

**Kreis- und Hochschulstadt Meschede**  
**Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“**  
**im Bereich der Hofstelle**

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen
2. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB
3. Begrenzung des Geltungsbereiches
4. Vorgaben des Flächennutzungsplanes
5. Die Konzeption der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassung im Geltungsbereich der 1. Änderung
6. Die Abweichungen der 1. Änderung von der Bebauungsplanaltfassung
7. Grünordnung
8. Denkmalschutz
9. Aktiver Immissionsschutz
10. Kampfmittel / Altlasten
11. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen
12. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Zur Erforderlichkeit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung
13. Flächenbilanz
14. Bodenordnung; Realisierung und Kosten von Aufschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
15. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtskarte -- Auszug aus der Deutschen Grundkarte i. M. 1: 5.000 mit Kenntlichmachung des Geltungsbereiches
- des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“
  - der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“

Abkürzungen:

- FNP: Wirksamer Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Altfassung: Bebauungsplan Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ (Rechtskraft seit dem 08.09.2000)

**1. Vorbemerkungen**

Am 15.12.2016 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ 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 auf eine Bürgerinformationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung zu verzichten ist.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 13 der Kreis- und Hochschulstadt

Meschede am 22.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.01.2017 bis 01.02.2017 einschließlich.

Zeitlich parallel benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21.12.2016 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Ferner bat die Stadt mit Anschreiben vom 21.12.2016 um die landesplanerische Stellungnahme gem. § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch i. V. m. § 34 Landesplanungsgesetz. Die Bezirksplanungsbehörde bestätigte mit Verfügung vom 26.01.2017, dass die 1. Änderungsplanung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Des Weiteren benachrichtigte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede die Eigentümerschaften der in unmittelbarer Nachbarschaft des Geltungsbereiches dieser Bauleitplanung gelegenen Grundstücke Birmecker Weg 26, 28, 30 und 32 von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21.12.2016 und bat um Abgabe ihrer Stellungnahme. Es enthielt eine Einladung zu einem Informationsgespräch im technischen Rathaus. Von den Eingeladenen erschienen zwei Personen, die nach der Erläuterung deutlich zu verstehen gaben, dass keine Einwände vorzubringen sind.

Am 18.05.2017 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste den Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“.

#### 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 Fallgestaltung, die vorstehend unter c. abgeleitet ist.

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 in angemessener Weise Rechnung getragen wird, ist erfüllt, da die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um den Bestand und die Weiterentwicklung der bestehenden Hofstelle zu sichern.

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 Bebauungsplanänderung; Wesentliche Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB**

Im Bereich der Hofstelle besteht ein Erfordernis, den Bebauungsplan Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ aus mehreren städtebaulichen Gründen zu ändern:

a.

Im Bebauungsplan Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ ist der Bereich der Hofstelle als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden, um eine erwünschte Nachfolgenutzung zu gewährleisten. Es ist aber städtebaulich erforderlich, die Hofstelle und die agrarische Nutzung in der vorhandenen Ortsrandlage zu erhalten, da die Hofstelle die Kulturlandschaft prägt, den Übergang der Ortsrandlage in den Außenbereich markiert und damit die Identität und Unverwechselbarkeit dieses Quartiers begründet. Des Weiteren ist einzustellen: Da die Hofstelle auch zukünftig unverändert wie bisher zwingend als Werkstatt und Maschinenunterstand für einen Agrarbetrieb dienen muss, der im Nebenerwerb betrieben wird und über geräumige Acker-, Weide- und Waldflächen und über einen Mutterkuhstall mit Kälbern -- gelegen abseits der Hofstelle --- verfügt, ist die

erwähnte Nachfolgenutzung nicht eingetreten und diese wird auch nicht eintreten. Nach allem ist die Widmung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nicht sachgerecht. Diese steht dem Bestand und der weiteren Entwicklung der Hofstelle generell entgegen. Es wird daher die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO in ein „Dorfgebiet“ (MD) gem. § 5 BauNVO umgewidmet.

Hinzu kommt ein aktueller und zeitlich eng terminierter Anlass: Primär soll die Umwidmung vermeiden, dass eine Remise zurückgebaut werden muss.

Im Jahre 2016 hat der Grundeigentümer eine geplante Remise errichtet. Diese ist ausschließlich nur als Annex und in dienender Funktion zu einer Holzhackschnitzelheizanlage in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig und ist in einer bestimmten Fallkonstellation zurückzubauen. Geregelt und öffentlich-rechtlich abgesichert ist diese Fallkonstellation in der Baulasterklärung vom 28.01.2016, wonach der Rückbau zu erfolgen hat,

- wenn die Holzhackschnitzelheizanlage nicht errichtet wird  
oder
- wenn die Holzhackschnitzelheizanlage aufgegeben wird, sofern zu diesem Zeitpunkt keine andere Nutzung zulässig ist.

Letzterer Fall steht unmittelbar bevor. Die vorhandene Heizanlage wird aufgegeben, da die Betreiberin, die Stadtwerke Warstein, den Betrieb der Nahwärmeversorgung für Kunden im Baugebiet Holzborn mit Ablauf des 31.12.2017 einstellt und beendet. Mit der Aufgabe der Heizanlage wird die Remise unzulässig, was eine bauaufsichtliche Ordnungsverfügung zum Rückbau der Remise nach sich ziehen wird, sofern das WA-Gebiet im Bereich der Hofstelle nicht rechtzeitig vorher in ein MD-Gebiet umgewidmet worden ist. Die Aufgabe der Heizanlage, die der Eigentümer nicht zu verantworten hat, soll ihm nicht zusätzlich zum Nachteil gereichen, dass er die Remise zurückbauen müsste.

b.

Es ist des Weiteren städtebaulich erforderlich, die Erschließungssituation im Bereich der Hofstelle neu zu ordnen. Im Bereich der Hofstelle setzt der Bebauungsplan Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ einen Wendehammer auf dem Grundstück Gemarkung Eversberg, Flur 9, Flurstück 794 fest, der von dem damaligen Erschließungsträger aus Insolvenzgründen nicht gebaut worden ist. Festzustellen ist, dass anstelle des nicht realisierten Wendehammers eine geschotterte Überfahrt über die (private) Hofstelle technisch-physikalisch bereits vorhanden ist und faktisch von Winterdienstfahrzeugen, Schneepflug, Müllabfuhr, Postwagen und Notfallfahrzeugen benutzt wird. Der Bau des Wendehammers wäre aufwendig, da eine Geländemodellierung mit Abgrabungen in einem Bereich erforderlich werden würde, in dem eine Vielzahl von Versorgungsleitungen nach Eversberg eingezogen ist. Es wird daher auf die Festsetzung eines Wendehammers verzichtet. Stattdessen wird die vorhandene geschotterte Überfahrt in einer Breite von 4 m als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche -- Abzweigung (Abzw.) --- geplant“ als Ersatz für den nicht realisierten Wendehammer festgesetzt. Eine kleine Rest - Zwickelfläche nördlich hiervon wird als Verkehrsbegleitgrün – V2 – festgesetzt.

Der Hofeigentümer ist bereit, die Restfläche aus der erwähnten Parzelle 794 zu erwerben. Die Stadt erwirbt die erforderliche Fläche für die geschotterte Überfahrt und legt diese Überfahrt als 4 m breite öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Damit ist die Erschließung dauerhaft und eindeutig geregelt.

c.

Es ist ferner städtebaulich erforderlich, die Voraussetzungen zu einer Erhaltung des Heiligenhäuschens, welches bislang seinen Standort in einer Ausbuchtung der städtischen Straßenparzelle 837 hat, zu schaffen, da das Heiligenhäuschen ebenfalls wie die Hofstelle die Identität und Unverwechselbarkeit dieses Quartiers begründet. Daher wird das Trennstück aus der Straßenparzelle 837 als „Dorfgebiet“ gewidmet und der Hofstelle zugeschlagen, denn dieser Teil der Straßenparzelle hat für verkehrliche Belange keine Bedeutung. Der Hofeigentümer hat bekundet, die Pflege und Instandhaltung des Heiligenhäuschens zusammen mit der Dorfgemeinschaft Heinrichsthal - Wehrstapel übernehmen zu wollen und das Trennstück zu erwerben.

Schlaglichtartig zusammengefasst besteht die Überplanung im Wesentlichen in den nachstehend aufgelisteten Planinhalten:

a.

Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO

b.

Festsetzung der bestehenden Straßen als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche -- vorhanden“

c.

Festsetzung einer geplanten Überfahrt über die Hofstelle als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche -- Abzweigung (Abzw.) --- geplant“ als Ersatz für einen nicht realisierten Wendehammer. Diese Überfahrt ist technisch-physikalisch bereits als geschotterte Fläche vorhanden und wird ohnehin schon von Schneepflug, Müllabfuhr, Postwagen und Notfallfahrzeugen benutzt.

d.  
Festsetzung von baugestalterischen Vorschriften.

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

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ setzt abweichend von der Altfassung nicht ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, sondern ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO fest. Die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) auf GRZ 0,6 als Höchstgrenze begrenzt, im Unterschied zu der Altfassung, welche eine GRZ = 0,3 festsetzte. Ferner enthält die 1. Änderung die Festsetzung

- der bestehenden Straßen als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche -- vorhanden“,
- einer Überfahrt über die Hofstelle als „Öffentliche Straßenverkehrsfläche -- Abzweigung (Abzw.) --- geplant“.

Es ergeben sich durch die Überplanung keine Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen, da die Hofstelle bereits vor der Überplanung durch die Bebauungsplan-Altfassung weitgehend versiegelt war und gegenwärtig ebenfalls weitgehend versiegelt ist. Ferner konnte die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ = 0,6 auch bereits im Regime der Altfassung faktisch durch Nebengebäude und privilegierte Grenzgaragen und Grenzabstellräume erreicht werden, da § 19 Abs. 4 BauNVO von 1990 folgendes vorsieht:

„Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.“

Einzustellen ist weiter, dass die vorstehend erwähnten und festgesetzten Straßenflächen bereits vorhanden sind. Hierbei handelt es sich um

- den ehemaligen Straßenzug des Birmecker Weges, der die Hofstelle an der Südseite umrundet
- den aktuell bestehenden Straßenzug des Birmecker Weges zwischen Wehrstapel und Eversberg
- die Überfahrt über die Hofstelle, die technisch-physikalisch bereits als geschotterte Fläche vorhanden ist und ohnehin schon von Schneepflug, Müllabfuhr, Postwagen und Notfallfahrzeugen benutzt wird.

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 deren Regime die Hofstelle Bestandsschutz genoss. In Bezug auf

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

ergeben sich durch die Überplanung als Dorfgebiet keine Änderungen in Bezug auf die gegenwärtigen Verhältnisse, da der Bestand und die Weiterentwicklung der Hofstelle lediglich gesichert werden. Die Entwässerung des baulich genutzten Grundstückes 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: Südgrenze des ehemaligen Straßenzuges des Birmecker Weges südlich der Hofstelle  
Im Osten: Ostgrenze des ehemaligen Straßenzuges des Birmecker Weges östlich der Hofstelle  
Im Westen: Ostgrenze des Birmecker Weges westlich der Hofstelle  
Im Norden: Nordgrenze des Birmecker Weges nördlich der Hofstelle.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Eversberg, Flur 9, Flurstücke 794, 824 (Hofstelle), 825 (tlw.) und 837 (tlw.).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.483 m<sup>2</sup>.

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

---

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich der 1. Änderung ist die Darstellung einer Wohnbaufläche. Es besteht demzufolge eine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP.

Um dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Bebauungsplanänderung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **5. Die Konzeption der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassung im Geltungsbereich der 1. Änderung**

---

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ setzt folgendes fest (es gilt die BauNVO 1990):

"Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO (WA), Zahl der Vollgeschosse (Z) = II, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise (o), Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 als Höchstgrenze, Geschossflächenzahl (GFZ) 0,6 als Höchstgrenze; Traufhöhe talseitig maximal 7,00 m; Firsthöhe maximal 12,00 m. Des Weiteren werden im Wesentlichen die einzuhaltende Dachform (Satteldach, Krüppelwalmdach) und eine einzuhaltende Dachneigung (35 - 45 Grad) festgesetzt.

#### **6. Die Abweichungen der 1. Änderung von der Bebauungsplanaltfassung**

---

##### 6.1 Zur Art der baulichen Nutzung:

Da der Bestand und die Weiterentwicklung der agrarisch genutzten Hofstelle im Bestand gesichert werden sollen, ist die Hofstelle abweichend von der Altfassung nicht als ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO, sondern als ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festzusetzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Bezug auf den in § 5 BauNVO vorgesehenen Zulässigkeitskatalog der Ausschluss und die Umwandlung von Nutzungsarten, Anlagen und Ausnahmen nur soweit gehen dürfen, dass die allgemeine Zweckbestimmung eines „Dorfgebietes“, welche in § 5 Abs. 1 BauNVO festgelegt ist, nicht verlassen wird. Demzufolge ist der gesamte Zulässigkeitskatalog eines Dorfgebietes, abgesehen von wenigen Feinsteuerungen, festzusetzen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“ setzt daher ein „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO mit folgenden Feinsteuerungen fest:

Ausgeschlossen werden die nach § 5 Abs. 2 BauNVO 1990 als allgemein zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen und Anlagen

1. Einzelhandelsbetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 5 BauNVO 1990,

- da Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen mit beträchtlichen zu- und abfließenden Kundenströmen und Lieferströmen in der unübersichtlichen Kurvenlage, die zudem ein Höhenrelief aufweist, verkehrstechnisch nicht sachgerecht sind
- da ohnehin ein ausreichendes Flächenangebot bezogen auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht vorhanden ist und
- da Tankstellen aufgrund ihrer betriebsbedingten Emissionen und der von ihnen ausgelösten zu- und abfließenden KFZ-Verkehre nicht in die Randlage des Baugebietes „Holzborn“, das ausschließlich der Wohnnutzung dient, einbezogen werden sollen, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen.

Ausnahmsweise zulässig sind aber im Gegensatz hierzu

„Verkaufsstellen von Kleinproviand, Reisebedarf, Pausenbedarf, sonstigen Nahrungs- und Genussmitteln, Zeitschriften, Zeitungen auf einer Verkaufsfläche von max. 35 m<sup>2</sup>“,

da die Hofstelle bereits über eine Mini-Verkaufsstelle für Kartoffeln verfügt und um der Hofstelle weiterhin den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten in einem eingeschränkten Umfang zu ermöglichen. Die in der hier vorliegenden Bauleitplanung getroffene Begrenzung auf max. 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt sich nicht aus der Rechtsprechung, sondern aus einer typischen Art und Erscheinungsform von Kleinverkaufsstellen, die Lebensmittel z. B. für die Versorgung in Arbeitspausen und in Pausenstops anbieten und baulich-technisch z. B. als Kiosk auftreten und tatsächlich im Stadtgebiet von Meschede realisiert worden sind und demzufolge als „bestimmte Art von baulicher Anlage“ im Sinne des §1 Abs. 9 BauNVO anzusprechen sind. Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu unterlaufen, schließt die vorliegende Bauleitplanung die

in der Baugebietskategorie „Dorfgebiet“ gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO 1990 ausnahmsweise zulässigen „Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO“ auf der Rechtsgrundlage des § 1 Absatz 6 BauNVO aus. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nimmt Bezug auf „Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind“. Als Begründung für den Ausschluss ist auszuführen, dass derartige Vergnügungsstätten (wie z. B. ein Tanzcafé, Vorstadtkino) zusätzliche starke Verkehrsströme in das Baugebiet „Holzborn“ hineinziehen würden, was vermieden werden soll, um die eng benachbarten Wohnnutzungen insbesondere im Nachtzeitraum nicht durch zusätzliche Geräusche zu belasten. Des Weiteren ist der Standort, der in einer unübersichtlichen Straßenkurve gelegen ist und zudem ein Höhenrelief aufweist, für derartige auf die KFZ-Nutzung angewiesenen Nutzungen nicht geeignet.

Entsprechend der Altfassung wird die Festsetzung einer Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude unter der Zielsetzung beibehalten, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in die relativ beengte Örtlichkeit hineingezogen werden soll.

#### 6.2 Zum Maß der baulichen Nutzung im "Dorfgebiet":

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl (GRZ) auf eine GRZ 0,6 als Höchstgrenze und mit der Geschossflächenzahl (GFZ) auf eine GFZ 1,2 als Höchstgrenze begrenzt. Aufgrund dieser gewählten Bemessung ergibt sich eine geräumige Ausnutzbarkeit, die dem Ziel entspricht, den Bestand und die Weiterentwicklung der Hofstelle im Bestand zu sichern. Zu beachten ist, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO in die Ermittlung der tatsächlichen Grundfläche neben der Grundfläche für das Hauptgebäude auch die 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,

miteinzurechnen sind.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl 1,2 korrespondiert mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,6.

Aus der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (Z) auf  $Z=II$  als Höchstgrenze 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. 9,20 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 vom Baubestand auf der Hofstelle bereits erreicht und passt sich demzufolge in die vorhandene Baustruktur ein.

#### 6.3 Zur überbaubaren Grundstücksfläche

Es wird die überbaubare Grundstücksfläche („Baufenster“) der Bebauungsplanaltfassung durch eine veränderte Ziehung der Baugrenzen geringfügig nach Osten ausgedehnt, so dass ein vergrößerter Spielraum entsteht, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück verortet werden können. Auch diese Maßnahme entspricht der Zielsetzung, den Bestand und die Weiterentwicklung der Hofstelle im Bestand zu sichern.

#### 6.4 Zur Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, so dass nur eine Bebauung mit dem vorgeschriebenen seitlichen Grenzabstand zulässig ist und der Charakter einer aufgelockerten Bebauung erhalten bleibt.

#### 6.5. 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 die 1. Änderung keine Vorschriften über Dachformen. Damit sind zum Beispiel (auch) Pultdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Mansarddächer, Walmdächer und Zeltedächer zulässig, um die Bauplanung 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 9,20 Meter über gewachsenem Boden bergseits als Höchstgrenze festgesetzt.]

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 Ab-

stand 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. Drempel 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 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. „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 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  $Z=H$  erleichtert. Auch kostengünstige Pultdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer sind zulässig. Lediglich das Flachdach und andere flach geneigte Dächer als Dachform sind bei einem Hauptgebäude 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 werden, dass die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken durch zusätzliche Verschattungen und erdrückende Baumasseneinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden, weil für den gesamten Änderungsbereich die zulässige Oberkante bzw. Firsthöhe der möglichen Gebäude mit einem verträglichen Maß von 9,20 m als Höchstgrenze festgesetzt wird, die von der Bebauung auf der Hofstelle bereits erreicht wird. Es handelt sich bei der vorstehenden Erläuterung um eine Fragestellung zum Rücksichtnahmegebot, die bereits auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen worden ist.

#### Des Weiteren:

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten werden die zulässigen Eigenschaften von Werbeanlagen definiert:

- a. „Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder gestattet werden;
- b. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind unzulässig;
- c. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Flächengröße von max. 5 qm pro Baugrundstück zulässig. Die Höhe (Oberkante) von freistehenden Werbeanlagen darf max. 10 m über gewachsenem Boden betragen;
- d. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur bis zu einer Fläche von max. 5 qm zulässig; sie dürfen höchstens 2/3 der Gebäudeseite einnehmen. An Gebäuden dürfen Werbeanlagen die genehmigte Traufhöhe nicht überschreiten.“

## **7. Grünordnung**

Die 1. Änderung setzt zwei Verkehrsbegleitgrünflächen V1 und V2 fest. V1 ist bereits als Teil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhanden. V2 ist eine Zwickelfläche, die am Rand der Hofüberfahrt stehen bleibt

und zu begrünen ist.

Des Weiteren sind zwei vorhandene Bäume als zu erhalten festgesetzt worden, die auch schon nach der Bebauungsplan-Altfassung als zu erhalten festgesetzt waren, jeweils mit der Maßgabe: „Der Einzelbaum ist zu erhalten oder durch eine Nachpflanzung zu ersetzen.“ Letztere Kondition greift, wenn diese Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gerodet werden sollten.

Die in der Bebauungsplanaltfassung enthaltenen restlichen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind obsolet, da diese aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wegen Stammfäule weggehauen werden mussten.

[Anmerkung: Schon die

„Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Hochsauerlandkreis vom 07.04.2006“

führte im Bereich der Hofstelle keine Naturdenkmäler mehr.

Auch die Überarbeitung dieser Ordnungsbehördlichen Verordnung, die im März 2017 zur Beschlussfassung durch den Kreistag vorgesehen ist, enthält im Bereich der Hofstelle keine Naturdenkmäler.]

#### 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.

### **8. Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine eingetragenen Baudenkmäler und Bodendenkmäler vorhanden. 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 dieser 1. Änderung 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).“

### **9. 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 hinaus 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.

Die Hofstelle wird auch zukünftig unverändert wie bisher zwingend als Werkstatt und Maschinenunterstand einem Agrarbetrieb dienen, der im Nebenerwerb betrieben wird und über geräumige Acker-, Weide- und Waldflächen und über einen Mutterkuhstall mit Kälbern -- gelegen abseits der Hofstelle --- verfügt. Daher ist keine Ausdehnung der Tierhaltung mit entsprechenden Immissionen (Gerüchen) zu erwarten.

### **10. 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 Ver-

gangenheit agrarwirtschaftlich als Hofstelle und als Straßenland genutzt, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

## **11. Erschließung, Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen**

---

### Zur Straßen- und Wegeerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie bisher ausgehend vom Birmecker Weg.

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

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur ist im Birmecker Weg 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 Dorfgebiete 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 für Mischgebiete in aufgelockerter Bauweise zugrunde. Festzuhalten ist: Eine angemessene Grundversorgung mit Löschwasser aus dem Trinkwassernetz von 800 Litern pro Minute über 2 Stunden ist laut schriftlicher Aussage der Hochsauerlandwasser GmbH vom 24.11.2016 gewährleistet.

### Zur Abwasserbeseitigung

Zu der Forderung des § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in den zur Zeit geltenden Fassungen, das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, ist folgendes auszuführen:

Der Geltungsbereich ist bereits seit Jahrzehnten bebaut und wird seit Jahrzehnten von dem vorhandenen Mischabwassersystem entwässert. Es handelt sich demzufolge nicht um die im Gesetz bezeichnete Fallgestaltung „...nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden soll..“.

Weiter ist einzustellen, dass in der bestehenden Hanglage mit Felsuntergrund eine Versickerung und Verrieselung nicht ohne Schaden für Unterliegergrundstücke möglich ist. [Der Fels tritt übrigens im Rückraum des Heiligenhäuschens offen zu Tage]. Auch würde eine Beseitigung der Abwässer im Trennkanalisationssystem einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten bzw. die bereits vorgenommenen Investitionen in das Mischentwässerungssystem nachträglich entwerten, was zu vermeiden ist. Der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine anderweitige Entwässerung wäre also unverhältnismäßig unter Kosten und Nutzen-Betrachtungen bzw. unter einem Aufwand – Ertrag – Kalkül und würde demzufolge nicht den o. g. öffentlich-rechtlichen Vorschriften und wasserwirtschaftlichen Grundsätzen entsprechen. Ergebnis: Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers wie dargestellt über den Ruhrtalsammler in die Kläranlage Wildshausen stellt die wasserwirtschaftlich sinnvollste Lösung dar.

### 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.

## **12. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Zur Erforderlichkeit einer Artenschutzrechtlichen 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 Bebauungsplanaltfassung Baurechte bestanden haben. Die 1. Änderung schafft also keine neuen Baurechte. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor. Handlungsalternativen unter der Zielsetzung, die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ der Bebauungsplanaltfassung in ein „Dorfgebiet“ umzuwandeln, um

- den Bestand und die Weiterentwicklung der Hofstelle zu sichern
- zu vermeiden, dass die Remise zurückgebaut werden muss

sind nicht gegeben.

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 Wiedernutzbarmachung von (Brach-)Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Da im vorliegenden Fall keine neuen Baurechte geschaffen werden, 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 generell im Bausektor sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergiegenutzende 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 Wärmeversorgungs-systeme (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 zukünftigen Bauvorhaben unbenommen, die für Niedrigenergiehäuser und Nullenergiehäuser sinnvollen Energiezuführungssysteme und erforderlichen erhöhten Wärmedämmstärken im Zusammenhang mit geeigneten Lüftungssystemen zu realisieren. Derartige Systeme werden durch die Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung 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 nur Gebäude in offener Bauweise, also mit seitlichem Grenzabstand, zulässig sind. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

f.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Begründung:

Ein Bebauungsplan schafft in der Regel für eine Vielzahl von Grundeigentümerschaften unmittelbare Bau- und Nutzungsrechte, so dass zusammen mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung der Frage, ob die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden, erarbeitet werden muss. Damit wird quasi die Artenschutzprüfung aus dem Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren eines jeden Baugrundstückes auf die Ebene des Bebauungsplanes vorgezogen. Der vorliegende Fall weicht hiervon ab, da der Geltungsbereich nur einen einzigen privaten Grundeigentümer auf einem einzigen Baugrundstück einbezieht. Vorliegend ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich, da der Grundeigentümer die angestrebte Baulichkeit einer Remise („Errichtung eines Maschinenunterstandes für die Hackschnitzelheizanlage“) als Annex zur Holzhackschnitzelheizanlage bereits realisiert hat und im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgelegt hat. Die Holzhackschnitzelheizanlage sollte noch gebaut werden, dazu wird es aber nicht mehr kommen. Die vorhandene Heizanlage wird aufgegeben, da die Betreiberin, die Stadtwerke Warstein, den Betrieb der Nahwärmeversorgung für Kunden im Baugebiet Holzborn mit Ablauf des 31.12.2017 einstellt und beendet. Mit der Aufgabe der Heizanlage wird die Remise unzulässig, was eine bauaufsichtliche Ordnungsverfügung zum Rückbau der Remise nach sich ziehen wird, sofern das WA-Gebiet im Bereich der Hofstelle nicht rechtzeitig vorher in ein MD-Gebiet umgewidmet worden ist. Zudem dient die Remise dem Erhalt der Hofstelle, die gemäß der Bebauungsplanaltfassung isoliert betrachtet nicht zulässig wäre. Die Aufgabe der Heizanlage, die der Eigentümer nicht zu verantworten hat, soll ihm nicht zusätzlich zum Nachteil gereichen, dass er die Remise zurückbauen müsste.

Die Hofstelle soll wie bisher als Werkstatt und Maschinenunterstand dienen. Eine Tierhaltung und weitere Baulichkeiten sind nicht vorgesehen. Falls dennoch eine weitere Einzelvorhaben-Genehmigung beantragt wird, ist wiederum im Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzulegen.

Festzuhalten ist des Weiteren: Es ist nicht damit zu rechnen, dass innerhalb der nächsten 7 Jahre ein weiteres Einzelvorhaben zur Genehmigung vorgelegt wird. Demzufolge greift die 7- Jahres-Frist aus Kap. 4.2 der ministeriellen Handlungsempfehlung zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“, Gemeinsame Handlungsempfehlung des MWEBWV und MKULNV vom 22.10.2010: Das bedeutet, dass selbst dann, wenn eine Artenschutzprüfung im vorliegenden Änderungsverfahren erarbeitet worden wäre, nach Ablauf von 7 Jahren seit der Rechtskraft der 1. Änderung nach Kap. 4.3 der Handlungsempfehlung vorzugehen ist, wonach die Untere Landschaftsbehörde in Bezug auf den Artenschutz ohnehin zu beteiligen ist.

### 13. Flächenbilanz

---

Dorfgebiet .....	2.072 qm
Hiervon:	
überbaubare Grundstücksfläche .....	1.403 qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche .....	669 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche - vorhanden .....	1.196 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche – (Abzweigung).....	30 qm
Verkehrsbegleitgrün – V1 .....	165 qm
Verkehrsbegleitgrün – V2.....	20 qm
.....	
Gesamtfläche:.....	3.483 qm

### 14. Bodenordnung, Realisierung und Kosten von Anschließungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen

---

a.

Hoheitliche Maßnahmen der Bodenordnung

Hoheitliche Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

b.

Realisierung und Kosten von Anschließungsmaßnahmen

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird durch die Grunderwerbskosten für die künftige Abzweigung über die Hofstelle hinweg und durch die Baukosten dieser Trasse belastet. [Ggfs. können die Grundstücks-

veränderungen im Wege eines Flächentausches erledigt werden]. Weitere Anschließungskosten entstehen der Kreis- und Hochschulstadt Meschede nicht.

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.

**15. Eingeflossene Anregungen aus der öffentlichen Auslegung**

---

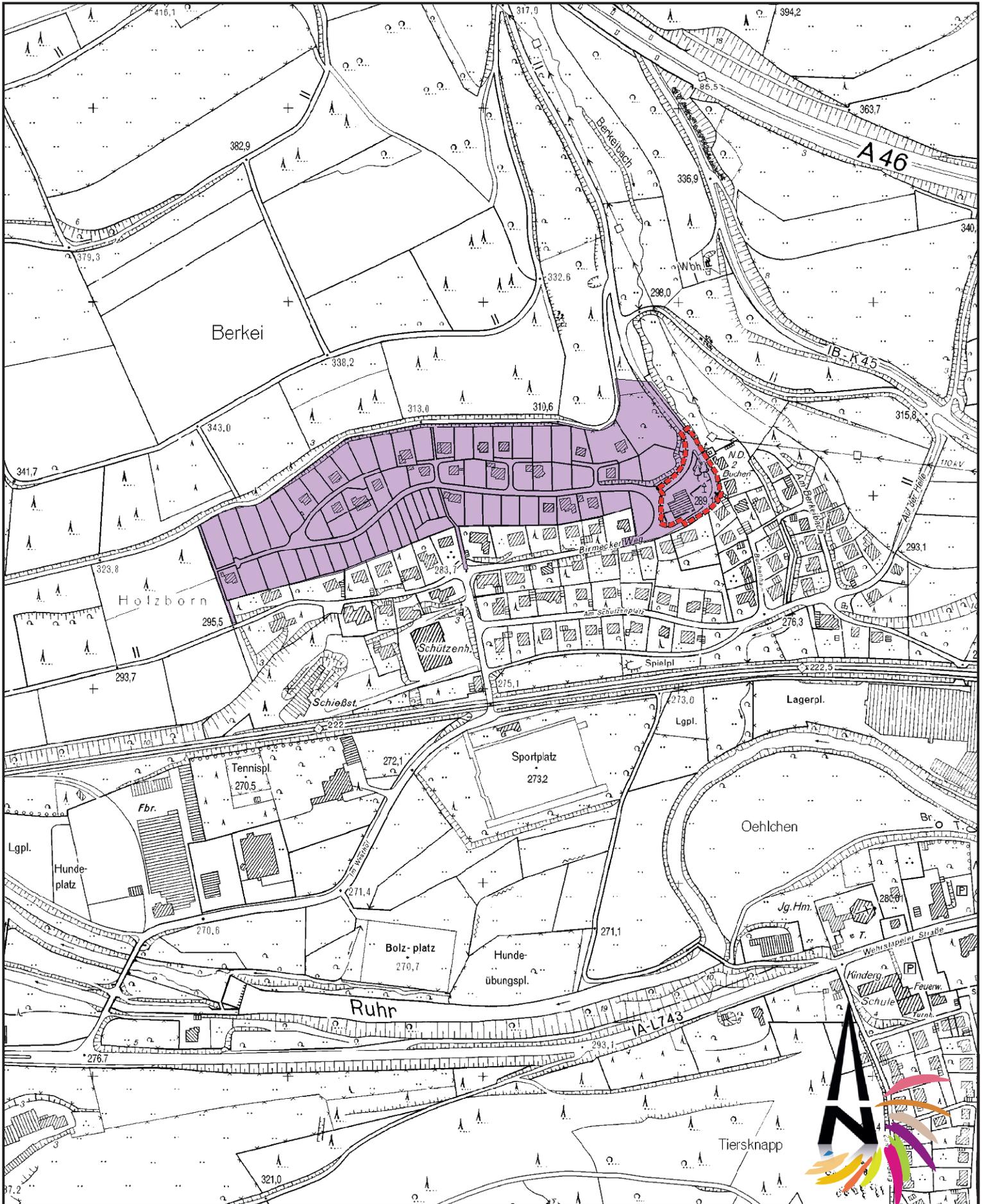
Ergänzung eines Hinweises unter der Rubrik „Hinweise“, wonach Bauunterlagen von geplanten Vorhaben im Schutzstreifen oder im Nahbereich der Hochspannungsleitung der innogy Netze Deutschland GmbH zur Prüfung zu übersenden sind.

Meschede, 18.05.2017  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter



# Anlage 1 zur Begründung



**Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“**

**Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Vor dem Holzborn“**