

## Begründung

gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

„Bei der Caller Mühle“

(Stand: Satzungsbeschluss)

### Gliederung:

1. Vorbemerkung
2. Rechtsgrundlagen
3. Rechtliche Wirkungen
4. Abgrenzung
5. Konzeption und Festlegungen
6. Baudenkmale und Bodendenkmale
7. Gestaltung
8. Grünordnung und Landschaftsschutz
9. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung
10. Erschließung, Ver- und Entsorgung
11. Bodenordnung / Realisierung / Kosten
12. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

### 1. Vorbemerkung

Calle ist ein in im Zusammenhang bebauter Stadtteil, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Dementsprechend beschloss der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am 26.05.1994, für einen Teilbereich des Stadtteils Calle eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung) aufzustellen. Da sich ein Großteil der damaligen Flächen außerhalb des Innenbereiches – der sogenannte Außenbereich im Innenbereich – befand, wurden durch die Kombination von Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Grenzen des Innenbereiches festgestellt. Zudem wurde eine selbstständige Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung aufgestellt, um eine ortstypische Bauweise und Materialauswahl sicherzustellen. Ziel war es, den bisher noch unbebauten Bereich nördlich der L 840 mit einer lockeren Bebauung in Form von freistehenden Wohnhäusern mit Steildächern zu entwickeln. Durch die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ sollen Bauvorhaben ermöglicht werden, die von den festgelegten Baugrenzen und Baulinien in einem Teilbereich der geltenden Innenbereichssatzung abweichen. Zu diesem Zweck soll die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 267, Gemarkung Calle, Flur 28, einer neuen Nutzung weichen. Aufgrund der kleinen Grundfläche, welche zum Abbau der Spielgeräte und Sitzmöglichkeiten führte, erfüllt diese Fläche ohnedies nicht

ihre eigentliche Funktion. Durch die Planungen eines neuen Dorfplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität in der Nähe der Kirche kann die Auflösung der öffentlichen Grünfläche kompensiert werden. Zudem verringert sich durch die Neuregelung der Pflegeaufwand für die Stadt Meschede und durch die Veräußerung können Einnahmen erwirtschaftet werden.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ einzuleiten.

Das Amtsblatt Nr. 12 vom 18.12.2019 erhielt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Auslegungszeitraums vom 06.01.2020 bis zum 05.02.2020.

Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 16.12.2019 die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke von dem Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit diesem Schreiben wurden die Eigentümerschaften zusätzlich zu einer Bürgerinformationsveranstaltung eingeladen. Diese fand am 16.01.2020 um 19 Uhr im St. Severinshaus, Mescheder Str. 22, 59872 Meschede-Calle, statt. Mit Schreiben vom 16.12.2019 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme.

Die selbstständige Gestaltungssatzung hat in vollem Umfang an diesem Informations-, Auslegungs- und Erörterungsverfahren teilgenommen.

Von den 4 während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen enthielten 2 Schreiben Anregungen und Hinweise.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat in seiner Sitzung am 25.06.2020 über die vorgebrachten Anregungen beschlossen und den Satzungsbeschluss für die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ gefasst. Mit der Bekanntmachung ist die 1. Änderung rechtskräftig.

## **2. Rechtsgrundlagen**

Eine Klarstellungssatzung legt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Eine Trennung zwischen Innen- und Außenbereich ist somit klar erkennbar. Daraus ergibt sich, dass eine Klarstellungssatzung nur eine deklaratorische nicht aber eine rechtbegründete Wirkung für die Zuordnung eines Grundstückes im Innenbereich hat.

Der Regelungsgehalt einer Klarstellungssatzung liegt lediglich darin, dass sie für die Baurechtsbehörden die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verbindlich festlegt. Die Möglichkeit einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB zu treffen und die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange zu informieren entfällt. Planungsträger und sonstige öffentlichen Stellen können so entlastet werden, da sie im Baugenehmigungsverfahren oder in einem sonstigen Verfahren nicht entscheiden müssen, ob das Grundstück noch zum Innenbereich oder schon zum Außenbereich gehört.

Eine Ergänzungssatzung hingegen bezieht einzelne Flächen, die sich im Außenbereich befinden, in den Innenbereich mit ein. Hierbei können nur Außenbereichsflächen dem in Zusammenhang bebauten Ortsteil hinzugezählt werden, welche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Es müssen sich die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB ableiten lassen: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll. Zudem müssen sich die Flächen in der unmittelbaren Nähe des bereits bebauten Innenbereichs befinden und geplante Vorhaben mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils vereinbar sein. Voraussetzung ist des Weiteren, dass der vorhandene Ortsteil ein entsprechendes städtebauliches Gewicht besitzt und eine geschlossene Bebauung tatsächlich aufweisen muss.

Der Erlass einer Ergänzungssatzung ist unzulässig, wenn

- durch enge Nachbarschaft von konflikträchtigen Nutzungen (Wohnen / Gewerbe, Wohnen / privilegierte Vorhaben) städtebauliche Spannungen erzeugt würden;
- eine übermäßige Erweiterung des Ortsteils in den Außenbereich erzeugt wird;
- die Notwendigkeit weitgehender städtebaulicher Regelungen zu sehen ist;
- durch diffusen Gebietscharakter keine geordnete städtebauliche Entwicklung möglich ist;

- Bauvorhaben eine UVP erfordern;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Bodenrechtliche Spannungen und / oder städtebauliche Konflikte sowie das mögliche Problem einer zu diffusen Bebauung im angrenzenden Innenbereich können nur mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gelöst werden.

Für den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ sind die vorgestellten Einsatzvoraussetzungen zu bejahen. Es entstehen auch keine bodenrechtliche Spannungen oder städtebauliche Konflikte durch die in der Innenbereichssatzung festgelegten Maßnahmen.

Die Satzungen können gem. § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB miteinander verbunden werden.

### **3. Rechtliche Wirkungen**

Eine Klarstellungssatzung stellt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil sicher. Die Festlegung der Grenzen des Bebauungszusammenhanges gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB besitzt nur deklaratorische Bedeutung. Innerhalb des Klarstellungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

Eine Ergänzungssatzung stellt sicher, dass Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Die weiteren Fragen, ob sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügt,

- die Erschließung gesichert ist
- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind
- das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird,

ist durch die Ergänzungssatzung nicht beantwortet und muss deshalb nach wie vor anhand vorhandener Unterlagen und durch Ortsbesichtigungen geprüft werden.

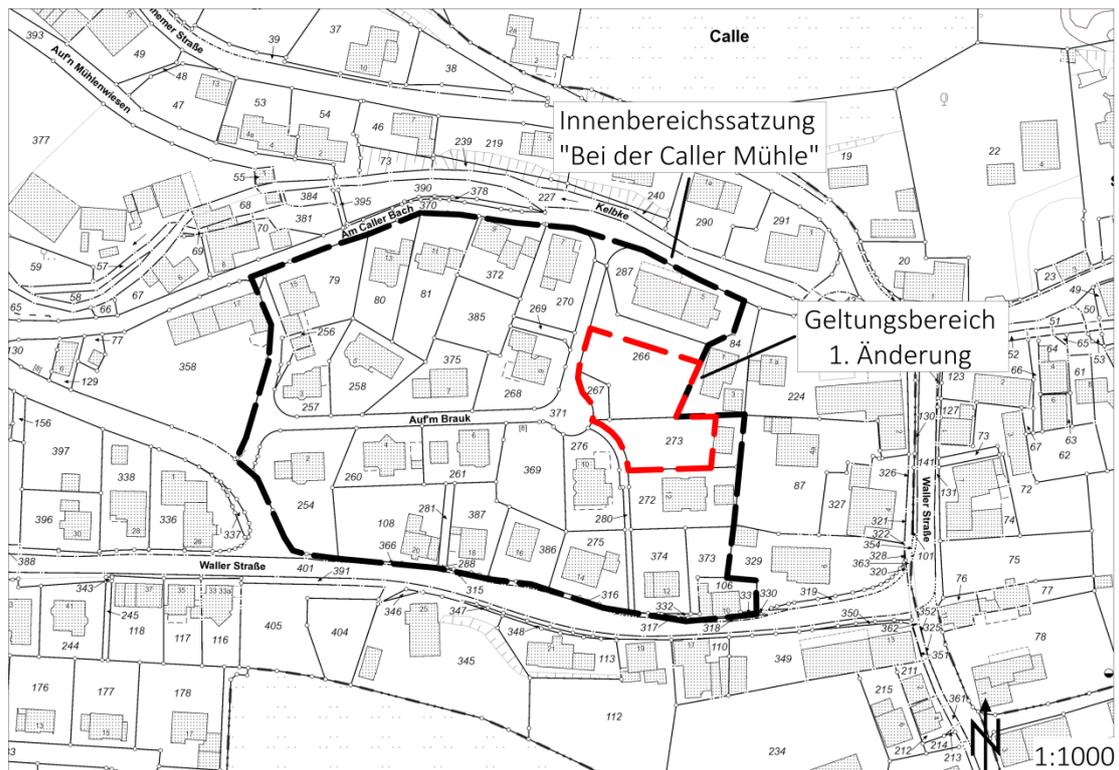
§ 34 Abs. 2 BauGB bestimmt:

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der Baunutzungsverordnung in dem Gebiet allgemein zulässig wäre.

Sowohl § 34 Abs. 1 BauGB als auch § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 BauNVO betreffend „Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen“ verbieten dann die Zulassung eines Vorhabens, das an sich innerhalb des vorgezogenen Rahmens liegt bzw. nach dem Katalog der BauNVO zulässig wäre, wenn dieses nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widerspräche, d.h. die gebotene Rücksichtnahme auf seine Umgebung vermissen lässt. Dieses Gebot der Rücksichtnahme ist im Begriff des „Einfügens“ bzw. in der Verweisung auf die BauNVO in § 34 Abs. 2 BauGB enthalten.

### **4. Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung betrifft einen Teilbereich der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bei der Caller Mühle“.



Im Westen: Westliche Grundstücksgrenzen der Flurstücke 266, 267 und 273;

Im Süden: Grundstücksgrenze des Flurstücks 272;

Im Osten: Ostgrenze der Grundstücks Flurstück 273 mit Versprung an die Ostgrenze des Flurstücks 266;

Im Norden: Verlängerung der nördlichen Grenze der auf dem Flurstück 266 festgesetzten Obstwiese;

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ umfasst die nachfolgend angeführten Flurstücke der Flur 28 der Gemarkung Calle:

266 tlw., 267 und 273 tlw.

## **5. Konzeption und Festsetzungen**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Realisierung von insgesamt etwa 2 weiteren freistehenden Einzelhäusern zuzüglich Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Gem. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in diesem Satzungstyp u. a. einzelne Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Hiervon wird wie folgt Gebrauch gemacht:

a.

Höhe baulicher Anlagen:

- Die Traufhöhe wird bergseits mit max. 6,70 m über gewachsenen Boden festgesetzt.

b.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen:

- Die Baulinien und Baugrenzen für das Flurstück 266 bleiben erhalten; für das Flurstück 273 wird die Baugrenze neu festgesetzt und die Baulinie entfernt.
- Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile nur innerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlage i. S. d. § 14 BauNVO. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss das Gebäude gem. § 23 Abs. 2 BauNVO auf der Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
- Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

c.

Art der Nutzung:

- Die bisherige öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Flurstück 267) verliert diese Nutzungsfunktion und wird Teil des Baugebietes.
- Festgesetzt werden Wohngebäude mit jeweils nicht mehr als 4 Wohnungen.

d.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG:

- Die festgesetzten Hecken werden an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst.
- Die festgesetzte Obstwiese bleibt von der 1. Änderung unberührt.

## **6. Baudenkmale und Bodendenkmale**

Im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale. Erkenntnisse über das Vorhandensein von Bodendenkmalen liegen nicht vor.

Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein eine Auflage aufgenommen werden, wonach Bodenfunde den zulässigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unveränderten Zustand zu erhalten ist.

Mit dem Gebäude Waller Straße 10 befindet sich lediglich ein Baudenkmal in unmittelbarer Nähe der Innenbereichssatzung.

## **7. Gestaltung**

Das vorhandene Ortsbild von Calle erfährt durch einige Fachwerkgebäude und generell durch den Schwarz-Weiß-Charakter der verwendeten Baumaterialien eine unverwechselbare Prägung. Mehrheitlich sind die Wandflächen weiß gestrichen und die mehrheitlich vorhandenen Satteldächer schwarz oder schieferfarben (anthrazit). Es kommen aber auch verschieferterte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Der Baubestand enthält mehrheitlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 55 Grad. Aus der ortstypischen umliegenden Bebauung ergibt sich eine ein GRZ von circa 0,25.

Um in Zukunft für Neubauten und später auch für Erweiterungs-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen eine ortstypische Baugestaltung zu erhalten, wird die selbstständige Gestaltungssatzung vom 26.05.1994 mit Rahmenfestsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen ebenfalls in einer 1. Änderung überarbeitet.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachbauten, Dacheindeckungen, Dachüberstände, Drempele, zusätzlichen Anlagen und Dachgestaltungen, Fassaden und Wandflächen.

## **8. Grünordnung und Landschaftsschutz**

Entsprechend den Vorgaben der §§ 1a Absatz 3 und 9 Abs. 1a BauGB wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Bei der Caller Mühle“ in einem Grünordnungsplan festgelegt. Da die geplanten Änderungen in erster Linie Neuregelungen von Grundstücksgrenzen betreffen, sind die auf den Grenzen verlaufenden ortstypischen Hecken anzupassen. So wird einerseits der ortstypische Charakter von angepflanzten Hecken entlang von Grundstücksgrenzen gewahrt, sowie andererseits die festgelegten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sichergestellt.

Durch die Verschiebung der Baugrenzen entstehen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft, weshalb die Festlegungen des Grünordnungsplans beibehalten werden können, jedoch an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst werden müssen. Aus den nachfolgenden Tabellen können die damaligen Festlegungen (angepasst an die 1. Änderung) entnommen werden.

### Flächenanteile vor dem Eingriff:

Fläche (ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1,90	Gesamtfläche		
0,12	1. Überbaute Fläche		
	a. Häuserbestand	0	-----
	b. Garagen / Wirtsch.Geb.	0	-----
0,01	c. Garagenzufahrten (pauschal) à 20 qm	1	0,01
0,04	d. Privatstraße	0	-----
0,41	2. Hausgärten	4	1,64
1,29	3. Grünland in intensiver Nutzung	4	5,16
0,03	4. Vorhandene Hecken (gut strukturiert)	6	0,18

**Biotoppunkte gesamt:**

**6,99**

### Flächenanteile nach Beendigung des Eingriffs:

Fläche (ha)	Biotoptyp	Wertfaktor	Biotoppunkte
1,90	Gesamtfläche		
0,34	1. Überbaute Fläche		
	a. Häuser (alt + neu)	0	-----
	b. Garagen / Wirtsch.Geb. (alt + neu)	0	-----
0,05	c. 26 Garagenzufahrten (pauschal) à 20 qm (alt + neu)	1	0,05
0,04	d. Privatstraße Kotthoff (vorhanden)	0	-----
0,10	e. Neue Straßen (Drainpflaster)	1	0,10
0,01	f. Neuer Fußweg	1	0,01

1,14	2. Hausgärten (alt + neu)	4	4,56
0,01	<del>3. Öffentlicher Park (wie Grünland extensiv)</del>	7	0,07
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Festsetzungen in der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“			
0,10	4. Baumalleepflanzung à 30 qm	4	0,40
0,07	5. Pflanzung neuer Hecken (vernetzt) gut strukturiert	5	0,35
0,03	6. Erhaltung vorhandener Hecken 1 m breit (vernetzt)	8	0,24
0,03	7. Anlegung einer neuen Obstwiese (Vernetzt durch Hecken)	(6 + 1)	0,21

**Biotoppunkte gesamt:**

**5,92**

Die in der Tabelle ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen werden für das Gebiet der Innenbereichssatzung festgelegt. Für den Änderungsbereich der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ ergeben sich abweichende Maßnahmen, die lediglich die Standorte eben dieser betreffen. So müssen die festgelegten Hecken auf die neuen Grundstückszuschnitte angepasst werden. Die Obstwiese auf dem Flurstück 266, welche in Zukunft dem Flurstück 273 zugeführt werden soll, gilt es in ihrem Bestand zu sichern. Die in Form einer Allee angepflanzten Obstbäume entlang der öffentlichen Straße „Auf'm Brauk“ sind ebenfalls zu sichern und gegebenenfalls umzupflanzen.

Durch die Umnutzung der öffentlichen Parkfläche zu einem Hausgarten werden 0,01 ha dem Punkt 2 „Hausgärten“ zugeführt. Im Gegenzug kommt es zu einer Vergrößerung der neu anzulegenden Hecken entlang der Grundstücksgrenzen. Dies führt insgesamt zu einem größeren Ausgleich an Biotoppunkten von vormals 5,90 zu jetzigen 5,92. Bei der Aufstellung der Satzung ging der Plangeber davon aus, dass durch die Festsetzungen der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Ausgleich vorgenommen wurde, der vor allen in qualitativer Hinsicht zu sehen war.

Auf dem Flurstück 273 befinden sich 5 Obstbäume die abweichend vom Grünordnungsplan angepflanzt wurden. Bei einer Realisierung des Bauvorhabens stehen sie vermutlich zum Teil im Konflikt mit der Bebauung. Da sie als Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden, müssen sie entweder umgepflanzt oder in Form gleichwertiger Ausgleichsmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren ersetzt werden.

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

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

b.

Die Innenbereichssatzung befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Meschede.

Nordwestlich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der bestehenden Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, das Landschaftsschutzgebiet (LSG) 2.3.3.26 „Stesser Wiese nördlich Calle“ an.

c.

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

Im Änderungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung werden die noch unbebauten Flächen weder von der Landwirtschaft noch für Wohnzwecke genutzt, weshalb das Vorhaben nicht gegen die die Umwidmungsklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB widerspricht.

d.

Aus der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geht hervor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zudem sollen durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-) Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert sowie die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Der Boden im Sinne des Bodenschutzgesetzes erfüllt neben den Nutzungsfunktionen,

#### 1. natürliche Funktionen als

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

#### 2. Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Die nötigen Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe sind im Grünordnungsplan berücksichtigt.

e.

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

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

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

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

f.

Artenschutzrechtliche Prüfungen sind im jeweiligen Genehmigungsverfahren der Bauvorhaben auf den Flurstücken 266 und 273 anzufertigen. Es wird jedoch festgehalten, dass sich der Änderungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht in einem FFH- oder Vogelschutzgebiet befindet. Es ist noch nicht abzusehen, wann die beiden potentiellen Baugrundstücke bebaut werden. Somit kann auch nicht sichergestellt werden, dass mögliche Bauvorhaben innerhalb der 7-Jahres-Frist, welche sich aus den ministeriellen Handlungsempfehlungen zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, Gemeinsame Handlungsempfehlung des MWEBWV und MKULNV vom 22.10.2010, ergibt, eingehalten werden können. Eine jetzt durchgeführte Artenschutzprüfung würde ihre Aussagekraft nach 7 Jahren verlieren, weshalb eine jetzige Untersuchung nicht durchgeführt wird. Ohnehin ist die Untere Naturschutzbehörde bei Vorhaben im Innenbereich nach § 34 BauGB nur dann im Bezug auf den Artenschutz zu beteiligen, wenn mindestens einer der folgenden Bedingungen zutrifft:

a.

Das Internet-Fachinformationssystem @LINFOS weist entweder Vorkommen „planungsrelevanter Arten“ in einem Radius von 300 m um das Baugrundstück oder einen geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG aus.

b.

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht nur unwesentlicher Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder ein Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen.

Mit dem Biotop BK-4615-0058 „Magergrünland nördlich Meschede Calle“ befindet sich in ca. 130 m Entfernung ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop. Punkt a ist also gegeben, weshalb es bei Bauvorhaben in jedem Fall zu einer Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde kommen muss.

## **10. Erschließung, Ver- und Entsorgung**

10.1

Die Erschließung, der beiden Flurstücke 266 und 273, ist durch die öffentliche Straße „Auf'm Brauk“ gesichert.

10.2

Für die Flurstücke 266 und 273 erfolgen die Anschlüsse für Trinkwasser und Schmutzwasser an das bestehende Trinkwasser- und Schmutzwassernetz. Die erforderlichen Leitungsrechte für Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen außerhalb der Flurstücke, also auf Privatgrund, sind im Grundbuch zu sichern.

10.3

Das Niederschlagswasser wird in das vorhandene Mischwassersystem abgeleitet.

10.4

Die Stromversorgung erfolgt durch die Westnetz GmbH.

10.5

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

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

### **11. Bodenordnung / Realisierung / Kosten**

Eine hoheitliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird mit Aufschließungskosten nicht belastet. Es ist nur eine Aufschließung denkbar und zu verwirklichen, die von privater Hand auf freiwilliger Basis durchgeführt wird. Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ebenfalls nicht.

### **12. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen**

Von den 4 während der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen enthielten 2 Schreiben Anregungen und Hinweise.

Davon sind keine in die 1. Änderung der Innenbereichssatzung „Bei der Caller Mühle“ mit eingeflossen.

Meschede, den 25.06.2020

Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Der Bürgermeister  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter