

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE  
STADTTEIL REMBLINGHAUSEN

**Bebauungsplan Nr. 158 "Wallplatz"**

Verfahrensstand:  
Satzungsbeschluss (28.05.2015)

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart</b> .....	<b>3</b>
1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans .....	3
1.2 Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren .....	3
<b>2 Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
<b>3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation</b> ....	<b>5</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	5
3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation .....	6
<b>4 Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>6</b>
<b>5 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans</b> .....	<b>6</b>
5.1 Räumlicher Geltungsbereich .....	6
5.2 Art der baulichen Nutzung.....	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	9
5.5 Festsetzungen zur Gestaltung.....	9
5.6 Grünordnung .....	11
5.7 Verkehrliche Erschließung .....	11
<b>6 Fachplanerische Belange</b> .....	<b>11</b>
6.1 Denkmalschutz.....	11
6.2 Altlasten/ Kampfmittel .....	12
6.3 Leitungsgebundene Infrastruktur/ Abwasser/ Löschwasser .....	12
6.4 Immissionsschutz .....	13
<b>7 Umwelt- und Klimaschutz; Umwidmungssperr- und Bodenschutzklausel;     Artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>14</b>
7.1 Einleitung .....	14
7.2 Eingriffsregelung .....	14
7.3 Schutzgebiete .....	14
7.4 Umwidmungssperrklausel und Bodenschutzklausel .....	14
7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung .....	15
7.6 Artenschutzrechtliche Prüfung .....	16
7.7 Zusätzliche Angaben.....	17
<b>8 Kosten, Realisierung, Bodenordnung</b> .....	<b>18</b>
<b>9 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>18</b>

## Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 25.06.2014 ging bei der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ein Antrag auf Bauleitplanung für eine Freifläche nördlich der Straße Wallplatz im Mescheder Ortsteil Remblinghausen ein. Die Eigentümer der Grundstücke beabsichtigen, den ca. 0,31 ha großen Bereich wohnbaulich zu entwickeln. Die Freifläche befindet sich in städtebaulich integrierter Lage im südlichen Bereich des Ortsteils Remblinghausen und ist größtenteils von Wohnbebauung sowie einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle umschlossen, welche heute im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt wird.

Eine punktuelle und an den tatsächlichen örtlichen Bedürfnissen ausgerichtete Baulandausweisung ist wesentlicher Bestandteil der Mescheder Stadtstrategie 2022. Um die zukünftige Entwicklung sowohl im Stadtgebiet der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als auch in den umliegenden Ortsteilen sicherzustellen, benennt Punkt 2.3 „Lebendige Wohngebiete und Dörfer“ der Stadtstrategie entsprechende Ziele und Strategien. Als Leitziel wird insbesondere die Ausweisung von Baugebieten „durch die Entwicklung von brachliegenden oder untergenutzten Flächen innerhalb der Siedlungsbereiche“ genannt.

Für Remblinghausen ist eine moderate wohnbauliche Entwicklung Bestandteil einer ganzheitlichen Qualifizierung des Dorfes, welche auch aus dem Dorf heraus initiiert und getragen wird. Dies zeigt sich unter anderem in dem Bestreben, ein neues Dorferwicklungs-konzept zu erstellen und damit den Dorferwicklungsplan aus dem Jahr 1988 zu aktualisieren. Zu diesem Zweck wurde am 24. März 2014 ein Bürgerworkshop durchgeführt, welcher die grundsätzlichen Handlungsfelder für Remblinghausen aufzeigt und einen Einstieg in den zukünftigen Entwicklungsprozess darstellen sollte. Neben Aspekten der Dorfgestaltung sowie der touristischen Weiterentwicklung des Dorfes, wurde auch die Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen thematisiert. Analog zur demografischen Entwicklung auf gesamtstädtischer Ebene wurde im Rahmen des Demografieberichtes 2013 auch für den Bezirk Remblinghausen ein Bevölkerungsrückgang von ca. 5,5% ermittelt.<sup>1</sup> Über die vorliegende Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für wohnbauliche Entwicklungen geschaffen werden, welche dazu geeignet sind, abnehmenden Bevölkerungszahlen entgegenzuwirken und zu einer Stabilisierung der dörflichen Strukturen beizutragen.

25.06.2014	Antrag auf Bauleitplanung durch den Vorhabenträger
25.09.2014	Aufstellungsbeschluss und Einleitung des Verfahrens durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit im Amtsblatt Kreis- und Hochschulstadt Meschede
11.10.2014 - 12.11.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
04.11.2014	Bürgerinformationsveranstaltung in Remblinghausen
28.05.2014	Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen (Eingegangene Stellungnahmen: 8; Stellungnahmen mit substantiellen Anregungen: 5) Satzungsbeschluss gem. 10 (1) BauGB
	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt Kreis- und Hochschulstadt Meschede

<sup>1</sup> Demografiebericht 2013 für die Kreis- und Hochschulstadt Meschede

## 1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

### 1.1 Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt, besteht der Anlass zur planerischen Qualifizierung des Bereichs nördlich der Straße Wallplatz, in dem Bestreben der Grundstückseigentümer die Fläche wohnbaulich zu entwickeln. In Anlehnung an die vorhandene städtebauliche Struktur in der Umgebung, ist es beabsichtigt, Wohnhäuser in offener Bauweise zu bauen. Die Fläche befindet sich in integrierter Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Remblinghausen. Angrenzend an die Fläche befindet sich Wohnbebauung bzw. im westlichen Bereich eine ehemalige landwirtschaftlichen Hofstelle, welche heute im Wesentlichen zu Wohnzwecken genutzt wird. Der Bereich des Plangebiets stellt ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine brach liegende Wiesenfläche, welche vormals als Koppel für Pferde genutzt wurde.

Der städtebauliche Entwurf des durch die Grundstückseigentümer beauftragten Architekten sieht eine Grundstückspartzellierung für 5 Einfamilienhäuser vor. Der Binnenbereich des Plangebiets soll über eine von einem Vorhaben- bzw. Erschließungsträger herzustellende Wohnstraße



Abb. 1: Plangebiet von der Straße Wallplatz aus gesehen

erschlossen werden, welche anschließend in städtischen Besitz übergeht. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets setzt sich aus Teilflächen zweier Grundstückspartzellen von je 2.626m<sup>2</sup> und 558m<sup>2</sup> zusammen. Die Grundstücke befinden sich zurzeit in privatem Besitz. Jedoch besteht Verkaufsbereitschaft durch die Grundstückseigentümer. Da nach Aussage des beauftragten Architekten grundsätzliche Kaufbereitschaft durch private Interessenten vorhanden ist, besteht gemäß § 1 (3) BauGB nunmehr ein Planungserfordernis die Fläche planungsrechtlich zu entwickeln.

Die grundsätzlichen bauleitplanerischen Ziele, welche über den vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt werden sollen, sind demnach insbesondere:

- Die Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen.
- Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zur Steuerung der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken.
- Die Sicherung der Erschließung über die Festsetzung einer Wohnstraße als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

### 1.2 Verfahrensart Beschleunigtes Verfahren

Ziel des Verfahrens ist es, den Bereich einer baulichen Nutzung zuzuführen, um hier die untergenutzte Fläche für eine Wohnbebauung zu aktivieren. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Dies ist jedoch an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, die kumulativ erfüllt sein müssen und die im Folgenden geprüft werden.

### Zielsetzung Innenentwicklung - § 13a (1) Satz 1 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Ortskern des Mescheder Ortsteils Remblinghausen. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in einem engen räumlichen Bebauungszusammenhang mit der umgebenden Wohnbebauung bzw. der angrenzenden Hofstelle. Kleinere Einrichtung der örtlichen Versorgungsinfrastruktur (Bäcker, Fleischerei, Banken) sowie der sozialen Infrastruktur (Gemeindezentrum, Grundschule, Sportplatz) befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Da es sich bei der Fläche um einen untergenutzten Binnenbereich innerhalb eines ansonsten entwickelten baulichen Gesamtzusammenhangs handelt, bietet sich hier aus städtebaulicher Sicht eine Nachverdichtung an. Das Vorhaben folgt somit den bauleitplanerischen Grundsätzen gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB, städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu realisieren. Dieses städtebauliche Ziel wird im Rahmen der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutzklausel) gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB zusätzlich bekräftigt. So sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. In Ergänzung formuliert der LEP NRW (Entwurf) in Ziel 6.1-6 ebenfalls das Ziel, Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich einzuräumen.

Aus den oben genannten Ausführungen wird deutlich, dass die Zielsetzung der Bebauungsplanaufstellung die in § 13a (1) Satz 1 BauGB genannten Voraussetzungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung, nämlich

- die Wiedernutzbarmachung von Flächen
- die Nachverdichtung
- die Innenentwicklung

erfüllt sind.

### Einhaltung der Schwellenwert zur max. Grundfläche - § 13 a (1) Satz 2 BauGB

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte max. Grundfläche beträgt ca. 1.274m<sup>2</sup> (siehe Kap. 5.3). Eine Überschreitung der für Bebauungspläne der Innenentwicklung maximal zulässigen Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> ist schon rein rechnerisch nicht möglich, da das Plangebiet in seiner Gesamtheit lediglich eine Fläche von ca. 3.100m<sup>2</sup> besitzt. 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 eine unbebaute Freifläche in Bauland für Wohngebäude umgewandelt wird und damit auch arbeitsmarktwirksame Investitionen verbunden sind.

### Zulässigkeit von Vorhaben, die der UVP-Pflicht unterliegen - § 13 a (1) Satz 4 BauGB

Dem Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, das sich auch in der festgesetzten Art der Nutzung widerspiegelt. Das Vorhaben ist keines der in der Anlage zum UVPG unter Nummer 18 genannten Vorhaben, so dass mit diesem Bebauungsplan kein Vorhaben mit einer UVP-Pflicht begründet wird.

### Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten - § 13 a (1) Satz 4 BauGB

Das Plangebiet liegt weitab von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten, so dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter nicht bestehen.

### Fazit – Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens

Der Bebauungsplan erfüllt sämtliche Tatbestandsmerkmale des § 13a (1) BauGB, so dass die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens gegeben ist und dieses zur Anwendung gelangt. Die Anwendung des § 13a BauGB ermächtigt zur Anwendung des Verfahrensregime des § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB und dementsprechend zum Verzicht auf zeitaufwendige Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen im Rahmen der öffentlichen Auslegung verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Im sogenannten beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und eine Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen sind demzufolge nicht erforderlich (siehe Kap. 7.2).

## **2 Abgrenzung des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Wallplatz“ ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Nordöstliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 560 angrenzend an das Flurstück 492 vom Grundstück 559 bis zum Flurstück 510. Ab der Grenze zwischen den Flurstücken 492 und 510 ca. 11 m abknickend in südwestliche Richtung und anschließend ca. 23 m abknickend in nordwestliche Richtung bis zum Flurstück 549.
- Im Osten: Ostgrenze des Flurstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 560 angrenzend an das Flurstück 559.
- Im Süden: Südgrenze des Flurstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 560 entlang der Straße Wallplatz (Flurstück 428) von den Flurstücken 559 bis 447.
- Im Westen: Westliche und südwestliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 560 und 490 bis zu Flurstück 39. Nordwestliche Grenze des Grundstücks Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstück 490 entlang der gesamten Länge des Flurstücks 39 sowie entlang des Flurstücks 549 auf einer Länge von ca. 4,5m.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:  
Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 560 tlw. und 490 tlw.

## **3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Vorbereitende Bauleitplanung**

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im beabsichtigten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Wallplatz“ ist die Darstellung einer Wohnbaufläche (W). Es besteht demzufolge keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8

(2) BauGB Genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

### **3.2 Derzeitige planungsrechtliche Situation**

Das gesamte Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans noch innerhalb eines Satzungsgebietes einer städtebaulichen Satzung gemäß § 34 (4) BauGB. Planungsrechtlich befindet sich der Planbereich zwar zweifellos innerhalb eines Ortsteils, jedoch liegt aufgrund der räumlichen Ausdehnung der Fläche kein eindeutiger Bebauungszusammenhang vor. Mit ca. 60m x 70m dürfte die Fläche nicht mehr als Baulücke angesehen werden, welche durch ihre Umgebungsbebauung in der Möglichkeit ihrer Bebauung eindeutig geprägt wird und einen Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt.<sup>2</sup> Obwohl es sich vorliegend nicht um eine städtebauliche Spannungslage handelt, liegt die Möglichkeit des Einfügens gemäß § 34 (1) BauGB an dieser Stelle nicht zweifelsfrei vor, so dass sowohl aus Gründen der Rechtssicherheit als auch aus Gründen der städtebaulichen Ordnung ein Planungserfordernis vorliegt. Außerdem sind die beabsichtigten Grundstücke in zweiter Reihe zum jetzigen Zeitpunkt nicht erschlossen.

Aus Gründen der Vollständigkeit soll an dieser Stelle klargestellt werden, dass die Voraussetzungen für eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (3) Nr. 3 BauGB (wie sie an anderer Stelle in Remblinghausen erlassen wurden) ebenfalls nur bedingt vorliegen, da es sich hier nicht um die Arrondierung eines Ortsrandbereiches handelt. Liegt die Erforderlichkeit einer steuernden Bauleitplanung gemäß § 1 (3) BauGB vor, darf diese außerdem nicht durch städtebauliche Satzungen ersetzt werden.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Der vom Vorhabenträger vorgelegte städtebauliche Entwurf sieht eine locker gestaffelte Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vor. Auf Grundstücken mit einer Parzellengröße zwischen 470m<sup>2</sup> und 660m<sup>2</sup> sollen sich die Gebäude natürlich in das vorhandene städtebauliche Gesamtgefüge integrieren. Dabei orientiert sich die städtebauliche Dichte an der dörflichen Umgebungsbebauung, welche ebenfalls durch freistehende Wohnhäuser mit großzügigen Gartenbereichen geprägt ist. Der bauliche Lückenschluss entlang der Straße Wallplatz ist aus städtebaulicher bzw. dorfgestalterischer Sicht ebenfalls sinnvoll, da aufgrund der baulichen Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten entsprechend große landwirtschaftliche Nutzflächen im unmittelbaren Siedlungsbereich von Remblinghausen nicht mehr dem Ortsbild entsprechen. Die Grundstücke werden durch eine ca. 50m lange Wohnstraße mit Wendeanlage von der Straße Wallplatz aus erschlossen.

## **5 Erläuterungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan umfasst ausschließlich Teilflächen der Flurstücke 560 und 490.

### **5.2 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 fest. Die gewählte Art der baulichen Nutzung bildet den vorhandenen Ist-Zustand in der unmittelbaren Umgebung bestmöglich ab und fügt sich somit in den baulichen Gesamtzusammenhang ein. Durch die Umnutzung bestehender Wirtschaftsgebäude zu Wohnungen oder Räumen für kulturelle Zwecke (Proberaum Feuerwehrkapelle) beherbergt die vorhandene Hofstelle östlich des Plangebiets bereits heute weitestgehend Nutzungen, welche mit einem WA-Gebiet kompatibel sind. Die Stallungen

<sup>2</sup> Brüggemann; Kommentar zum BauGB Band 3; § 34 Rn. 11

werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Wesentlichen zur Unterbringung von Pferden genutzt. Da es sich demnach nicht mehr um einen landwirtschaftlichen Erwerbsbetrieb gemäß § 201 BauGB handelt sind dementsprechend auch keine betriebsbedingten Immissionen zu erwarten. Die Nutzung einiger Gebäude zur Unterbringung von Pferden bzw. Arbeitsgeräten lässt sich auch unter Berücksichtigung der dörflichen Struktur mit einem WA Gebiet in Einklang bringen.

Im Rahmen der Feinsteuerung gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ schließt „Anlagen für sportliche Zwecke“, die nach der BauNVO 1990 als allgemein zulässig vorgesehen sind, auf der Rechtsgrundlage des § 1 (5) BauNVO 1990 als unzulässig aus, da die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 5 m Breite sehr eng gehalten ist und in ihrer Beschaffenheit ausschließlich als Wohnstraße ausgelegt ist. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit für beträchtliche zu- und abfließende Besucherströme liegt daher nicht vor. Des Weiteren begründet sich der Ausschluss auch darin, um die Wohnruhe in dem vollständig bebauten Umfeld nicht zu beeinträchtigen.

Auf der Rechtsgrundlage des § 1 (6) BauNVO 1990 schließt der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ folgende nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aus:

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

Wie bei den Anlagen für sportliche Zwecke begründet sich dies im Wesentlichen durch die Tatsache, dass bezogen auf Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, die öffentliche Straßenverkehrsfläche mit 5 m Breite ebenfalls nicht ausreichend ist und die Leistungsfähigkeit für beträchtliche zu- und abfließende Besucherströme nicht vorliegt.

Mit einer Grundstückstiefe von ca. 21m bis 27m sind die Voraussetzungen für flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe oder Tankstellen aufgrund der räumlichen Gegebenheiten vom Grundsatz her nicht gegeben. Insbesondere die Ansiedlung von Tankstellen ist aufgrund der betriebsbedingten Emissionen und der von ihnen ausgelösten zu- und abfließenden KFZ-Verkehre an diesem Standort nicht realistisch und städtebaulich nicht gewollt.

Die Zulässigkeit von max. zwei Wohneinheiten pro Gebäude begründet sich mit der Zielsetzung, dass nur ein begrenzter KFZ-Verkehrsstrom in die beengte Örtlichkeit hineingezogen werden soll. Auch die Bereitstellung der notwendigen Anzahl an Stellplätzen würde sich bei den begrenzten räumlichen Gegebenheiten schwierig gestalten.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ trifft folgende Festsetzungen, um auch den Bau geräumiger Wohngebäude zu ermöglichen und speziell ein 2. Vollgeschoss im Dach mit einer Schicht Wärmedämmung zuzulassen, welche heutigen Anforderungen an energetisches Bauen entspricht:

- 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
- d. als Gewährleistung für eine nachbarverträgliche Höhenentwicklung: Festsetzung der höchstzulässigen Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante, Firsthöhe) mit 9,80 Metern über gewachsenem Boden, gemessen als lotrechter Abstand zwischen der Gebäudeoberkan-

te/Firstoberkante und dem gewachsenen Boden (Terrain) an der Gebäudeecke hangseitig, an der der gewachsene Boden am höchsten über Normalnull (NN) ansteht.

### 5.3.1 Festsetzung einer Grund- und Geschossflächenzahl

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke für Einzelhäuser wird mit der Grundflächenzahl auf 0,4 und der Geschossflächenzahl auf 0,8 begrenzt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund der gewählten Bemessung der Grundstücke für Einzelhäuser ergibt sich z. B. bei einem 500 qm großen Grundstück eine zulässige und ausreichende Grundfläche von 200 qm für das Hauptgebäude und 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 maximale zulässige Grundfläche für das gesamte Plangebiet beträgt 1.274 m<sup>2</sup>.

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

Insgesamt bilden die getroffenen Festsetzungen von Grund- und Geschossflächenzahl die städtebauliche Dichte im Plangebiet sinnvoll ab, so dass sich keine Abweichungen bezüglich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegenüber der Umgebungsbebauung ergeben.

### 5.3.2 Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen

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

I.

Die Festsetzungen erlauben eine ausreichende Kellersockelhöhe hangseits bezogen auf das Terrain und damit Vorteile in Bezug auf die Ableitung des Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück. Das Gelände steigt von Norden nach Süden mit ca. 5 bis 7 % Neigung an. Erzwungene Kellersockel-Oberkanten unter ansteigendem Geländeniveau (erzwungene Abgrabungen) allein aufgrund zu eng bemessener maximaler Gebäudeoberkanten werden somit vermieden.

II.

a) 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 genannte Maß begrenzt. Das maximale Gebäudehöhenmaß beinhaltet beispielsweise neben einer Sockelhöhe von 0,30 m über Terrain hangseits 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 Gebäude von 10 m x 12 m Außenmaß und 45° Dachneigung (ohne Dachgauben) bereits 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. Auch schon bei einem Gebäude von 10 m x 12 m Außenmaß und 35° Dachneigung (ohne Dachgauben), einer Drenpelhöhe von 0,90 m und der erwähnten Schicht Wärmedämmung von ca. 0,50 m im Dachraum, wird rechnerisch bereits ein 2. Vollgeschoss im Dachgeschoss erreicht. Eine Begrenzung auf Z=I würde einen geräumigen Dachausbau verhindern. Somit wird mit der Höchst-Zulässigkeit von Z=II auch vermieden, dass Grundeigentümerschaften nachträg-



lich den Keller / die Garage für die Wohnnutzung umnutzen oder Räume anbauen müssen, weil ein geräumiger Dachausbau für Wohnzwecke nicht möglich ist.

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

c) Unter Berücksichtigung der zum Teil 1-2 Meter tiefer gelegenen Umgebungsbebauung insbesondere an der Winterberger Straße und an der Wulstener Straße ist es zusätzlich geboten die Gebäudehöhen wie oben beschrieben zu limitieren, um so eine bedrängende Wirkung durch eine überhöhte Bebauung zu vermeiden. Die Festsetzung der offenen Bauweise inklusive der daraus resultierenden Abstandsflächen sowie die überbaubaren Grundstücksflächen tragen ebenfalls zu einer verträglichen Nachverdichtung ohne eine Einschränkung der Nachbarbebauung bei.

## **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **5.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Wallplatz“ setzt überbaubare Grundstücksflächen als Baugrenzen fest. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt zwischen 12 m und 13 m und lässt den Bauwilligen genügend Spielraum bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke bzw. der Anordnung der Gebäude. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind allesamt nach Nordwesten orientiert, so dass sich eine Ausrichtung der Gartenzonen und damit auch der überwiegenden Zahl der Wohnräume nach Südwesten ergibt. Dies ist auch zur Vermeidung von Verschattungen und dementsprechend zur Nutzung passivsolarer Potenziale sinnvoll.

### **5.4.2 Bauweise und Hausformen**

Die Bauweise wird als offene Bauweise mit der Einengung auf Einzelhäuser festgesetzt, um aufgrund des damit verbundenen seitlichen Grenzabstandes eine aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhauscharakter zu erreichen.

### **5.4.3 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Gem. § 23 (5) BauNVO sind Garagen und Carports sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um das Erscheinungsbild des öffentlichen Verkehrsraumes nicht zu beeinträchtigen und eine optische Einengung der Mischfläche zu vermeiden, sind gem. § 12 (6) BauNVO sowie § 14 (1) Satz 3 BauNVO, abweichend von der Regelvermutung der Baunutzungsverordnung, die oben genannten baulichen Anlagen innerhalb eines 3m breiten Streifens, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Stellplätze und Zufahrten zu den Garagen bzw. Carports sind innerhalb dieser Fläche jedoch zulässig.

## **5.5 Festsetzungen zur Gestaltung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 158 „Wallplatz“ ist in einen heterogenen Baubestand eingebettet. Neben Fachwerkgebäuden sowie Gebäuden mit regionaltypischer Schieferverkleidung befinden sich im unmittelbaren Umfeld auch vergleichsweise neue Gebäudetypologien aus den letzten Jahrzehnten. Gebäude mit alter Bausubstanz sind außerdem zum Teil überformt, so dass sich ein baugestalterisch wertvolles und das Plangebiet in eindeutiger Weise prägendes Gesamterscheinungsbild an den meisten Stellen nicht ausmachen lässt. Trotzdem ist es notwendig den dörflichen Charakter und die ortstypische Gestaltungssprache über entsprechende baugestalterische Vorschriften zu sichern.

Unter dieser Zielsetzung werden Festsetzungen gemäß § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 86 der Bauordnung als Rahmenfestsetzungen getroffen. Hierdurch soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die ortstypische Bauweise und Farbgebung gesichert werden.

Unter diesen Zielsetzungen erfolgte die Festlegung von Gestaltungsvorschriften gem. § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“.

### 5.5.1 Dachgestaltung

Die 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“ empfiehlt im Rahmen der Bauleitplanung keine Festsetzung von Dachformen vorzunehmen. Architekten und Bauherren sollen hierdurch nicht in ihrer Gestaltungsfreiheit eingeschränkt werden und die Möglichkeit, Gebäude mit modernen Dachformen zu errichten, soll erhalten bleiben.

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich jedoch nicht um eine großflächige Neuentwicklung von Wohnbauland in z.B. Ortsrandlage, sondern um eine kleinräumige bauliche Nachverdichtungsmaßnahme innerhalb eines baulichen Gesamtzusammenhangs, welcher z.T. historisch gewachsen ist. Traditionell werden Städte und Siedlungen im Sauerland durch Gebäude mit relativ steilen Sattel- oder Krüppelwalmdächern geprägt ( $> 45^\circ$  Dachneigung). Der Dorfentwicklungsplan Remblinghausen empfiehlt ebenfalls Satteldächer als landschaftstypische Dachformen.<sup>3</sup> Flachdächer, Mansarddächer, Pultdächer oder außergewöhnliche Dachformen wie Tonnendächer sind für das Plangebiet unpassend und finden sich dementsprechend auch nicht in der Umgebungsbebauung wieder. Aus diesem Grund wird von der Wahlfreiheit der Dachformen für diesen Bereich kein Gebrauch gemacht. Die zulässigen Dachformen werden auf Satteldächer und Krüppelwalmdächer beschränkt.

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ setzt eine Dachneigung zwischen  $35^\circ$  und  $50^\circ$  fest, so dass ein Gestaltungsbruch in Bezug auf den benachbarten Baubestand, welcher im Wesentlichen Dächer mit  $45^\circ$  Dachneigung aufweist, ausgeschlossen ist. Für sonstige bauliche Anlagen, wie z.B. überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude und für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten 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).

Zur Unterordnung in die Dachfläche soll die Länge der Dachaufbauten maximal  $\frac{2}{3}$  der traufseitigen Dachlänge betragen. Um zusätzlich ein baugestalterisch ausgewogenes Erscheinungsbild der Gebäude sicherzustellen, muss bei Satteldächern und Krüppelwalmdächern der Abstand zwischen Dachaufbauten und Ortgang mindestens 2m betragen.

Die Abwalmung bei Krüppelwalmdächern darf maximal  $\frac{1}{4}$  der Giebelhöhe betragen, so dass der Charakter eines Satteldaches erhalten bleibt.

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.

Als Dacheindeckung ist ausschließlich die Verwendung von anthrazitfarbenem Material zulässig. Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und in das Dach hineinragende Glasflächen, Dachbegrünung) sind gemäß dem Beschluss des Rates der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 21.11.1996 unter bestimmten Bedingungen grundsätzlich möglich.

### 5.5.2 Fassadengestaltung

Um den vorherrschenden ortstypischen schwarz-weiß Charakter der Umgebungsbebauung aufzugreifen sind die Wandflächen der Gebäude nur zulässig mit weißem Material sowie mit Holzverbretterung (holz-farben oder weiß). Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. „Weiß“ ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V.“

<sup>3</sup> Dorfentwicklungsplan Remblinghausen der GfL GmbH 1988; Seite 96

Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Die Fassadengestaltung korrespondiert dementsprechend mit der anthrazitfarbenen Dacheindeckung.

### **5.6 Grünordnung**

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ trifft aus Platzgründen keine Festsetzungen zur Grünordnung. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen müssen Festsetzungen zur Pflanzung von Einzelbäumen oder Hecken entfallen, da bei einer 5m breiten und ca. 48m langen Wohnstraße mit Grundstückszufahrten und Wendeanlage die Unterbringung von Verkehrsgrün nicht möglich und städtebaulich an diesem Standort nicht begründbar ist.

### **5.7 Verkehrliche Erschließung**

Der Bebauungsplan Nr. 158 „Wallplatz“ setzt zur Erschließung der Grundstücke eine öffentliche Verkehrsstraße besonderer Zweckbestimmung – Mischfläche – fest. Die genannte Mischfläche schließt im Südwesten an die Straße Wallplatz an und endet im Nordosten mit einer Wendeanlage für ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

Durch die neu angeschlossenen Haushalte entstehen keine unangemessenen zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehre. Die Leistungsfähigkeit des örtlichen Straßennetzes – insbesondere der Straße Wallplatz – ist dementsprechend ausreichend um diese Verkehre aufzunehmen.

## **6 Fachplanerische Belange**

### **6.1 Denkmalschutz**

Der LWL-Archäologie für Westfalen hat festgestellt, dass sich in dem Plangebiet auf den Grundstücken Gemarkung Remblinghausen, Flur 8, Flurstücke 490 und 560 ein vermutetes Bodendenkmal befindet. Der LWL kommt zu dem Schluss, dass sich im dem Bereich die Reste einer mittelalterlichen Wallanlage befinden könnten. Es liegt somit ein sogenanntes vermutetes Bodendenkmal vor. Aufgrund der Erkenntnisse, wie sie zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorlagen, ist die Vermutung jedoch vergleichsweise vage formuliert bzw. begründet. Die Annahme eines Bodendenkmals stützt sich im Wesentlichen auf die Bezeichnung der benachbarten Straße als „Wallplatz“ sowie auf Interpretationen der Luftbilder sowie des Digitalen Geländemodells, welche jedoch nicht eindeutig zu verifizieren sind. Zusätzlich gibt es weder Hinweise in der Heimatliteratur noch in der Ortshistorie, welche auf eine Wallanlage in dem besagten Bereich hinweisen. Das Vorhandensein einer mittelalterlichen Wallanlage wird durch die städtebauliche Struktur des Ortes sowie die historische Entwicklung ebenfalls nicht eindeutig gestützt. Es gibt diesbezüglich Hinweise, dass die Namensgebung der Straße „Wallplatz“ aus der Bezeichnung Ballplatz hergeleitet ist. Diese Bezeichnung ist in dem Urkataster von 1830 ausgewiesen und weist vermutlich auf eine Festwiese o.ä. außerhalb des Ortskerns hin. Jedoch kann auch diese Vermutung nicht einwandfrei belegt werden.

Insgesamt kann die Existenz eines Bodendenkmals zum heutigen Zeitpunkt weder bewiesen noch zweifelsfrei widerlegt werden. Im Ergebnis kann die Vermutung eines Bodendenkmals gemäß dem oben beschriebenen Kenntnisstand der Bauleitplanung und damit der Schaffung von Baurecht nicht entgegenstehen.

Im Bebauungsplan wird jedoch ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass im Vorfeld von Bauausführungen entsprechende Sondierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Sollten unabhängig von durchgeführten Sondierungsmaßnahmen, im Zuge der Bauausführung entsprechende Funde gemacht werden, ist gemäß dem nachfolgenden Hinweis vorzugehen:

„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 dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte min-

destens 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 (4) DSchG NRW).“

## **6.2 Altlasten/ Kampfmittel**

Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Obstwiese, Weidefläche und Gartenland genutzt. Heute dient die Fläche als Pferdekoppel für die benachbarte Hofstelle, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor.

## **6.3 Leitungsgebundene Infrastruktur/ Abwasser/ Löschwasser**

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur muss, ausgehend von den bestehenden Netzen, neu verlegt werden. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

### Abwasserbeseitigung

Es kann festgehalten werden, dass eine Ableitung des anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser im Mischsystem erfolgen kann. Dies würde gemäß § 51 a (3) LWG eine Befreiung von der Forderung des § 51a (1) LWG bedeuten, wonach für 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 eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. über einen Transportkanal ohne Vermischen mit Schmutzwasser) in ein Gewässer zu berücksichtigen ist, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Diese Befreiung ist im vorliegenden Fall folgendermaßen begründet. Der zentrale Entwässerungsentwurf Remblinghausen vom 13. September 1974 sieht u.a. auch für die Bebauung im Bereich des Plangebietes eine Mischwasserkanalisation vor. Dieses System ermöglicht eine gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser. Gleichwohl stellt § 51a (1) LWG klar, dass Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten ist. Hiervon kann nur abgewichen werden, wenn eine genehmigte Kanalnetzplanung für ein Mischsystem vorliegt (hier ZEE Remblinghausen) und eine ortsnahe Versickerung bzw. Einleitung in einen Vorfluter technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig ist.

Ein geeigneter Vorfluter (Graben, Mulde) oder sogar ein ortsnahes Gewässer stehen auch nach Kenntnisstand des Ruhrverbandes nicht zur Verfügung, so dass eine Einleitung gar nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem technischen bzw. wirtschaftlichem Aufwand möglich wäre. Hier ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bis auf die Straße „Wallplatz“ von Bebauung umschlossen ist.

Eine Versickerung oder Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers kann in dem Baugebiet selbst ebenfalls nicht erfolgen. Nach Begutachtung der Örtlichkeit sind bereits an einigen Stellen im Norden des Plangebiets vernässte Bodenbereiche festzustellen. Nach heutigem Kenntnisstand stehen in dem Plangebiet sogenannte Faulschieferhorizonte vergleichsweise oberflächennah an. Diese werden nach DIN 18 130 mit einem Durchlässigkeitsbeiwert (kf Wert) von  $10^{-6}$  bis  $10^{-8}$  m/s als gering durchlässig eingestuft. Für eine Versickerung in der Fläche oder über Versickerungsmulden sind ausreichend durchlässige Böden mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $10^{-2}$  bis  $10^{-6}$  m/s sowie geeignete Flächenpotenziale entsprechend der angeschlossenen Flächen notwendig. Die Anwendung von Rigolensystemen, welche ein gewisses unterirdisches Zwischenspeicherpotenzial besitzen, ist aufgrund des beschränkten Platzangebotes im Baugebiet (keine öffentlichen Grünflächen) ebenfalls zweifelhaft. Zusätzlich ist bei reinen Rigolensystemen die Reinigungsleistung eher gering einzuschätzen, was bei Flächen, welche z.B. mit PKW's befahren werden, problematisch sein kann, da das Niederschlagswasser in den Untergrund gelangt ohne die belebte Bodenschicht zu passieren. Um eine gedrosselte Entleerung des

Speichervolumens einer Rigole sicherstellen zu können, wären ebenfalls aufnahmefähige Bodenhorizonte im Untergrund notwendig.

Von einer ortsnahen Versickerung oder Einleitung in einen Vorfluter muss somit abgesehen werden, da dies nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem und technischem Aufwand möglich ist.

Da der vorhandene Kanal in der Straße „Wallplatz“ mit ca. 1,3m Sohltiefe vergleichsweise oberflächennah eingebaut wurde, ist eine Ableitung des Schmutz- und Regenwassers aus dem Plangebiet in Richtung „Wallplatz“ im Freispiegelgefälle nicht möglich. Der Anschluss an die Mischwasserkanalisation wird deshalb höchstwahrscheinlich in Richtung der „Winterberger Straße“ erfolgen müssen. Hierzu müsste ein vorhandener DN 100 Kanal auf DN 250 aufgeweitet werden. Dies kann auch in grabenloser Bauweise (Berstlining) erfolgen, um das aufstehende Privatgrundstück zu schonen. Die bestehende grundbuchliche Sicherung der Leitung als Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) muss in diesem Fall zu Gunsten des Ruhrverbandes erweitert werden.

#### Löschwasser

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.

#### **6.4 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 Lärmschutzwälle-/wände bzw. Maßnahmen an den Gebäuden selbst sind nicht erforderlich.

Auf der benachbarten Hofstelle wird keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung betrieben. Die Stallungen werden dementsprechend nicht mehr für Viehwirtschaft (Rinder- oder Schweinehaltung) sondern als Boxen zur Unterbringung für Pferde genutzt. Geruchs- und Lärmbelastungen sind somit garnicht bzw. in einem für ein allgemeines Wohngebiet tolerierbaren Umfang zu erwarten. Es wird durch den Besitzer der Hofstelle außerdem in Aussicht gestellt, auch die Unterbringung der Pferde an einen anderen Standort zu verlagern. Der *Trennungsgrundsatz* nach § 50 BImSchG, der dazu verpflichtet, sich gegenseitig ausschließende Nutzungen räumlich voneinander zu trennen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Nutzungen zu vermeiden, wurde dementsprechend berücksichtigt.

Durch das Wohngebiet selbst sind keine nennenswerten Immissionsbelastungen zu erwarten. Aus der sehr geringen Anzahl zusätzlicher Zu- und Abfahrten durch die Bewohner, resultiert – insbesondere durch Verkehrslärm – keine unverträgliche Mehrbelastung der Umgebung.

## **7 Umwelt- und Klimaschutz; Umwidmungssperr- und Bodenschutzklausel; Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Wallplatz“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Bebauung der Freifläche nördlich der Straße Wallplatz geschaffen werden. Zielsetzung ist die Errichtung von Einfamilienwohnhäusern in offener Bauweise.

Planinhalt ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes sowie Angaben zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Bauweise und zur Dach- und Wandgestaltung sowie zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

Die Flächenbilanz für den gesamten Bebauungsplan stellt sich wie folgt dar:

<b>Baugebiet</b>	<b>Fläche Gesamt</b>
Überbaubare Grundstücksfläche	1.274 m <sup>2</sup>
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.611 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	300 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich	3.185 qm

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenbereich enthält der Landschaftsplan Meschede keine Festsetzungen. Innerhalb des Plangebietes sind keine Objekte in die Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen.

### **7.2 Eingriffsregelung**

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 15 (2) BNatSchG vom Verursacher auszugleichen. Im Falle einer Bauleitplanung kommt jedoch gemäß § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW nicht die naturschutzrechtliche sondern die planungsrechtliche *Eingriffsregelung* des Baugesetzbuches zur Anwendung. Das Baugesetzbuch ermöglicht auf Grundlage der Ausnahmenvorschrift nach § 1a (3) Satz 5 BauGB in Verbindung mit § 13a (2) Nr. 4 BauGB den Verzicht auf einen Ausgleich, da im Verfahrensregime des beschleunigten Verfahrens die Eingriffe, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung ist dementsprechend nicht erforderlich. (siehe Kap. 1.2)

### **7.3 Schutzgebiete**

a.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

b.

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Natur- oder Landschaftsschutzgebietes.

### **7.4 Umwidmungssperrklausel und Bodenschutzklausel**

Die so genannte „Umwidmungssperrklausel“ des § 1a (2) Satz 2 BauGB beinhaltet, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Da es sich bei dieser Fläche nicht um Wald, Wohnbauland oder eine für Zwecke der Erwerbslandwirtschaft genutzte Fläche handelt, kommt die Umwidmungssperr-

klausel nicht zur Anwendung. Im vorliegenden Fall handelt es sich außerdem um eine Nachverdichtung, um Bauplätze für Einfamilienhäuser auf einer baulich untergenutzten Fläche in städtebaulich integrierter Lage zu schaffen. Vor diesem Hintergrund liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel schon deshalb nicht vor, da es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, welche im Rahmen der Vorschrift ausdrücklich als zu bevorzugende Entwicklungsvariante vor der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen genannt wird.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gemäß § 1a (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 die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung geschaffen werden, liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor.

### **7.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist ein Ergebnis 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 stattdessen 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 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 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. 158 „Wallplatz“ nicht blockiert. Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude 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 Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig sein werden. Lang anhaltende Hitzestauungen („Backofeneffekt“) mit negativen Auswirkungen auf den Menschen werden sich nicht ergeben können.

## **7.6 Artenschutzrechtliche Prüfung**

### **7.6.1 Schutzgüter innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs**

#### *7.6.1.1 Beschreibung der Schutzgüter*

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Siedlungsbereich des Mescheder Ortsteils Remblinghausen. Der Planbereich grenzt im Nordwesten und Nordosten an bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich eine Hofstelle und im Süden schließt die Straße Wallplatz an. Das gesamte Plangebiet ist nicht versiegelt. Auf der Fläche selbst befindet sich ausschließlich intensiv genutztes Weideland. Aufstehende Bäume oder sonstige Landschaftsgehölze (Obstbäume) sind nicht vorhanden. In den Randbereichen schließen im Wesentlichen die rückwärtigen Gartenzonen der umliegenden Wohnhausbebauungen mit Intensivbepflanzungen (Schnitthecken, Ziergehölze) an. Erwähnenswert ist der große, insbesondere den Verkehrsraum der Straße Wallplatz prägende Hofbaum (Eiche) an der südwestlichen Seite der Hofstelle.

#### *7.6.1.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen der Planung*

Ein Teilbereich der Fläche wird künftig durch die aufstehenden Gebäude, die Nebenanlagen und Zufahrten sowie die notwendige Erschließungsstraße versiegelt. Hiervon ausgenommen sind die Gartenbereiche der Wohnhäuser. Insgesamt werden jedoch keine hochwertigen landschaftsökologischen Bestandteile aus dem, zum jetzigen Zeitpunkt monostrukturierten Planungsraum entfernt oder negativ beeinflusst. Trotz der partiellen Versiegelung bleibt die Funktion des Bodens, insbesondere für die Versickerung von Regenwasser weiterhin erhalten. Störungen in der Funktionsfähigkeit des Plangebietes als Habitat für Tiere sind nicht zu erwarten. Es ist wahrscheinlicher, dass durch den größeren Strukturreichtum in den Gartenbereichen Tierpopulationen durch z.B. Vogelschutz- und Vogelährgehölze positiv beeinflusst werden.

Eine Bilanzierung des Zustands des Plangebiets vor und nach Umsetzung der Planung ist entbehrlich, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung aufgrund von § 13a (2) BauGB nicht zur Anwendung gelangt.

### **7.6.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt**

#### *7.6.2.1 Systematik der naturschutzrechtlichen und -fachlichen Regelungen zu wild lebenden Tieren und Pflanzen*

Nachfolgend werden die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* wie sie in § 44 (1) BNatSchG<sup>4</sup> aufgeführt sind, näher erläutert.

Nach § 44 (1) **Nr. 1** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere 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. In diese Bestimmung greift die verbindliche Bauleitplanung bzw. die Realisierung von Maßnahmen auf der Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung nicht ein.

Nach § 44 (1) **Nr. 2** BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder Europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (*Störungsverbot*). Um eine erhebliche Störung handelt es sich, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch

<sup>4</sup> BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG



Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".<sup>5</sup>

Nach § 44 (1) **Nr. 3** BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (*Zerstörungsverbot*). Gem. § 44 (5) BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 44 (5) BNatSchG).

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

Die genannten Störungs- und Zerstörungsverbote gelten für bestimmte wild lebende Arten. Das LANUV hat für die Planungspraxis eine sachgerechte Eingrenzung der betroffenen Arten aus naturschutzfachlicher Sicht vorgenommen (so genannte planungsrelevante Arten) und deren Erhaltungszustand mit einer "Ampelbewertung" ermittelt.<sup>6</sup> Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angegriffen werden. Das Fachinformationssystem "Artenschutz" des LANUV enthält eine Auswertung über die in einem abgegrenzten Teilbereich Nordrhein-Westfalens (Messtischblatt) vorhandenen Lebensraumtypen sowie der dort üblicherweise vorkommenden Arten.

### 7.6.3 Artenschutzprüfung

Durch den Vorhabenträger wurde auf Basis des städtebaulichen Entwurfs eine Artenschutzprüfung beauftragt. Die Prüfung kommt zu dem Schluss, dass das Vorhaben artenschutzrechtlich unbedenklich bzw. zulässig ist. Negative Auswirkungen auf die streng geschützten Arten des Messtischblattes 4615 Meschede (4. Quadrant) mit Biotopbindung „Fettwiesen und –weiden“ können ausgeschlossen werden. Eine intensivere Prüfung ist somit nicht erforderlich.

## **7.7 *Zusätzliche Angaben***

### 7.7.1 Erstellung des Abwägungsmaterials

Wie bereits im Rahmen der Begründung ausführlich dargelegt, bereitet die Planung keine Grundlage für Maßnahmen mit einer hohen Eingriffsintensität bzw. mit schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Eine negative Abweichung vom Ist-Zustand, welche notwendige gutachterliche Prüfungen bezüglich der entsprechenden Schutzgüter nach sich zieht, konnte nicht festgestellt werden.

Außer der artenschutzrechtlichen Prüfung bestand dementsprechend nicht die Notwendigkeit weitere Untersuchungen zu veranlassen (Verkehrsprognose, Schalltechnischer Bericht, Baugrunduntersuchung etc.).

### 7.7.2 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 158 „Wallplatz“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Nutzung und Erschließung einer Freifläche nördlich der Straße Wallplatz in Meschede-Remblinghausen. Der Entwurf sieht eine locker gestaffelte Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise vor. Auf Grundstücken mit einer Parzellengröße zwischen 470m<sup>2</sup> und 660m<sup>2</sup> sollen sich die Gebäude natürlich in das vorhandene städtebauliche

<sup>5</sup> Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (Herausgeber); "Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen; Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen"; Dezember 2007, S. 22

<sup>6</sup> siehe MUNLV, S. 24-27

Gesamtgefüge integrieren. Die Grundstücke werden durch eine ca. 50 m lange Wohnstraße mit Wendeanlage von der Straße Wallplatz aus erschlossen.

Die geringe städtebauliche Dichte schafft die Voraussetzungen für großzügige Gartenbereiche, welche die Versiegelung der Gesamtfläche auf ein verträgliches Maß reduzieren und eine strukturelle Anreicherung der aktuell unbestockten Fläche mit gärtnerisch genutzten Stauden und Gehölzen ermöglichen.

## **8 Kosten, Realisierung, Bodenordnung**

Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede wird mit Aufschließungskosten nicht belastet. Aufgrund der integrierten Lage mit nur einer möglichen Zuwegung von der Straße Wallplatz aus, ist nur eine Aufschließung denkbar und zu verwirklichen. Diese wird vom privaten Erschließungsträger auf eigene Kosten durchgeführt und später auf die Stadt übertragen.

Der Erschließungsträger wird alle Kosten für erforderlich werdende Gutachten und Untersuchungen, die im Laufe des Bauleitplanverfahrens anfallen, übernehmen. Des Weiteren ist der Abschluss eines „Städtebaulichen Vertrages über die Erschließung“ gem. § 11 BauGB zwischen dem privaten Erschließungsträger, der Kreis- und Hochschulstadt Meschede, dem Ruhrverband und der Hochsauerlandwasser GmbH für die (technische) Erschließung erforderlich.

Die Kosten der erforderlichen Vermessertätigkeiten für eine zweckmäßige Ausparzellierung der Grundstücke sowie insbesondere der Erschließungsflächen auf Grundlage der Straßenausbauplanung, sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

## **9 Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Meschede, den 28.05.2015  
Kreis- und Hochschulstadt Meschede  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Im Auftrage

Klaus Wahle  
Fachbereichsleiter