

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE STADTTEIL MESCHEDE-STADT

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47

„Bergheim – Schneckenacker“

Bereich Ortskern Wennemen

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen.....	1
2. Planungsanlass.....	2
3. Lage des Plangebiets, Räumlicher Geltungsbereich	2
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes	3
5. Verfahren	3
6. Verkehrliche Erschließung.....	4
7. Art der baulichen Nutzung.....	4
8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	5
9. Baugestalterische Festsetzungen.....	5
10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	6
11. Ver- und Entsorgung.....	7
12. Grünordnung und Landschaftsschutz	7
13. Denkmalschutz	7
14. Immissionsschutz	8
15. Altlasten	8
16. Schutzraumfunktionen	8
17. Flächenbilanz	8
18. Realisierung	8
19. Umweltbericht.....	8
20. Artenschutz.....	8
21. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen	9

1. Vorbemerkungen

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede hat am 19.12.1991 den Beschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 gefasst. Am 24.09.1992 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und Bedenken und beschloss den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 47 sowie eine erneute öffentliche Auslegung.

Am 10.12.1992 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die während der erneuten öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen beraten und beschlossen und die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47

„Bergheim – Schneckenacker“ – II. Abschnitt – unter Einbeziehung einer Teilfläche aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 „Bergheim – Schneckenacker“ als Satzung beschlossen.

In seiner Sitzung am 10.12.2020 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 47 in einer 1. Änderung geändert werden soll und hat des Weiteren die Annahme des vorgelegten Satzungsentwurfes in der Fassung vom 19.11.2020 beschlossen. Der Begründung wurde zugestimmt und der Bürgermeister gebeten, für den Satzungsentwurf das Verfahren gem. § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB durchzuführen, wobei den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie berührten Trägern öffentlicher Belange während einer öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen ist.

Am 01.07.2021 hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede in seiner Sitzung über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die erneute öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ beschlossen. Grund hierfür sind eine Änderung der Baugrenzen entlang des Osterbruchs sowie weitere kleinteilige Modifizierungen.

Am 23.09.2021 beriet der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Satzungsbeschluss.

2. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ ist seit dem 14.04.1993 in Kraft. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ beabsichtigte anstelle von vormals geplanten zwei- und dreigeschossigen Hausgruppen mit Flachdächern, Einzel- und Doppelhäusern insbesondere Einfamilienhäuser zu ermöglichen und den damaligen städtebaulichen Zielvorstellungen gerecht zu werden.

Für den Bereich der 1. Änderung sieht der Bebauungsplan Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 4,75 m vor. Diese Breite entspricht nicht mehr den Anforderungen an eine Straße mit dem Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW, für die eine Mindestbreite von 5,50 m vorgesehen ist. Zudem verhindert eine hohe Böschungskante den vorgesehenen Verlauf der Erschließungsstraße, weshalb eine alternative Verkehrsführung entworfen werden muss, um das Gebiet zu erschließen.

Durch die hohen Kosten für den Bau einer Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 m setzt die 1. Änderung eine private Straße fest, um so die Erschließung aller Grundstücke sicherzustellen, die Kosten niedrig zu halten und den Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW (z.B. durch Abfallentsorgung) zu vermeiden. Dies ist möglich, da die Privatstraße nur der Erschließung von max. 4 Grundstücken dient.

Des Weiteren wird auf eine öffentliche Fußwegverbindung zwischen der Straße „Osterbruch“ und dem Gelände der Grundschule Wennemen verzichtet. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung werden an die modernen Anforderungen der Vorhabenträger angepasst.

3. Lage des Plangebiets, Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des Geltungsbereichs werden wie folgt festgesetzt:

- Im Norden: südliche Grenze der Flurstücke 1026 und 931, sodann Richtung Westen durch das Flurstück 934 bis zur nordöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 937 verlaufend;
- Im Westen: östliche Grenze des Flurstücks 937 bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Straßenparzelle „Osterbruch“ (Flurstück 936);
- Im Osten: von dort der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 936 bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 208 verlaufend;
- Im Süden: von dort Richtung Norden die Straßenparzelle schneidend und der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 933 bis zur Flurstücksgrenze des Flurstücks 1026 folgend.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gem. Wennemen, Flur 10: 928, 929, 930, 932, 933, 934 tlw. und 936 tlw.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 6.942 m².

4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 3 i. V. m. § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB besteht für die Städte und Gemeinden die Pflicht, Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Besitzt die Gemeinde/Stadt keinen wirksamen Flächennutzungsplan, besteht gemäß § 8 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, im Parallelverfahren Bebauungspläne und Flächennutzungspläne gleichzeitig aufzustellen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ als „Wohnbaufläche“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Bildungseinrichtung“ dar.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ weichen somit geringfügig von denen des wirksamen Flächennutzungsplanes ab. Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf jedoch nicht beeinträchtigt werden. Liegt dies, wie im vorliegenden Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ nicht vor, so ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Für den Ortsteil Wennemen ist ohnehin eine Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen. Die 85. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Kreis- und Hochschulstadt trifft für den Ortsteil Wennemen Festsetzungen, die sich am Bestand und der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ orientieren.

5. Verfahren

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht größer als 20.000 m² oder 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² betragen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ erfüllt die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Die Bebauungsplanänderung dient der Entwicklung von Wohnbebauung im Innenbereich und liegt mit einer Grundfläche von 6942 m² deutlich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m².

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nach § 13a Abs. 1 und S. 5 BauGB ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen;
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen;
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch werden keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG ausgelöst.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 S. 2 Nr. 2 BauGB einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § Abs. 1 stattfindet.

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Von einer Umweltprüfung kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht nicht. Ungeachtet dieser Verfahrenserleichterungen ist bei allen planerischen Fragestellungen eine sachgerechte Abwägung unter Einbeziehung auch der Belange des Umwelt- und Naturschutzes vorzunehmen.

6. Verkehrliche Erschließung

Der östliche Teil der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ wird über eine private Erschließungsstraße erschlossen. Sie bindet an die bestehende Straße „Osterbruch“ an. Der westliche Teil wird direkt über die Straße „Osterbruch“ erschlossen. Die gesamten KFZ-Zuflüsse und KFZ-Abflüsse strömen somit über die Straße „Osterbruch“ ab.

Änderungen durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47:

- Auf den Fußweg zwischen der Straße „Osterbruch“ und dem nördlich des Änderungsbereichs gelegenen Schulgelände wird verzichtet.
- Auf die geplante Erschließungsstraße (4,75 m Breite) wird verzichtet. Es wird eine private Straße zur Erschließung der östlichen Grundstücke festgesetzt.
- Die Straße Osterbruch wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Unterteilung in Gehweg und Fahrbahn fällt weg.
- Die Straße Osterbruch wird auf eine Fahrbahnbreite von mindestens 5,75 m Breite festgesetzt.

7. Art der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ wird gem. § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Diese Festsetzung unterscheidet sich nicht von der des Bebauungsplanes Nr. 47 und wurde übernommen. Neben der vorwiegenden Nutzung „Wohnen“ sind damit auch andere allgemein zulassungsfähige Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig, die die Versorgung, gesellschaftliche Kommunikation sowie die Daseinsfürsorge und -vorsorge dieses Gebietes zu sichern.

Die vorliegende Bebauungsplankonzeption definiert die

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

als ausnahmsweise zulässig. Auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO 1990 werden die

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetrieben und
- Tankstellen

aus dem Katalog der ausnahmsweise zulässigen Vorhaben des § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 als nicht zulässig ausgeklammert, da Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen übermäßige Verkehrsströme in das kleine Baugebiet ziehen würden, Tankstellen und Gartenbaubetriebe einen gemessen an der Größe des Baugebietes übermäßig großen Flächenanspruch geltend machen würden, dort keine Wohnnutzungen mehr zulie-

ßen und ferner Tankstellen aus dem laufenden Betrieb Schallemissionen abstrahlen, die ein ruhiges Wohnen beeinträchtigen würden.

8. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bei dem Maß der baulichen Nutzung kommt es in der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ zu Abweichungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 47.

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl von GRZ 0,3 für den östlichen Teilbereich und GRZ 0,4 für den westlichen Teilbereich festgesetzt. Durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ergibt sich eine GFZ 0,6 bzw. 0,8 für die jeweiligen Teilbereiche. Die Erhöhung der max. Vollgeschosse ermöglicht es Vorhabenträgern mehr Wohnraum zu realisieren, da heute in der Regel ohne Keller gebaut wird. Die Höhenfestlegung erfolgt mit der Vorgabe einer max. OK baulicher Anlagen. Die Festsetzung einer Traufhöhe entfällt hingegen. Die Anpassung dieser Festsetzung rührt daher, dass die Dächer flach geneigt sind, was den heutigen Anforderungen an modernes Bauen entspricht.

Es dürfen weiterhin nur Einzelhäuser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, welche sich an der neuen Erschließung orientieren. Gem. § 23 BauNVO werden sie durch die Baugrenzen bestimmt.

Für Wohngebäude sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ferner darf lediglich 1 Wohnung pro angefangene 450 m² der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Dies wird jedoch nur für den östlichen Teilbereich festgelegt. Auf diese Weise soll verhindert werden, dass auf kleinen Grundstücken mehr als 1 Wohnung entsteht.

9. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen wurden an die modernen Anforderungen der Vorhabenträger angepasst und leiten sich von gestalterischen Festsetzungen aktueller Bauleitpläne (siehe 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142 „Seltenberg“) ab.

Das vorhandene Ortsbild von Wennemen 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 verschieferte und verbretterte Wand- und Teilwandflächen vor. Der Baubestand enthält mehrheitlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 25 Grad und 55 Grad.

Die örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung der Dachflächen, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Dachüberstände, Dachgauben, Drempele, die Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung, die Fassade und Wandflächengestaltung, der Einfriedung sowie der Garageneingrünung.

Wesentliche Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 47 sind der Verzicht auf eine vorgeschriebene Dachform und Drempeelhöhe sowie Vorgaben zur Garageneingrünung. Stattdessen sehen die Gestaltungsvorschriften eine Mindestdachneigung von 20 Grad und eine allgemeine Zulässigkeit von Drempele vor.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 89 Abs. 1 Nr. 1 der BauO NRW in die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ eingeflossen.

Dachflächen: Eine bestimmte Dachform ist nicht vorgeschrieben.
Dachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 20 Grad aufweisen.
Vorstehende Vorschrift ---Angabe in Grad--- gilt nur für das Hauptdach, nicht für überachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sowie nicht für untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergarten und Dachterrasse. Nebenfirste und Dachaufbauten sollen sich deutlich unterordnen und sind mit einem Abstand von mind. 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen).

Dachaufbauten: Zulässig sind Dachaufbauten nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35 Grad und über 35 Grad. Die Summe der Dachaufbauten in ihrer Länge darf 2/3 der traufseitigen Dachlänge nicht überschreiten.

Bei Satteldächern, Pultdächern und versetzten Pultdächern gilt: Der Abstand der Dachaufbauten vom Ortgang muss mindestens 2 m betragen

Bei Walm- und Zeltdächern gilt: Der Abstand zwischen dem unteren Einschnitt der Wange in die Dachfläche bis zum Grat ---waagrecht gemessen--- muss mindestens 1,50 m betragen.

Dacheindeckung: Die Dacheindeckung ist nur in dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 oder 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 oder 9017 des „Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

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

Drempel: sind zulässig.

Zusätzliche Anlagen und Dachgestaltung: Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, Glasflächen im Dach, Dachbegrünung sowie in das Dach hineinragende Glasflächen sind, soweit sie sich gestalterisch harmonisch in die Dachfläche einfügen (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Glasflächen) grundsätzlich zulässig. Sofern die vorgeschriebene Dachneigung einer Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus Wirtschaftlichkeitsgründen widerspricht, kann hiervon abgewichen werden.

Fassade / Wandflächengestaltung: Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktiven Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbreterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fassaden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
„Weißfarben“ ist definiert durch RAL-Nr. 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütersicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Einfriedungen: Einfriedungen (darunter fallen auch nicht notwendige Stützmauern), dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Wege die Höhe von 1,00 m (über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK-Straße bzw. OK-Gehweg) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Erschließungsstraßen und den festgesetzten Fußwegen sind nur in Verbindung mit heimischen Laubhecken/ -gehölzen zulässig.

Garageneingrünung: Garagen sind, soweit sie rückwärtig oder mit der Seitenwand zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, mit einer 2,00 m breiten Grünfläche einzugrünen.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen die Bereiche, deren Zugänglichkeit aufgrund von dort verlaufenden Leitungen oder wegen der Erreichbarkeit von Grundstücksflächen sichergestellt werden muss, als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten festgesetzt. Damit wird das durch vertragliche Regelungen oder durch Baulast zu begründende Recht im Bebauungsplan vorbereitet:

GFL 1

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagwassers der nördlich des Plangebiets gelegenen Schule erfolgt über ein Mischwassersystem. Der Kanal verläuft dabei auf den Flurstücken 1026, 931, 934 und 928, alle Flur 10, Gem. Wennemen. Auf den betroffenen Flurstücken 928 und 934 wird daher die Leitungstrasse mit einem 3 m breiter Streifen, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Trägers zu belasten ist, belegt. Dieser Streifen ist von einer Bebauung freizuhalten.

GFL 2

Zur Stromversorgung der nördlich des Plangebietes gelegenen Schule verläuft ein Niederspannungskabel entlang der Flurstücksgrenze der Flurstücke 929 und 932, beide Flur 10, Gem. Wennemen. Für den nördlichen Abschnitt bis zur geplanten privaten Erschließungsstraße wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 3 m Breite festgesetzt.

11. Ver- und EntsorgungWasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung

Die Versorgung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 mit Gas, Wasser und Elektrizität ist 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.

Eine Löschwasserversorgung von 800 Litern pro Minute auf die Dauer von zwei Stunden ist gewährleistet.

Die Abwasserbeseitigung sollte über ein modifiziertes Mischwassersystem erfolgen. Die Niederschlags- und Schmutzwasser werden teilweise über den Ruhrtalsammler der Kläranlage Wildshausen zugeführt. Auf dem östlichen Baufeld sollte das Niederschlagswasser auf der privaten Grundstückfläche versickern.

Die überplante Fläche zur Elektrizitätsversorgung kann nach Absprache mit dem FB 66 – Infrastruktur auf dem nördlich des Plangebietes gelegenen Schulgelände ersetzt werden.

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 Kompostwerk „Hellefelder Höhe“ angedient.

Sollte die Müllabfuhr die Privatstraße nicht befahren können, muss der Abfall direkt an der Straße Osterbruch abgestellt werden. Dies ist bei der Aufteilung der privaten Grundstücksflächen berücksichtigt. Textlich wird festgesetzt, dass im Einfahrtbereich der Privatstraße eine Aufstellfläche für Mülltonnen auf der privaten Grundstücksfläche einzurichten ist.

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 wieder eingebaut werden können.

12. Grünordnung und Landschaftsschutz

Die 1. Änderung trifft keine Festsetzungen zur Grünordnung und zum Landschaftsschutz. Das Verfahren nach § 13a BauGB erlaubt es zudem, auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu verzichten.

13. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar.

Dessen ungeachtet wird in den vorliegenden Bebauungsplan der folgende Hinweis aufgenommen:

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel. 0291/205-275) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax. 02761/2466) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 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)“.

14. Immissionsschutz

Angaben zum Immissionsschutz wurden aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 47 übernommen und betreffen lediglich die Vorgaben zu Schallimmissionen.

15. Altlasten

Ein Verdacht auf Bodenkontamination liegt nicht vor. Es handelt sich im Geltungsbereich um Flächen, die seit Jahrzehnten landwirtschaftlich genutzt werden und von denen keine ungesunden Wirkungen auf die projektierte Wohnnutzung zu erwarten sind.

16. Schutzraumfunktionen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet, noch in einem Wasserschutzgebiet.

17. Flächenbilanz

	[m ²]	%
Straßenflächen	968	13,9
Straßenfläche (privat)	415	6
Nicht überbaubare Fläche	1.276	18,4
Nettowohnbauland	4.283	61,7
Gesamtfläche	6.492	100
4 Parzellen		

18. Realisierung

Die Realisierung der östlichen Teilfläche mit einer privaten Erschließungsstraße ist durch einen Erschließungsträger sowie einen Grundstückseigentümer gesichert. Einzelheiten werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen den Erschließungsträgern und der Kreis- und Hochschulstadt getroffen. Die westliche Teilfläche bedarf keiner weiteren Sicherung, da geplante Vorhaben direkt über die vorhandene Infrastruktur erschlossen werden können.

Eine darüberhinausgehende Sicherung der Bauleitplanung ist im Fall der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Bergheim – Schneckenacker“ nicht vonnöten.

19. Umweltbericht

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Anfertigung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen.

20. Artenschutz

Die Artenschutzprüfung des Büros für Forst und Landschaft aus dem Mai 2021 beschreibt, welche Arten durch das Vorhaben betroffen sind und welche Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden sollten, um die Betroffenheit auf ein vertretbares Maß zu senken.

Für die meisten Arten konnte eine Betroffenheit aufgrund der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen von Vorneherein ausgeschlossen werden. Lediglich für einige Vogelarten verblieb nach einer Vorprüfung die Möglichkeit eines Eintretens der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG.

Die Betroffenheit der in der Artenschutzprüfung genannten Arten kann allerdings vermieden werden, wenn ein notwendiges Beseitigen von Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit stattfindet und wenn bei einer späteren Bauflächenräumung sichergestellt wird (z.B. durch Mahd), dass sich auf den Freiflächen keine für eine Brutplatzanlage der Feldlerche geeigneten Vegetationsstrukturen entwickeln.

Details gehen aus der Artenschutzprüfung hervor.

21. Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen

Von den 6 während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen enthielten 4 Stellungnahmen Anregungen und Hinweise. Folgenden Änderungen gegenüber dem ausgelegten Entwurf ergeben sich:

1. Auf den Flurstücken 929 und 932, beide Flur 10, Gem. Wennemen, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in Form eines 3 m breiten Streifens bis zur geplanten privaten Erschließungsstraße festgesetzt (GFL 2).

Meschede, den 23.09.2021
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter