen (vgl. *Abb. 2*). Daher werden zukünftig verstärkt auch seniorengerechte und moderne Wohnformen nachgefragt werden.

Aktuell gibt es einen Bedarf an Wohnraum, insbesondere für junge Familien. Neben den v.g. Senioren sind daher auch junge Familien eine wichtige Zielgruppe. Dies zeigt auch die *Abbildung 1*. Somit wäre der komplette Verzicht auf entsprechende Baulandangebote ein falsches Signal, gerade für die Klientel der Senioren mit barrierefreiem Wohnraum und für die umworbenen jungen Familien. Wichtig ist vielmehr, punktuell geringfügige Baulandangebote bedarfsorientiert und in städtebaulich und strukturell integrierten Lagen anzubieten. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Plangebiet gegeben.



**Abbildung 1:** Wanderungsbewegungen 2018-2022 nach Altersgruppen  
 Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 2023



**Abbildung 2:** Gemeindemodellrechnung 2013/2050 nach Altersgruppen (Basisvariante),  
 Quelle: it.nrw, Kommunalprofil 2023

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ ist planungsrechtlich vollständig nach § 35 BauGB zu beurteilen, so dass eine Umsetzung der Planung nur durch eine Änderung der planungsrechtlichen Situation möglich gemacht werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ sollen 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.

Durch das 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.

14 der 18 Grundstücke sind bereits beim Vermarkter reserviert. Ein Kauf kann erst nach der Flurstückbildung erfolgen. Die bisherigen Bewerber haben zu 100% einen direkten Bezug zum Ort. Entweder sind sie aus Remblinghausen oder sind Rückkehrer, die wieder nach Remblinghausen möchten. Lediglich ein Bewerber kommt aus Reiste, der mit seiner Lebensgefährtin aus Remblinghausen bauen möchte.

Zusammenfassend verfolgt die Bauleitplanung 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

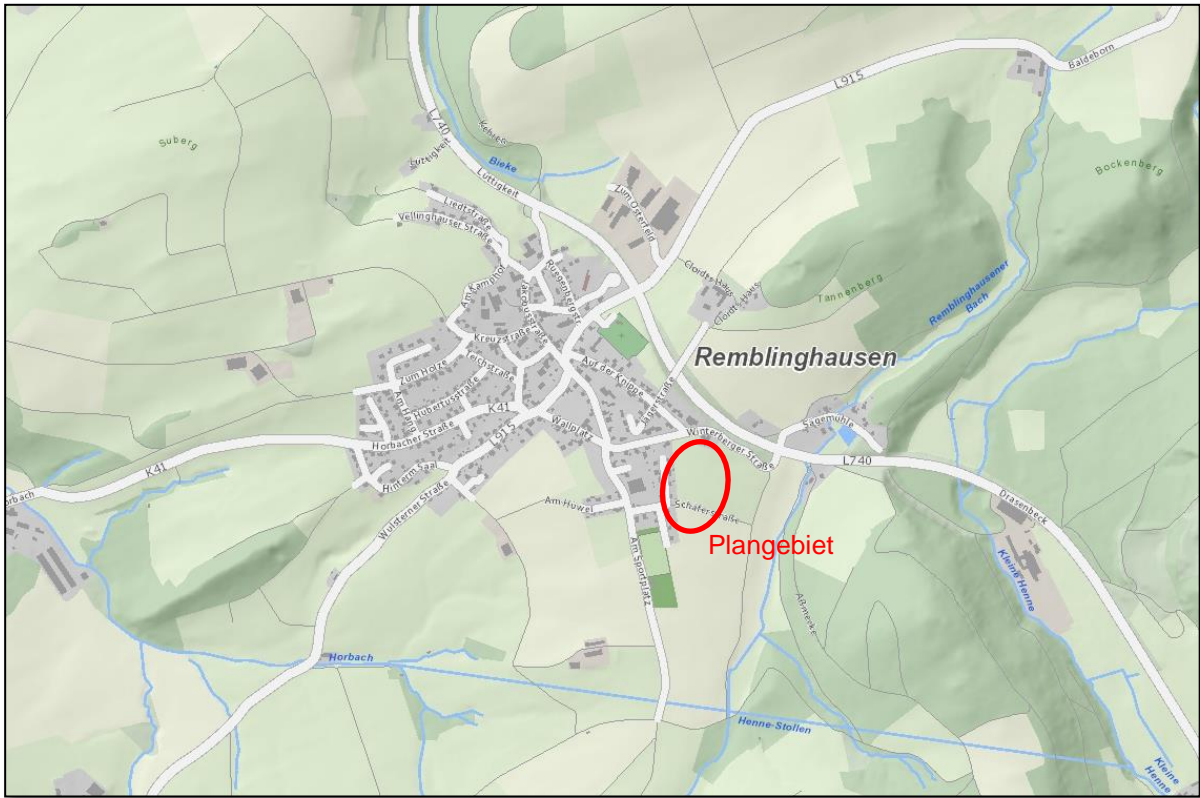
### **3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation**

Der Ortsteil Remblinghausen hat zurzeit knapp 1.100 Einwohner. Wie bereits dargestellt, ist der Ortsteil aufgrund des ruhigen Wohnumfeldes und der verkehrsgünstigen Lage sowie der geringen Entfernung zum Hauptort Meschede und dem Hennesee ein beliebter Wohnort, dessen quantitative demographische Entwicklung analog der Gesamtstadt rückläufig ist. Der gesellschaftliche Alterungsprozess macht auch vor dem Ortsteil Remblinghausen nicht halt.

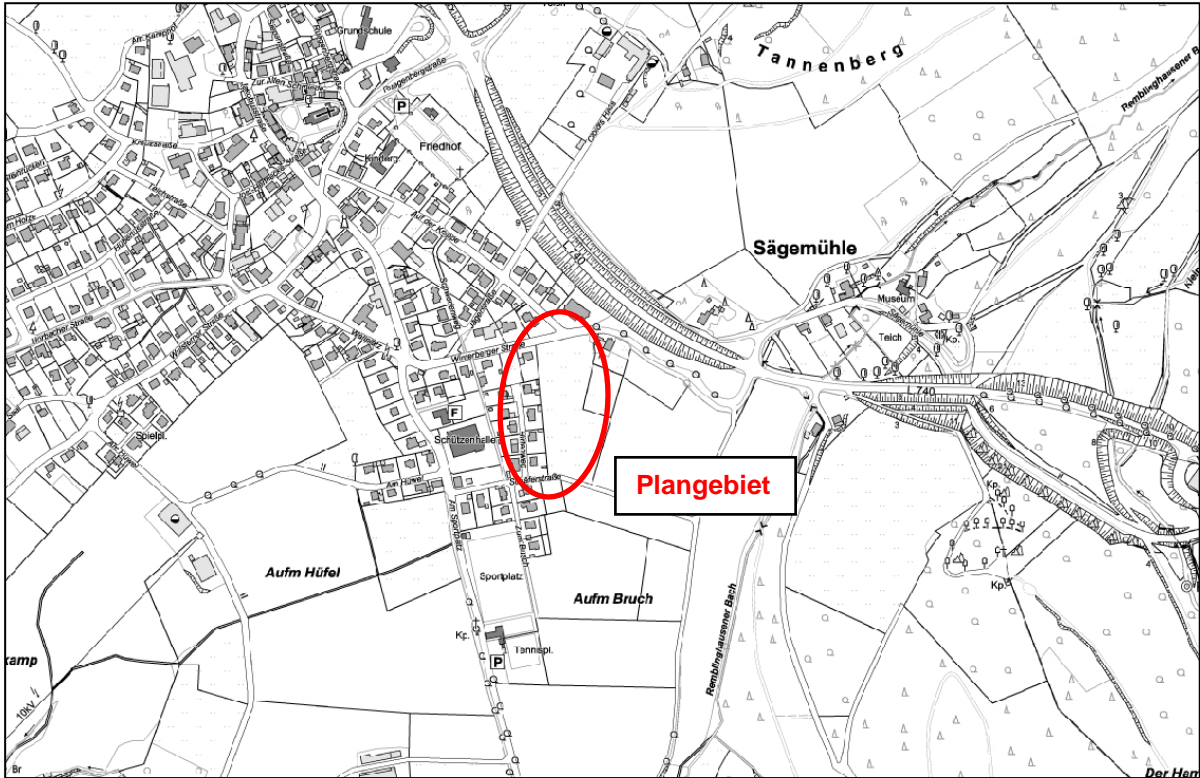
Siedlungsstrukturell weist der Ortsteil keine ausgeprägte Ausrichtung aus und stellt sich eher als „Haufendorf“ im Kreuzungsbereich der Landstraßen L 740 (Meschede-Winterberg) und L 915 (Herhagen-Wehrstapel) dar. Der Ortsteil ist überwiegend umgeben von Offenlandstrukturen mit kleineren Waldflächen.

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.

Das Plangebiet ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen.

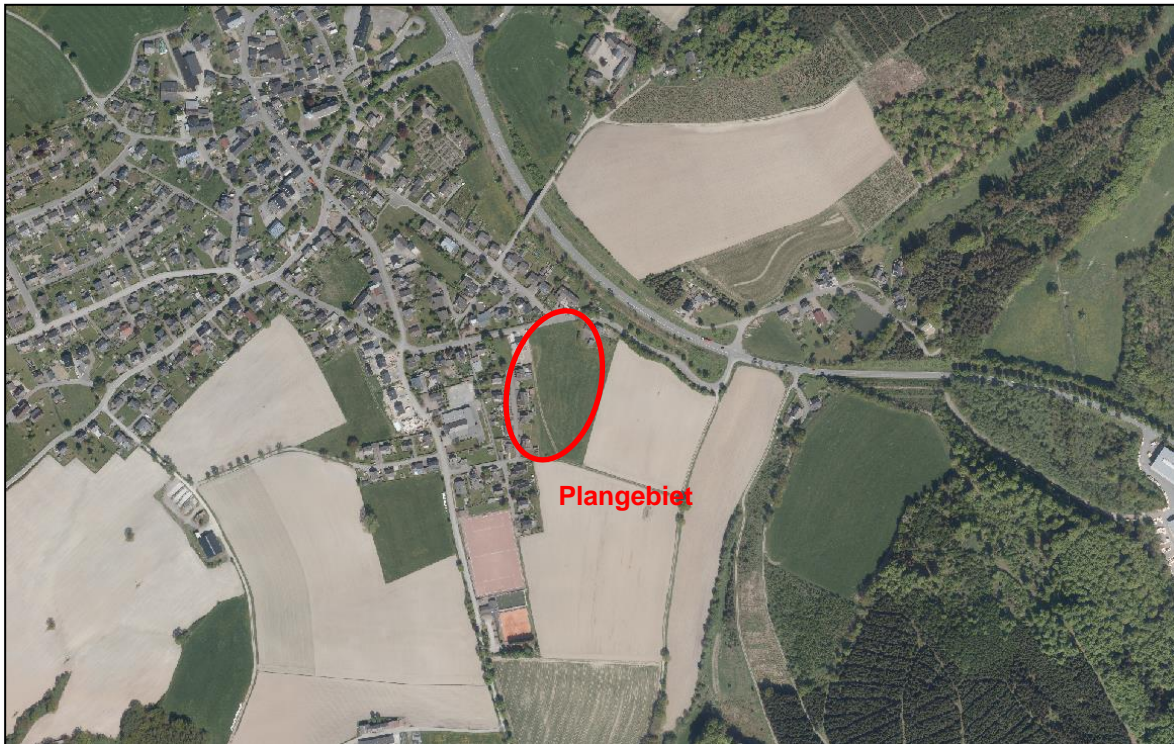


**Abbildung 3:** Siedlungsstruktur (Basiskarte)



**Abbildung 4:** Bereich des Plangebietes (ABK)





**Abbildung 5:** Bereich des Plangebietes (Luftbild, 2018)

Geplant sind als:

- Reines Wohngebiet ca. 13.950 m<sup>2</sup> (davon ca. 1.720 m<sup>2</sup> Bestandsgebäude und Garten)
- Grünfläche ca. 300 m<sup>2</sup>
- Verkehrs- und Wegeflächen ca. 1.650 m<sup>2</sup>

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind durch eine unterbrochene schwarze Linie gemäß § 9 Absatz 7 BauGB im Plan gekennzeichnet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Grundstück teilweise:

**Gemarkung:** Remblinghausen  
**Flur:** 3  
**Flurstück:** 457, 458, 738 und 739

#### **4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Ortsteil Remblinghausen zusätzliche Wohnbaugrundstücke ausgewiesen werden, die hinsichtlich der Gestaltung und dem Grundstückszuschnitt den aktuellen städtebaulichen Erfordernissen angepasst werden.

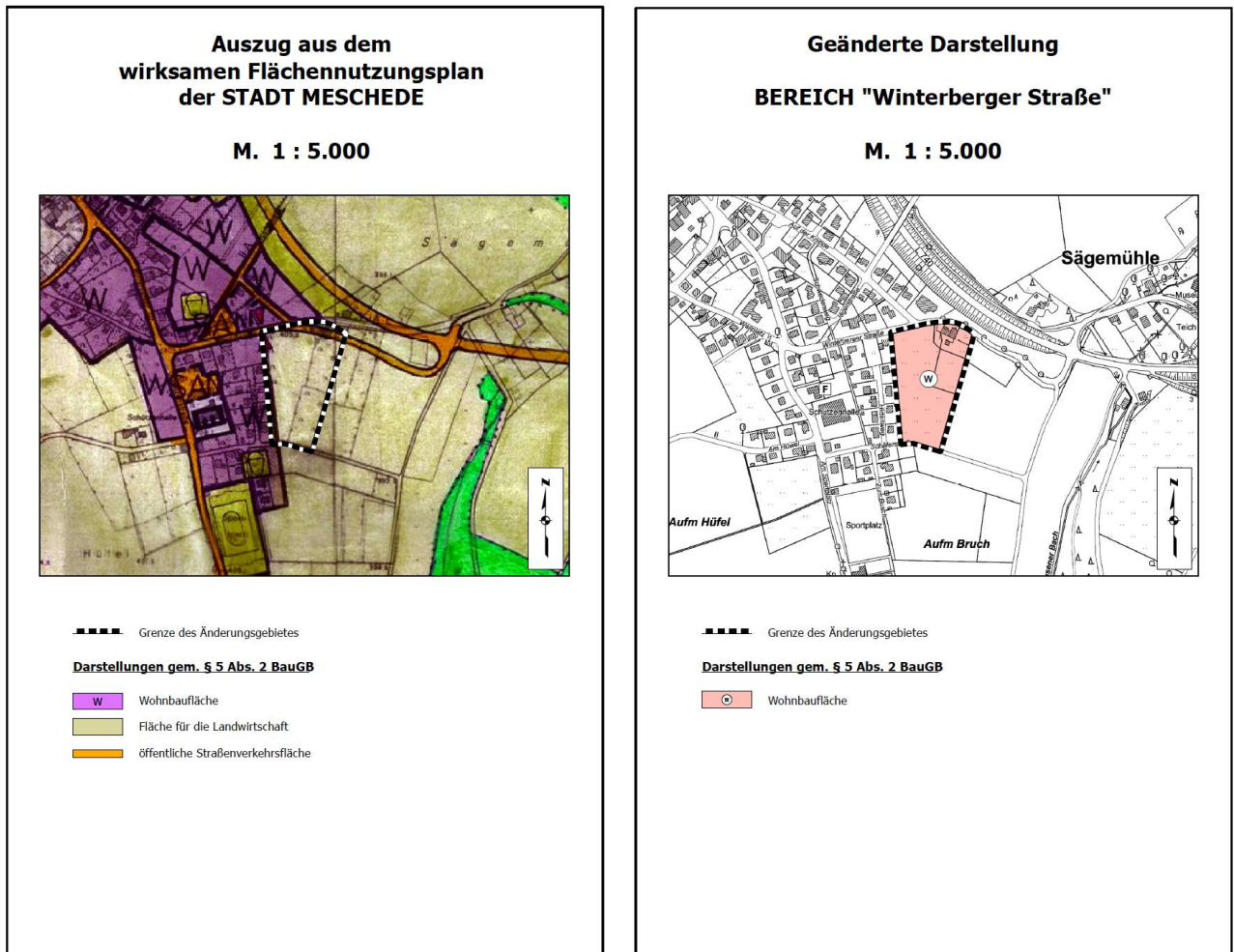
Insgesamt sollen innerhalb des betreffenden Bereiches entlang einer neu zu bauenden Erschließungsstraße, die nach Süden von der Winterberger Straße abzweigt, ca. 18 zusätzliche Bauplätze entwickelt werden. Zudem wird das Bestandsgebäude Winterberger Straße 20 in das Plangebiet einbezogen und hier eine Erweiterungsoption nach Osten gegeben. Hierzu soll im Plangebiet ein Reines Wohngebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO festgesetzt werden, wobei sich die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung an den umliegenden Bestandsbebauungen orientieren sollen. Unabhängig davon werden diese im Hinblick auf die aktuellen gestalterischen Maßstäbe fortentwickelt.

Die Bereitstellung der zusätzlichen Wohnbauflächen ist aus Sicht der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus Gründen der baulichen Arrondierung einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in Ortsrandlage sinnvoll und somit vor dem Hintergrund der Lage und Größe angemessen. In Summe ist die Planung erforderlich.

**5. Bestehendes Planungsrecht und Landesplanerische Anpassung**

**Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede aus dem Jahr 1978 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Abb. 6). Nördlich und westlich des Gebietes sind Wohnbauflächen dargestellt. Südlich und östlich erstrecken sich Flächen für die Landwirtschaft. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ziel der künftigen Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche wird im Zuge der 106. Änderung durchgeführt.



**Abbildung 6:** Bisherige und geplante Darstellung im Flächennutzungsplan

**Landesplanerische Anpassung**

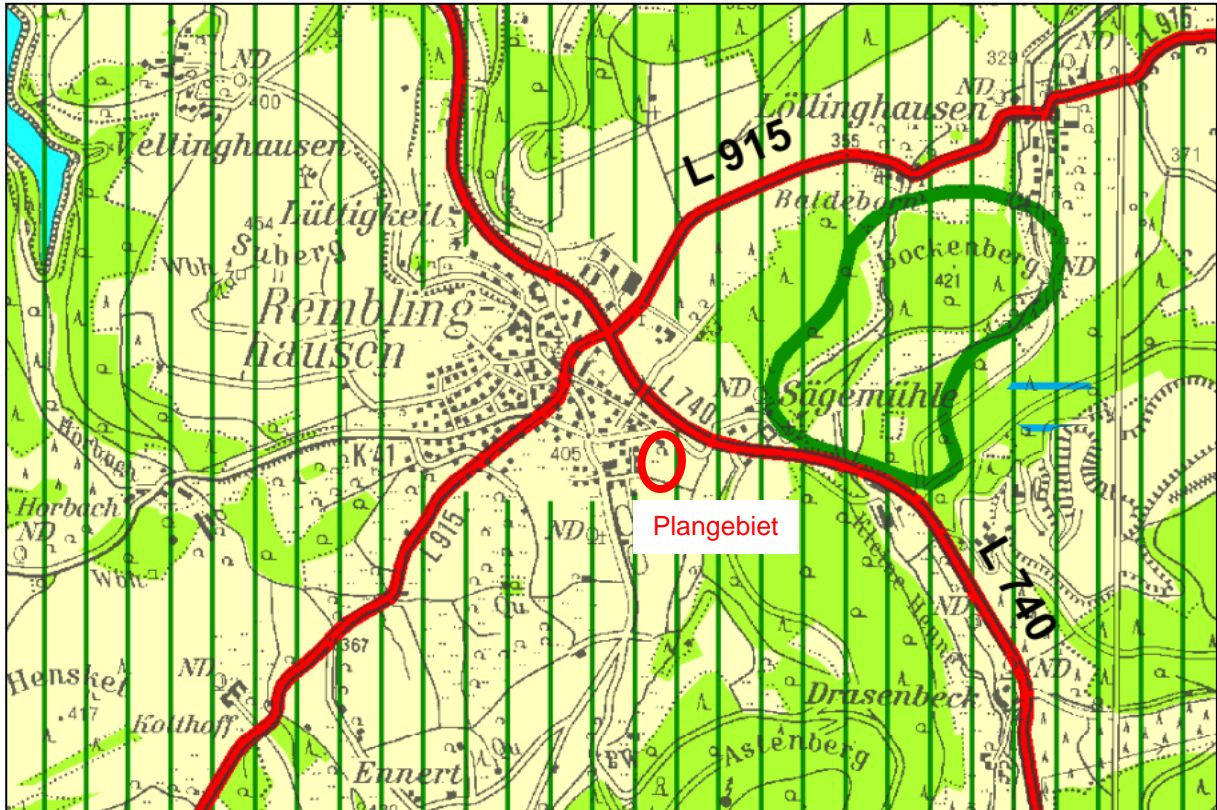
Die Bauleitplanung unterliegt nach § 1 Abs. 4 BauGB der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung. Entsprechende landesplanerische Anfragen gem. § 34 (1) und § 34 (5) LPlG wurden im Zuge des zunächst geplanten Verfahrens nach § 13 b BauGB bereits bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt und bestätigt. Infolge der Umstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 in ein reguläres Vollverfahren, werden die entsprechenden landesplanerischen Anfragen im Rahmen der 106. Flächennutzungsplanänderung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Unabhängig davon erfolgt im Folgenden eine Auseinandersetzung mit den für dieses Verfahren einschlägigen Zielen der Raumordnung.

Seit Januar 2017 ist der aktuelle Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft. Die in dem LEP NRW enthaltenen landesplanerischen Vorgaben, formuliert durch Ziele und Grundsätze, werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die Vorgaben des LEP NRW werden auf regionaler Ebene durch die Regionalpläne weiter konkretisiert. Der für das Plangebiet relevante Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, TA Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ist seit 2012 rechtswirksam. Die grundsätzlichen Zielsetzungen des Regionalplanes beziehen sich

auf die Bewältigung des demographischen Wandels, die soziale Kohäsion, die zunehmende Regionalisierung mit gewachsenen Ansprüchen an die regionale Kooperation sowie auf den Klimawandel und den Schutz von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich in einem im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Freiraum (vgl. Abb. 7).



**Abbildung 7:** Darstellung im Regionalplan, TA Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, BR Arnsberg, 2012

Folgende festgelegte Ziele des Landesentwicklungsplanes für Nordrhein-Westfalen und des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Hochsauerlandkreis / Kreis Soest – diese sind zu beachten – und Grundsätze, die zu berücksichtigen sind, sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu betrachten:

### Zielsetzungen zu Siedlungsflächen

#### **Ziel 2-1 LEP**

*Die räumliche Entwicklung im Landesgebiet ist auf das bestehende, funktional gegliederte System Zentraler Orte auszurichten.*

#### **Ziel 2-3 LEP**

*[...] In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gem. Ziel 2-4 möglich.*

*Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und – gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn*

*- diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.*

*- [...]*

### **Ziel 2-4 LEP**

*In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. [...]*

### **Ziel 1 RP**

*(1) Die kommunale Bauleitplanung hat ein vorausschauendes, bedarfsgerechtes und qualitativ differenziertes Angebot an Bauflächen in umwelt- und freiraumverträglicher Form vorzuhalten. Nicht mehr erforderliche oder nicht umsetzbare Siedlungsflächen sind in Freiraum umzuwandeln.*

*(2) Freiraum darf nach den Vorgaben des LEPro und LEP NRW für Siedlungszwecke nur in Anspruch genommen werden, wenn diese Inanspruchnahme zur Deckung des Flächenbedarfs für siedlungsräumliche Nutzungen erforderlich ist. Sie muss flächensparend und umweltschonend erfolgen.*

*(3) Als wesentlicher Bestandteil des Raumgefüges ist ein gestuftes, zusammenhängendes Freiflächensystem zu erhalten, auszugestalten und nach Möglichkeit zu erweitern. Dabei sind die großen zusammenhängenden Freiräume mit den städtischen Freiflächen zu verknüpfen.*

### **Ziel 2 RP**

*(1) Das vorhandene polyzentrische Städtensystem im Plangebiet ist gemäß der Leitvorstellung der dezentralen Konzentration zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die Siedlungsstruktur ist in Ausrichtung auf das zentralörtliche Gliederungssystem des LEP NRW weiter zu entwickeln und auf die gemeindlichen Siedlungsschwerpunkte zu konzentrieren.*

*(2) Durch ein qualifiziertes Siedlungsflächen-Monitoring ist der planerische Handlungs- und Mobilisierungsbedarf für Bauflächen kontinuierlich zu ermitteln. Die Weiterentwicklung des Siedlungs- und Freiflächensystems der Städte und Gemeinden setzt eine verbindliche kommunale Mitwirkung bei der Erfassung und Fortschreibung von Umfang und Qualität der Flächenpotenziale und Reserveflächen voraus.*

*(3) Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Bauflächen sind entsprechend der voraussichtlichen Bedarfsentwicklung in räumlicher und zeitlicher Staffelung zur Verfügung zu stellen.*

*(4) Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten, indem*

- die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken Vorrang hat vor der Inanspruchnahme neuer Bauflächen;*
- geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche vorrangig reaktiviert und zielgerichtet entwickelt werden;*
- neue Bauflächen, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anschließen;*
- die Inanspruchnahme von Siedlungsflächen flächensparend und umweltschonend erfolgt.*

*(5) Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Eine darüber hinausgehende begrenzte Entwicklung ist in Einzelfällen möglich, soweit sie*

- auf Grund der vorhandenen Infrastrukturausstattung sinnvoll ist und*
- keine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes sowie der Landschaftsfunktionen erfolgt.*

Der Ortsteil Remblinghausen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede befindet sich einem Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) und nicht in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Eine Entwicklung des Ortsteils Remblinghausen zu einem ASB ist aufgrund der geringen Größe nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde sind das neue Ziel 2-4 des LEP sowie die entsprechenden Ziele des Regionalplans maßgebend.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, der unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Der Ortsteil Remblinghausen ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu definieren. Im nordwestlichen Bereich schließt zudem der Bebauungsplan Nr. 61 „Auf der Knippe“ von 1974 an das Plangebiet an. Das Plangebiet schließt demnach nach Westen an „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ an.

Das Plangebiet fügt sich nahtlos an den bebauten Bereich des Ortsteils an. Es kommt zu keiner bandartigen Siedlungserweiterung, sondern zu einer Verfestigung des Siedlungskerns Remblinghausens.

## **Zielsetzungen zur bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung, Rücknahme von Reserveflächen – Ortsweise Betrachtung**

### **Ziel 6.1-1 LEP**

*Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten.*

*Die Regionalplanung legt bedarfsgerecht Allgemeine Siedlungsbereiche und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen fest.*

*Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).*

*Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind.*

Bei dem Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ handelt es sich um eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung Remblinghausens. Hierzu wird auch auf das Kapitel 2 der Begründung verwiesen. Die Nachfrage nach Baugrundstücken durch ortsansässige Familien ist nach wie vor sehr groß. Die hohe Ortsverbundenheit führt zu einem hohen Druck auf die Fläche und auf potentielle Baugrundstücke. Der Bebauungsplan schafft ca. 18 neue Baugrundstücke bei denen eine Verkaufsbereitschaft durch den Eigentümer besteht.

Die Sparkasse vermarktet die Grundstücke in Remblinghausen im Auftrag der Eigentümer. Laut aktueller Abfrage hat die Sparkasse mitgeteilt, dass von den 18 Baugrundstücken nach sehr kurzer Vermarktungszeit bereits 14 Grundstücke reserviert sind. Die bisherigen Bewerber haben sämtlich einen direkten Bezug zum Ort. Entweder sind sie aus Remblinghausen oder es handelt sich um Rückkehrer, die wieder nach Remblinghausen möchten. Lediglich ein Bewerber kommt aus einem anderen Ortsteil, wobei seine aus Remblinghausen stammende Freundin mit einziehen wird.

Im Ortsteil Remblinghausen befinden sich laut Baulückenkataster der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nur noch wenige Baulücken. Die Wohnbauentwicklung auf diesen Baulücken scheiterte in der Vergangenheit z.T. an den Eigentümern, die nicht bereit waren ihre Grundstücke zu veräußern. Weitere Baulücken bestehen auf Gartenflächen und hofnahen Flächen und sind städtebaulich nur indirekt zu entwickeln.

Weitere Potentialflächen gehen aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede und dem Siedlungsflächenmonitoring hervor und befinden sich verschiedenen Stellen des Ortsteiles. Keine dieser Bauflächen weist die Größe des Plangebietes auf. Alle Flächen bedürften einer Bauleitplanung, um sie einer Bebauung zuzuführen. Die Flächen werden im FNP als Wohnbauflächen dargestellt.

Konkret kann zu den vorhandenen Reserven folgendes festgestellt werden:

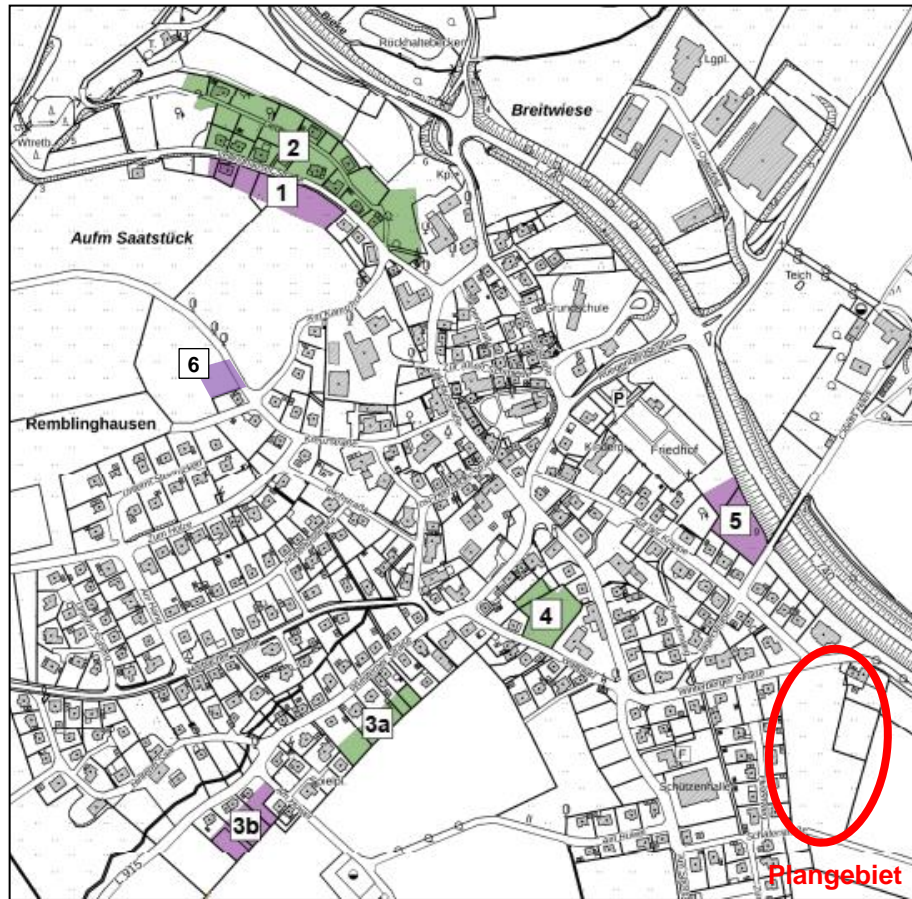
#### FNP-Fläche Vellinghauser Straße (vgl. Nr. 1, Abb. 8)

Zunächst war geplant, den gesamten Bereich westlich des Gebäudes Vellinghauser Straße 9 im Wege der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche zurückzunehmen. Die Landwirtschaftskammer hat im Verfahren für das bebaute Grundstück Flurstück 134 + Zufahrt Fst. 86 sowie für die als Gartenland genutzte Fläche Flurstück 76 mitgeteilt, dass diese Fläche auch nach einer Darstellung als landwirtschaftliche Fläche im FNP faktisch nicht der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Eine FNP-Änderung würde daher ins Leere laufen. Zudem wurde auf dem Flurstück Nr. 76 noch im Frühjahr 2023 gem. § 35 Abs. 2 BauGB ein Gebäude genehmigt. Aus diesem Grunde bietet es sich städtebaulich an, auch die Lücke zwischen den beiden Flurstücken einer Bebauung zuzuführen, welches der Eigentümer im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch eingefordert hatte. Dadurch wird eine zusammenhängende Bebauung von 3 Bauplätzen entstehen. Die 96. FNP-Änderung reduziert sich in diesem Bereich auf die Flurstücke 137 tw. und 218.

#### B-Plan Liedtstraße (vgl. Nr. 2, Abb. 8):

Die Umsetzung der Flächenreserven ist nur nach Ausbau der Straße möglich. Eine freiwillige Einigung mit den Eigentümern zur Abgabe der für den Ausbau der Straße nötigen Flächen war bislang nicht möglich. Aus diesem Grunde hat die Stadt eine Baulandumlegung einleiten lassen. Insbesondere durch die Corona-Pandemie

haben sich die Gespräche mit den Eigentümern über die Flächenentwicklung deutlich verzögert. Der Umlageplan nach BauGB ist zwar kurz vor dem Abschluss, es ist aber nicht auszuschließen, dass hiergegen Klage erhoben wird. Wann der Ausbau der Straße tatsächlich vollzogen wird, ist daher aktuell nicht absehbar.



**Abbildung 8:** Baulandreserven im Ortsteil Remblinghausen (Basis Bauflächen FNP)

B-Plan Wallplatz (vgl. Nr. 4, Abb. 8):

Trotz Aufstellung eines Bebauungsplans haben es verschiedene Entwicklungsträger bislang nicht geschafft, sich mit den Grundstückseigentümern auf einen Verkauf der Fläche zu einigen. Eine wirtschaftliche tragfähige Erschließung war bis zuletzt nicht gegeben. Als Alternative ist eine Reduzierung der Bauplätze auf vier in der Überlegung, um anstatt einer öffentlichen eine private (und damit kleinere) Erschließungsstraße zu realisieren und Baukosten zu sparen. Der Bau einer Privatstraße würde aber eine Bebauungsplanänderung bedingen. Es ist kurzfristig daher nicht absehbar, dass die Flächen bebaut werden.

Daher werden nun noch die Flächen im Baugebiet „Auf der Knippe“ (Nr. 5, Abb. 8) sowie in Verlängerung der Kreuzsstraße (Nr. 6, Abb. 8) aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen der 96. FNP-Änderung herausgenommen. Das Baugebiet Wallplatz (Nr. 4, Abb. 6) soll später umgesetzt werden (s.o.). Für die Bereiche an der Wulsterner Straße (Nr. 3a/3b, Abb. 8) ist eine Innenbereichssatzung in Vorbereitung.

Hinterm Saal:

Die Regionalplanungsbehörde hat im Zusammenhang mit der Landesplanerischen Anfrage noch auf die Flurstücke 619 und 620 im Einmündungsbereich Hinterm Saal/Wulsterner Straße verwiesen. Diese befinden sich im Innenbereich nach § 34 BauGB. Eine Flächenrücknahme im Flächennutzungsplan müsste daher mit einem Bebauungsplan flankiert werden, der eine bauliche Nutzung ausschließt. Dies macht aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn, da der Bereich den städtebaulichen Abschluss des Ortes bildet, voll erschlossen ist und sich eine Bebauung förmlich aufdrängt.

### Fazit

Die in Ziel 6.1-1 des LEP formulierte Zielsetzung, nicht für die bauliche Entwicklung benötigte Freiflächen, bei denen kein Bedarf besteht, dem Freiraum zurückzuführen, ist grundsätzlich richtig und wird sukzessive auch umgesetzt (s.o.). Dabei werden die einzelnen Siedlungsräume – im Stadtgebiet Meschede ist dies die Ebene der Ortsteile – jeweils für sich betrachtet. Eine Rücknahme von Flächen ist aber in Remblinghausen möglich, so dass eine Inanspruchnahme von Flächen in anderen Ortsteilen nicht erforderlich wird. Gerade die Ergänzung des Landesentwicklungsplanes mit dem Ziel 2-4 begünstigt die städtebauliche Entwicklung im ländlichen Raum und der Eigenentwicklung der Dörfer.

## Zielsetzungen zur Kulturlandschaft

### Ziel 3-1 LEP

*Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten. Dabei ist die in Abbildung 2 dargestellte Gliederung des Landes in 32 historisch gewachsene Kulturlandschaften zu Grunde zu legen.*

*In den Regionalplänen sind für die Kulturlandschaften jeweils kulturlandschaftliche Leitbilder zur Erhaltung und Entwicklung ihrer prägenden Merkmale festzulegen.*

### Ziel 4 RP

*Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind der Charakter der Kulturlandschaften mit ihren bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen und -elementen sowie die historisch wertvollen Orts- und Landschaftsbilder zu bewahren und weiter zu entwickeln.*

Kulturlandschaften sind nicht statisch und immer das Produkt aus dem Zusammenspiel zwischen naturräumlichen Gegebenheiten und menschlicher Nutzung. In diesem Zusammenhang spricht man von der „gewachsenen Kulturlandschaft“, die von ständigen Veränderungen betroffen ist und dessen kulturellen Erbes es zu schützen gilt. Der Ortsteil Remblinghausen befindet sich in der Kulturlandschaft Sauerland, welches durch seine typische Mittelgebirgslandschaft mit großflächigen Waldgebieten geprägt wird. Ferner ist die Kulturlandschaft durch eine Vielzahl an kleinen Ortsteilen, Dörfern und Weilern geprägt. Eine städtebauliche Entwicklung ist hier meist durch die Lage im Außenbereich und die Nähe zu landwirtschaftlichen Nutzgebäuden eingeschränkt. Gleichzeitig sind die Ortsverbundenheit und der Druck auf vorhandene Baulücken sehr hoch, weshalb diese meist von den Eigentümern für eigene Interessen vorgehalten werden. Zu einen dieser zahlreichen Ortschaften gehört auch der Ortsteil Remblinghausen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede.

Der Bebauungsplan Nr. 147 „Winterberger Straße“ würde zu einer Entspannung der Wohnbausituation führen und ortsgebundenen Familienangehörigen die Möglichkeit bieten, hier ein Eigenheim zu realisieren. Durch die Festsetzung von gestalterischen Vorgaben im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass sich die Neubauten an das vorhandene Ortsbild anpassen und das kulturelle Erbe des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

## Zielsetzungen zur Technische Ausstattung

### Ziel 8.1-12 LEP

*In allen Teilräumen des Landes ist von den Kommunen und Aufgabenträgern des öffentlichen Verkehrs die Erreichbarkeit der Zentralen Versorgungsbereiche der Grund-, Mittel- und Oberzentren von den Wohnstandorten ihres Einzugsbereiches mit dem Öffentlichen Personennahverkehr in angemessener Zeit zu gewährleisten.*

### Ziel 3 RP

*(1) Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sind die Einrichtungen und Netze der technischen und sozialen Infrastruktur zu sichern bzw. entsprechend anzupassen. Vor der Schaffung neuer Einrichtungen und dem Ausbau der Netze sollen die Möglichkeiten zu einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen überprüft werden. Umgekehrt sind bei einer Rücknahme von Bauflächen die Funktionsfähigkeit und der kostengünstige Betrieb der Einrichtungen und Netze der Daseinsvorsorge sicherzustellen.*

*(2) Siedlungsflächen sind auf die Netzstruktur des ÖPNV auszurichten. Neue Bauflächen sind bevorzugt in Siedlungsschwerpunkten an Haltepunkten des leistungsfähigen ÖPNV zu entwickeln.*

**Ziel 39 RP**

*(1) Die dargestellten Siedlungsbereiche dürfen erst in Anspruch genommen werden, wenn die Abwasserbeseitigung gesichert ist. Alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an eine Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen. Für Streusiedlungen sind geeignete Kläranlagen zu erstellen.*

Bei der potentiellen Wohnbaufläche des Bebauungsplanes Nr. 147 handelt es sich um eine Fläche, für die neue Erschließungsstraßen geschaffen werden müssen. Die Planungen sehen eine Erweiterung der vorhandenen Kanalnetze vor. Zudem kann aus Kap. 2 der Begründung entnommen werden, dass die Grundversorgung in Remblinghausen sichergestellt ist.

Der Ortsteil Remblinghausen wird durch die Buslinie S90 (RLG) an das örtliche Mittelzentrum Meschede sowie Schmallenberg angebunden. Hier bestehen weitere örtliche aber auch überörtliche Verbindungen zur Verfügung sowie – in Meschede - auch ein Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG.

**Zielsetzungen zum Freiraumschutz und zur Landwirtschaft****Ziel 17 RP**

*(1) Wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Landschaftsbildqualität, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktionen und ihrer Funktionen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind die bestehenden Freiräume zu erhalten und zu entwickeln.*

*(2) Die noch vorhandenen großen und unzerschnittenen Freiräume sind vor Zerschneidung und Fragmentierung zu bewahren.*

**Ziel 18 RP**

*(1) In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.*

*(2) Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden.*

Im Zuge der Realisierung des Neubaugebietes an der Winterberger Straße wird eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche beansprucht und einer neuen Nutzung zugeführt. Dabei wurde darauf geachtet, dass es durch die Festsetzung einer maximalen Bautiefe im Bebauungsplan zu keiner unnötigen Flächeninanspruchnahme kommt. Ferner kommt es in Remblinghausen nicht zu einer finger- oder bandartigen Ausbreitung in den Außenbereich, sondern zu einer Arrondierung in Siedlungsrandlage. Über den flankierenden städtebaulichen Vertrag wird zudem sichergestellt, dass die Bauplätze auch tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Eingrünung des Wohngebietes entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze getroffen. Darüber hinaus wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die gestalterischen Vorgaben sichergestellt, dass sich die neuen Baukörper an das vorhandene Ortsbild anpassen.

Durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche werden der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeit von landwirtschaftlichen Betrieben nicht gefährdet.



## **6. Städtebauliches Konzept**

---

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzept orientiert sich an der Erschließungssituation und der Bebauung im Umfeld. Die ortsübliche Straßenrandbebauung, ohne rückwärtige Bebauung, soll auch im neuen Baugebiet fortgeführt werden.

Für die Entwicklung ist der Bau einer Erschließungsanlage als Stichstraße erforderlich, die nach Süden von der Winterberger Straße abzweigt und in einer Wendeanlage endet. Die Winterberger Straße bildet die nördliche Begrenzung des Plangebietes, der im Süden verlaufende Feldweg in Verlängerung der Schäferstraße die südliche Begrenzung. Zu letzterem wird eine fußläufige Verbindung bzw. ein Fuß- und Radweg hergestellt.

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltungsvorgaben orientieren sich an der umliegenden Bebauung und an den einheitlichen Vorgaben der Stadt Meschede. Hierdurch soll eine homogene (Höhen-) Abwicklung der Gebäude erreicht werden.

## **7. Inhalte des Bebauungsplanes**

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die unbebauten Freiflächen südlich der Winterberger Straße und östlich der Bebauung entlang des Hirtenwegs. Das bestehende Objekt Winterberger Straße 20 wird in das Plangebiet aus Gründen der städtebaulichen Homogenität einbezogen.

### **7.1 Bauliche Nutzung**

---

#### **7.1.1 Art der baulichen Nutzung**

---

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen, welches der Deckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs an Wohnbauflächen im Ortsteil Remblinghausen dienen soll.

Im dem Wohngebiet werden Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen. Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die Zulässigkeit dieser Nutzungsart ermöglicht die altersgerechte Inanspruchnahme der Flächen. Sie entspricht der Nutzung, die aufgrund der Erschließungskonzeption und der Lage innerhalb eines bestehenden ländlich geprägten Wohnumfeldes städtebaulich sinnvoll ist.

Ausnahmen können zugelassen werden und zwar für:

1. nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der Absicht, diese in erster Linie in den Dorfmitten zu platzieren, „Läden zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes“.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Die Festsetzung bezieht sich mit dem Begriff "Wohngebäude" bei Doppelhäusern auf die Doppelhaushälfte. Damit sind auch in Doppelhaushälften Einliegerwohnungen möglich. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

### 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

---

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientieren sich an den Festsetzungen bzw. dem Erscheinungsbild in den angrenzenden Baugebieten.

Die Grundflächenzahl beträgt flächendeckend verträglich für den ländlichen Raum 0,3. Hiermit soll in Verbindung mit den Grundstücksgrößen einer zu hohen Verdichtung entgegengewirkt werden.

Eine Überschreitung der Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO bis höchstens 0,45 ist nur zulässig, wenn Zufahrten, Zuwegungen und PKW-Stellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen oder Pflasterungen mit breiten und offenen Fugen, errichtet werden. Hiermit sollen eine übermäßige Versiegelung des Gebietes verhindert und negative Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verringert werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird einheitlich auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt, um die Dimensionierung der umliegenden Bebauung aufzugreifen. In Verbindung mit den festgesetzten Gebäudehöhen wird die Höhenentwicklung eindeutig geregelt.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO wird ebenfalls wohngebietstypisch sowie bezogen auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse flächendeckend auf 0,6 festgesetzt.

Durch die weitestgehende Orientierung der v.g. Maße der baulichen Nutzung an den angrenzenden Baugebieten wird die städtebauliche Homogenität des gesamten Bereiches unterstützt.

Die max. zulässige Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe beträgt 9,50 m über Oberkante der fertigen Straße (Höhenkotierungen im Plan), gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante / Firstoberkante und der Straßenhöhe gem. Plandarstellung. Bemessungsgrundlage am Gebäude ist die Mitte der Straßenzugewandten Gebäudeansicht des Hauptgebäudes. Die Straßenplanung mit Höhenangaben kann zusätzlich bei der Stadt Meschede oder dem Entwurfsverfasser für die Grundstücks- und Gebäudeplanung angefordert werden.

Eine Überschreitung des vorstehenden Maximalmaßes kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen und für technische Anlagen wie z.B. Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

Die Vorschrift zur maximalen Gebäudehöhe dient gemeinsam mit den gestalterischen Vorgaben zur Zulässigkeit von DREMPeln sowie der Dachgestaltung dazu, eine möglichst homogene Höhenabwicklung der Bebauung zu erreichen.

### 7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

---

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Darüber hinaus sind nur zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Durch diese Festsetzungen wird der ortstypischen, aufgelockerten Bauweise im Ortsteil Rechnung getragen und eine städtebaulich in dieser Lage nicht anzustrebende zu starke Verdichtung unterbunden.

Gleichzeitig wird durch die v.g. Festsetzungen in Kombination mit den Maßen der baulichen Nutzung die Zahl von Miet- bzw. Einliegerwohnungen innerhalb des Gebietes beschränkt. Zielgruppe dieses Baugebietes sollen in erster Linie junge Familien sein, die sich den Traum vom Eigenheim realisieren. Für Personengruppen, die Mietwohnungen nachfragen, wird hier sowie an anderer Stelle im Stadtgebiet ein entsprechendes Angebot zur Verfügung gestellt.

Das Baugebiet soll sich durch seine besondere Lage und, im Hinblick auf die städtebauliche Struktur des Ortsteiles, durch einen hohen Wohnwert auszeichnen. Die Erschließungsstraße und die Zuordnung der Baugrundstücke sind so angelegt, dass ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser das Erscheinungsbild dieses Bereichs prägen sollen.

Die Baugrenzen orientieren sich weit überwiegend an dem Straßenverlauf der neu zu errichtenden Erschließungsanlagen, wobei die Tiefe der Baufenster individuelle Gebäudestandorte ermöglicht. Lediglich in einem Fall im Südwesten ist eine rückwärtige Bebauung aus Gründen des ökonomischen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht.

Unter Beachtung der städtebaulich angestrebten Entwicklung als Straßenrandbebauung wird versucht, den Baugrundstücken durch die Lage der Baugrenzen bzw. die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen den größtmöglichen Spielraum hinsichtlich der Wahl der Gebäudestellung einzuräumen, so dass Ruhezonen (Gärten) unter Berücksichtigung des Sonnenverlaufes angelegt werden können.

#### **7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung**

Für das Plangebiet werden eine Reihe von baugestalterischen Festsetzungen getroffen, um die Homogenität innerhalb des Gebietes sowie zu den angrenzenden Baugebieten zu unterstützen.

##### Dachformen

Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben. Lediglich Flachdächer sind aufgrund der Dachgestaltung im städtebaulichen Umfeld nicht zulässig. Dachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 20° aufweisen, wobei diese Vorschrift - Angabe in Grad - nur für das Hauptdach, nicht für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse gilt. Die vorgenannten, untergeordneten Gebäude(teile) definieren das Erscheinungsbild der Dachlandschaft nur in untergeordnetem Umfang, so dass eine entsprechende Regulierung hier einen nicht zu begründenden Einfluss auf die Baufreiheit nehmen würde.

Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich der Hauptdachfläche unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes des Hauptdaches anzusetzen.

##### Dachaufbauten

Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35°, um eine Dominanz bezogen auf die Dachlandschaft zu verhindern. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf aus gleichen Gründen 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt, dass der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang mind. 2 m betragen muss. Bei Walm- und Zeltdächern gilt, dass der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat - waagrecht gemessen - mind. 1,50 m betragen muss. Auch hier gelten die Regelungen der Klarheit der angestrebten Dachlandschaft.

##### Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist aufgrund des baulichen Umfelds bzw. der dort vorhandenen Prägung nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind aus den genannten Gründen nicht zulässig.

##### Dachüberstände

An Giebelflächen (Ortgang) ist eine Sparrenfeldbreite von max. 0,70m, an der Traufe von max. 0,70m (waagrecht gemessen) zulässig. In Bereichen von Terrassen, Balkonen und Eingangsbereichen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte sind größere Dachüberstände als Wetterschutz zulässig.

##### Drempel

Drempel sind aufgrund des Vorhandenseins im baulichen Umfeld zulässig.

##### Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung dezentraler Energieversorgungskonzepte bzw. klimaschonender Bauweisen sind Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen, grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden.

### Fassaden- / Wandgestaltung

Zur Sicherstellung der Homogenität des baulichen Kontextes sowie aus Gründen der regionaltypischen Farbgestaltung sind Wandflächen der Gebäude nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbreterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser.

Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. „Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütersicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind aus genannten Gründen nicht zulässig. Für Sockelbereiche und Treppenaufgänge sind auch dezente, nicht leuchtenden Farben zulässig.

### Einfriedungen

Einfriedungen (darunter fallen auch Stützmauern) dürfen

- entlang der Nachbargrenzen eine Höhe von 1,5 m (gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche)
- entlang der öffentlichen Straße eine Höhe von 1 m (gemessen über der Oberkante der Mittelachse der öffentlichen Straße)

nicht überschreiten. Die Vorgabe soll eine Dominanz von Einfriedungen verbunden mit einem gestalterischen „Einengen“ des öffentlichen bzw. nachbarschaftlichen Raumes vermeiden.

Drahtzäune entlang der Straße sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

### Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht (auch als Vorgarten bezeichnet) sind zur Vermeidung von Hochwasserschäden besonders bei Starkregenereignissen sowie zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas von einer Versiegelung freizuhalten. Die Flächen sind gärtnerisch (z.B. mit Rasen, Gräsern, heimischen und standortgerechten Stauden und Gehölzen) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Eine Befestigung der Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht ist nur im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten und Hauszugänge zulässig. Die Oberflächen dürfen nicht versiegelt werden. Die Versiegelung im Umfang der zur Erreichung der Garagen notwendigen Zufahrten, Hauszugänge und Bruchsteinmauern zum Abfangen von Geländeunterschieden bleibt davon unberührt. Die Festsetzung begründet sich mit der Vermeidung von unnötigen Versiegelungen und den damit verbundenen positiven Auswirkungen auf die Böden.

## **7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen**

Ein weiteres Planzeichen ist u.a. die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanung gem. § 9 Abs. 7 BauGB. Die Grenze orientiert sich an dem städtebaulich erforderlichen Bereich, um die gewünschte Verdichtung bzw. Arrondierung planungsrechtlich zu ermöglichen. Aus städtebaulicher Sicht macht es Sinn, das Baugebiet im Süden bis zur Schäferstraße zu entwickeln, um einen sinnvollen Abschluss der Ortsrandbebauung zu erreichen. Eine Verkleinerung des Gebietes lässt aufgrund der hohen Grundkosten für die Erschließung (Kanalbau) eine auskömmliche Finanzierung des Baugebietes nicht zu.

Die Verkehrsfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und differenziert in Straßenverkehrsfläche, Fuß- und Radwegfläche (Verbindung im Süden), öffentlichen Parkplatzflächen (im Bereich der Wendeanlage) sowie Straßenbegleitgrün (im Bereich der Parkplatzflächen). Es wird festgesetzt, dass die Fuß- und Radwegeflächen sowie die öffentliche Parkplatzfläche mit wasserdurchlässigem Ökopflaster anzulegen sind.

Im Nordwesten des Plangebietes wird entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Es dient der Sicherung vorhandener Stromversorgungsleitungen der Hochsauerland Netz GmbH & Co. KG., die derzeit von der Westnetz GmbH betrieben werden.

Die vorhandene Eiche westlich des Grundstückes „Winterberger Str. 20“ wird aufgrund des ortsbildprägenden Erscheinungsbildes im Bestand gesichert. Hierzu wird eine Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB gewählt.

Ebenfalls im Bestand gesichert wird ein Einzelstrauch entlang der südlichen Plangebietsgrenze, nördlich der Schäferstraße und westlich des Fuß- und Radweges, der das Baugebiet mit der Schäferstraße verbindet. Die ökologische Wertigkeit und das Erscheinungsbild rechtfertigen auch hier eine Festsetzung zur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB.

Es werden zudem Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB auf den Grundstücken sowie entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze getroffen.

Es handelt sich dabei um Grundstücksbepflanzungen ohne Lagefestsetzung / Verortung. Je angefangener 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist in diesem Kontext ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum anzupflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist nicht festgesetzt und wird den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Beim Pflanzstandort ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu beachten. Zudem ist ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und zum festgesetzten Leitungsrecht einzuhalten.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen sind wahlweise folgende Gehölzarten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hängebirke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Die Bäume sind in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 16-20 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,6 m bis zum Kronenansatz zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung von Obstbäumen sind wahlweise folgende Arten zu verwenden: Hauszwetsche (Bauernpflaume), Bühler Frühzwetsche, Wagenheims Frühzwetsche, Graf Althans Reneklode, Große Grüne Reneklode, Qullins Reneklode, Mirabelle aus Nancy, Speierling (*Sorbus domestica*). Als Pflanzqualität sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von mind. 2,0 m und einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu verwenden. Die Bäume sind mit Ballen zu pflanzen. Bei den Obstbäumen muss als Baumpflege ein regelmäßiger Baumschnitt erfolgen, um vorzeitiger Alterung vorzubeugen und um eine lichte und stabile Krone zu erhalten.

Auf den 1 bzw. 3 m breiten festgesetzten Anpflanzflächen im Osten und Süden ist die Anpflanzung standortgerechter, heimischer Gehölze als einreihige oder min. zweireihige (im Süden), geschlossene Hecke (mind. 3 Pflanzen je laufender Meter Hecke) vorzunehmen. Die Gehölze sind in einer Größe von 50-120 cm (2-3-jährig verschult) zu pflanzen. Es sind wahlweise folgende Gehölzarten zu verwenden: Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus spec.*) und Schlehe (*Prunus spinosa*). Ein Ausfall ist durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen. Die DIN 18916 und DIN 18920 sind zu berücksichtigen.

Aufgrund des immer wieder problematischen Umgangs mit Abgrabungen und Aufschüttungen werden auch hierzu Regelungen zur Klarstellung des Erlaubten getroffen. Abgrabungen und Aufschüttungen zur Nivellierung der Baugrundstücke sind grundsätzlich zulässig. Aufschüttungen dürfen dabei die Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 2 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 1 m bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.

Im Rahmen der ökologischen Bilanzierung wurde ein Defizit von 34.325 Biotopwertpunkten ermittelt, das mit Umsetzung der Planung erzeugt wird (siehe Kap. 7.3.2). Zum Ausgleich dieses Biotopwertpunkte-Defizites wird den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerische und im Stadtwald gelegene Ausgleichsmaßnahme mittels Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet:

- Naturschutzgebiet „Harmorsbruch“ (Kennnummer: Ö-MS\_010)

Auf den Flächen im Naturschutzgebiet „Harmorsbruch“ wurden durch den Regiebetrieb "Städtische Forstdienststelle" naturnahe, standortgerechte Bruch- und Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten entwickelt. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kapitel 7.3.2 aufgeführt.

Die Kompensationsgeldzahlung der Vorhabenträgerin für die Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos ist mit Beginn der Erschließungsarbeiten fällig und durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Sollten sich vor Beginn der Erschließungsarbeiten noch andere mögliche Kompensationsmaßnahmen ergeben, die

seitens der Unteren Naturschutzbehörde und der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als solche anerkannt werden, kann die Höhe der Kompensationsgeldzahlung entsprechend verringert werden. Diese Öffnungsklausel wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 04.01.2024 in die Zuordnungsfestsetzung mit aufgenommen.

## 7.2 Verkehrliche Erschließung

---

Zur Realisierung der Planung ist eine Erweiterung des öffentlichen Straßennetzes erforderlich.

### 7.2.1 Äußere Erschließung

---

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Winterberger Straße. Die hiervon nach Süden abzweigende Stichstraße, deren Anbindung gegenüber der Anbindung der Straße „Auf der Knippe“ liegt, dient als alleinige Erschließung des Baugebietes.

Bei den weiteren kommunalen oder überregionalen Verkehrswegen der äußeren Erschließung handelt es sich um leistungsfähige Erschließungsanlagen, die die zu erwartenden zusätzlichen Verkehre aufnehmen können.

Die Anbindung an den gemeindlichen und überregionalen ÖPNV wird durch die fußläufig erreichbaren, ca. 100 m nordöstlich bzw. nordwestlich gelegenen Bushaltestellen „Sägemühle“ oder „Schwedenweg“, die beide an der Winterberger Straße liegen, gewährleistet. Hier verkehrt der Schnellbus S90 „Meschede-Schmallenberg“.

### 7.2.2 Innere Erschließung

---

Für die innere Erschließung ist eine neue Straße zu bauen. Sie weist eine Breite von 6,65 m auf und verläuft in Nord-Süd-Richtung, um im Süden in einer Wendeanlage mit einem Radius von ca. 10 m zu enden. Beidseitig erfolgt eine Straßenrandbebauung. Die Straße wird als Mischverkehrsfläche angelegt.

Im Bereich der Wendeanlage werden öffentliche Parkplätze festgesetzt, die durch Straßenbegleitgrün in den Verkehrsraum gestalterisch eingebunden werden.

Zu den im Süden, in Verlängerung der Schäferstraße, verlaufenden Feldweg führt eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr.

## 7.3 Natur und Landschaft / Umweltbelange

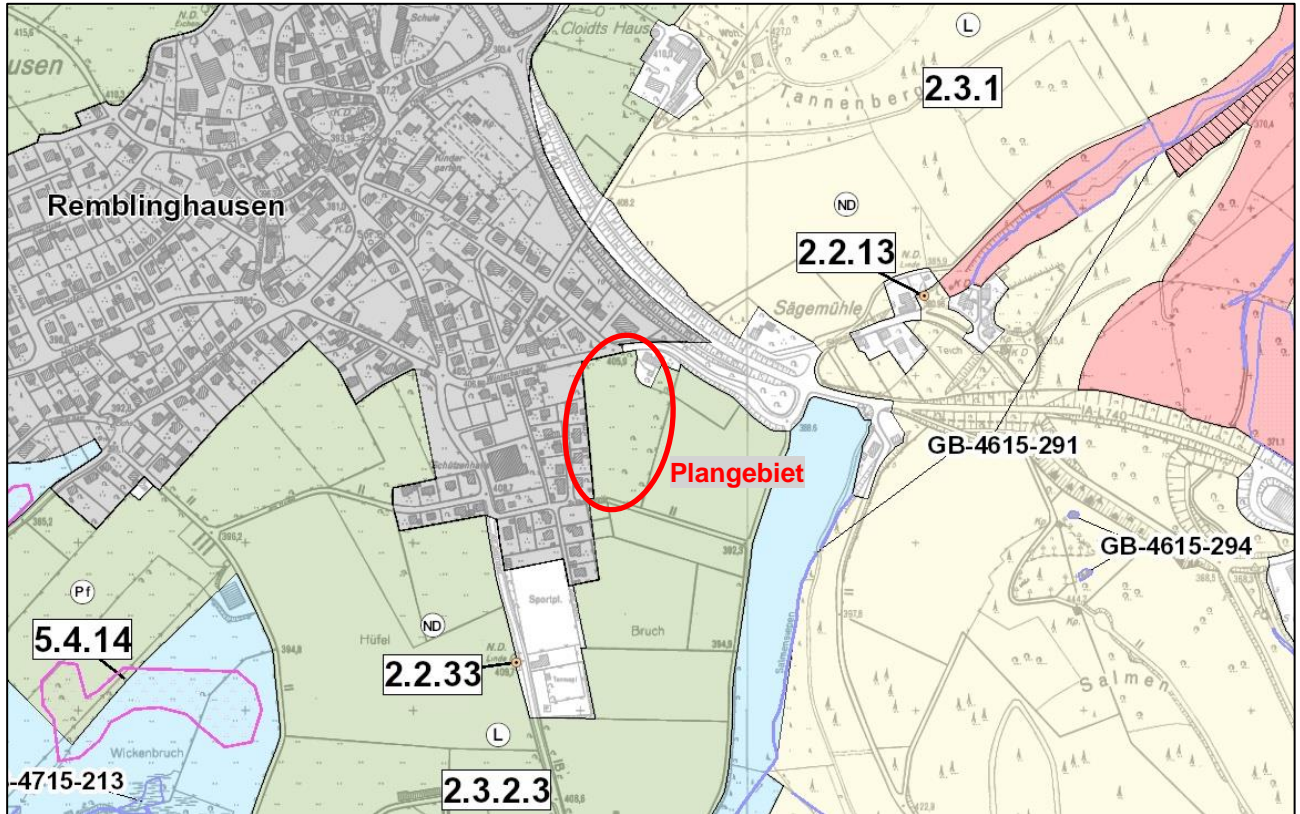
---

### 7.3.1 Landschaftsplan

---

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereiches des seit 2020 rechtskräftigen Landschaftsplanes „Meschede“ des Hochsauerlandkreises. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (§ 26 BNatSchG) - Typ B (Ortsrandlagen, Landschaftscharakter) 2.3.2.3 „Offenland um Ennert und Remblinghausen“, das insgesamt ca. 82,66 ha groß ist. Der Landschaftsplan führt zum Schutzzweck folgendes aus:

*„Die beiden Teilflächen ergänzen die großen Feuchtgrünlandflächen in diesem Raum (s. LSG 2.3.3.29) um die landwirtschaftlich günstigeren, zumeist ackerbaulich genutzten siedlungsnahen Freiräume südlich von Remblinghausen. Neben der erheblichen Naherholungsbedeutung, die dem Offenland hier zukommt, bietet das rel. strukturreiche Gesamtgebiet auch Nahrungs- und Rasthabitats für gefährdete Vogelarten und hebt unmittelbar unterhalb der Bergkette Goldener Strauch / Bremscheid / Astenberg den Kontrast der Senkenlandschaft gegenüber dem „Hochsauerländer Schluchtgebirge“ hervor.“*



**Abbildung 9:** Auszug aus dem Landschaftsplan Meschede, HSK 2018

Gem. § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) treten bei der Änderung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Die Untere Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes mitgeteilt, dass eine Anwendung des § 20 Abs.4 LNatSchG erfolgen kann und entgegenstehende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes „Meschede“ mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 147 zurücktreten.

### 7.3.2 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der durch das Büro Stelzig aus Soest/Münster erarbeitete Umweltbericht ist Anlage und Bestandteil dieser Begründung.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass durch den Bebauungsplan Nr. 147 unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 des Umweltberichtes genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der in Kapitel 4.4 aufgeführten, geplanten Kompensationsmaßnahme 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 den einleitenden Kapiteln dieser Begründung dargelegten örtlichen Bedarfes nach Bauland, wird sich in der Gesamtabwägung der Belange jedoch für die Weiterverfolgung der Planung ausgesprochen. Um eine übermäßige Versiegelung im Plangebiet zu vermeiden, wurde die GRZ mit 0,3 festgesetzt und es wurden Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten getroffen.

Der genaue Umfang der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Rahmen des Umweltberichtes bilanziert. Demnach erzeugt die Planung ein Ökopunkte-Defizit in einer Höhe von 34.325 Punkten. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises vom 04.01.2024 kann zum Ausgleich dieses Defizites folgende landschaftspflegerische und im Stadtwald gelegene Ökokon-tomaßnahme angerechnet werden: Naturschutzgebiet „Harmorsbruch“ (Kennnummer: Ö-MS\_010).

Diese Maßnahme wird den Eingriffsgrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mittels Zuord-nungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (s. Kap. 7.1.5).

Auf den Flächen im Naturschutzgebiet „Harmorsbruch“ wurden durch den Regiebetrieb "Städtische Forst-dienststelle" naturnahe, standortgerechte Bruch- und Moorwälder auf bislang mit Nadelholz fehlbestockten Standorten entwickelt. Dazu erfolgten folgende Maßnahmen:

- Voranbau: Umwandlung alter Fichte in standortgerechten Laubwald
- Sukzession: Entwicklung junger Laubwald zu Bruch- / Moorwald; keine Bewirtschaftung
- Wiedervernässung: Entwicklung junger Laubwald zu Bruch-/ Moorwald; keine Bewirtschaftung
- Fehlbestockung entnehmen: Umwandlung alter Fichte in Moorwald
- Fehlbestockung entnehmen, Wiedervernässung: Umwandlung alter Fichte in Moorwald / Nichtwirt-schaftswald



**Abbildung 10:** Lageplan NSG Hamorsbruch, Stadt Meschede, 01/2024



In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochsauerlandkreises kann die gesamte Ökokontomaßnahme NSG „Harmorsbruch“ als Ausgleichsmaßnahme/-fläche zugeordnet werden. Auf eine Benennung konkreter Forst- und Abteilungsbezeichnungen kann demnach verzichtet werden. Durch Inanspruchnahme dieser Ökokontomaßnahme kann das mit der Planung verbundene Ökopunkte-Defizit vollständig ausgeglichen werden.

Die Kompensationsgeldzahlung der Vorhabenträgerin für die Inanspruchnahme des städtischen Ökokontos ist mit Beginn der Erschließungsarbeiten fällig und durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Sollten sich vor Beginn der Erschließungsarbeiten noch andere mögliche Kompensationsmaßnahmen ergeben, die seitens der Unteren Naturschutzbehörde und der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als solche anerkannt werden, kann die Höhe der Kompensationsgeldzahlung entsprechend verringert werden.

Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **7.3.3 Artenschutz**

---

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Der vom Büro Stelzig aus Soest/Münster erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der Stufe II ist Anlage zu dieser Begründung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die 106. Änderung des Flächennutzungsplanes und 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 werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **7.4 Immissionsschutz**

---

Mit den westlich gelegenen Wohnbauflächen befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Festsetzungen zum Schutz der Bevölkerung vor Immissionen und Emissionen sind im Plangebiet insofern getroffen worden, dass im Plangebiet der Nutzungskatalog des § 3 BauNVO für ein Reines Wohngebiet übernommen wurde.

Es ist davon auszugehen, dass keine immissionsschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen. Die von dem nördlich gelegenen gewerblichen Ansatz ausgehenden Emissionen sind aufgrund der Entfernung von keiner immissionsschutzrechtlichen Bedeutung.

Diese Einschätzung wird innerhalb des Bauleitplanverfahrens mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde des HSK abgeklärt. Die nördlich verlaufende Landstraße 740 stellt eine immissionsbezogene Grundbelastung dar. Die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden jedoch nicht erreicht, so dass davon auszugehen ist, dass hieraus keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte resultieren.

Durch die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen, die jedoch bezogen auf die angestrebte Nutzung ebenfalls im Rahmen des Hinnehmbaren liegen.

Ebenfalls im Umfeld befinden sich der Sportplatz und die Schützenhalle des Ortsteiles. Auch hier sind auf Grund der Entfernung keine immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen auf die Bebauung zu erwarten.

### **7.5 Ver- und Entsorgung**

---

#### **7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG / Hochwasserschutz**

---

Gemäß den Vorschriften des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die örtlichen Bodenstrukturen wurden untersucht. Im Ergebnis stehen schwach durchlässige Böden im Untergrund an und würden eine Oberflächenwasserversickerung bzw. Oberflächenwasserverrieselung nach den a.a.R.d.T. (ATV-Merkblatt) bedingt zu.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Für die Einleitung in die Vorflut (Remblinghauser Bach) wird eine maximale Menge von 20 l/s an Regenwasser vorgesehen. Die Rückhaltung von rd. 65-70m<sup>3</sup> wird im Plangebiet in einem unterirdischen Reservoir (Stauraumkanal) erfolgen. Parallel zur Offenlage wird im Namen des Ruhrverbandes der Antrag nach § 8 WHG an die Behörde der Wasserwirtschaft des Hochsauerlandkreises zur Genehmigung / Erlaubnis eingereicht.

Das Schmutzwasser wird über neue Freigefällekanäle an das Schmutzwassernetz nördlich des Plangebietes in der Winterberger Straße angeschlossen. Von hier aus wird das Abwasser gesammelt mittelbar zur Kläranlage Arnsberg-Wildshausen geleitet, deren Betreiber der Ruhrverband ist. Die Abwasseraufbereitung erfolgt dann in der dortigen Anlage.

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz) in Kraft getreten. Der Bundesraumordnungsplan beinhaltet länderübergreifende Raumordnungsziele und -grundsätze für den Hochwasserschutz, die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Die Starkregengefahrenkarte NRW zeigt, dass im Bereich des Bestandsgebäudes (Winterberger Straße 20) an einigen Stellen bei einem seltenen Ereignis (100-jährliches Starkregenereignis) mit Wasserständen von 0,1 bis 0,5 m zu rechnen ist. Aufgrund der geplanten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung weiterer Flächen, ist daher davon auszugehen, dass auch die weiteren Flächen im Plangebiet zukünftig einem höheren Risiko ausgesetzt sind. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 sowie die Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten stellen jedoch sicher, dass die Flächen nicht übermäßig versiegelt werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Gebäuden mit Keller zuflussgefährdete Bauteile wie Kellerhals und Kellerfenster bzw. deren Lichtschächte gleichermaßen 25 cm höher als das umliegende Gelände angelegt werden sollten. Zudem sollten wasserdichte Keller (z. B. weiße Wanne) zur Ausführung kommen. Die Sockelhöhen bezogen auf OKFF-EG, sollten bei Gebäuden oberhalb/bergseits der Straße 25 cm über Oberkante Straße, bei Gebäuden unterhalb/hangseits der Straße 25 cm höher als die befestigten Flächen zwischen Gebäude und Straße angelegt werden.

### **7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung**

---

Der Fachdienst 38 Rettungsdienst / Feuer- und Katastrophenschutz des Hochsauerlandkreises hat im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 15.02.2024 mitgeteilt, dass die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min. für die Dauer von 2 Stunden (= 96m<sup>3</sup>/2h) für angemessen hält. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein und die gesamte Löschwassermenge in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen.

Die Entwurfsplanung der Hochsauerlandwasser GmbH für die Trinkwasserversorgung des geplanten Wohngebietes sieht auch neue Hydranten-Standorte im Plangebiet vor. Die seitens der Brandschutzdienststelle geforderte Löschwassermenge im angegebenen Radius kann somit zur Verfügung gestellt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind von Landstraße aus entsprechend zu erweitern.

### **7.5.3 Strom- / Gas- / Breitbandversorgung**

---

Die Strom-, Gas- und Breitbandversorgung kann durch Anschluss und Erweiterung bestehender Netze erfolgen.

#### 7.5.4 Abfallentsorgung

---

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und in der Kompostierungsanlage in Brilon aufbereitet. Die Restabfälle sowie der Sperrmüll werden von der Stadt Meschede zur Abfallaufbereitungsanlage R.E.L.O nach Meschede gebracht.

#### 7.5.5 Boden- und Bauschuttentsorgung

---

Anfallende mineralische Abfälle sind vorrangig einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen (§ 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG). Ebenso wird unbelastetes Bodenmaterial zur nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen wiedereingesetzt.

Bei der Herstellung, dem Inverkehrbringen und dem Einbau (Verwertung) von mineralischen Ersatzbaustoffen (Abfällen) wird ab dem 01. August 2023 die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598) – in der zurzeit gültigen Fassung – beachtet. Die Übergangsvorschriften des § 27 ErsatzbaustoffV sind anzuwenden.

Belastetes Bodenmaterial sowie belasteter Bauschutt sind auf den Boden- und Bauschuttdeponien im Hochsauerlandkreis zu entsorgen. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

Auskunft zur Verwertung und Beseitigung von Abfällen erteilt die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Telefon: 0291/94-1608 oder 0291/94-1648).

#### 7.6 Belange des Denkmalschutzes

---

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

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, Fossilien) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291 – 205275) 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).

#### 7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

---

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen/Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergaben sich keine Hinweise darauf, dass das Plangebiet über inzwischen

erloschenen Bergwerksfeldern oder auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeldern liegt. Sollten im Zuge der Umsetzung der Planung Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten (z.B. Hohlräume oder Verbruchzonen, ein Einstürzen oder Absenken der Tagesoberfläche etc.) erkennbar werden, sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.

## 8. Durchführung, Kosten und Zeitplan

---

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Anbindung an die Winterberger Straße
- Erschließung des Gebietes
- Vermarktung der Wohnbauflächen

Die Vermarktung der Maßnahme erfolgt privat.

Die Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes wird über einen Erschließungsvertrag geregelt. Demnach soll die Umsetzung unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

### Anlagen:

- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ im Ortsteil Remblinghausen (Büro Stelzig, Februar 2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 106. Änderung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Bereich Remblinghausen und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 147 „Winterberger Straße“ im Ortsteil Remblinghausen (Büro Stelzig, Januar 2024)

**Die Anlagen sind hier nicht mit abgedruckt, sind aber im Internet unter [www.meschede.de/bauleitplanverfahren/rechtskraeftige-bebauungsplaene](http://www.meschede.de/bauleitplanverfahren/rechtskraeftige-bebauungsplaene) einzusehen!**

59846 Sundern, im Februar 2024



Der Aufsteller

59872 Meschede, den 29.02.2024

Der Bürgermeister  
Im Auftrag



Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter