

# KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE

## ORTSTEIL GREVENSTEIN

### **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“**

#### Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (06.05.2021)

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Verfahrensart</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>6</b>
	5.1 Ziele der Raumordnung .....	6
	5.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans.....	7
	5.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Änderungsbereich .....	8
<b>6</b>	<b>Abweichungen der 1. Änderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan</b> .....	<b>10</b>
	6.1 Überbaubare Grundstücksfläche .....	10
	6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	10
	6.3 Verkehrsflächen .....	11
	6.4 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz .....	12
	6.5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	12
	6.6 Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen – soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind .....	12
<b>7</b>	<b>In der 1. Änderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommene Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
	7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für das Flurstück 802 .....	12
	7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen für den restlichen Geltungsbereich .....	13
<b>8</b>	<b>Grünordnung und Landschaftsschutz</b> .....	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Altlasten / Kampfmittel</b> .....	<b>28</b>
<b>12</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz / Boden- und Bauschuttmassen</b> .....	<b>29</b>
<b>13</b>	<b>Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>30</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung / Realisierung / Kosten</b> .....	<b>31</b>
<b>15</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>31</b>

#### Anlagen:

- Anlage 1      Bebauungsplan Nr. 133 „Ostfeld II“  
Anlage 2      Artenschutzprüfung Stufe 1 (wird nachgereicht)

Hinweis:

Aufgrund der identischen Geltungsbereiche ersetzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ sowohl die Planzeichnung als auch die Begründung des Ursprungsplan Nr. 133 „Ostfeld II“. Um die Begründungen vereinheitlichen zu können, sind immer wieder Verweise auf den Ursprungsplan erforderlich. Im Weiteren erfolgen die erforderlichen Übernahmen aus dem Ursprungsplan als eingefügte Textblöcke.

## 1 Vorbemerkungen

Am 15.06.2000 beschloss der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Bebauungsplan Nr. 133 „Ostfeld II“ als Satzung. Von den im Jahr 2000 ausgewiesenen Baugrundstücken sind bis zum heutigen Zeitpunkt fast alle bebaut worden. Eins der wenigen unbebauten Grundstücke ist das Flurstück 845, welches nun auch zeitnah bebaut werden soll. Das Flurstück 845 grenzt an das Flurstück 804 an, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt ist.

Da die Fläche des Spielplatzes nicht mehr benötigt wird und die zukünftigen Eigentümer des Grundstücks 845 mit Schreiben vom 05.10.2020 eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche beantragt haben, wird im Zuge dieser Bebauungsplanänderung der beschriebene Bereich im Gesamten neu geordnet. Mit der Neuordnung wird die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks 845 erweitert und die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz zukünftig ebenfalls als überbaubare Grundstücksfläche / neues Baugrundstück ausgewiesen.

Darüber hinaus werden für den gesamten Bebauungsplan Nr. 133 die überbaubaren Grundstücksflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und die Verkehrsflächen im Hinblick auf den vorgesehenen Endausbau optimiert.

**Tab. 1: Verfahrensablauf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“**

06.05.2021	Aufstellungsbeschluss
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einleitung des Verfahrens und der öffentlichen Auslegung (Amtsblatt Nr. /2020)
	Öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 (2) BauGB
	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen; Satzungsbeschluss
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 2 Verfahrensart

Die 1. Änderung erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB „vereinfachtes Verfahren“.

Mit der 1. Änderung wird der Bebauungsplan insbesondere dahingehend angepasst, dass die überbaubare Grundstücksfläche des Flurstücks 845 erweitert wird und das Flurstück 804 nicht mehr als Spielplatz, sondern ebenfalls als Baugrundstück / überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird.

Aufgrund dessen handelt es sich bei der 1. Änderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB mit dem eine klassische Nachverdichtung vorbereitet wird. Es wird § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB Rechnung getragen, dass die festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 (2) der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

Gem. § 13a (2) Satz 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Aufgrund dessen wird gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden) abgesehen.

Darüber hinaus wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen. Ebenfalls ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

### **3 Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung**

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ ist der Antrag der Grundstückseigentümer des Flurstücks 845 die überbaubare Grundstücksfläche zu erweitern und einen Teil der Spielplatzfläche zu nutzen und zu erwerben.

Da der Bereich des Spielplatzes insgesamt neu geordnet werden muss, da ein Bedarf für die Nutzung als Spielplatz nicht mehr besteht und zudem eine Erschließung für die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie eine Abwasserbehandlungsanlage geschaffen werden muss, da diese bisher über das Flurstück 845 erfolgte und die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nur mit einer Bebauungsplanänderung möglich ist, ist ein Änderungsverfahren unumgänglich.

Darüber hinaus werden die im Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplans Nr. 133 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen den aktuellen Gegebenheiten angepasst sowie die Verkehrsflächen für den anstehenden Endausbau optimiert.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen sowie zur Bauweise bleiben unverändert bestehen. Ebenfalls die baugestalterischen Festsetzungen.

Für den Gesamtplan wird ebenfalls auf die Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplans verwiesen. Diese stellt sich wie folgt dar:

Der Bebauungsplan "Ostfeld II" dient mit den Wohnbauflächen der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und soll kurz- und mittelfristig den Wohnbedarf in Grevenstein decken.

Er trägt dazu bei, die bestehenden und künftig zu erwartenden Engpässe auf dem Wohnungsmarkt in Grevenstein abzuschwächen. Ziel des Bebauungsplanes ist die Erschließung einer Wohnsiedlung mit ca. 28 Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Nutzungsmischungen durch Abweichungen zu den in Pkt. 5 genannten Arten und Mäßen der baulichen Nutzung sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.

Grevenstein hatte 1996 ca. 1.000 Einwohner.

Im Ortsteil Grevenstein bestehen sechs rechtsverbindliche Bebauungspläne, davon 3 als annähernd reine Gewerbegebiete und 3 als Wohngebiete. Die drei als Wohngebiete entwickelten Bebauungspläne Nr. 68 „Schadesche Wiese“, Nr. 106 „Am Baumhof“ sowie Nr. 97 „Ostfeld I“ sind nahezu vollständig bebaut. Es sind in den Bebauungsplangebieten Nr. 68 und 97 nur noch wenige freie Baugrundstücke vorhanden. Vereinzelte Baulücken befinden sich des Weiteren im eigentlichen Ortskern, wobei ein Bereich an der Straße „Zum Freibad“ aus verschiedensten Gründen noch keiner Bebauung zugeführt werden konnte.

Die Bevölkerungszahlen haben sich in Grevenstein im Zeitraum von 1984 bis 1996 trotz der insgesamt 52 Neubauten (Um- und Anbauten wurden nicht berücksichtigt) nur geringfügig um 40 Personen erhöht. Der Grund ist in der allgemeinen Entwicklung der Verkleinerung der Haushalte (EW/WE) und der Vergrößerung der Wohnflächen (m<sup>2</sup> Wfl./EW) zu sehen. Die Stabilisierung der Einwohnerzahlen ist vor allem vor dem Hintergrund der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, usw.) und der langfristigen Sicherung des Ortsteiles von Bedeutung.

Es ist für die weiteren Betrachtungen davon auszugehen, daß das bestehende Zentrenkonzept der Stadt Meschede weiterhin Bestand hat und der Ortsteil Grevenstein seine derzeitigen zentralörtlichen Funktionen in der Gesamtstadt beibehalten soll. Als entwicklungsplanerisches Ziel wird daher für Grevenstein definiert:

1. Beibehaltung und Stabilisierung der Bevölkerungszahlen in Grevenstein auf dem jetzigen Niveau (zwischen 1.000 und 1.100 Einwohner) zur optimalen Auslastung der bestehenden Infrastruktur-/Sozialeinrichtungen.
2. Es soll vorrangig der ortsansässigen Bevölkerung, insbesondere jungen, bauwilligen Familien, die Möglichkeit der Ansiedlung in Grevenstein ermöglicht werden.

Unter Annahme der o. g. weiteren Haushaltsgrößen- und Wohnflächenentwicklung sind aufgrund der Erfahrungswerte der letzten Jahre für die nächsten 13 Jahre bis zum Jahr 2012 ca. 40 Bauplätze in Grevenstein vorzusehen bzw. zur Realisierung zu bringen, um die Bevölkerungszahl stabil zu halten. Es ist davon auszugehen, daß über die vorhandenen Baulücken ca. 13 Bauplätze realisiert werden können. Demnach müßten weitere 27 Plätze durch die Ausweisung neuer Bauflächen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, was durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes geschehen soll.

Die Grünflächenausweisungen und die Freiflächen der Infrastruktureinrichtungen haben stadträumliche und landschaftspflegerische Funktionen und dienen dabei u.a. auch als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie Vermessung, Erschließung und Bebauung des Gebietes.

#### **4 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Ursprungsplans erstreckt sich süd-östlich der bebauten „alten“ Ortslage von Grevenstein. Er schließt sich unmittelbar östlich an das Wohngebiet „Ostfeld I“ an.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans. Zusätzlich wird der Geltungsbereich im Nordwesten um einen kleinen Teilbereich des Flurstücks 763 erweitert, da nur so auf der ehemaligen Spielplatzfläche ein vollwertiges Baugrundstück entstehen kann. Ohne die Erweiterung wäre kein Anschluss an den außerhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Regen- und Schmutzwasserkanal möglich.

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Norden / Nordosten: Durch die südlich an den Enscheider Bach angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

Im Süden / Südosten: Angrenzend an den Wirtschaftsweg der nördlich des Hausgrundstückes Ostfeld Nr. 25 in die Landesstraße L839 mündet.

Im Westen: Angrenzend an die hinteren Grundstücksgrenzen der Häuser Neuenbecke 11 – 21.

Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstücke 763 tlw., 764, 801, 802, 803, 804, 805, 807, 808, 810, 811, 814, 817, 819, 820, 822, 824, 830, 834, 835, 838, 839, 842, 845, 846, 847, 848, 851, 853, 854, 867, 868, 879, 882, 885 tlw., 898, 905, 910, 923, 925, 926, 936, 939 und 940.

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von **23.202 m<sup>2</sup>**, der sich wie folgt aufteilt:

Straßenverkehrsfläche	2.275 m <sup>2</sup>
Fußwege	104 m <sup>2</sup>
Flächen für Anpflanzungen	1.159 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche überbaubar	11.472 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche nicht überbaubar	8.192 m <sup>2</sup>

Das Bebauungsplangebiet „Ostfeld II“ fällt schwach nach Norden ab und hat eine Länge von ca. 250 m (West-Ost-Richtung) und eine Nord-Süd-Ausdehnung bis zu ca. 150 m. Der Nordrand des Bebauungsplangebietes liegt in einer Höhenlage von ca. 390 m ü NN. Nach Süden hin steigt das Gelände auf ca. 400 m ü. NN an.

## **5 Ziele der Raumordnung und derzeitige planungsrechtliche Situation**

### **5.1 Ziele der Raumordnung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“ ist im gültigen Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (rechtswirksam seit dem 30.03.2012) als „Allgemeine Freiraum und Agrarbereiche“ festgelegt.



**Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Änderungsbereiche weiß eingekreist)**

Die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“ hat zum Ziel der ortsansässigen Bevölkerung Bauland bereit zu stellen und entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung in vollem Umfang. Maßgeblich ist diesbezüglich Ziel 2 Absatz 5 des Regionalplans, der folgendes besagt „Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten“.

## **5.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans**

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurde der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB in einer parallel geführten Änderung angepasst und die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Wohnbaufläche“ und in den Randbereichen in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ umgewandelt.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt die Änderungsbereiche somit als Wohnbaufläche (W) und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (s. Abb. 2).

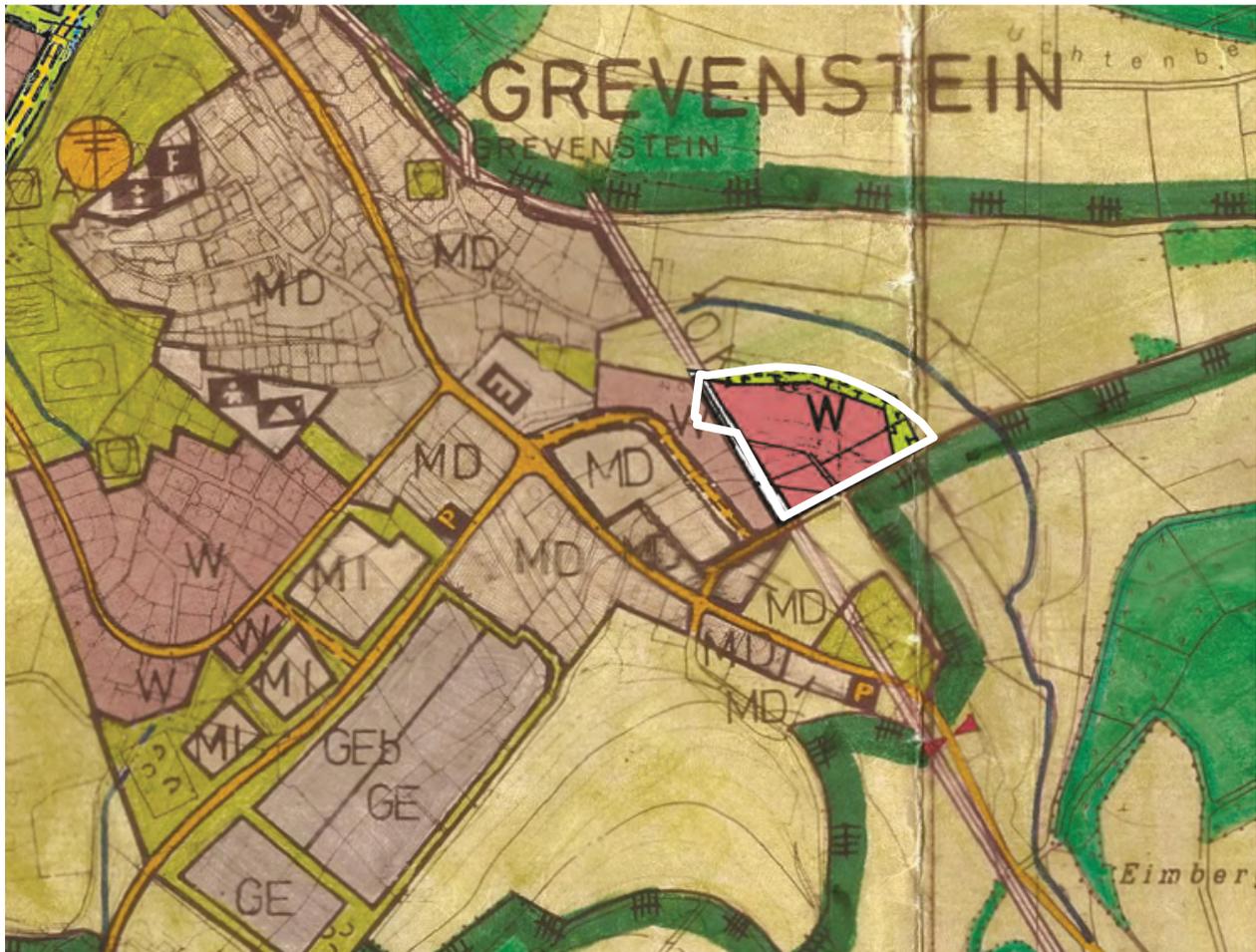


Abbildung 2: Darstellungen des Flächennutzungsplans (gesamter Geltungsbereich, weiß umrandet)

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“ ist mit den derzeitigen bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

### **5.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Änderungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Ostfeld II“ wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung 1990 am 15.06.2000 als Satzung beschlossen.



**Abbildung 3: Rechtskräftige Festsetzungen des Bebauungsplans mit Änderungsbereich (gesamter Geltungsbereich, rot umrandet)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den überwiegenden Geltungsbereich eine überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet fest. Ein kleiner Teil im westlichen Geltungsbereich ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Darüber hinaus sind im Norden und als Umrandung des Spielplatzes private und öffentliche Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie im südlichen Bereich eine Reihe von zu erhaltenden Einzelbäumen als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die von Westen kommende Straße Neuenbecke wird als öffentliche Verkehrsfläche fortgeführt und ist z.T. mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche oder Verkehrsgrün versehen. Im südöstlichen Bereich sind zwei öffentliche Fußwege festgesetzt. Darüber hinaus sind im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

## 6 Abweichungen der 1. Änderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan



Abbildung 4: 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“

### 6.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Wie im Ursprungsplan werden auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ die überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Mit der 1. Änderung werden die Baugrenzen auf folgenden Flurstücken erweitert: 802, westlich angrenzend an 845, 867, 905, 939, 834, 910, 851 und 853. Diese Erweiterungen sind erforderlich, um das Planungsrecht an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen. Gem. dem Ursprungsplan treten zum einen einige Gebäudeteile geringfügig über die Baugrenze hervor und zum anderen entfallen durch die 1. Änderung Leitungsrechte, die nicht mehr benötigt werden. Um dies anzupassen, werden die Baugrenzen minimal erweitert. Betroffen hiervon sind die Flurstücke 905, 939, 834, 910, 851 und 853.

Des Weiteren erfolgt auf den im westlichen Bereich liegenden Flurstücken 802, 845 und 867 eine minimale Baugrenzenerweiterung. Diese dient dazu, den Bauherren in den ohnehin kleinen Baufenstern eine größere Flexibilität zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Flurstück 804 und 805 wird mit der 1. Änderung erstmalig geschaffen. Sie dient der Nachverdichtung im Innenbereich.

### 6.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Ursprungsplan wurden mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen festgesetzt. Diese bleiben weiterhin bestehen. Ausnahmen sind die

Festsetzungen auf den Flurstücken 847, 851 und 853, die entfallen, da diese Leitungen außer Betrieb bzw. nicht vorhanden sind.

Mit der 1. Änderung wird darüber hinaus auf den Flurstücken 854, 803, 804 (ehemaliger Spielplatz) und 763 (angrenzende landwirtschaftliche Fläche) eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger (Schmutz- und Regenwasserkanal) dient der Erschließung des geplanten neuen Baugrundstücks. Das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 804, 805, 763 und 914 dient der Anbindung des neuen Baugrundstücks, der hinterliegenden landwirtschaftlichen Fläche und der Regenwasserspeicherkaskade an die öffentliche Verkehrsfläche.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des „Allgemeinen Wohngebietes“ erfolgt weiterhin über die von Westen kommende Straße Neuenbecke. Die Linienführung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche bleibt durch die 1. Änderung weitestgehend unberührt. Eine kleine Änderung ergibt sich im Bereich der Flurstücke 801, 803 und 845. Hier wird die öffentliche Straßenfläche verkleinert, um das Flurstück 801 im Eigentum der jetzigen Besitzer belassen zu können und das Flurstück 845 nach Süden hin erweitern zu können. Zum Thema Verkehrsflächen beinhaltet der Ursprungsplan folgende Begründung:

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des "Allgemeinen Wohngebietes" erfolgt durch die Weiterführung der Verkehrsfläche „Neuenbecke“ im Baugebiet „Ostfeld I“.

Ausgehend von einem Wendekreis mit einem Radius von 9,00 m an der Westgrenze des neuen Baugebietes führt eine 5,50 m breite und ca. 160 m lange Wohnstraße bzw. Sammelstraße in östlicher Richtung durch das Baugebiet und schafft durch einen Erschließungsring mit einem auf 4,75 m reduzierten Straßenquerschnitt die Ableitung des fahrenden Verkehrs über das Baugebiet „Ostfeld I“ auf die L 839 im Bereich der Schützenhalle.

In der o. g. Wendeanlage gem. EAE 85/95 kann ein 3-achsiges Müllfahrzeug ohne Zurückstoßen wenden. Die geometrische Grundform paßt sich an das vorhandene Gelände an.

Eine Mischfläche für den KFZ- und Fußgängerverkehr wird festgesetzt, um ein möglichst ruhiges, gefahrenminderndes Wohnen zu gewährleisten.

Im Rahmen der 1. Änderung werden die Verkehrsflächen als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt ohne eine besondere Zweckbestimmung. Der Ausbau der Straßen soll wie ursprünglich vorgesehen als Mischverkehrsfläche erfolgen.

#### Fußwege

Im Zuge der Bebauung des Flurstücks 905 hat der Eigentümer ebenfalls das Flurstück 939 erworben. Damit diese zwei Grundstücke nicht durch einen Fußweg getrennt werden, wurde der Fußweg um 1 Grundstück nach Westen verlegt, sodass er sich nun zwischen den Flurstücken 939 und 834 befindet. Zum Thema Fußwege erläutert der Ursprungsplan im Übrigen folgendes:

### Fußwege und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein Wohngebiet gewinnt für die Bewohner an Attraktivität, wenn durch Fußwege direkte Verbindungen zu weiteren Wohngebieten bzw. zur Erholungslandschaft (offene Feldflur bzw. Waldflächen) vorhanden sind.

Daher werden insbesondere an der östlichen Grenze des Wohngebietes 2,50 m breite Fußwege festgesetzt.

Eine direkte Verbindung zum westlich angrenzenden Baugebiet „Ostfeld I“ und zum Ortskern wird über die Erschließungsstraße erreicht, die als „Mischverkehrsfläche“ ausgebaut wird.

Die Flächen des Verkehrsbegleitgrün sollen nicht mehr realisiert werden und werden daher aufgehoben, um insbesondere z.B. den großen Müllfahrzeugen etc. genug Platz zu bieten.

Ebenfalls werden die im Altplan festgesetzten öffentlichen Parkflächen angrenzend an den ehemaligen Spielplatz aufgehoben, da diese mit Aufhebung des Spielplatzes nicht mehr benötigt werden. Das Anliegerparken soll weiterhin gem. Ursprungsplan auf den Baugrundstücken erfolgen. Eine Festsetzung für den ruhenden Verkehr ist somit nicht erforderlich.

#### **6.4 öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz**

Mit der 1. Änderung wird die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz aufgehoben. Der Spielplatz ist bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht ausgebaut worden. Da sich in Grevenstein in den letzten Jahren große Spiel- und Grünbereiche entwickelt haben, ist die Aufhebung und Umwandlung des Spielplatzes in eine Wohnbaufläche vertretbar. Der nächste Spielplatz befindet sich in einer Entfernung von 600 m. Darüber hinaus stehen in einem Umkreis von 300 bis 900 m noch Dorfplätze, der Sport- und Tennisplatz, das Freibad und der Hopfengarten als Spiel-, Grün- und Aufenthaltsbereich zur Verfügung.

#### **6.5 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben für die Privatflächen unverändert bestehen, mit Ausnahme der Festsetzung „zu erhaltende Einzelbäume“ die aufgehoben wird, da die Bäume nicht mehr bestehen.

Die Festsetzungen für die öffentlichen Flächen werden aufgehoben, da diese nur den Spielplatz betreffen, der wiederum auch mit dieser 1. Änderung aufgehoben wird.

#### **6.6 Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen – soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind**

Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen werden mit der 1. Änderung ebenfalls aufgehoben. Der Endausbau der Straße ist noch nicht erfolgt. Bevor dieser erfolgt wird eine Straßenplanung beauftragt, die auch ggf. erforderliche Bereiche zur Auf- und Abgrabung ausweisen wird.

### **7 In der 1. Änderung aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommene Festsetzungen**

#### **7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen für das Flurstück 802**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 im Jahr 2000 wurden die jetzigen Flurstücke 801 und 802 aus dem Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ einbezogen. Wie im Ursprungsplan sind auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ für die Flurstücke 801 und 802 folgende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 97 Ostfeld übernommen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- I Vollgeschoss
- Grundflächenzahl 0,4
- Offene Bauweise
- Satteldach < 35°; bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind Flachdächer zulässig
- Dachgauben sind unzulässig
- Drempe bis max. 0,5 m
- Dachüberstände an den Giebelflächen (Ortgang) 0,5 m, an der Traufe 0,7m (waagrecht gemessen)
- Bei Satteldächern ist nur eine schieferfarbene Bedachung (anthrazitfarben) zulässig.
- Es sind weißfarbene Putz- und Klinkerflächen zulässig. Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenen Material (anthrazitfarben) und naturfarbener Holzverbretterung ausgeführt werden.

Ein Festhalten an den bisher bestehenden Festsetzungen ist wichtig, um das Erscheinungsbild der bestehenden Bauzeile (Neuenbecke Hausnr. 1 – 9) auch weiterhin nicht zu beeinträchtigen.

## **7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen für den restlichen Geltungsbereich**

### 7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind für den gesamten restlichen Geltungsbereich unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um eine weiterhin einheitliche Bebauung zu gewährleisten.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO

Das Baugebiet wird als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Gebietscharakter und die angrenzende Wohnbebauung entsprechen dem WA.

Neben allen im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen, um die Fremdenverkehrsfunktion im Raum Grevenstein zu stärken. Die weiteren gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen aufgrund ihres Flächenbedarfes und aus Gründen des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und des Immissionsschutzes in der vorhandenen Ortslage von Grevenstein konzentriert werden und sind daher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ostfeld II“ ausgeschlossen.

Zulässig sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen.

Diese Festsetzung dient der Gewährleistung eines Einfamilienhauscharakters und soll übermäßiger Verdichtung des Gebietes auch im Hinblick auf die dadurch entstehenden Verkehrsbelastungen entgegenwirken.

Da sich das neue Baugrundstück - Flurstücke 803, 804 und 805 - westlich an die bestehende Bauzeile (Neuenbecke Hausnr. 35 – 47) anschließt, sind auch für diese Flurstücke die entsprechenden Festsetzungen anzuwenden.

### 7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Ebenfalls wie die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind auch die u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für den gesamten restlichen Geltungsbereich unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um eine weiterhin einheitliche Bebauung zu gewährleisten. Gleiches gilt wiederum für das neue Baugrundstück - Flurstücke 803, 804 und 805.

Durch die 1. Änderung wird jedoch künftig die aktuelle Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (Bauordnung 2018) für die Berechnung der Zahl der Vollgeschosse maßgeblich.

#### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie die Traufhöhen bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und die max. Traufhöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung.

Die festgelegten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

#### Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3, um einerseits eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu gewährleisten-, andererseits einer übermäßigen Verdichtung entgegenzuwirken.

#### Geschoßflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird innerhalb des Baugebietes mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die lockere Einzelhausbebauung der Umgebung und des unmittelbar westlich und südlich angrenzenden Baugebietes „Ostfeld I“ aufzunehmen.

Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht erwünscht.

Mit dieser Festsetzung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht hervorgerufen.

#### Zahl der Vollgeschosse und Bemessung der Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO und §§ 18 und 20 BauNVO)

Die Festsetzung der Geschosszahlen und Traufhöhen gründet auf folgenden Überlegungen:

- a) Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50m Stärke – senkrecht gemessen –errichten zu können, wurde die Traufhöhe auf max. 4,25m und die Zahl der Vollgeschosse auf max. Z = II begrenzt. Das Traufhöhenmaß beinhaltet neben einer Sockelhöhe von 0,25m bergseits eine Erdgeschoßhöhe von 2,75m, eine Drenpelhöhe von 0,75m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50m im Dachraum.

Bei diesen max. Abmessungen würde bei einem Haus von 10m x 12m Außenmaß und 45° Dachneigung im Dach und geräumigen Dachgauben bereits ein 2. Vollgeschoß erreicht werden, denn § 2 der Landesbauordnung (BauONW) definiert als Vollgeschoß ein Geschoß mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat; die Höhe wird gemessen von Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut.

- b) Auf denjenigen Baugrundstücken, auf denen das Dachgeschoß nicht zum 2. Vollgeschoß wird, besteht die Möglichkeit, im Kellergeschoß rechnerisch ein 2. Vollgeschoß zu schaffen.
- c) Durch Festlegung des Zusammenspiels von Geschoßzahl und der Traufhöhe auf max. 4,25m bergseits wird in allen unter a) und b) genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

Eine Überschreitung der zulässigen max. Traufhöhe kann nur in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen oder topographischen Erfordernissen gem. § 31 I BauGB i. V. m. § 16 VI BauNVO zugelassen werden.

### 7.2.3 Bauweise

Auch die Festsetzungen zur Bauweise sind für den gesamten restlichen Geltungsbereich und die Flurstücke 803, 804 und 805 unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen, um eine weiterhin einheitliche Bebauung zu gewährleisten.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im WA ist die Bauweise als "offene Bauweise" (o) festgesetzt.

Hiermit soll der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Einfamilien-/Zweifamilienhausbebauung Rechnung getragen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Einzel- und Doppelhäuser gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig, um den anfangs erwähnten angestrebten Einfamilienhauscharakter zu gewährleisten.

### 7.2.4 Stellplätze / Garagen / Carports

Unverändert zum Ursprungsplan sind Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur mit einem Mindestabstand von 2,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche zulässig.

### Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB), Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO)

Garagen und Einstellplätze sind sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig mit einer geringfügigen Einschränkung zur Erzielung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes:

Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 2,00m zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

#### 7.2.5 Verkehrsflächen / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Festsetzung „Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt“ ist unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen und befindet sich an der gesamten Südseite des Geltungsbereiches, angrenzend an den Wirtschaftsweg.

#### 7.2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auch die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unverändert übernommen, sodass auch für die noch nicht bebauten Grundstücke die gleichen Regelungen gelten und eine einheitliche Gestaltung im Geltungsbereich geschaffen wird. Detaillierte Ausführungen s. Kapitel 8 „Grünordnung und Landschaftsschutz“.

#### 7.2.7 Baugestalterische Vorschriften

Die bisherigen baugestalterischen Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“, Satzungsbeschluss vom 15.06.2000 bleiben unverändert bestehen und gelten ebenfalls für die auf dem Flurstück 845 und 803/804/805 erweiterte und neu überbaubare Grundstücksfläche.

Neben den planungsrechtlichen Aussagen sind im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Dachgestaltung, Gestaltung der unbebauten Flächen,) gem. § 86 Abs. 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB für die positive Gestaltung des Ortsbildes vorgegeben.

Das vorhandene Ortsbild erfährt durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit).

Um auch in Zukunft für Neubau-, sowie später für Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine landschaftstypische Bauweise und Materialwahl zu sichern, enthalten die baugestalterischen Vorschriften Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen. Integriert werden in die Rahmenfestsetzungen gem. Ratsbeschluss vom 21.11.1996 ökologische Dachgestaltungsaspekte, um fossile Energie einsparende, sonnenenergienutzende und umweltschonende Technologien am Bau für die (Teil-)Deckung des Energiebedarfs zu ermöglichen.

Zur Förderung ökologischer Bauweisen sind im projektierten Baugebiet auch massive Holzhäuser zulässig.

### 7.2.8 Hinweise

Ebenfalls bleiben die unter Buchstabe C. aufgeführten „Hinweise“ unverändert bestehen. Sie sind lediglich bzgl. der aktuellen Behördennamen überarbeitet worden.

### **Bodendenkmäler**

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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291/205-275) und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Das Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, ist vom Fachbereich Planung und Bauordnung über projektierte Baumaßnahmen nach dem Eingang des Bauantrages und über projektierte Erschließungsmaßnahmen frühzeitig zu benachrichtigen.

## **8 Grünordnung und Landschaftsschutz**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 133 „Ostfeld II“ wird die öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz (s. 6.4) und die Festsetzung „zu erhaltende Einzelbäume“ (s. 6.5) aufgehoben. Die auf den Privatgrundstücken festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleiben unverändert bestehen (s. 7.2.6).

Die 1. Änderung erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB „vereinfachtes Verfahren“. Gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich. Für den Ursprungsplan wurden folgende Bewertungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgenommen:

-Gegenüberstellung der Bewertung vor Beginn des Eingriffs und des zu erwartenden Zustandes nach seiner Beendigung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen-

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch intensiv genutzte Grünflächen begrenzt.

Die festgesetzten Grünflächen innerhalb des Plangebietes sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB insbesondere an der nördlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes schaffen eine ausreichende Biotopdurchmischung und dienen auch als Ausgleichs- und Ersatzflächen gem. § 1a BauGB.

Die Ausgleichsflächen dienen der Entwicklung von flächenhaften Biotopen und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur (Biotopvernetzung).

Der Grundsatz der „nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung“ gem. §§ 1 u. 1a BauGB erfordert noch mehr als bisher eine zukunftsorientierte Planung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanung wird dies durch die Inanspruchnahme ökologisch nicht sehr wertvoller Grünflächen und einen 100%-igen Ausgleich und Ersatz erreicht.

Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als Grünflächen/Pflanzflächen und Flächen zur Durchführung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG legt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fest, daß bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen (...), im Falle von Eingriffen in Natur und Landschaft über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Definitionsgemäß sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen (= Erscheinungsformen der Erdoberfläche einschließlich aller Strukturelemente wie Seen, Flüsse, Bäche, Wälder,

Felder, Wiesen etc.), die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB (= Wirkungsgefüge aller natürlichen Faktoren wie Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna) oder das Landschaftsbild nach § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB erheblich oder nachhaltig (= dauerhaft) beeinträchtigen können. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen.

Die Überplanung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Ostfeld II" führt gemäß § 8 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, da im Plangebiet erstmals bauliche und sonstige Nutzungen festgesetzt und umgesetzt werden sollen. Der Eingriff besteht in der tlw. Versiegelung des Bodens, der tlw. Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenem tlw. Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, was nicht vermieden werden kann.

Obwohl nach § 1 Abs. 5 Satz 1, Satz 2 Nr. 7 und Satz 3 BauGB sowie § 2 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen gerade durch die adäquate Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege besondere Bedeutung beizumessen ist, sind die Eingriffe im Plangebiet unvermeidbar, da im Rahmen der gerechten Abwägung aller Faktoren untereinander und gegeneinander (§ 1 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG) die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnbauland in Grevenstein im Sinne eines herausgehobenen Belanges über den landschaftlichen Belangen steht.

Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist es daher erforderlich, im Mescheder Stadtteil Grevenstein einen Bebauungsplan aufzustellen.

Im Baugebiet selbst werden an geeigneten Stellen sowie auf externen Flächen die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 Abs. 2 BNatSchG i. V. m. § 4 Abs. 4 Landschaftsgesetz und § 1a BauGB festgesetzt.

#### Bilanzierung der Biotopwerte vor und nach Beendigung des Eingriffs:

Nachfolgend wird die Gesamtheit der Biotoppunkte vor Beginn des Eingriffs der Gesamtheit der Biotoppunkte nach Beendigung des Eingriffs unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Als Rechengrundlage dient die Biotop-Typenliste des Hochsauerlandkreises vom 15.02.1996.

In der folgenden Flächensummierung ist entsprechend § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB das neu einbezogene Trennstück aus der Parzelle 651, das bereits durch den Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ überplant war, nicht enthalten.

#### Biotoppunkte / Biotopwert vor dem Eingriff

A	B	C	D	E
Listen-Nr.	Istzustand (vorl. Nutzung)	Fläche (ha)	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	versiegelte Fläche (Straße)	0,0224	0	0
13	Grünland, intensiv genutzt	2,200	4	8,800
24	Strauchvegetation	0,003	6	0,018
<b>Summe:</b>		<b>2,2254</b>		<b>8,818</b>

<u>Biotoppunkte/ Biotopwert nach dem Eingriff</u>				
Listen-Nr.	Planungszustand (Biotop)	Fläche (ha)	Wertfaktor	Biotoppunkte
1	versiegelte Flächen (Straßen)	0,2584	0	0
1	Drainpflaster (Fußwege)	0,0112	1	0,0112
	<u>Baugrundstücke</u>			
	Summe: 1,8941 ha			
1	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>			
	=1,8941 x 0,3 =	0,5682	0	0
	<u>nicht überbaubare Grundstücksfläche</u>			
	=1,8941 ./. 0,5682 = 1,3259			
	davon privates flächenhaftes			
	Pflanzgebiet am Nordrand und			
	Südostrand in Größe v. 1.103 m <sup>2</sup>			
24	(gering strukturiertes Feldgehölz			
	bis 5 m Breite)	0,1103	5	0,5515
4	Kinderspielplatz	0,0637	4	0,2548
	Pauschal bewertet wie „Grünland			
	in intensiver Nutzung“ wegen			
	der starken Begrünung			
	<u>restliche Hausgartenfläche:</u>			
16	1,8941 ./. 0,5682 ./. 0,1103			
	= 1,2156	1,2156	3	3,6468
	<u>Flächensumme:</u>	<u>2,2254</u>		
18	Pflanzung von Einzelbäumen			
	je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche			
	19.523 m <sup>2</sup> : 250 qm = 78 Ein-			
	zelbäume; a' 30 m <sup>2</sup> Traufbereich			
	= 78 x 30 m <sup>2</sup> =	0,234	4	0,936
18	Pflanzung von 14 Laubbäumen			
	im Verlauf der öffentlichen			
	Erschließungsstraßen			
	14 x 30 m <sup>2</sup> Traufbereich	0,042	4	0,168
				5,5683

Ausgleichsgrad:

63,1%

Um das überplante Gebiet nicht mehr als erforderlich mit überbauten Flächen und Bodenbelägen zu versiegeln und auch den daraus resultierenden Aufwand für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu minimieren, unterschreitet die Festsetzung der GRZ mit 0,3 die max. zulässige Obergrenze gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von GRZ 0,4 in Allgemeinen Wohngebieten (abgesehen von dem einbezogenen Trennstück aus Parzelle 651, das mit der GRZ 0,4 bereits im Bebauungsplan Nr. 97 „Ostfeld“ überplant war).

Die Berechnung geht von der Prämisse aus, daß die GRZ 0,3 nicht um max. 50% für die Realisierung von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO

- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden muß, da diese unter Pos. 1 bis 3 genannten Versiegelungen bereits in Anbetracht der Grundstücksgrößen in der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten sein werden. Diese gem. § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50% ist dem Grundsatz nach in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen. Für die Gemeinde besteht allerdings keine zwingende Verpflichtung, in jedem Fall die bauplanungsrechtlich max. zulässige Nutzungsmöglichkeit in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Diesbezüglich wird in Kap. 4.4.2 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 folgende Aussage getroffen:

„ Bei der Ermittlung des Umfanges der zu erwartenden Eingriffe hat die Gemeinde in der Regel von den Festsetzungen des Bebauungsplanes auszugehen, sie kann aber ihre Erfahrungswerte berücksichtigen, in welchem Umfang Bauwillige Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.“

Mit Blick auf die angrenzende Baustruktur und angesichts der großgeschnittenen Grundstücke kann davon ausgegangen werden, daß im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschritten wird.

Die wertmäßige Gegenüberstellung des Istzustandes zum Planungszustand (Biotopbilanzierung) erfordert, da ein Defizit gegenüber dem Istzustand zu verzeichnen ist, Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die wie folgt festgesetzt werden:

- a) Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn, oder ein Obstbaum. Empfohlen werden Arten aus dem „Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NRW, 1990“, die für die Hochlagen des Hochsauerlandkreises geeignet sind. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Folgende Arten werden empfohlen:

Äpfel: Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxenburger Renette, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Roter Trierer Weinapfel, Winterrambur.

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

Süßkirschen: Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpeikirsche, Vogelkirschen-Sämling (wurzelecht)

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

Walnüsse: Alle gängigen Sorten, Waßnuß-Sämling (wurzelecht)

- b) Neuanpflanzung von 14 Straßenbäumen.
- c) privates flächenhaftes Pflanzgebot am Nordrand und Südostrand des Geltungsbereiches (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 bezeichnet);
- d) Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit einer wasser-durchlässigen Oberfläche.
- e) Bau eines Kinderspielplatzes (öffentliche Grünfläche ) mit öffentlichen flächenhaften Pflanzgeboten (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.2, bezeichnet. )

**Zum Ausgleichsgrad innerhalb des Bebauungsplangebietes:**

Die errechnete Wertebilanz gibt nur einen Ausgleich von ca. 63,1% wieder. Obwohl gem. Kap. 4.4.3 des Einführungserlasses zur BauGB-Novelle vom 27.08.1997 keine zwanghafte Verpflichtung zur vollen Kompensation der Eingriffsfolgen besteht und die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren nach Abwägungsgrundsätzen vollzogen werden soll und kein Optimierungsgebot enthält, wird diese Kompensation im Plangebiet als nicht ausreichend erachtet.

Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen schließen Ersatzmaßnahmen ein) außerhalb des Plangebietes sind daher erforderlich und werden im Nachfolgenden erläutert:

**Ersatzmaßnahmen auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 „Ostfeld II“ gelegenen Flächen**

Die fehlende Ausgleichsquote von 36,9% bzw. 32.497 Biotoppunkten wird durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

Im Bereich des „Burgberges“ in Grevenstein (Teilfläche des städtischen Grundstückes Gem. Grevenstein, Flur 13, Flurstück 359) – s. Anlage 1 - wird der vorhandene Fichtenbestand komplett abgehauen und an dessen Stelle zeitlich unmittelbar darauf folgend ein gemischter Laubwald mit folgenden Laubholzartenanteilen angepflanzt:

50 % Traubeneiche,

50% Bergahorn, Linde, Ulme und Kirsche, (im Bereich des Baches: Erle und Esche).

Diese Maßnahme erzeugt eine Biotoppunkterhöhung von 11.700 Punkten und beansprucht 26.000,00 DM Kosten. Sie wird durch städtebaulichen Vertrag ((Folgekostenvertrag) gesichert – vgl. Kap. 7.3. - In den Kosten sind enthalten: Abräumen, Pflanzenmaterial, Pflanzarbeiten, Ergänzungspflanzen aufgrund hoher Ausfallquoten.

**Biotoppunkte vor dem Eingriff am Burgberg in Grevenstein (s. Anlage 1)**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
11.700	23. Nadelholzbestände	6	70.200

**Biotoppunkte nach dem Eingriff am Burgberg in Grevenstein (s. Anlage 1)**

Fläche (m <sup>2</sup> )	Biototyp	Wertfaktor	Biotoppunkte	Erhöhung
11.700	28. Jüngerer Laubwald	7	81.900	11.700

Es verbleibt ein Biotoppunkt – Defizit von  $32.497 / 11.700 = 20.797$  Biotoppunkten.

Im Eversberger Stadtwald wird die fehlende Biotoppunktzahl von 20.797 durch folgende ökologisch sinnvolle Maßnahmen kompensiert:

- Freischlagen von Fichtenbewuchs beidseitig des Waldsiepen in einer Breite von 20 m ;
- Anpflanzung von Laubbäumen auf 100% dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (z. B. Erle, Ahorn, Esche). Diese Siepen liegen in der Gewann „Im Kampf“ und sind in Anlage 2 dieser Begründung mit der römischen Zahl I kenntlich gemacht.

Diese Ersatzmaßnahmen ergeben die in der nachfolgenden Tabelle „Biotoppunkte nach dem Eingriff“ errechneten Biotoppunkterhöhungen (Prämisse: Ein Drittel der in Anlage 1 gekennzeichneten Fläche von 20 m beidseitig der Siepen wird freigeschlagen; Dies ist das Ergebnis von Recherchen des Planungsamtes in Zusammenarbeit mit der städtischen Forstdienststelle und der Unteren Landschaftsbehörde beim Hochsauerlandkreis);

Siehe nachfolgende Tabelle (Seite 13 a)

Von den erzielbaren 34.000 zusätzlichen Biotoppunkten auf 34.000 qm freigeschlagener Fläche werden 20.797 Biotoppunkte als Ersatzmaßnahmen durch städtebaulichen Vertrag gesichert (Folgekostenvertrag gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB).

Bei einem Kosteneinsatz von 2,- DM/Pflanze incl. Pflanzung und einer Anzahl von 3.000 Pflanzen/ha freigeschlagener Fläche ergibt sich ein Kostenvolumen von 6.000,- DM/pro ha freigeschlagener Fläche. Somit ergibt sich bei dem errechneten Defizit von 20.797 Biotoppunkten ein Kostenvolumen von 12.478,20 DM für Neuanpflanzungen von Laubbäumen auf 2,0797 ha freigeschlagener Fläche und damit ein Ausgleichsgrad von 100%. Für das Freischlagen von Fichtenbewuchs ist 2.000,00 DM/ha, also zusätzlich 4.159,40 DM anzusetzen. Gesamtkosten der externen Maßnahmen in Grevenstein und im Eversberger Stadtwald: 26.000,00 DM + 12.478,20 DM + 4.159,40 DM = 42.637,60 DM.

**Resümee:**

Mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff in Folge der zusätzlichen Versiegelung zu 100% ausgeglichen. Dieser Ausgleich ist vor allem in qualitativer Hinsicht zu sehen. Durch die Anpflanzung werden Lebensräume und Rückzugsgebiete vieler Tierarten neu geschaffen, die vorher nicht vorhanden waren.

Biotope vor dem Eingriff

Kennzahl und Flächengröße	Beschreibung des Standortes	Biotyp	Wertfaktor	Biotope
I 102.000 qm	Siepenbereiche im Eversberger Stadtwald, im Abschnitt "Im Kampf" südöstlich des Warsteiner Kopfes	Z3. Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten; Nadelholzbestände (2.550 m L X 40 m Br = 102.000 qm	6	612.000

Biotope nach dem Eingriff

Kennzahl und Flächengröße	Ausgleichsfläche (Standort)	vorzunehmende Maßnahme	Biotyp lfd. Nr.	Flächensatz	Wertfaktor	Erhöhung der Biotope	
						Biotope	Erhöhung der Biotope
I 102.000 qm	Siepenbereiche im Eversberger Stadtwald, im Abschnitt "Im Kampf" südöstlich des Warsteiner Kopfes	Freischlagen der Waldriesen von Fichtenbeveruchs beidseitig in einer Breite von jeweils 20 m entlang des Bachlaufes; Anpflanzung von Laubbäumen auf 100 % dieser freigeschlagenen Flächen, die für den jeweiligen Standort geeignet sind (Eiche, Ahorn, Esche)	23.	68.000 qm Nadelholz (bleibt) 34.000 qm Laubholz-pflanzung (Ansatz 1/3)	6	408.000	34.000
						7	
						646.000	

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die lfd. Nr. korrespondiert mit der lauf. Nr. der Biotopeplanlie des Hochsauerlandkreises (Der Landrat) vom 15.2.1998

Ausführungen zur Realisierung enthält Kap. 7.

### 7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die textlich festgesetzten Einzelbaum-Pflanzgebote und die festgesetzte Ausbildung der privaten Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche sind auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen und vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer durchzuführen, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/Architekten selbst zu formulieren ist.

Die festgesetzten privaten flächenhaften Pflanzgebote am Nordrand und Südostrand des Bebauungsplangebietes, - im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 bezeichnet - sind, soweit sie auf die einzelnen zukünftigen Baugrundstücke unmittelbar bezogen sind, vom jeweiligen zukünftigen Grundeigentümer zu realisieren, was im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben wird bzw. im Freistellungsantrag vom Bauherrn/Architekten selbst zu formulieren ist.

Ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB (Folgekostenvertrag), der zwischen dem Grundeigentümer (Erschließungsträger) der zukünftigen Bauflächen und der Stadt Meschede abgeschlossen wird, sichert die Realisierung der nachfolgenden Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

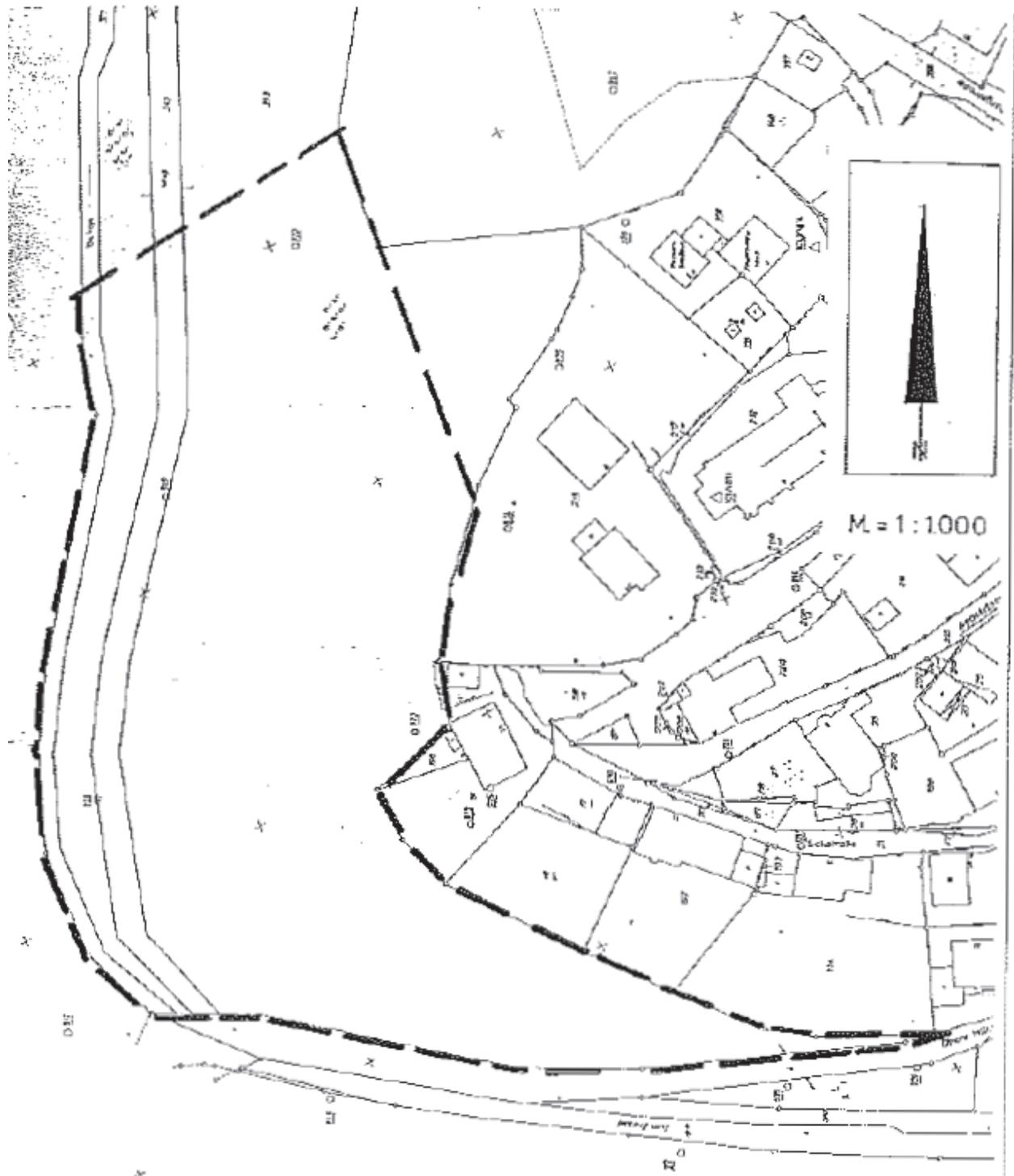
- a) ein **privates flächenhaftes Pflanzgebot** am Nordrand und Südostrand des Bebauungsplangebungsbereiches (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.1 gekennzeichnet). Dieses ist nur dann vom jetzigen Flächeneigentümer zu realisieren, wenn es nicht auf zukünftige Einzelparzellen aufgeteilt wird; der Erschließungsträger regelt also hier die Weiterverpflichtung des Pflanzgebotes auf die Rechtsnachfolger;
- b) 14 Einzelbaumpflanzgebote im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen;
- c) Bau eines öffentlichen Kinderspielplatzes mit flächenhaften Pflanzangeboten (im Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 1.2 bezeichnet.);
- d) Kompensation des Ausgleichsdefizits auf externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegenen Flächen, wie in Kap. 5.1.6 erläutert.

#### Frist:

Die vorstehenden Maßnahmen(s. Pkt. 7.3) sind bis spätestens zum Ablauf von 2 Pflanzperioden nach Abschluß der Erschließungsmaßnahme bzw. nach Abschluß eines Teilschnittes der Erschließungsmaßnahme zu verwirklichen.

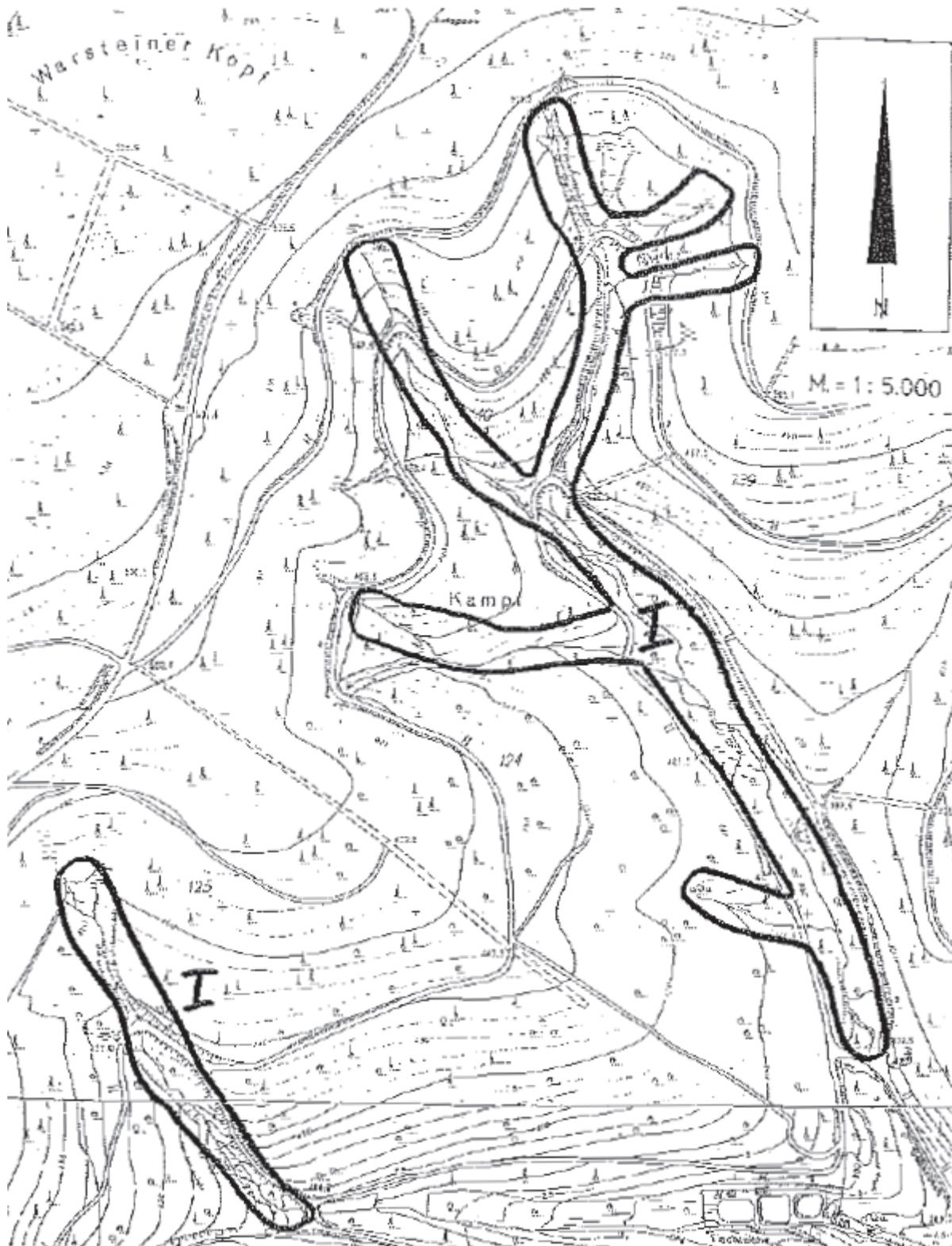
Anlage 1

Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1.000 mit Kennzeichnung der externen  
Ausgleichsmaßnahme auf einer Teilfläche des Grundstückes Gemarkung  
Grevenstein, Flur 13, Flurstück 359 am Burgberg



Anlage 2

Ausschnitt aus der DGK i.M. 1:5.000 mit Kenntlichmachung der externen, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 "Ostfeld II" gelegenen Ausgleichsfläche im Eversberger Stadtwald, genannt "Im Kamp"



Zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist folgendes festzustellen:

1. Die Flächen mit Pflanzfestsetzungen wurden alle auf die Privatgrundstücke übertragen und die Verantwortung für die Realisierung ist nach der Insolvenz des Erschließungsträgers auf die Eigentümer übergegangen. Die Umsetzung wird daher durch die Stadtverwaltung kontrolliert und durchgesetzt.
2. Die Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße sind Teil des Endausbaus.
3. Der geplante Spielplatzbereich wurde realisiert. Für die Umnutzung zu Bauland ist durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich.
4. Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt.

## 9 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Ursprungsplans und der 1. Änderung befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird in den Bauschein eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist. Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des in der Planzeichnung dieser Bebauungsplanänderung enthaltenen Hinweises: „Hinweis: 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, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291-205 275) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

## 10 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

## 11 Altlasten / Kampfmittel

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte beim Hochsauerlandkreis enthält keine Einträge.

Werden bei Tiefbauarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel. 0291/205-0, Fax 0291/205-300) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880, Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281, Fax 02931/82-2648 oder -2132) zu verständigen.

## **12 Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz / Boden- und Bauschuttmassen**

Zur wegemäßigen Erschließung:

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereiches der 1. Änderung erfolgt wie bisher über die Straße Neuenbecke. Innerhalb des Geltungsbereiches muss der Endausbau der Straße noch erfolgen.

Zur Ver- und Entsorgung:

Wie im Ursprungsplan ist im Plangebiet weiterhin die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch Anschluss an die bereits vorhandenen Netze sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung hat der Ursprungsplan folgende Aussagen getroffen:

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung gem. zentralem Entwässerungsentwurf wird über ein Trennsystem erfolgen.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung der Schmutzwässer aus dem Baugebiet erfolgt über einen Transportsammler. Aufgrund topographischer Gegebenheiten sind daher einige Grundstücke mit einem Kanalleitungsrecht belastet.

Die Reinigung der Abwässer erfolgt in der Kläranlage Wildshausen, die diese Wässer aufnehmen kann.

### Niederschlagswasserbeseitigung

§ 51a Landeswassergesetz (LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.07.1995 (GV. NW. S. 926) - SGV. NW. 77 legt fest, daß eine grundsätzliche Verpflichtung besteht, für alle Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Niederschlagswässer ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist (...).

Gem. der gesetzlichen Zielsetzung, situationsangepaßte Lösungen für den jeweiligen Fall anzuwenden, ist eine Versickerung oder Verrieselung aus folgenden Gründen nicht umzusetzen:

Aus den Darstellungen der Bodenkarte geht hervor, daß im Plangebiet sich über devonischen Ausgangsmaterialien Braunerden mit tw. podsoligem Charakter entwickelt haben.

Der Boden zeichnet sich u.a. durch eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit in der Deckschicht aus. Über einer bis zu 60 cm mächtigen, grusig -lehmigen Schluffschicht folgt ein bis zu 80cm mächtiger sandiger Lehmkörper.

Obwohl diese Bodenverhältnisse eine Infiltration der Niederschlagswässer in den Untergrund rel. gut zulassen würden, läßt die Topographie des Geländes eine Beseitigung im Untergrund nicht zu, da insbesondere bei Starkregenereignissen diese Wässer nicht ausreichend tief durch das o.g. „Anstehende“ versickern. Mögliche Gefährdungen des jeweils unterliegenden Nachbarn durch „Gleitwässer“ sind daher nicht ausgeschlossen.

Die Oberflächenwässer werden daher gesammelt und dem nördlich des Baugebietes liegenden „Enscheider Bach“ als Vorfluter über Staumulden (Retention) zugeleitet, der unter hydraulischen Gesichtspunkten auch in der Lage ist, die nicht versickernden Wässer aufzunehmen.

Die Bebauung im Geltungsbereich ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde die Kanalnetzplanung abgeschlossen und das Trenn-Entwässerungssystem in dem betrachteten Bereich fertig gestellt.

Löschwasserversorgung:

Da das Baugebiet „Ostfeld II“ mittlerweile fast vollständig bebaut ist, wird eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben sein. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird das Thema Löschwasserversorgung mit der zuständigen Stelle abschließend bearbeitet.

Zur Abfallbeseitigung:

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem zuständigen Kompostwerk angedient.

Boden- und Bauschuttmassen:

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

### **13 Schutzgebiete / Artenschutzrechtliche Prüfung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes und nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Ausnahme ist die geringfügige Erweiterung im nordwestlichen Bereich, die der Landschaftsplan Meschede als Landschaftsschutzgebiet Typ C „Wiesentäler und bedeutsames Extensivgrünland“ („Enscheider Bachtal / Wingschlade“) darstellt. Hier werden aber keine überbaubaren Grundstücksflächen, sondern nur nicht überbaubare Grundstücksflächen festgelegt. In der Entwicklungskarte ist das Entwicklungsziel 1.5 „Pflege und Entwicklung der Ortsränder“ dargestellt und es erfolgt die Nachrichtliche Darstellung „Biotopverbund“, sowie die Nachrichtliche Darstellung des in 40 bis 70 m Entfernung bestehenden Enscheider Baches, ein geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG „Fließgewässerbereiche“.

Darüber hinaus kann festgehalten werden, dass sich der Geltungsbereich nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet befindet.

Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind. Um dies abschließend zu klären, ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP I) beauftragt worden. Ergebnisse werden im Rahmen des Satzungsbeschlusses dargestellt.

## **14 Bodenordnung / Realisierung / Kosten**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahme wurde im Zusammenhang mit dem Ursprungsplan einem Erschließungsträger übertragen. Der Endausbau der Straße ist noch nicht erfolgt. Nach Insolvenz des Erschließungsträgers wird der Endausbau von der Kreis- und Hochschulstadt Meschede übernommen.

Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft entstehen ebenfalls nicht, da bei dieser Bauleitplanung (1. Änderung) Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Die Ausgleichsmaßnahmen auf Basis des Altplans wurden bereits umgesetzt.

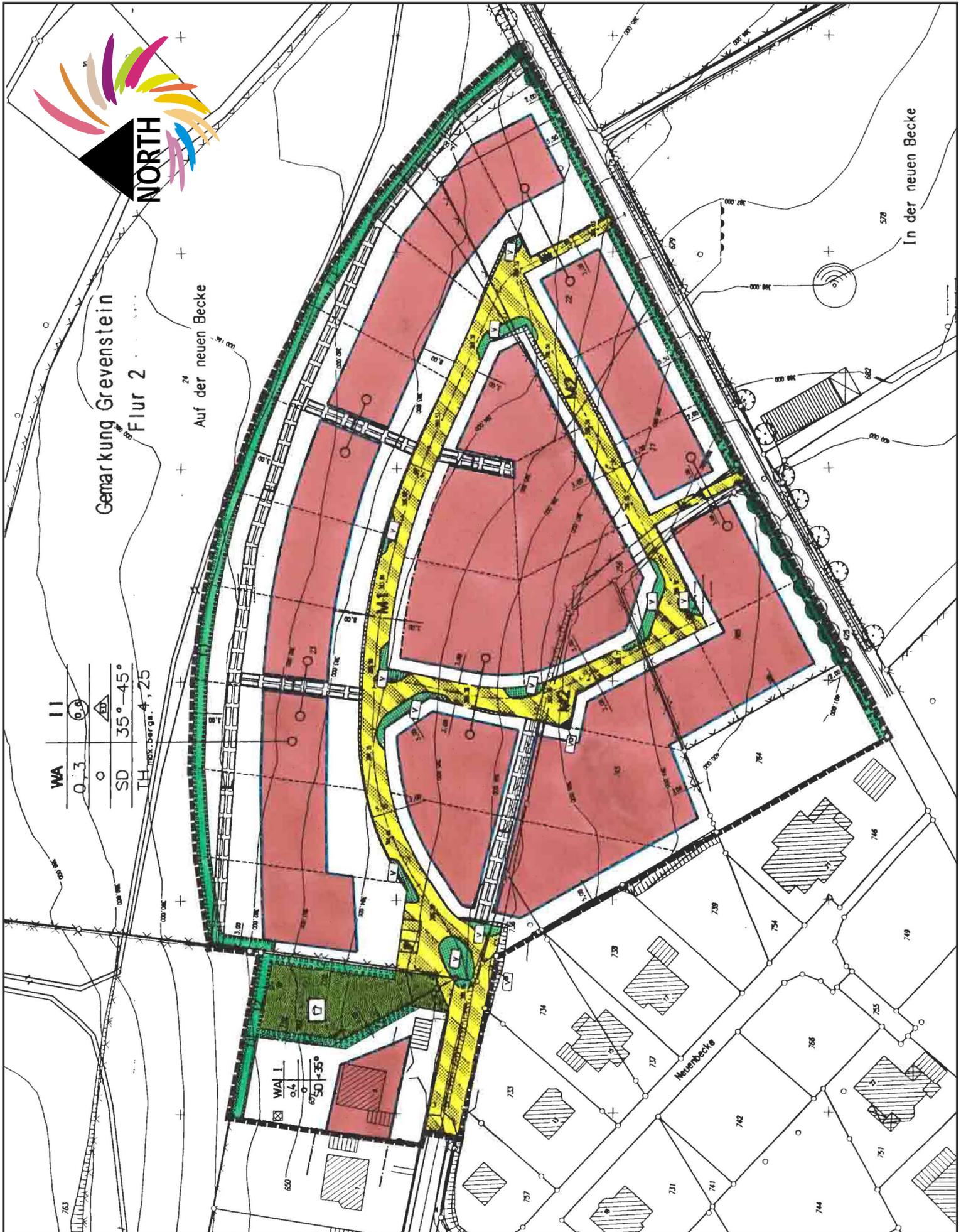
## **15 Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens sind das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit gültigen Fassung und die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung maßgeblich.

Meschede, den 06.05.2021

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter





## Bebauungsplan Nr. 133 " Ostfeld II " Meschede- Grevenstein

### A. Festsetzungen (§9 BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Flächen mit gleicher Festsetzung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

**WA**  
**2 WE**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(2) zulässig sind:

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

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beharbergungsgewerbes.

Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen (§1 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 2,00 m zur öffentlichen Straßenbegrenzungslinie zulässig.  
(§ 12 Abs. 8 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16- 21a BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 BauNVO)

**z.B. 0,3; 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 BauNVO)

**0,6** Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und 20 BauNVO)

**TH** bergs. maximal zulässige Traufhöhe (§§ 16 und 18 BauNVO) bergseits

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der vorhandenen, gewachsenen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachhaut und Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks, gemessen an der Gebäudeecke an der der gewachsene Boden am höchsten BMN ansteigt.

Eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstücksspezifischen, topographischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden.  
(§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

 offene Bauweise - § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO -

 nur Einzel und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

 Baugrenze - § 23 Abs. 3 BauNVO - ( Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vordringen von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden )

 überbaubare Grundstücksflächen im WA - Gebiet - § 23 BauNVO -

 nicht überbaubare Grundstücksflächen im WA - Gebiet - § 23 BauNVO -, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig.



**Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )**



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Pferdefläche Parkfläche



5,50 m öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Mischverkehrsfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



4,75 m



2,50 m öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
hier: Fußweg ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )



Verkehrsbegleitgrün

(Die eingezeichnete Straßenraumaufteilung ist nur nachrichtlich.)



öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Zweckbestimmung Stellplatz

**Erstellung und Anpflanzung von Blumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**



Umgrenzung von privaten Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB) für die projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauungen und Erschließungsanlagen. Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Straucharten flächenhaft zu bepflanzen.

Empfohlene Straucharten:

Herrnigel	Cornus sanguinea	Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna	Holunder	Sambucus nigra
Hedekörbchen	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Silberweide	Salix caprea

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgestorbene Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als mehrreihige Reihenpflanzungen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 2,00 m.



Umgrenzung von öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Strüchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 1 a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1 a BauGB) für die projektierten Eingriffe in Natur und Landschaft durch Überbauungen und Erschließungsanlagen. Diese Flächen sind mit standortgerechten heimischen Straucharten flächenhaft zu bepflanzen.

Empfohlene Straucharten:

Herrnigel	Cornus sanguinea	Hassel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna	Holunder	Sambucus nigra
Hedekörbchen	Lonicera xylosteum	Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina	Silberweide	Salix caprea

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; abgestorbene Sträucher sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Pflanzungen sind als mehrreihige Reihenpflanzungen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 2,00 m.

Zum Zwecke der Anlegung eines Fußweges kann dieses flächenhafte Pflanzgebot um 3 m unterbrochen werden.



zu erhaltender Einzelbaum

**Mit Geb-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB )**



mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche

**Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entfaltung von Boden, Natur und Landschaft sowie dazugehörige Maßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )**

**Stellplätze / Zufahrten**

Private Stellplatzflächen und Zufahrten müssen eine wasserdurchlässige Oberfläche (z.B. poröses Pflaster, Schotterrasen) erhalten. ( § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB )

Im Verlauf der öffentlichen Erschließungsstraßen sind 14 heimische Laubbäume zu pflanzen.

Pro angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbau (empfohlene Baumarten: Esche, Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, Bergahorn, Feldahorn) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Empfohlene Obstsorten:

Bodenständige, hochstämmige, vruagestete Arten und Sorten aus dem Programm zur Erhaltung und Wiederbegründung von Streuobstwiesen in NRW 1990, soweit diese für die Höhenlagen des Hochsauerlandkreises geeignet sind, wie folgt:



**Apfel:**

Bitterfelder Semling, Bohrapfel, Döllmener Rosenapfel, Graue Französische Renette,  
Hausapfel, Jakob Labet, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bes, Luxemburger Renette,  
Rheinische Schatzenase, Riesenbalkenapfel, Roter Bellefleur, Roter Trierer Weinsapfel,  
Schöner aus Nordhausen, Winterrambur.

**Birnen:**

Doppelte Philippbirne, Gute Graue, Kieß aus Charnou, Neu Potteu, Speckbirne.

**Südkirschen:**

Heddlinger Riesenkirche, Schneiders Späts Knorpelkirche, Vogelkirchen- Sämling (wurzelecht)

**Pflaumen/ Zwetschen:**

Hauszwetsche (großhöckeriger Typ), Wangenholms Frühzwetsche

**Weinbeeren:**

Alle gängigen Sorten, Walnuß- Sämling (wurzelecht)

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten, abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des  
Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 28 BauGB)



Abgrabung



Aufschüttung

### B. Sonstige Darstellungen (Darstellungen ohne Normencharakter)



vorhandenes Gebäude



vorhandene Betriebs- bzw. Wirtschaftsgebäude sowie Garagen



empfohlene Gebäudestellung mit Flurstückung auf dem Grundstück sowie empfohlene  
Garagenstellung



Flurstücksgrenze



vorhandene Flurstücknummer



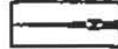
vorhandene Flurnummer



Flurgrenze



geplante bzw. empfohlene Flurstücksgrenzen



Nordpfeil



vorhandener Baumbestand außerhalb des Beb. plan geltungsbereiches

### C. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauONW

1. Auf dem Grundstück Gemarkung Grevenstein, Flur 2, Flurstück 651 gilt:

(Übernahme der Gestaltungsvorschriften aus dem Bebauungsplan Nr. 97 "Ostfeld")

Dachflächen:

SD < 35° Satteldach - Dachneigung kleiner 35°

Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

←→ Hauptfluchtlinie

Dachgauben sind nicht zulässig. Dämpel sind bis max. 0,50 m zulässig.

Dachüberstände an den Giebelflächen (Ortgang) 0,50 m, an der Traufe 0,70 m (waagrecht gemessen).

Bei Satteldächern ist nur eine schieferferbene Bedachung (anthrazitfarben) zulässig.

Wandflächen:

Es sind weißfarbene Putz- und Klinkerflächen zulässig. Giebelflächen und Teilwandflächen können  
in schieferfarbenen Material (anthrazitfarben) und naturfarbener Holzverbreiterung ausgeführt werden.



2. Auf den restlichen Baugrundstücken gilt :

DACHGESTALTUNG

SD

35° - 45°

Satteldach

Zulässig sind auch Krüppelwalmdächer, soweit diese eine Abwalmung von max. 1/4 der Giebelhöhe aufweisen und der Charakter eines Satteldaches weitgehend erhalten bleibt. Zulässig sind auch asymmetrische Satteldächer und versetzte Satteldächer mit stehendem waagrechttem Lichtband unterhalb des Dachfirstes bzw. gegeneinander versetzte Pultdächer mit stehendem waagrechttem Lichtband.

zulässige Dachneigung

Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine Dachneigung zwischen 20° und 50° zulässig. Garagen und Carports sind mit Satteldächern auch anderer Dachneigungen sowie mit Pultdächern und Flechtdächern zulässig. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) und die vorgeschriebene Dachneigung eingehalten wird, grundsätzlich zulässig. Sofern vorgeschriebene Dachneigungen einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widersprechen, kann hiervon abgewichen werden. Zum Zweck der Dachbegrünung sind Dachneigungen von gleichgrößer 20° zulässig.

Der Dachüberstand traufenseitig (waagrecht zur Gebäudeaußenwand gemessen) darf max. 0,70 m, am Giebel/Ortgang ebenso max. 0,70 m bzw. max. ein Sparrenfeld betragen.

Größere Dachüberstände sind in den Bereichen von Balkonen, Terrassen und Hauseingängen zulässig.

Nebendächse oder Zwerchhäuser sind nur bis zu einer Länge bzw. Breite von 50% des Hauptfirstes zulässig und sollen sich deutlich unterordnen. Sie sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptdachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen) und von der Wandebene des Hauptbaukörpers abzusetzen bzw. bei Ecklösungen von den Wandebenen des Hauptbaukörpers abzusetzen.

Dachaufbauten sind nur als Schleppeuben oder als Einzelhilfsdächer mit mind. 20° Dachneigung zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf in ihrer Summe 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortsgang muß min. 2,00 m betragen. Dachaufbauten sind mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Die Dachendeckung ist für in anthrazitfarbener Material zulässig.

Fassade / Wandflächengestaltung

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Putz, weißen Klinkerflächen sowie mit Holzfachwerk (Holzbalckwerk dunkelfarben oder schwarz, Gefache in weißem, glatten Putz) und Holzverbreiterung (naturfarben, weiß oder in Naturachteleiverkleidung). Zulässig sind ferner massive Holzhilfsdächer.

Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen

Errichtung der 1 m breiten von Bepflanzung freizuhaltenen Fläche ab der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege dürfen Grundstückeinfriedungen aus Mauerwerk oder Holz- bzw. Drahtzäunen max. 0,80 m hoch sein.

Gärten

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten. (§ 66 Abs. 1 Nr. 4 BauONW)



Beidseitig parallel zu den Erschließungsstraßen ist ein 1,00 m breiter Grundstücksstreifen von Befahrungen und Einfriedungen freizuhalten. Zulässig ist hier nur niedriger Bewuchs wie z.B. Bodendecker etc. (§ 66 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 5 BauONW).

D. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Blockbauten aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffung, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden.) Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Meschede als untere Denkmalbehörde und / oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/ 93750, Fax 02761/ 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsmasse mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW).



**Schnitte (unverbindliche Darstellung)**

