

**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**  
**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“**

zwischen der Hochspannungsleitung im Norden und der Einmündung der Siedlungsstraße im Süden

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung; Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB
3. Begrenzung des Geltungsbereiches
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Die Konzeptionen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“
6. Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“
7. Baugestalterische Vorschriften
8. Grünordnung
9. Denkmalschutz
10. Aktiver Immissionsschutz
11. Kampfmittel / Altlasten
12. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen
13. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung
14. Flächenbilanz
15. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
16. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte -- Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Kenntlichmachung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ und Kenntlichmachung der einbezogenen Teilflächen aus den Bebauungsplänen:
- Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“
  - Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“
  - Nr. 101 „Alte Ziegelei“
- und einer Fläche im Süden, in der die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist
- Anlage 2: Gehölzliste, Endwuchshöhe 3 m (Bezug zum Hinweis 2 b. der Planzeichnung)
- Anlage 3: Vermerk vom 07.01.2016 - Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009

## Abkürzungen:

FNP : Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Bebauungsplanaltfassung: = Einbezogene Teilflächen aus den Geltungsbereichen der Bebauungspläne

- Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“
- Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“
- Nr. 101 „Alte Ziegelei“

## **1. Vorbemerkungen**

Am 10.12.2015 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einen Grundsatzbeschluss, wonach für Grundstücke an der Ostseite der „Von-Westphalen-Straße“ eine Überarbeitung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur äußeren Gestaltung erfolgen soll und beauftragte den Bürgermeister, einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf zu erarbeiten. Anschließend fasste der Rat am 03.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen, wobei auch eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung durchzuführen ist.

Das Amtsblatt Nr. 02 vom 09.03.2016 enthielt die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes vom 17.03.2016 bis 18.04.2016 und des Zeitpunktes der Bürgerinformationsveranstaltung am 06.04.2016. Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 10.03.2016

- die Eigentümerschaften der im Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung gelegenen Grundstücke und
- die Eigentümerschaften der angrenzenden Grundstücke

von der Bürgerinformationsveranstaltung und dem Auslegungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 10.03.2016 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme. Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am Mittwoch, dem 06.04.2016 um 19.00 Uhr im Raum 2 des Evangelischen Gemeindehauses an der Johanneskirche, Von-Westphalen-Straße 9, 59872 Meschede statt. Am 30.06.2016 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangene Anregung und fasste sodann den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“.

### Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen:

Dem Begriff „Innenentwicklung“ unterfallen nicht nur Maßnahmen der Nachverdichtung und der Brachflächenentwicklung, sondern auch „andere Maßnahmen“ i. S. eines Auffangtatbestandes wie z. B.

- a. Anpassungen an heutige Nutzungsanforderungen
- b. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht
- c. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen, indem nur in wenigen Beziehungen die bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen geändert werden
- d. Änderung oder Beschränkung von Nutzungen
- e. Maßnahmen der Stadterneuerung und Sanierung
- f. Maßnahmen des Stadtumbaus

auf einer relativ kleinen Grundfläche. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Fallgestaltungen, die vorstehend unter a. und c. abgelegt sind.

Auch die gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, wonach im beschleunigten Verfahren darauf zu achten ist, dass dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da in den bereits erschlossenen Grundstücken bauliche Maßnahmen unter erleichterten Bedingungen möglich sind.

Das Verfahrensregime des § 13a BauGB ermächtigt zum Verzicht auf zeitaufwendige Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten. Es entfällt in diesem Regime

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Es entfällt in diesem Verfahrensregime weiterhin grundsätzlich die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

## **2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung; Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB**

In einem Gespräch am 13.10.2015 zwischen den zukünftigen Eigentümern der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2750 und 2751 und dem Fachbereich Planung und Bauordnung ergab sich, dass eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Ziegelei“ in Frage steht, um dem Wunsch nachzukommen, ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem flachgeneigten Zeltdach („Stadtvilla“) zu realisieren. In der Folge fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 10.12.2015 einen Grundsatzbeschluss, wonach für Grundstücke an der Ostseite der „Von-Westfalen-Straße“ eine Überarbeitung der Festsetzungen

- zum Maß der baulichen Nutzung und
- zur äußeren Gestaltung entsprechend dem Grundsatzbeschluss zur Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen vom 29.10.2008

erfolgen soll. Ziel ist es, die städtebaulichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur äußeren Baugestaltung zu ändern, so dass als Gesamtergebnis die Bauwerberinnen/Bauwerber bei beabsichtigten

- Neubauten auf bislang unbebautem Bauboden
- Anbauten im Baubestand
- Umbauten im Baubestand
- Gebäudeabrissen und nachfolgenden Gebäude-Neuerbauten

in einer erweiterten Gestaltungsfreiheit geräumige Wohnbauten mit geräumig ausbaubaren Dachräumen errichten können. Es soll ein zeitgemäßes Bauen in einer modernen Architektursprache ermöglicht werden, so dass neben Satteldächern auch andere Dachformen wie z. B. Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Zeltdächer realisiert werden können und Leerstände vermieden werden. Die geplanten Erleichterungen umfassen daher im Wesentlichen folgendes: Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) von Z=I auf max. Z=II und Entfall der zwingenden Vorgabe für eine Dachform; es wird lediglich eine Mindest-Dachneigung von 20 Grad festgelegt.

### Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches

In den Grundstücken an der Ostseite der „Von-Westfalen-Straße“ stehen viele alte Gebäude mit geringen Wohnflächen. Zudem wird eine Vielzahl dieser Grundstücke unlängst aufgrund der Altersverhältnisse einem Eigentumswechsel entgegen sehen. In Zukunft ist es wichtig, Leerstände aufgrund mangelnder Marktgängigkeit zu vermeiden. Leerstände bedeuten Unterlassungen von Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen am Gebäude. Der Geltungsbereich umfasst daher nicht nur die Antragsgrundstücke, sondern die gesamten Grundstücke an der Ostseite der „Von-Westfalen-Straße“ zwischen Hausgrundstück Nr. 4 und Nr. 30 (gerade), also den gesamten Abschnitt

- zwischen der Hochspannungsleitung im Norden und
- der Einmündung der Siedlungsstraße im Süden,

um auf diesen Grundstücken wegen

- der geringen Wohnflächenbemessungen und des daraus resultierenden Erweiterungs- und Umbaupotentials
- der zu verbessernden Marktgängigkeit der Grundstücke für den Fall von Eigentumswechseln

die genannten Erleichterungen in Bezug auf die städtebaulichen Vorgaben

- zum Maß der baulichen Nutzung und
- zur äußeren Baugestaltung

zu etablieren.

Angesichts von

- bevorstehenden Grundstücksveräußerungen oder
- Erbfolgen mit nachfolgenden Grundstücksveräußerungen

müssen diese Grundstücke attraktiv und marktgängig sein, anderenfalls wenden sich Interessenten ab und es entstehen Leerstände im Baubestand und unterlassene Instandhaltungen, unterlassene Instandsetzungen und unterlassene Modernisierungen, was zu vermeiden ist.

### Schlaglichtartig zusammengefasst besteht die Überplanung in den nachstehend aufgelisteten Planinhalten:

a.  
Faktisch unveränderte Übernahme des Kataloges der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet aus der Bebauungsplanaltfassung.

b.  
Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) des in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes durch eine veränderte Ziehung der Baugrenzen, so dass ein vergrößerter Spielraum entsteht, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück

verortet werden können. In den Bereichen, in denen die Tiefe des Baufensters 19 m oder weniger betrug, bemisst sich die Tiefe nunmehr auf 22 m.

c.

Als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung: Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 10 Meter über gewachsenem Boden bergseits als Höchstgrenze, die der umgebenden Bebauung angeglichen ist. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) als Höchstgrenze war in der Bebauungsplanaltfassung nicht festgesetzt worden. Weiter ist zu berücksichtigen, dass die in der Altfassung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z) von Z=I keine Höhenbegrenzung ergibt, so dass hieraus beträchtliche Gebäudehöhen und erdrückende Baumassenwirkungen resultieren könnten. Es befinden sich im Bebauungsplangeltungsbereich im Baubestand (nach der jeweiligen Bauzeichnung ausgemessen) Gebäude mit Firstoberkante von 7,40 m bis zu 10,00 m bergseitig, wobei die Dachneigungen zwischen 37 Grad und 56 Grad variieren.

d.

Erhöhung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) von Z=I auf max. Z=II, um eine bessere Ausnutzbarkeit der Dachgeschosse zu ermöglichen. Demzufolge kann zukünftig neben dem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk ein geräumig ausbaufähiges zweites Vollgeschoss im Dach mit einem ausgeprägtem Dremmel (auch mit einer starken Schicht Wärmedämmung) entstehen, was nach der Bebauungsplanaltfassung nicht zulässig war und die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses stark einschränkte. Unter dieser Festlegung ist auch eine Gebäudekonzeption mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem Dach mit niedriger Dachneigung möglich, wobei die aus Gründen der Nachbarverträglichkeit festgelegte zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 10 m als Höchstgrenze nicht überschritten werden darf.

e.

Allgemeine Festlegung der offenen Bauweise (d. h. nicht nur in Teilbereichen), so dass durchgängig neben Einzelhäusern und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sind.

f.

Änderung der baugestalterischen Vorschriften entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“. Das bedeutet im Wesentlichen: Es entfällt die zwingende Vorgabe für eine Dachform und es wird lediglich eine Mindest-Dachneigung von 20 Grad festgelegt, um die Erlebbarkeit der Dachflächen zu gewährleisten.

g.

Der nördliche Abschnitt des Bebauungsplanes Nr. 162 greift in den Schutzstreifen der vorhandenen 110-kV-Stromfreileitung hinein: Daher: Festsetzung einer Fläche im Norden, die mit Leitungsrechten zugunsten des Stromversorgungsträgers zu belasten ist (gleichzeitig Schutzstreifen der 110-kV-Stromfreileitung) und nachrichtliche Übernahme eines Abschnittes der 110-kV-Stromfreileitung.

h.

Wegfall der Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen – Pumpstation“, die im Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“, Rechtskraft: 02.07.1976, enthalten ist. Diese ist nach Auskunft des Ruhrverbandes am 28.12.2015 nicht mehr erforderlich.

i.

Festsetzung eines selbständigen öffentlichen Fußweges, der entsprechend der Bebauungsplanaltfassung eine fußläufige Wegeverbindung zwischen dem Baugebiet „Alte Ziegelei“ und der Marien-Grundschule und dem Johannes-Kindergarten herstellt.

k.

Wegfall der Festsetzung eines seitlichen Gehweges neben dem Ostrand der Parzelle der „Von-Westphalen-Straße“, der Trennstücke aus den dort angrenzenden privaten Grundstücken beanspruchte. Dieser Gehweg war im Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“, Rechtskraft: 02.07.1976, festgesetzt worden und ist nicht mehr erforderlich, da ein Gehweg im westlichen Seitenraum der Parzelle der „Von-Westphalen-Straße“ mit Hilfe eines Pflasterwechsels abmarkiert worden ist (ohne Hochbort).

Zu den wesentlichen Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB ist folgendes auszuführen:

Es ergeben sich durch die Überplanung keine Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen, da die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,4 nach der BauNVO 1990 auch bereits in dem einbezogenen

Wohnbauland erreicht werden konnte. In dem einbezogenen Wohnbauland galten unterschiedliche Fassungen der BauNVO, in einer Fläche im Süden war die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Demzufolge ergibt sich faktisch durch die Überplanung ein höherer Versiegelungsgrad nicht. Aufgrund der Überplanung wird eine Erhöhung der LKW - und PKW - Verkehrsströme im vorgelagerten Straßennetz nicht bewirkt und die Überplanung führt nicht zu zusätzlichen Emissionen gegenüber den Verhältnissen aufgrund der schon vorhandenen Baurechte. In Bezug auf

- Luftfremde Stoffe
- Schallabstrahlungen
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen

ergeben sich durch die Überplanung als Allgemeines Wohngebiet keine Änderungen in Bezug auf die bestehende Wohnnutzung, da vor der Überplanung ebenfalls die Wohnnutzung zulässig war. Die Entwässerung der baulich genutzten Grundstücke erfolgt über einen vorhandenen Mischabwasserkanal, eine Erhöhung der Entwässerungskontingente wird durch die Überplanung nicht bewirkt.

### **3. Begrenzung des Geltungsbereiches**

---

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Nordgrenze der kleinen städtischen Grünfläche, gelegen gegenüber der Einmündung der Siedlungsstraße in die „Von-Westphalen-Straße“

Im Osten: Ostgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 361 (=Hausgrundstück „Von-Westphalen-Straße“ Nr. 4) und 880, im weiteren Verlauf nach Norden an die Westgrenze der Wegeparzelle des Ziegelbrennerweges verspringend, an der Westgrenze der Wegeparzelle des Ziegelbrennerweges nach Norden verlaufend und das Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2731 und 1205 (=Hausgrundstück „Von-Westphalen-Straße“ Nr. 28) an dessen Ostseite umfahrend

Im Westen: Ostgrenze der Straßenparzelle der „Von-Westphalen-Straße“

Im Norden: Nordgrenze der Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 1204 (=Hausgrundstück „Von-Westphalen-Straße“ Nr. 28) und 1206 (=Hausgrundstück „Von-Westphalen-Straße“ Nr. 30).

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 361, 364, 365, 878, 880, 1151, 1174, 1175, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1214, 1348, 1349, 2247, 2730, 2731, 2750, 2751, 2752.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 13.071 m<sup>2</sup>.

### **4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

---

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Es besteht demzufolge keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

### **5. Die Konzeptionen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“**

---

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ bezieht Teilflächen des Geltungsbereiches der Bebauungspläne

- Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“
- Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“
- Nr. 101 „Alte Ziegelei“

ein und überdeckt im Süden ein Grundstück, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist.

a.

Der Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“, Rechtskraft: 02.07.1976, setzt folgendes fest (es gilt die BauNVO 1968):

"Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO (WA), Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1, Offene Bauweise (o), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Höchstgrenze, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,7 als Höchstgrenze. Dachform: Satteldach (SD), zulässige Dachneigung 30 Grad bis 50 Grad.

[Nach der BauNVO 1968 mussten Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden. Daher ist die GFZ im vorliegenden Fall erhöht mit GFZ 0,7 festgesetzt worden.]

b.

Der Bebauungsplan Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“, Rechtskraft: 18.09.1980, setzt folgendes fest (es gilt die BauNVO 1977):

"Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO (WA), Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1, Offene Bauweise (o), Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 als Höchstgrenze, Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,5 als Höchstgrenze. Dachform: Steildach (StD) = steiles Satteldach, zulässige Dachneigung 40 Grad bis 48 Grad.

[Nach der BauNVO 1977 mussten Geschossflächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet werden. Daher ist die GFZ im vorliegenden Fall erhöht mit GFZ 0,5 festgesetzt worden.]

c.

Der Bebauungsplan Nr. 101 „Alte Ziegelei“, Rechtskraft: 29.07.1994, setzt folgendes fest (es gilt die BauNVO 1990):

"Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO (WA), Zahl der Vollgeschosse (Z) = 1, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o), Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 als Höchstgrenze, Dachform: Steildach (StD) = steiles Satteldach, zulässige Dachneigung 38 Grad bis 48 Grad.

Auf die Festlegung der Geschoßflächenzahl konnte verzichtet werden, da bei Anwendung der Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 101 die BauNVO 1990 gilt, wonach die Geschossfläche nach den Außenmaßen in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist, hier aber nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

#### Zu den allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

Die vorstehend erwähnten Bebauungsplanaltfassungen übernehmen vollständig die nach § 4 BauNVO (in der jeweiligen Fassung) als allgemein zulässig katalogisierten Arten von Nutzungen, wobei die Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 101 (BauNVO 1990) auch „Anlagen für sportliche Zwecke“ als allgemein zulässig definiert (so wie es die damals geänderte BauNVO 1990 vorgegeben hatte).

#### Zu den ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Des Weiteren schließen die Altfassungen der Bebauungspläne Nr. 31 und Nr. 5a die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1968 und BauNVO 1977 als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

aus. Die Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 101 schließt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

aus.

Weiter: Die unter Nr. 6 des § 4 Absatz 3 BauNVO 1968 und BauNVO 1977 gefasste Nutzungskategorie:

6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

schließt der Bebauungsplan Nr. 31 ebenfalls aus, diese ist aber in der Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 5a als ausnahmsweise zulässig festgelegt. Im Katalog der nach § 4 BauNVO 1990 vorgesehenen Nutzungen und Anlagen ist diese Kategorie ohnehin nicht mehr enthalten, aber nach § 14 BauNVO 1990 sind Ställe für Kleintierhaltung als Nebenanlage zulässig.

[Anmerkung: Der Bebauungsplan Nr. 162 definiert die Baufelder 1 und 2, die sich im Nutzungskatalog der allgemein zulässigen Nutzungen lediglich in der Nicht-Zulässigkeit bzw. Zulässigkeit der „Anlagen für sportliche Zwecke“ unterscheiden. Damit ist als Quintessenz festzuhalten, dass der Bebauungsplan Nr. 162 den Katalog der allgemein und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen und Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet aus den Bebauungsplanaltfassungen faktisch unverändert übernimmt].

Die Altfassungen bestimmen durchgängig die Zahl der Vollgeschosse (Z) mit  $Z = 1$  als Höchstgrenze. Konsequenz: Es durfte neben dem Vollgeschoss im aufgehenden Mauerwerk nicht ein zweites Vollgeschoss im Dach entstehen. Damit war die Ausnutzbarkeit des Dachgeschosses stark eingeschränkt. Nicht zulässig war ferner eine Gebäudekonzeption mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem Dach mit niedriger Dachneigung. Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) als Höchstgrenze war in keiner der zugrunde liegenden Bebauungsplanaltfassungen festgesetzt worden. Hierzu ist zu bemerken, dass die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (Z) von  $Z=1$  keine Höhenbemessung ergibt, so dass hieraus beträchtliche Gebäudehöhen und erdrückende Baumassenwirkungen resultieren konnten.

Die Bebauungsplanaltfassungen legen die Bauweise wie folgt fest:

- Bebauungsplan Nr. 31: Offene Bauweise (o)
- Bebauungsplan Nr. 5a: Offene Bauweise (o)
- Bebauungsplan Nr. 101: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o).

In der offenen Bauweise ohne weitere Beschränkung sind neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen (=drei und mehr Reihenhäuser) zulässig.

Nach den Altfassungen gelten die folgenden baugestalterischen Vorschriften in den überlappten Teilflächen:

Zum Bebauungsplan Nr. 31:

Zur Farbgebung der Wand- und Dachflächen enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Zulässige Dachform: Satteldach (SD), zulässige Dachneigung 30 Grad bis 50 Grad. Drempehhöhe maximal 0,50 m Höhe. Einfriedigungen an der vorderen Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche: Zugelassen sind:

- Holzzäune (sogenannte Staketen- und Jägerzäune), Gesamthöhe max. 0,80 m.
- Mauern (Waschbeton, Naturstein, Kalksandstein) mit schmiedeeisernen Geländern oder vorgeannten Zäunen bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m.
- Hecken bis zu einer Gesamthöhe von 0,80 m.

Zum Bebauungsplan Nr. 5a:

Wandflächen: Zulässig sind Putz- oder Klinkerflächen in weißem Farbton, Verschieferung und naturfarbene Holzverbretterungen. Dachform: Steildach (StD) = steiles Satteldach, zulässige Dachneigung 40 Grad bis 48 Grad. Ferner gilt: Bei Sattel- und Steildächern ist nur schieferfarbenes Material zulässig. Dachgauben sind nur bei der Festsetzung „StD = Steildach“ zulässig, d. h. nur bei Dachneigungen von 40 Grad bis 48 Grad. Die Hauptfirstrichtung wurde zeichnerisch festgelegt.

Zum Bebauungsplan Nr. 101:

Zulässige Dachform: Steildach (StD) = steiles Satteldach, zulässige Dachneigung 38 Grad bis 48 Grad. Dachgauben sind nur bei der Festsetzung „StD = Steildach“ zulässig, d. h. nur bei Dachneigungen von 38 Grad bis 48 Grad. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Es ist nur schieferfarbene Dachdeckung (anthrazit) zulässig.

Dachüberstände: An Giebelflächen (Ortgang) max. 0,50 m; an der Traufe max. 0,70 m (waagrecht gemessen).

Wandflächen: Es sind nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißfarbenem glatten Putz) zulässig. Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material oder naturfarbener Holzverbretterung ausgeführt werden.

Die Hauptfirstrichtung wurde nicht zwingend vorgeschrieben, sondern zeichnerisch als empfohlene Gebäudestellung mit Firstrichtung dargestellt.

## **6. Die Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“**

---

### 6.1 Zur Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 mit folgenden Feinsteuerungen fest:

Zum Baufeld 1:

Im Baufeld 1 schließt der Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ die Nutzungskategorie „Anlagen für sportliche Zwecke“, die nach der BauNVO 1990 als allgemein zulässig vorgesehen sind, auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 5 BauNVO 1990 entsprechend der Konzeption der jeweiligen Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 31 und Nr. 5a als unzulässig aus, da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der oberen „Von-Westphalen-Straße“ relativ eng gehalten sind. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die hierauf bezogenen zu- und abfließenden Besucherströme liegt daher nicht vor.

Zum Baufeld 2:

Im Baufeld 2 umfasst der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen auch „Anlagen für sportliche Zwecke“ entsprechend der Konzeption der Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 101, da der untere Abschnitt der „Von-Westphalen-Straße“ eine ausreichende Leistungsfähigkeit für die hierauf bezogenen zu- und abfließenden KFZ-Ströme aufweist. Unter den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke“ fallen z. B. gewerblich betriebene Anlagen für gymnastische Übungen wie z. B. Schwangerschaftsgymnastik, Atemgymnastik, Yoga, Ballettschule. Da diese Anlagen auf den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes Rücksicht nehmen müssen, sind störende Anlagen nicht zulässig.

Des Weiteren:

Der Bebauungsplan Nr. 162 schließt die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 1990 als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO 1990 entsprechend den Bebauungsplanaltfassungen aus,

- da die öffentlichen Straßenverkehrsflächen relativ eng gehalten sind und eine ausreichende Leistungsfähigkeit für beträchtliche zu- und abfließende Besucherströme bezogen auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht vorliegt und
- da ohnehin ein ausreichendes Flächenangebot bezogen auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht vorhanden ist und
- da ferner Tankstellen aufgrund ihrer betriebsbedingten Emissionen und der von ihnen ausgelösten zu- und abfließenden KFZ-Verkehre nicht in dieses Wohngebiet einbezogen werden sollen, um die Wohnruhe in dem weitgehend bebauten Umfeld nicht zu beeinträchtigen.

Die in der Altfassung des Bebauungsplanes Nr. 5a als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind im Katalog der ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Nutzungen der jetzt geltenden BauNVO von 1990 nicht mehr enthalten und entfallen in der Aufzählung. „Ställe für Kleintierhaltung“ sind aber als Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.

Die gegenüber der Altfassung neue Festsetzung einer Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude begründet sich mit der Zielsetzung, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in die relativ beengte Örtlichkeit hineingezogen werden soll.

#### 6.2 Zum Maß der baulichen Nutzung im "Allgemeinen Wohngebiet":

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 und der Geschossflächenzahl auf GFZ 0,8 begrenzt. Aufgrund dieser gewählten Bemessung ergibt sich z. B. bei einem 500 qm großen Grundstück eine zulässige und ausreichende Grundfläche von 200 qm für das Hauptgebäude einschließlich der Flächen für

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO 1990 mitzurechnen sind.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl 0,8 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4.

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ trifft folgende Festsetzungen, um auch den Bau geräumiger Wohngebäude zu ermöglichen und speziell ein 2. Vollgeschoss im Dach mit einer starken Schicht Wärmedämmung zuzulassen:

- a. Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) mit max. Z=II
- b. Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit max. GRZ 0,4
- c. Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) mit max. GFZ 0,8.

Aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Z) ergibt sich keine Höhenbemessung, so dass hieraus beträchtliche Gebäudehöhen und Baumassenwirkungen resultieren könnten. Um eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung zu gewährleisten, wird die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Oberkante) durch eine Maßzahl begrenzt, und zwar auf max. 10,00 m bergseits über gewachsenem Boden, gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkante/Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke bergseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht. Diese Maßzahl wird von mehreren Gebäuden des Bestandes im Nahbereich erreicht und passt sich demzufolge in die vorhandenen Baustrukturen ein (s. Einzelheiten in Kap. 7 unter –Würdigung-).

Folgende Überlegungen liegen der Festsetzungskombination von Zahl der Vollgeschosse = maximal II und der festgelegten maximalen Gebäudeoberkante/Firstoberkante zu Grunde:

a.  
Die Festsetzungen erlauben eine ausreichende Kellersockelhöhe bergseits bezogen auf Terrain und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Erzwungene Kellersockel-Oberkanten unter ansteigendem Geländeniveau (erzwungene Abgrabungen) allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Gebäudeoberkanten werden somit vermieden.

b.  
Um auch Niedrigenergiehäuser mit einer starken Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m Stärke errichten zu können und des Weiteren den Wunsch vieler Familien mit Kindern, das Dach auszubauen, zu berücksichtigen, wurde die Gebäudeoberkante auf das im Plan definierte Maß begrenzt. Das maximale Gebäudehöhenmaß erlaubt beispielsweise neben einer Sockelhöhe von 0,30 m über Terrain bergseits eine Erdgeschosshöhe von 2,75 m im aufgehenden Mauerwerk, eine Drenpelhöhe von 0,90 m und die erwähnte Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum. Mit diesen Abmessungen wird bei einem Haus von beispielsweise 10 m x 12 m Außenmaß und 35° Dachneigung ohne Dachgauben [und bei steileren Dachneigungen ohnehin] ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht, denn § 2 der Landesbauordnung definiert als Vollgeschoss ein Geschoss mit geneigten Dachflächen, wenn es eine Höhe von 2,30 m über mehr als drei Viertel seiner Grundfläche hat. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante Fußboden bis Oberkante Dachhaut, d. h. unter Einschluss der Wärmedämmschicht, welche je nach Baukonzeption auch auf den Dachsparren liegen kann. Die Zahl der Vollgeschosse (Z) auf Z=II festzusetzen ist also sachgerecht, um ausgeprägte Drenpel und größere Dachgauben, die rechnerisch zur Bildung eines zweiten Vollgeschosses im Dach führen, zu ermöglichen. Eine Begrenzung auf Z=I würde einen geräumigen Dachraum verhindern. Dieses zeigt auch eine Sichtung des Baubestandes. Grundeigentümerschaften haben in der Vergangenheit nachträglich den Keller für die Wohnnutzung umgenutzt oder auf Garagen aufgestockt oder Räume bzw. ein 2. Gebäude angebaut, weil die in der Altfassung getroffene Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (Z) von Z=I nicht ausreichte und ein geräumiger Dachraum für Wohnzwecke nicht möglich war.

c.  
Durch die festgesetzte Gebäudeoberkante ist auch eine Gebäudekonzeption mit zwei Vollgeschossen im aufgehenden Mauerwerk und einem Dach mit niedriger Dachneigung („Stadtvilla“) möglich.

d.  
Durch Festlegung des Zusammenspiels von maximaler Geschosshöhe und der maximalen Gebäudeoberkante wird in allen genannten Fällen der optische Eindruck eines traditionellen Einfamilienhausgebietes gewahrt.

### 6.3 Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Es werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) des in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes durch eine veränderte Ziehung der Baugrenzen nach Osten ausgedehnt, so dass ein vergrößerter Spielraum entsteht, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück verortet werden können. In den Bereichen, in denen die Tiefe des Baufensters 19 m oder weniger betrug, bemisst sich die Tiefe nunmehr auf 22 m. Ferner ist eine Aussparung von Grundstücks-Teilflächen aus der überbaubaren Grundstücksfläche, wie dies in der Altfassung der Fall war, an diesem Flächenstandort städtebaulich nicht begründbar.

Ausgehend vom „Ziegelbrennerweg“ kann eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen nicht erfolgen, da der „Ziegelbrennerweg“ oberhalb der Hausnummer „Ziegelbrennerweg“ Nr. 15 nur geschoß-

tert und nicht als Erschließungsstraße ausgebaut ist, ein Abwasserkanal oberhalb der Hausnummer „Ziegelbrennerweg“ Nr. 13 nicht vorhanden ist und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen unter Kosten-Nutzen-Gesichtspunkten nicht sinnvoll sind.

#### 6.4 Zur Bauweise

In den Baufeldern 1 und 2 wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass durchgängig (nicht nur in Teilbereichen), neben Einzelhäusern und Doppelhäusern auch Hausgruppen zulässig sind.

Doppelhäuser sind zwei konstruktiv selbständige Gebäude, die an einer Seite zusammengebaut sind und im Übrigen aber frei stehen. Hausgruppen sind 3 oder mehr aneinandergebaute konstruktiv selbständige Gebäude; die Endhäuser müssen jeweils einen einseitigen seitlichen Grenzabstand einhalten. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen ergibt sich die Möglichkeit, den erschlossenen Bauboden effektiv auszunutzen, da

- Doppelhäuser (2 Hausscheiben) zueinander den seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grenze einsparen und einen seitlichen Grenzabstand nur jeweils außen aufweisen müssen
- Hausgruppen (3 oder mehr Hausscheiben = Reihenhäuser) zueinander den seitlichen Grenzabstand an der gemeinsamen Grenze einsparen und einen seitlichen Grenzabstand nur jeweils außen an den Endhäusern aufweisen müssen.

Aufgrund des in allen vorgenannten Fällen mit der offenen Bauweise vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstandes bleibt der Charakter einer aufgelockerten Bebauung mit Einfamilienhäusern erhalten. Wenn man die in der Bauernsiedlung vorhandenen Ausführungsbeispiele für Doppelhäuser (Breslauer Straße 14, 14a, 16 und Waldenburger Straße 2) und für Reihenhäuser (Stettiner Straße 19, 21 und Von-Westphalen-Straße 19) betrachtet, wird deutlich, dass sich diese Hausformen in der Kubatur von der Altbebauung nicht wesentlich unterscheiden.

### **7. Baugestalterische Vorschriften**

Entsprechend der Beschlussfassung des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 29.10.2008 zur „Flexibilisierung der städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben in Bebauungsplangebieten zur Entwicklung von Wohnbauflächen“ enthält der Bebauungsplan Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ keine Vorschriften über Dachformen. Damit sind zum Beispiel (auch) Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig, um die Bauwerberinnen/Bauwerber nicht mehr als erforderlich in der Gestaltungsfreiheit zu binden. Die in diesem Beschluss vom 29.10.2008 festgelegte Mindest-Dachneigung von 20° wird übernommen. Eine Maximaldachneigung wird nicht festgesetzt.

[Anmerkung: Als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung wird die zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 10 Meter über gewachsenem Boden bergseits als Höchstgrenze festgesetzt, welche in der Bebauungsplanaltfassung nicht enthalten war.]

Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergarten und Dachterrasse sind keine Mindest-Dachneigungen vorgeschrieben. Nebenfirste und Dachaufbauten sind zur Unterordnung in die Dachfläche ferner mit einem Abstand von mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes anzusetzen (in der Dachebene gemessen). Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 35° und über 35° zulässig, um unproportionale Verhältnisse dieser Dachelemente zur (verbleibenden) Dachfläche, insbesondere das Überwiegen der Baumasse dieser Dachelemente in der Dachfläche aus der Perspektive des Fußgängers zu vermeiden.

Zur Unterordnung in die Dachfläche darf die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen. Als Dacheindeckung ist ausschließlich die Verwendung von dunkelgrauem oder schwarzem Material zulässig. „Dunkelgrau“ ist definiert durch die RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7024 und 7026, „Schwarz“ ist definiert durch die RAL-Nr. 9004, 9005, 9011 und 9017“ des Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

Die Dachüberstände sollen sowohl traufseitig als auch am Giebel (Ortgang) maximal 0,70 m (= ein Sparrenfeld) betragen, wobei größere Dachüberstände im Bereich von Terrassen, Balkonen und Hauseingängen sowie im Bereich von Abstellräumen für Fahrräder und Geräte als Wetterschutz zulässig sind. Drempe sind zulässig.

Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und in das Dach hineinragende Glasflächen, Dachbegrünung) sind gemäß des Beschlusses des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich.

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbretterung (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. „Weiß“ ist

definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig.

#### Konsequenzen:

Es ergibt sich aus der Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber eine größtmögliche Breite von Wahlmöglichkeiten zur angestrebten Dachform. Auch der geräumige Ausbau des Dachraumes wird durch das Zusammenspiel der festgesetzten maximalen Höhe der Dachoberkante mit der maximalen Zahl der Vollgeschosse (Z) von  $Z=II$  erleichtert. Auch kostengünstige Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig. Lediglich das Flachdach und andere flach geneigte Dächer als Dachform sind bei den Hauptgebäuden nicht zulässig.

Die Systeme zur rationellen Energieverwendung sind vielseitig verwendbar und baulich anpassungsfähig, so dass es nicht erforderlich ist, die Dachfirste in eine bestimmte Himmelsrichtung durch Festsetzungen zu orientieren.

#### Würdigung:

Aus der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und den möglichen Dachneigungen resultieren keine Baumassen, die dazu führen würden, dass die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken durch zusätzliche Verschattungen und erdrückende Baumasseneinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, weil für den gesamten Bebauungsplangeltungsbereich die zulässige Oberkante bzw. Firsthöhe der möglichen Gebäude mit einem verträglichen Maß von 10 m als Höchstgrenze festgesetzt wird, die der umgebenden Bebauung angeglichen ist. Dieses ist aus Folgendem zu ersehen: Es befinden sich im Bebauungsplangeltungsbereich im Baubestand (nach der jeweiligen Bauzeichnung ausgemessen) Gebäude mit Firstoberkanten bergseitig von 7,40 m bis zu 10,00 m bergseitig, wobei die Dachneigungen zwischen 37 Grad und 56 Grad variieren. An der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches weisen die Gebäude auf den Grundstücken „Von-Westphalen-Straße“ 9b und 9c Firstoberkanten bergseitig von 9,10 m und 9,40 m auf, wobei die Dachneigungen hier jeweils 45 Grad betragen. Es handelt sich bei den vorstehenden Erläuterungen um eine Fragestellung zum Rücksichtnahmegebot, die bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes abgewogen worden ist.

### **8. Grünordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ trifft keine Festsetzungen zur Grünordnung, da der Baubestand überwiegt und bereits Bäume und Hecken gepflanzt worden sind.

#### Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen

Wenn bei einer Bebauungsplanung der Innenentwicklung -- wie hier vorliegend -- die festgesetzte Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt, kann diese Bauleitplanung gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ erfolgen, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig gelten. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich.

### **9. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale und 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 Legende dieses Bebauungsplanes 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 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 Unterer 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 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).“

## **10. Aktiver 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. Aktive Immissionsschutzmaßnahmen wie Lärmschirme o. ä. sind nicht erforderlich.

## **11. Kampfmittel / Altlasten**

---

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor. Weitere Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Agrarland und nach dem Jahre 1953 -- etwa zeitlich parallel mit der entstehenden benachbarten Bauernsiedlung -- als Allgemeines Wohngebiet genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

## **12. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen**

---

### Zur Straßen- und Wegeerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie bisher ausgehend von der „Von-Westphalen-Straße“. Im Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2752 setzt der Bebauungsplan einen öffentlichen Fußweg fest. Dieser Fußweg soll den Kindern aus dem Baugebiet „Alte Ziegelei“ einen verkürzten Weg zu der Katholischen Marien-Grundschule und zu dem Johanneskindergarten eröffnen.

### Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur ist in der „Von-Westphalen-Straße“ bereits vorhanden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

### Zur Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ der DVGW ist für Wohngebiete im Falle von feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und harten Bedachungen der baulichen Anlagen eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute über einen Zeitraum von zwei Stunden als Grundversorgung bereitzustellen. Diesen Wert legt auch das Protokoll des HSK von der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist gewährleistet. Dieser Sachverhalt wurde mit Schreiben der Hochsauerlandwasser GmbH vom 17.12.2015 bestätigt.

### Zur Abwasserbeseitigung

a.

Zu der Forderung des § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. über einen Transportkanal ohne Vermischen mit Schmutzwasser) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ ist in den genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf der Kreis- und Hochschulstadt Meschede einbezogen worden. Nach diesem genehmigten zentralen Entwässerungsentwurf wurde die Kanalnetzplanung abgeschlossen und das Mischwasserkanalsystem in dem betrachteten Bereich fertig gestellt. Eine Beseitigung der Abwässer im Trennkanalisationssystem würde einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten bzw. die bereits vorgenommenen Investitionen in das Mischentwässerungssystem nachträglich entwerten, was vermieden werden soll. Somit kommt § 51 a (3) des LWG zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand für eine anderweitige Entwässerung nach § 51 a (3) LWG unverhältnismäßig ist.

Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wie dargestellt über den Ruhrtalsamm-ler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

b.

Es entfällt die Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen – Pumpstation“, die im Bebauungsplan Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“, Rechtskraft: 02.07.1976, enthalten ist. Diese Pumpstation ist nach Auskunft des Ruhrverbandes am 28.12.2015 nicht mehr erforderlich.

c.

In den privaten, bislang unbebauten Grundstücken Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstücke 2750 und 2751 liegt ein Mischabwasserkanal. Die Erläuterung zur Planzeichnung enthält hierzu einen Hinweis, wonach dieser Mischabwasserkanal zu verlegen oder baulich-technisch zu sichern ist.

#### Zur Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

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.

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

---

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone.

b.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

c.

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen, wobei die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Hierzu ist zu sagen, dass bereits in dem Rechtsregime

- der einbezogenen Teilflächen mehrerer rechtskräftiger Bebauungsplanaltfassungen und
- im Süden in dem Grundstück, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist,

Baurechte bestanden haben. Der Bebauungsplan Nr. 162 schafft also keinen neuen Baurechte. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor. Handlungsalternativen zu den mit diesem Bebauungsplan begründeten Erleichterungen in Bezug auf die städtebaulichen Vorgaben

- zum Maß der baulichen Nutzung und
- zur äußeren Baugestaltung

sind nicht gegeben, da das Ziel verfolgt wird, dass unter erleichterten Bebauungsplanvorgaben

- zusätzliche Wohngebäude verwirklicht werden können oder
- vorhandene zu kleine Baukörper bedarfsgerecht umgebaut werden können
- Anbauten geschaffen werden können oder
- zu kleine Baukörper abgerissen und nachfolgend bedarfsgerecht neu errichtet werden können.

d.

Die vorstehenden Ausführungen unter c. gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf

das notwendige Maß zu begrenzen sind. Da im vorliegenden Fall keinen neuen Baurechte geschaffen werden, sondern lediglich unter erleichterten Bebauungsplanvorgaben

- zusätzliche Wohngebäude verwirklicht werden können oder
- vorhandene zu kleine Baukörper bedarfsgerecht umgebaut werden können
- Anbauten geschaffen werden können oder
- zu kleine Baukörper abgerissen und nachfolgend bedarfsgerecht neu errichtet werden können,

liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor.

e.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, 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 statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmerversorgungssysteme (Solarkollektoren, Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung, Kraft-Wärme-Kopplung usw.) genutzt bzw. mitgenutzt werden. Des Weiteren können installierte Photovoltaikanlagen das Sonnenlicht direkt in elektrischen Strom 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 der Bauwerberin/dem Bauwerber 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 des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ 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.

Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, welches die Eigentümerschaften u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind bei Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

Festsetzungen oder Empfehlungen zum Hitzeschutz im Städtebau („Klimaanpassung“) sind nicht erforderlich, da lediglich Gebäude in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, zulässig sein werden. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

f.

Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung (Vermerk vom 07.01.2016 in Anlage 3 zu dieser Begründung) nach dem BNatSchG vom 29.07.2009 ist, dass die Verbote des § 44 BNatSchG durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von – Westphalen – Straße – Ostseite“ nicht verletzt werden.

## 14. Flächenbilanz

---

a.

Allgemeines Wohngebiet ..... 12.978 qm

Hiervon:

überbaubare Grundstücksfläche.....7.209 qm

nicht überbaubare Grundstücksfläche.....5.769 qm

b.

öffentlicher Fußweg .....93 qm

-----  
Gesamtfläche:..... 13.071 qm

## **15. Bodenordnung, Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen**

---

a.

Hoheitliche Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

b.

### Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird

- durch die Grunderwerbskosten für die künftige Fußwegeparzelle Grundstück Gemarkung Meschede-Stadt, Flur 3, Flurstück 2752 und
- durch die Tragung der Restkosten für den Endausbau des öffentlichen Fußweges belastet -- die Kosten für den Grundausbau des künftigen öffentlichen Fußwegs übernimmt einer der Bauinteressenten, die die Änderung des Bebauungsplanes angeregt hatten.

Weitere Aufschließungskosten entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht. Festzuhalten ist, dass die Festsetzung des öffentlichen Fußweges bereits Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 101 „Alte Ziegelei“, Rechtskraft: 29.07.1994, gewesen ist.

c.

### Realisierung und Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind in dem gewählten Verfahrensregime des „beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13a Abs. 1 und 2 BauGB nicht erforderlich. Kosten hierfür entstehen nicht.

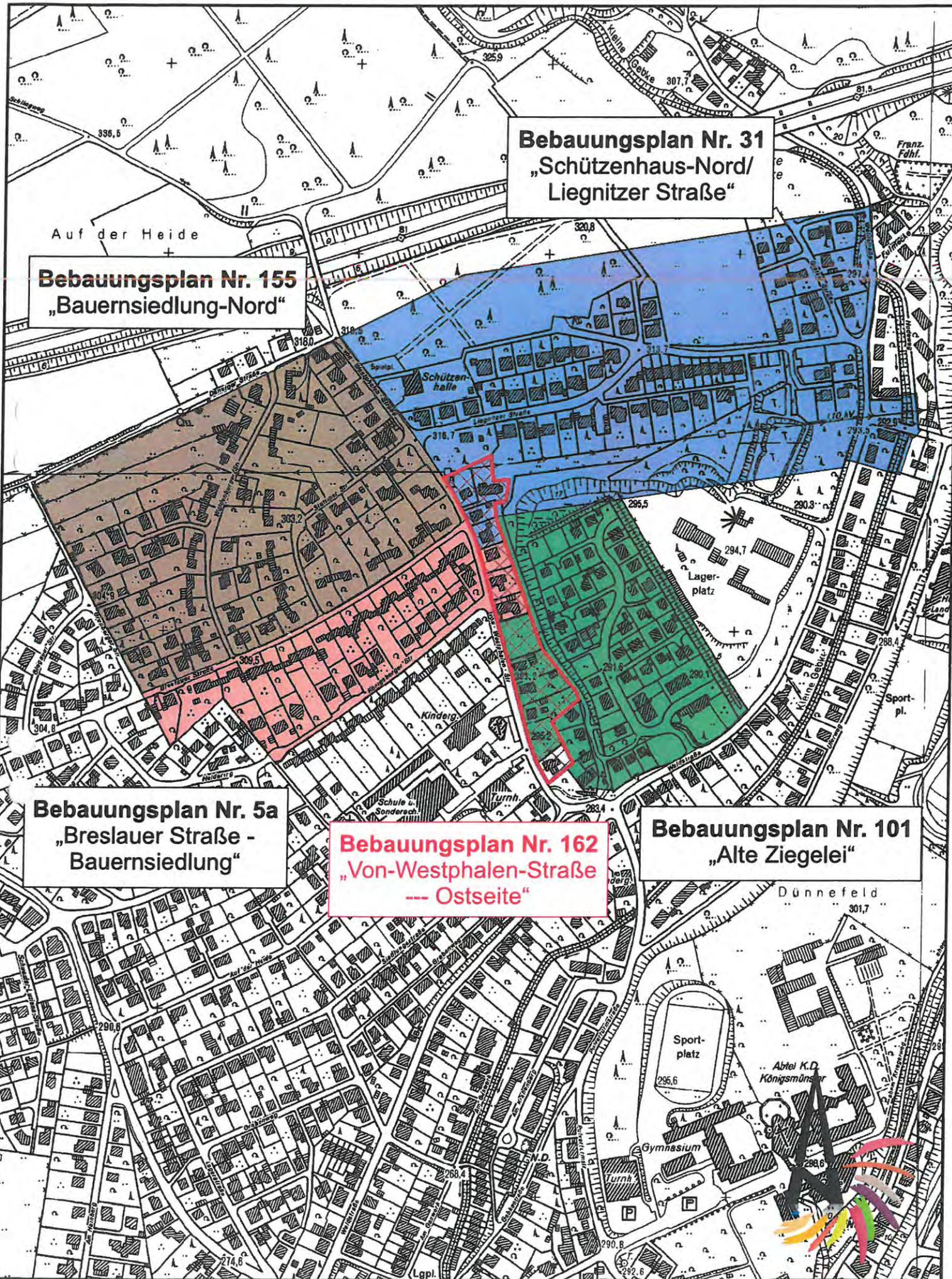
## **16. Eingeflossene Anregungen aus der Beteiligung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

---

Aus der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingeflossen.

Meschede, 30.06.2016  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter



**Bebauungsplan Nr. 31**  
„Schützenhaus-Nord/  
Liegnitzer Straße“

**Bebauungsplan Nr. 155**  
„Bauernsiedlung-Nord“

**Bebauungsplan Nr. 5a**  
„Breslauer Straße -  
Bauernsiedlung“

**Bebauungsplan Nr. 162**  
„Von-Westphalen-Straße  
--- Ostseite“

**Bebauungsplan Nr. 101**  
„Alte Ziegelei“



# Liste der Gehölze

Botanischer Name/Deutscher Name

## Endhöhe bis 3 m

<i>Acer palmatum</i> „Dissectum“	Grüner Schlitz Ahorn
<i>Arundinaria murielae</i>	Pfeil-Bambus
<i>Berberis gagnepainii</i> var. L.	Schwarze Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Hecken-Berberitze
<i>Berberis x stenophylla</i>	Rosmarin-Berberitze
<i>Buxus sempervirens</i> „Bullata“	Blaugrüner Buchsbaum
<i>Callicarpa bodinieri</i> „Profusion“	Schönfrucht
<i>Calycanthus floridus</i>	Echter Gewürzstrauch
<i>Chaenomeles speciosa</i>	Chinesische Scheinquitte
<i>Chamaecyparis obtusa</i> „Nana Gr.“	Zwergige Muschelzypresse
<i>Clematis alpina</i>	Alpen-Waldrebe
<i>Clethra alnifolia</i>	Scheineller
<i>Colutea arborescens</i>	Blasenschote
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylopsis spicata</i>	Ährige Scheinhasel
<i>Cotoneaster integerrimus</i>	Gemeine Zwergmistel
<i>Elaeagnus multiflora</i>	Vielblütige Ölweide
<i>Enkianthus campanulatus</i>	Japanische Prachtglocke
<i>Euonymus alatus</i>	Flügel-Spindelstrauch
<i>Forsythia europaea</i>	Balkan-Forsythie
<i>Forsythia x intermedia</i> „Lynw.“	Forsythie
<i>Fothergilla major</i>	Federbuschstrauch
<i>Hibiscus syriacus</i>	Garten-Eibisch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Pinus densiflora</i> „Pumila“	Strauchige Rot-Kiefer
<i>Rosa canina</i>	HundsRose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Sorbaria sorbifolia</i>	Fliederspiere
<i>Spiraea nipponica</i>	Japanische Strauch-Spiere
<i>Tamarix ramosissima</i>	Sommer-Tamariske
<i>Viburnum farreri</i>	Winter-Duftschneeball
<i>Viburnum plicatum</i>	Gefüllter Japan. Schneeball
<i>Viburnum x carlcephalum</i>	Großblumiger Duftschneeball
<i>Weigela florida</i>	Liebliche Weigelia

Bezug auf Hinweis Nr. 2b) in der Legende zur Planzeichnung

Fachbereich	: Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter/in	: Bernd Quast
Telefon	: (02 91) 20 5-274
Fax	: (02 91) 20 5-5 274
E-Mail	: bernd.quast@meschede.de
Geschäftszeichen	: bq/61.621.41:162
Meschede	: 07.01.2016

## Vermerk

**Betreff: Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“**

**Hier: Artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009**

## Anlage 1: Tabelle I

### Abkürzungen:

FIS Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

### Begriffsbestimmungen:

Lebensstätten = Fortpflanzungsstätten und Ruhestätten  
Fortpflanzungsstätten = Balzplätze, Paarungsplätze, Neststandorte, Eiablageplätze, Schlupfplätze  
Ruhestätten = Schlaf-, Mauser-, Rast-, Sonnplätze, Verstecke, Schutzbauten, Sommer- und Winterquartiere

### Gliederung

1. Überblick über die Änderungen der ausgeübten Nutzungen, die aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ erwachsen
2. Verbotstatbestände
  - 2.1 Vorbemerkungen
  - 2.2 Störungsverbote
  - 2.3 Zerstörungsverbote
  - 2.4 Einschränkungen der Verbote
  - 2.5 Zum Erhaltungszustand einer Population
  - 2.6 Zu den Ausnahmetatbeständen gem. § 45 BNatSchG
  - 2.7 Zu den Befreiungstatbeständen gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG
3. Welche Vegetationsstrukturen liegen vor und welche geschützten Arten sind betroffen bzw. könnten betroffen sein?
4. Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.1 Zum Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
  - 4.2 Zum Zerstörungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG
5. Fazit

## **1. Überblick über die Änderungen der ausgeübten Nutzungen, die aus dem Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ erwachsen**

Es handelt sich um die Überplanung eines fast vollständig bebauten Wohngebietes an der Ostseite der „Von-Westphalen-Straße“ zwischen der Hochspannungsleitung im Norden und der Einmündung der Siedlungsstraße im Süden. Dieses Wohngebiet weist lediglich noch drei unbebaute Bauplätze auf. Der Geltungsbereich bezieht Teilflächen aus den rechtskräftigen Bebauungsplanaltfassungen

- a. Nr. 31 „Schützenhaus Nord - Liegnitzer Straße“
- b. Nr. 5a „Breslauer Straße / Bauernsiedlung“
- c. Nr. 101 „Alte Ziegelei“

ein und im Süden ein Grundstück ein, in dem die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der Bebauungsplan Nr. 162 schafft also keinen neuen Baurechte. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche wird in einer Vielzahl von Grundstücken geringfügig um 3 m nach Osten erweitert. Ziel ist es, die städtebaulichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur äußeren Baugestaltung zu ändern, so dass als Gesamtergebnis die Bauwerberinnen/Bauwerber bei beabsichtigten

- Neubauten auf bislang unbebautem Bauboden

- Anbauten im Baubestand
- Umbauten im Baubestand
- Gebäudeabbrissen und nachfolgenden Gebäude-Neuerrichtungen

in einer erweiterten Gestaltungsfreiheit geräumige Wohnbauten mit geräumig ausbaubaren Dachräumen errichten können. Es soll ein zeitgemäßes Bauen in einer modernen Architektursprache ermöglicht werden, so dass neben Satteldächern auch andere Dachformen wie z. B. Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Zeltdächer realisiert werden können.

Deutlich daraufhin zuweisen ist, dass sich das zukünftige Baugeschehen in Form von Neubauten, Anbauten, Umbauten und Gebäudeabbrissen mit nachfolgenden Gebäude-Neuerrichtungen im Wesentlichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vollzieht, die bereits in den überplanten Bebauungsplanaltfassungen definiert worden sind bzw. nach § 34 BauGB bestimmbar waren (vordere und hintere Bauflucht) und lediglich geringfügig um 3 m nach Osten erweitert worden sind. Zu ergänzen ist ferner, dass diese überbaubaren Grundstücksflächen -- abgesehen von den drei freien Bauplätzen -- bereits überbaut worden sind und sich zukünftige bauliche Veränderungen auf den bestehenden Fundamenten oder im Nahbereich der bestehenden Fundamente vollziehen werden. Außerdem befinden sich -- auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen -- privilegierte Grenzgaragen und Grenzabstellräume unmittelbar an der Nachbargrenze (ohne seitlichen Grenzabstand).

## 2. Verbotstatbestände

Die nachstehenden rechtlichen Erläuterungen sind dem Aufsatz: Dolde, K. + P., Artenschutz in der Planung, Die kleine Novelle zum Bundesnaturschutzgesetz, in: NZfV 2/2008, S. 121 ff. entnommen, aber mit den Ordnungsnummern der Paragraphen des BNatSchG vom 29.07.2009 aktualisiert worden, da sich inhaltlich nichts (wesentliches) an den artenschutzrechtlichen Vorschriften, abgesehen von den Befreiungstatbeständen des § 67 BNatSchG, geändert hat.

### 2.1 Vorbemerkungen

Begrifflich zu unterscheiden sind:

- I. Einschränkungen der Verbote gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG für (...) nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe und für Vorhaben gem. §§ 30, 33, 34 BauGB (also nicht für Außenbereichsvorhaben)  
Hier ist zu unterscheiden nach
  - a) National geschützten Arten
  - b) Europarechtlich geschützten Arten
- II. Ausnahmen im Einzelfall gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG
- III. Befreiungen gem. § 67 BNatSchG.

§ 7 Abs. 2 Nrn. 12 – 14 BNatSchG enthalten Definitionen von „europäischen Vogelarten“, „besonders geschützten Arten“ und „streng geschützten Arten“.

In die Bestimmung des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, greift diese Bebauungsplanung bzw. die Realisierung von (Bau-)Maßnahmen auf der Grundlage dieser Bebauungsplanung nicht ein. Dieser Verbotstatbestand ist im Weiteren nicht zu prüfen.

### 2.2 Störungsverbote

§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG befiehlt, dass wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, verboten ist.

Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch diese Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, 2. Halbsatz).

[Die Einschränkungen der Verbote im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 4 BNatSchG beziehen sich nur auf die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung) und Nr. 1 (Nachstellen, fangen, verletzen, töten) und greifen nicht im Falle einer Störung nach Nr. 2.]

### 2.3 Zerstörungsverbote

§ 44 (1) Nr. 3 BNatSchG befiehlt, dass Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, verboten ist.

Definition: Fortpflanzungsstätten (Balzplätze, Paarungsplätze, Neststandorte, Eiablage-, Schlupfplätze) und Ruhestätten (Schlaf-, Mauser-, Rast-, Sonnplätze, Verstecke, Schutzbauten, Sommer- und Winterquartiere) werden auch als Lebensstätten bezeichnet. Die Begriffe „Fortpflanzungsstätten“ und „Ruhestätten“ enthalten nicht Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flugrouten und Wanderkorridore; Diese sind aber immer dann bedeutsam, wenn eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte in ihrer Funktion auf deren Erhalt angewiesen ist und auch sie einen essentiellen Habitatbestandteil darstellen.

§ 44 (1) Nr. 4 BNatSchG befiehlt, dass wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören, verboten ist.

## 2.4 Einschränkungen der Verbote

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zum Schutz der Lebensstätten (Verbot Lebensstätten zu beschädigen/ zerstören) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Vorhaben oder Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können nach § 44 Abs. 5 Satz 3 auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Sie sollen die ökologische Funktion wahren und dadurch die Erfüllung des Verbotstatbestandes ausschließen. Nach der Gesetzesbegründung ist also der Verbotstatbestand nach Nr. 3 nicht erfüllt, wenn an der ökologischen Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte keine Verschlechterung eintritt. Dazu kann es erforderlich sein, funktionserhaltende und konfliktmindernde Maßnahmen zu treffen, die unmittelbar am voraussichtlich betroffenen Bestand ansetzen, mit diesem räumlich-funktional verbundenen sind und zeitlich so durchgeführt werden, dass zwischen dem Erfolg der Maßnahmen und dem vorgesehenen Eingriff keine zeitliche Lücke entsteht. Um dies zu gewährleisten, sollen neben Vermeidungsmaßnahmen auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 Abs. 2 BNatSchG bzw. nach § 1a Abs. 3 BauGB angeordnet werden können.

Diese Regelung belegt einen populationsbezogenen Ansatz des Verbotstatbestandes nach Nr. 3 bei der Ausführung zugelassener Vorhaben nach §§ 30, 33, 34 BauGB. Der Verbotstatbestand knüpft nicht an das Individuum an, sondern an die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese sind – wie erwähnt – räumlich begrenzt zu verstehen. Soll z.B. eines von fünf Laichgewässern des Kammmolches verfüllt werden, ist der Verbotstatbestand nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion des betroffenen Gewässers durch die im räumlichen Umfeld verbleibenden Laichgewässer weiterhin erfüllt wird.

Die Regelung des § 44 Abs. 5 Satz 2 und Satz 3 BNatSchG gilt auch für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

## 2.5 Zum Erhaltungszustand einer Population

Die Kennzeichnungen G = „Günstiger Erhaltungszustand der Population“, U = „Unzureichender Erhaltungszustand der Population“ und S = „Schlechter Erhaltungszustand der Population“ in der Ampelbewertung planungsrelevanter Arten in NRW, Stand: 23.12.2014, geben ggfs. einen Hinweis darauf, dass eine Störung i. S. v. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgeschlossen werden muss und ferner in einem weiteren Prüfschritt eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG kritisch sein kann oder nicht zulässig ist.

Diese mit G, U bzw. S gekennzeichneten Arten enthält Anlage 1, Tabelle I ebenfalls. Des Weiteren enthält Tabelle I diejenigen Arten, deren Erhaltungszustand mit einem ↓ Pfeil versehen ist, der eine negative Tendenz symbolisiert.

## 2.6 Zu den Ausnahmetatbeständen gem. § 45 BNatSchG

Ausnahmen sind gem. § 45 Abs. 7 Satz 1 Nr. 5 BNatSchG denkbar aus „zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art“. Gemäß § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG gilt: „Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Abs. 3 der Richtlinie 92/43/EWG und Artikel 9 Abs. 2 der Richtlinie 2009/147/EG sind zu beachten.“ Bei europäischen Vogelarten gilt: Der Erhaltungszustand der Populationen einer Art darf sich nicht verschlechtern. Bei FFH-Anhang-IV-Arten gilt: Die Population muss sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden und in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben. Im Falle eines ungünstigen Erhaltungszustandes der Population der betroffenen Art sind Ausnahmen zulässig, wenn sachgemäß nachge-

wiesen wird, dass sie weder den ungünstigen Erhaltungszustand dieser Population weiter verschlechtern noch die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes behindern (Rechtsprechung).

Unter diesem Aspekt hat die LANUV eine sog. „Ampelbewertung“ erarbeitet, welche den Erhaltungszustand und die Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW kennzeichnet, und zwar bezogen auf die biografischen Regionen in NRW: Atlantische Region; Kontinentale Region; Meschede liegt in der kontinentalen Region.

## **2.7 Zu den Befreiungstatbeständen gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG**

Eine Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG kommt nur wegen einer unzumutbaren Belastung des Betroffenen im Einzelfall zum Tragen.

## **3. Welche Vegetationsstrukturen liegen vor und welche geschützten Arten sind betroffen bzw. könnten betroffen sein?**

Während mehrerer Ortsbegehungen des Geländes im Spätsommer und im Herbst 2015 traten geschützte Arten nicht wahrnehmbar in Erscheinung. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 ist – abgesehen von drei Bauplätzen -- bereits umfänglich bebaut und umfänglich versiegelt bzw. im Boden verdichtet. Hierbei handelt es sich um

- oberirdische Hauptgebäude
- Grundflächen von Schuppen und Gartenhäusern
- Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (faktische Versiegelungen durch großräumige Pflasterungen und Asphaltierungen sowie Bodenverdichtungen) und
- Terrassen, Hofflächen und befestigte Wohngebäudezuwegungen (faktische Versiegelungen durch großräumige Plattierungen, Pflasterungen und Asphaltierungen).

Die betrachtete Fläche ist durch eine ausgeprägte Vegetationsarmut mit einer geringen Artenvielfalt ohne Versteckmöglichkeiten gekennzeichnet. Die unversiegelten Freiflächen auf den Hausgrundstücken werden ausnahmslos als Ziergärten und als Nutzgärten mit Gemüsebeeten und Frühbeeten genutzt. In den Ziergärten, die den Bewohnern zur Erholung und zum Aufenthalt im Freien dienen, überwiegen im Wesentlichen strukturarme, kurz geschorene Rasenflächen ohne wilden Grenzbewuchs an den Rändern und ohne eingelagerte Strauchinseln, solitäre Ziergehölze (z. B. Wacholder, Lebensbäume, Kirschlorbeeren), einzelne Laubsträucher, einzelne Obstbäume und wenige andere Laubbäume sowie Nadelgehölze (einzeln oder gruppiert). Es finden sich weiter an mehreren Grundstücksrändern niedrige Liguster- und Hainbuchenhecken, die von einem kastenförmigen Maschinenschnitt gekennzeichnet sind, was darauf hinweist, dass diese Hecken regelmäßig und häufig in Form geschnitten werden und als Versteck oder Brutplatz nicht geeignet sind. An einem Grundstücksrand zum Ziegelbrennerweg findet sich eine Hecke aus säulenförmig gewachsenen Koniferen. Kurzgeschnittene, strukturarme Grasflächen prägen die Oberflächen der drei bislang unbebauten Bauplätze.

Fazit: Es handelt sich also insgesamt um eine intensiv begangene und genutzte und naturferne Vegetation, die zudem von einer stark eingeschränkten Pflanzenvielfalt geprägt ist, so dass Exemplare geschützter Arten hier nicht anzutreffen sind.

Dennoch sollen die im Fachinformationssystem – FIS - „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ aufgelisteten potentiell vorhandenen Arten betrachtet werden.

### Zum Fachinformationssystem – FIS - „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

Das LANUV hat ein Fachinformationssystem – FIS - „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ – erarbeitet, auf die vorhandenen Messtischblattraster bezogen und in das Internet gestellt, um der Planungspraxis für die artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Prüfung eine Vorgehensweise mit einer praktikablen Bearbeitungstiefe und einem bewältigbaren Bearbeitungsumfang an die Hand zu geben:

Zunächst wählte das LANUV naturschutzfachlich begründet diejenigen Arten aus, die in einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Prüfung zu betrachten sind; Diese umfassen im Wesentlichen eine Teilmenge der streng geschützten Arten (soweit diese in NRW vertreten sind), eine Teilmenge der europäischen Vogelarten sowie eine Teilmenge der restlichen Vogelarten, soweit diese in der Roten Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in NRW einer Gefährdungskategorie zugeordnet wurden. Jedes Messtischblatt des FIS enthält für das Land NRW eine Liste von „planungsrelevanten Arten“, mit dessen Vorkommen innerhalb der Grenzen des Messtischblattes zu rechnen ist.

Des Weiteren definierte das LANUV insgesamt 24 Lebensraumtypen und ordnete diese den Messtischblattzuschnitten – differenziert nach Quadranten -- je nach Vorkommen zu. Demzufolge kann bereits in einem frühen Stadium des Planungsprozesses ermittelt werden, ob in den speziellen Lebensraumtypen innerhalb der Grenzen eines Messtischblattes mit „planungsrelevanten Arten“ zu rechnen ist.

Im weiteren Fortgang wird zur Ermittlung der potentiell betroffenen geschützten Arten das Ergebnis dieser Arbeitsgrundlage im Quadranten 2 zum Messtischblatt 4615 „Meschede“, Lebensraumtyp „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ herangezogen, siehe Tabelle I in Anlage 1.

#### **4. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Mit folgenden geschützten Arten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ potentiell zu rechnen: siehe Tabelle I in Anlage 1.

##### **4.1 Zum Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG**

Einzustellen ist, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bereits gegenwärtig von den Bewohnern intensiv genutzt und durch Mähen und durch die Erholungsnutzung dauerhaft Störungen ausgesetzt ist. Aufgrund dieser ständigen Störungen und einer naturfernen Vegetation mit einer geringen Pflanzenvielfalt -- es existieren lediglich die oben unter Kap. 3. beschriebenen Verhältnisse, sind Exemplare geschützter Arten hier nicht anzutreffen. Es fehlen durchgängig wilder Grenzbewuchs und Strauchinseln, so dass eine Eignung als Rückzugsraum oder als Ort für den Nestbau ausgeschlossen ist. Speziell geschützte Tiere könnten aufgrund der ständigen Störungen bereits gegenwärtig nicht innerhalb dieser Fläche ausweichen. Aufgrund hoher Fluchtdistanzen der Tierwelt im Zusammenhang mit ständigen Störungen durch Spaziergänger, Hunde, Hauskatzen, spielende Kinder und durch die Gartennutzer selbst sind Exemplare geschützter Arten hier nicht anzutreffen.

Aufgrund der vorstehend erläuterten Charakteristik weist die betrachtete Fläche bereits gegenwärtig vor der Überplanung durch die vorliegende Bebauungsplanung keine Eignung für den Aufenthalt wild lebender Tiere der streng geschützten Arten oder europäische Vogelarten auf, speziell keine Eignung für den Nestbau, für Verstecke und für andere Aufenthaltszonen und damit als Lebensraum während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten auf. Demzufolge können künftige Störungen durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten ausgeschlossen werden.

##### Dessen ungeachtet gilt:

Falls in einem Einzelfall die vorstehende Qualifizierung nicht zutreffen sollte, könnten baustellenbedingt nur Bodenbewohner und Bodenbrüter, die potentiell vorkommen und aufgrund der in Anspruch genommenen Grundfläche während der Bauzeit weichen müssen, von Störungen betroffen sein.

Kennlich gemacht in der Tabelle I sind nicht nur die Bodenbewohner und Bodenbrüter, sondern auch der Enthaltungszustand dieser potentiell vorkommenden Populationen.

[Die Information, ob es sich um Bodenbewohner oder Bodenbrüter handelt, entstammt dem Buch: „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“, MUNLV, Düsseldorf, 2008 -- Die Seitenzahl der Fundstelle ist in der Tabelle jeweils angegeben -- oder die Information entstammt der Internetseite des MUNLV unter „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“].

Kritisch in Bezug auf das Störungsverbot am betrachteten Standort könnte die Geburtshelferkröte mit schlechtem Erhaltungszustand sein. Einzustellen ist aber, dass Exemplare dieser geschützten Art durch Rasenmähen und durch den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden sowie aufgrund der ständigen Störungen durch Spaziergänger, Hunde, Hauskatzen, spielende Kinder und durch die Gartennutzer selbst hier nicht vorkommen, so dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird. Das Vorkommen dieser planungsrelevanten Art im Quadranten 2 des Messtischblattes 4615 ist -- wenn überhaupt -- in den Brachflächen des ehemaligen Ziegeleigeländes zu vermuten, welche in einer Nähe zu einem Bach und zu einem Teich gelegen sind.

##### **4.2 Zum Zerstörungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG**

###### **Zu Nr. 3:**

Einzustellen ist zunächst aufgrund der in Kap. 3. und Kap. 4.1 charakterisierten Örtlichkeit eine grundsätzliche Nichteignung der betrachteten Flächen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten bereits gegenwärtig vor der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“, so dass durch den künftigen Vollzug dieses Bebauungsplanes Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nicht entnommen, nicht beschädigt und nicht zerstört werden.

##### Dessen ungeachtet gilt:

Falls in einem Einzelfall die vorstehende Qualifizierung nicht zutreffen sollte, ist vor dem Hintergrund der Verbotseinschränkungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG folgendes auszuführen:

Die in Tabelle I Spalte 4 aufgeführten geschützten Arten gehören allesamt zu den in Anhang IV a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten oder zu den europäischen Vogelarten. Festzuhalten ist, dass die ökologische Funktion der

- durch Überbauung und
- ggfs. durch die voraus laufende Beseitigung von Vegetationselementen

betroffenen (potentiellen) Fortpflanzungs- und Lebensstätten im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, nämlich

- in dem benachbarten bewaldeten Böschungshang nördlich des ehemaligen Ziegeleigeländes
- in den räumlich eng benachbarten Wiesen, Wäldern, Waldrändern und Einzelbaumbeständen nördlich der Autobahn A 46,

so dass die Einschränkung dieses Verbotes gem. § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG greift.

#### Zu Nr. 4:

Es ist auszuschließen, dass Vorhaben aus dem Vollzug dieses Bebauungsplanes, speziell die Errichtung von baulichen Anlagen wie Umbauten, Anbauten, neuen Wohngebäuden, Nebengebäuden, Garagen, befestigten Garagenzufahrten, befestigten Stellplatzzufahrten und befestigten Wohngebäudezuwegungen, die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG bezogen auf wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen verletzen werden, da diese nicht vorkommen. Denn die betrachtete Fläche bietet schon aufgrund der eingangs unter Kap. 3 und Kap. 4.1 genannten Qualifizierung — es handelt sich vorwiegend um kurzgeschorene strukturarme Rasenflächen ohne wilden Grenzbewuchs und ohne Strauchinseln — wild lebenden Pflanzen der besonders geschützten Arten bereits vor der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 162 einen Lebensraum nicht. Ferner sind in den Lebensraumtypen der Tabelle I geschützte Pflanzen als planungsrelevante Arten ohnehin nicht aufgeführt.

#### 5. Fazit

a.

Ergebnis der vorstehenden artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem BNatSchG vom 29.07.2009 ist, dass die Verbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG („Zugriffsverbote“) durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ in Form der Errichtung von baulichen Anlagen wie Umbauten, Anbauten, neuen Wohngebäuden, Nebengebäuden, Garagen, befestigten Garagenzufahrten, befestigten Stellplatzzufahrten und befestigten Wohngebäudezuwegungen, nicht verletzt werden.

b.

Die übrigen Lebensarten, die nicht zu der Gruppe der so genannten „planungsrelevanten Arten“ [hierzu siehe Kapitel 3. dieses Vermerkes] gehören [z.B. „Allerweltsarten“] sind nicht betrachtet worden, da wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes davon ausgegangen werden kann, dass durch potentielle vorhabenbedingte Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 Absatz 1 BNatSchG verstoßen wird.

c.

Es besteht demzufolge kein Anlass, von der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 162 „Von-Westphalen-Straße-Ostseite“ Abstand zu nehmen oder diesbezügliche Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

*Bernd Quast*

Bernd Quast

1. Herrn Wahle zur Kenntnis
2. zum Vorgang

*Wahle 20.01.2010*

**Tabelle I**

<b>Geschützte Arten im Lebensraumtyp:</b> „Gärten, Parkanlagen u. Siedlungsbrachen“ im Quadrant 2 des Messtischblattes 4615 „Meschede“	Erhaltungszustand	Bodenbewohner oder Bodenbrüter? J = Ja / N = Nein	Schutzstatus in Bezug auf § 44 (1) Nr. 3 u. Nr. 1 BNatSchG und im Bezug zu § 44 (5) Satz 2 BNatSchG	Schutzstatus in Bezug auf § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG
Geburtsheiferkröte	S	S. 197 J #	Anhang IVa FFH RL §§	streng geschützt
Gartenrotschwanz	U	S. 190 N	europäische Vogelart §	europäische Vogelart
Rauchschwalbe	U↓	S. 179 N	europäische Vogelart §	europäische Vogelart
Mehlschwalbe	U	N	europäische Vogelart §	europäische Vogelart
Turteltaube	U↓	S. 152 N	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart
Graureiher	U	S. 111 N	europäische Vogelart §	europäische Vogelart
Habicht	G	S. 118 N	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart
Kleinspecht	G	S. 169 N	europäische Vogelart §	europäische Vogelart
Sperber	G	S. 119 N	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart
Turmfalke	G	S. 125 N	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart
Waldkauz	G	S. 160 N	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart
Waldohreule	U	S. 157 N	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart
Eisvogel	G	S. 162 N ##	europäische Vogelart §§	europäische Vogelart

◦ auch faustgroße Kugelnester in der Vegetation oder in Baumhöhlen  
# selbst gegrabene Erdhöhlen im Winter  
## in Brutröhren von Steilwänden aus Sand und Lehm

§ besonders geschützt  
§§ streng geschützt

Der besondere Artenschutz gilt pauschal für alle europäischen Vogelarten. In NRW gehören demnach alle wild lebenden einheimischen Vogelarten zu den besonders geschützten Arten.