

## 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (08.08.2008)

### Inhaltsverzeichnis

<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
<b>1 Anlass und Zielsetzung</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Abgrenzung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3 Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 „Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken“</b> .....	<b>4</b>
3.1 Vorbereitende Bauleitplanung .....	4
3.2 Planungsrechtliche Übersicht „Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken“ .....	4
3.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 aV.....	5
3.4 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 .....	5
<b>4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen der 6. Änderung</b> .....	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Anzahl an Wohnungen.....	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.4 Festsetzungen zur Gestaltung .....	12
4.5 Grünflächen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck .....	13
<b>5 Verkehrliche Erschließung</b> .....	<b>14</b>
5.1 Öffentliche Verkehrsflächen .....	14
5.2 Private Verkehrsflächen/ Gemeinschaftsstellplätze.....	14
<b>6 Fachplanerische Belange</b> .....	<b>15</b>
6.1 Denkmalschutz .....	15
6.2 Landschaftsplan .....	15
<b>7 Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>15</b>
7.1 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser .....	15
7.2 Versorgungsflächen.....	15
7.3 Fläche für Abfallbehälter .....	15
<b>8 Umweltbericht</b> .....	<b>16</b>
8.1 Einleitung .....	16
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten .....	24
8.4 Zusätzliche Angaben .....	25
<b>9 Kosten und Realisierung</b> .....	<b>26</b>
<b>10 Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>26</b>
<b>11 Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung</b> .....	<b>26</b>
<b>12 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung</b> .....	<b>27</b>

### Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken“, bekannt gemacht am 27.07.1977

- Anlage 2: Auszug aus der Festsetzungskarte des rechtskräftigen Landschaftsplan Meschede, bekannt gemacht am 20.12.1994
- Anlage 3: Übersicht über die Planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4615 des Naturschutz Fachinformationssystems Artenschutz der LANUV NRW

### Vorbemerkungen

Das Ferienhausgebiet "Mielinghausen", Bestandteil des Erholungszentrums Hennesee-Vorbecken, wurde in einem ersten Bauabschnitt Ende der 1970er Jahre und in einem zweiten Bauabschnitt Mitte der 1980er Jahre realisiert. Das Ferienhausgebiet umfasst 120 Ferienhäuser und ein Verwaltungsgebäude.

Im Jahre 2005 haben zwei Eigentümer Anträge auf Bauleitplanung gestellt, die die Ausdehnung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Errichtung von Nebenanlagen zum Ziel hatten. Die Anträge werden u.a. damit begründet, dass für eine optimale Vermietbarkeit der Ferienhäuser Wintergärten bzw. überdachte Freisitze oder Terrassen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder erforderlich sind. Die Stadt Meschede hat diese Anträge auf Bauleitplanung zum Anlass genommen, zu überprüfen, welche baulichen, infrastrukturellen und touristischen Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Ferienhausgebietes erforderlich sind. Der Rat der Stadt Meschede hat daraufhin in einem Grundsatzbeschluss am 03.11.2005 festgestellt, dass zunächst die Interessenlage der Eigentümer und der Vermietungsagenturen abgefragt werden soll. In Folge dessen hat die Stadt Meschede am 29.11.2005 eine Eigentümerversammlung durchgeführt. Die überwiegende Mehrheit der Anwesenden hat sich für eine Änderung des Bebauungsplans im Sinne der beiden Anträge auf Bauleitplanung ausgesprochen. Weitere Themen der Versammlung waren der Zustand der Infrastrukturanlagen und die Zusammenarbeit mit der Touristische Arbeitsgemeinschaft (TAG) und dem Campingplatz.

In der Folgezeit hat sich herausgestellt, dass für die Anpassung des Ferienhausgebietes Mielinghausen an die heutigen Qualitätsstandards, um im Wettbewerb mit anderen Anbietern mithalten zu können, mehrere Komponenten erforderlich sind. Allein touristische und technische Maßnahmen sind nicht ausreichend. Aus Sicht der Stadt Meschede ist es daher erforderlich, die planungsrechtlichen Vorgaben an den heutigen Standard für Ferienhäuser anzupassen.

Das Änderungsverfahren lief wie folgt ab:

13.12.2007	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
14.12.2007	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
21.12.2007	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, der Einladung zu einer Bürgerinformationsveranstaltung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 14 der Stadt Meschede
12.01.2008	Öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung
14.01. – 13.02.2008	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: <b>14</b> eingegangene Stellungnahmen, davon <b>8</b> mit Anregungen
24.04.2008	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede
15.05.2008	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 06 der Stadt Meschede
26.05. – 27.06.2008	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: <b>9</b> eingegangene Schreiben, davon <b>6</b> mit Anregungen
04.09.2008	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meschede

## 1 Anlass und Zielsetzung

Für das Ferienhausgebiet Mielinghausen ist der Bebauungsplan Nr. 62 "Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken" in der Fassung der 1. Änderung (Bezeichnung B-Plan Nr. 62aV) maßgeblich. Das Plangebiet wurde entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig realisiert. Im Bereich "Ober der Hasselt" – südlicher Teil – wurde an einigen Stellen allerdings von der ursprünglichen Konzeption abgewichen und anstatt Einzelhäuser Doppelhäuser errichtet. Dies hatte auch die Herstellung zusätzlicher privater Verkehrsflächen zur Folge.

Die heutigen Ansprüche an Ferienhäuser haben sich seit Entstehung des Gebiets stark verändert. Um eine dauerhafte Auslastung insbesondere in der Vor- und Nachsaison zu gewährleisten, sollte die Möglichkeit eines geschützten Sitzens im Freien z.B. durch einen überdachten Freisitz oder einen Wintergarten gegeben sein. Auch Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, Fahrräder und ähnliches zählen heute zum üblichen Bestandteil eines Ferienhauses. Aus diesem Grunde haben zwei Eigentümer entsprechende Anträge auf Bauleitplanung gestellt, denen die Stadt Meschede mit dieser Bebauungsplanänderung nachkommt.

Zielsetzung der Planänderung ist im Wesentlichen die Zulassung von zusätzlichen Abstellflächen außerhalb der Gebäude und von geschützten Aufenthaltsbereichen im Freien. Ferner sollen die Festsetzungen in textlicher und zeichnerischer Hinsicht an den heutigen Stand der Bebauung angepasst werden.

## 2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten: Westgrenze der Ferienhausgrundstücke entlang der Straße "In der Lacke", Nordgrenze der vorhandenen Stellplatzanlage im Bereich der Liegewiese und Westgrenze des Regenklärbeckens Hennesee-Mielinghausen
- Im Süden und Südwesten: Nordgrenze der Straßenparzelle der Straße "Ober der Hasselt" zwischen der Straße "In der Lacke" und der Westgrenze des Flurstücks 351 sowie Westgrenze der Flurstücke 351 und 353
- Im Südosten: Südgrenze der Ferienhausgrundstücke "Ober der Hasselt" 41-43 sowie Ostgrenze der Ferienhausgrundstücke entlang des südlichen Teils der Straße "Ober der Hasselt"
- Im Nordosten und Norden: Ostgrenze der Straßenparzelle der Straße "Ober der Hasselt" zwischen den Gebäuden Nr. 13-17 sowie Ostgrenze der Ferienhausgrundstücke "Ober der Hasselt" 19 und "Auf der Eicke" 26-31 sowie Nordgrenze der Ferienhausgrundstücke "Auf der Eicke" 25+26 und "In der Lacke" 21-23

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Enkhausen, Flur 2 die Flurstücke 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 129, 130, 131, 132, 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 148, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 189, 191, 192, 194, 195, 203, 204, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 244, 246, 247, 249, 251, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 260, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 320, 321, 322, 323, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354,

355, 362, 363, 364, 365, 367, 368, 369, 372, 373, 375, 376, 377 (tlw.), 378, 379, 380, 381, 392, 393, 397 (tlw.), 398, 399, 400, 401, 402 (tlw.).

Es handelt sich dabei um das "Ferienhausgebiet Mielinghausen" entlang der Straßen "Ober der Hasselt", "In der Lacke", "Im Rothlande" und "Auf der Eicke" sowie die öffentliche Stellplatzanlage im Bereich der Liegewiese und das Regenklärbecken Hennesee-Mielinghausen. Der Geltungsbereich entspricht der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 (B-Plan Nr. 62aV) zuzüglich einiger Teilflächen westlich des Ferienhausgebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 62.

### **3 Vorbereitende Bauleitplanung und Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 „Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken“**

#### ***3.1 Vorbereitende Bauleitplanung***

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 überwiegend als Sondergebiet Ferienhäuser dar. Hiervon ausgenommen sind folgende Teilflächen:

- der öffentliche Parkplatzes und das Regenklärbecken im westlichen Teil des Geltungsbereichs sind als öffentlicher Parkplatz dargestellt.
- die vorhandene Bebauung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs im Abstand von 75 m zur Plangebietsgrenze ist als öffentliche Grünfläche dargestellt.
- der Bereich westlich des südlichen Teils der Straße "Ober der Hasselt" ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bei der Änderung des Bebauungsplans bleibt die Grundkonzeption der rechtskräftigen Bebauungspläne – insbesondere die Flächenzuordnung – bestehen, so dass das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB erfüllt ist. Die dem Bebauungsplan widersprechenden Darstellungen des FNP sollen bei einer Fortschreibung des FNP berichtigt werden.

#### ***3.2 Planungsrechtliche Übersicht „Erholungszentrum Hennesee-Vorbecken“***

Für den Bereich des Erholungszentrums Hennesee-Vorbecken wurde bereits im Jahre 1974 durch die ehemals selbständige Gemeinde Remblinghausen ein Bebauungsplan aufgestellt (Bezeichnung: B-Plan Nr. 6). Für den Bereich des Ferienhausgebietes enthielt der Bebauungsplan die Festsetzung eines fünfgeschossigen Erholungszentrums sowie Anlagen für Spiel und Sport, eine öffentliche Parkanlage und einen Parkplatz.

Im Zuge der Eingliederung der Gemeinde Remblinghausen in die neue Stadt Meschede wurde der Bebauungsplan neu aufgestellt und unter der Bezeichnung "B-Plan Nr. 62" geführt. Anstelle des Erholungszentrums war nunmehr ein Ferienhausgebiet vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde im Oktober 1976 rechtskräftig. Beide Pläne umfassten neben dem Ferienhausgebiet auch die Flächen der Hennesee-GmbH entlang des Henneseeufers, die landwirtschaftlichen Flächen östlich des Ferienhausgebietes, den Campingplatz und das vorhandene landwirtschaftliche Anwesen zwischen beiden Gebieten.

Im Zuge der Umsetzung des Ferienhausgebietes stellte sich heraus, dass die Regelungen zur Erschließung im Bebauungsplan Nr. 62 unzureichend waren. Dieser traf nur Aussagen zu den öffentlichen Erschließungsstraßen, nicht aber zur inneren Erschließung und zur Anbindung der in verschiedenen Clustern angeordneten Ferienhäuser an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Dies wurde 1977 durch die 1. Änderung des Bebauungsplans (Bezeichnung B-Plan Nr. 62 aV), die als vereinfachte Änderung durchgeführt wurde, mit der Festsetzung von privaten Verkehrsflächen behoben. Die 1. Änderung erstreckt sich ausschließlich auf den Teil des Ferienhausgebietes ohne die umgebenden Flächen.

In der Folgezeit wurde der Bebauungsplan im Bereich des Campingplatzes vier mal geändert (Bezeichnungen: B-Plan Nr. 62b [heute vollständig außer Kraft], B-Plan Nr. 62 a1, B-Plan

Nr. 62 a2 und B-Plan Nr. 62 a3). Die anstehende Änderung ist daher die 6. Änderung des Ursprungsbebauungsplans.

### **3.3 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62 aV**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans (B-Plan Nr. 62 aV) setzt den Bereich des Ferienhausgebietes als Sondergebiet Ferienhäuser nach § 11 BauNVO 1968 fest. Zulässig sind nur Ferienhäuser; Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser wird gem. § 11 BauNVO auf 80 qm begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist wie folgt festgelegt: GRZ = 0,2; GFZ = 0,2; max. 1 Vollgeschoss. Es gilt die offene Bauweise. Die vorgesehenen Gebäude sind durch enge Baufenster, die in der Regel zwischen 110-120 qm groß sind, definiert. An einigen Stellen wurden Baufenster allerdings mit einer Größe von unter 100 qm festgelegt (Minimum 80 qm).

Der Bebauungsplan enthält ferner Vorgaben zur Gestaltung (Dacheindeckung, Wandflächen), zur Dachneigung (Satteldach, 12°-20°) und zur Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe bergseits max. 2,80 m, talseits max. 4,30 m).

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die öffentliche Erschließungsstraße "Ober der Hasselt", die sich am Übergang zur freien Landschaft in einen nördlichen Teil (Gebäude Nr. 13-19) und einen südlichen Teil (Gebäude Nr. 20-43) aufspaltet. Im nördlichen Teil des Ferienhausgebietes erfolgt die Erschließung der Ferienhäuser durch die Straßen "In der Lacke", "Auf der Eicke" und "Im Rothlande", die von der Straße "Ober der Hasselt" abzweigen. Die einzelnen Ferienhäuser sind durch verschiedene private Wege an die öffentlichen Erschließungsstraßen angebunden. Darüber hinaus wurde ein öffentlicher Fußweg angelegt, der das Plangebiet in Ost-West Richtung durchquert und dieses mit der Liegewiese am Hennesee verbindet.

Der Altplan sah vor, dass die clusterförmig angeordneten Ferienhäuser durch Grüngürtel voneinander getrennt werden. Dies wurden rechtlich durch die Festsetzung von Privaten Grünflächen, auf denen eine flächige Strauchpflanzung mit Einzelbäumen erfolgen sollte, umgesetzt. Eine räumlich exakte Abgrenzung zwischen Grünflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist aus der zeichnerischen Darstellung aber nicht ablesbar. Der B-Plan enthielt ferner eine Festsetzung von Straucharten und eine Empfehlung zum Pflanzverband.

### **3.4 Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62**

Im Umfeld des öffentlichen Parkplatzes südlich der Liegewiese der Hennesee GmbH ist der Altbebauungsplan Nr. 62 weiterhin rechtskräftig, da dieser Bereich nicht in die 1. Änderung einbezogen wurde. Der Bebauungsplan setzt diesen Bereich als öffentlichen Parkplatz inkl. Böschungflächen und öffentliche Grünfläche (Liegewiese, Spielplatz, flächige Strauchbepflanzung mit Einzelbäumen) fest. Des Weiteren sind öffentliche Fußwege zur Verbindung des Ferienhausgebietes mit der Liegewiese und dem Uferweg entlang des Hennesees festgesetzt.

## **4 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen der 6. Änderung**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Anzahl an Wohnungen**

#### **4.1.1 Hauptnutzung Ferienhäuser**

Die Art der Nutzung wird entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans als Sondergebiet "Ferienhausgebiet" festgesetzt. Da durch die Änderung des Bebauungsplans nunmehr die BauNVO 1990 maßgeblich ist, fußt die Festsetzung jetzt auf § 10 Abs. 4 BauNVO. Dementsprechend enthält der Bebauungsplan eine Legaldefinition des Begriffs Ferienhäuser entsprechend

den Vorgaben der BauNVO 1990. Eine materielle Rechtsänderung gegenüber der Festsetzung des Altplans ist hiermit nicht verbunden.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung nach § 10 BauNVO regelt nicht die Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, wie dies im Altplan noch der Fall war.

Für das Flurstück 393 gilt eine Sonderregelung. Auf diesem Grundstück wurde ein Gebäude für die Verwaltung der Ferienhäuser errichtet, dass in dieser Form durch den Altplan nicht vorgesehen war. Zwar erfolgt derzeit keine Verwaltungstätigkeit mehr, gleichwohl ist es sinnvoll, dass eine Fläche für eine solche Einrichtung auch zukünftig grundsätzlich vorgehalten wird. Die 6. Änderung enthält daher für dieses Grundstück eine zusätzliche Festsetzung zur Zulässigkeit

- von Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und
- einer Wohnung für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter der Verwaltungseinrichtungen.

Die Errichtung eines Ferienhauses ist auf diesem Grundstück ebenfalls zulässig. Alle übrigen Regelungen des Bebauungsplans gelten uneingeschränkt auch für dieses Grundstück.

#### 4.1.2 Stellplätze und Garagen

Entsprechend dem Altplan sind Stellplätze und Garagen (inkl. Carports) nach § 12 BauNVO auf den Ferienhausgrundstücken insgesamt nicht zulässig. Rechtliche Grundlage für den Ausschluss sind § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO. Demgegenüber sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen private Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt, die den privaten Grundstücken eigentumsrechtlich bereits zugeordnet sind.

Diese Vorgehensweise hat sich bewährt. Es ist für die Zielgruppe "Erholungssuchende" nicht erforderlich, Garagen zu errichten. Dies würde im Gegenteil der Umnutzung der Gebäude zu Dauerwohnsitzen weiteren Vorschub leisten. Auch die Anzahl der festgesetzten Stellplätze (je Grundstück ein Stellplatz) ist ausreichend, ein wirklicher Bedarf für weitere Stellplätze innerhalb des Ferienhausgebietes besteht nicht. Zusätzliche Stellplätze würden zudem eine unnötige Freiflächeninanspruchnahme nach sich ziehen, was sich negativ auf die Durchgrünung des Plangebietes auswirken würde.

Die Möglichkeit, zusätzliche Stellplätze im Einzelfall bei nachgewiesenem Bedarf zuzulassen, wäre nur sehr schwer überprüfbar, zumal die Errichtung von Stellplätzen genehmigungsfrei ist und daher eine Überprüfung nur durch aufwändige ordnungsbehördliche Verfahren möglich ist. Sollten im Einzelfall Ferienhäuser z.B. an 6 Personen vermietet werden und damit Bedarf für einen weiteren Stellplatz bestehen, können die PKW im öffentlichen Verkehrsraum oder auf dem Parkplatz der Hennesee GmbH abgestellt werden. In vielen Ferienparks ist es zudem üblich und ohne weiteres akzeptiert, dass Fahrzeugverkehr innerhalb des Gebietes nur zum Be- und Entladen gestattet wird und das Parken außerhalb des Gebietes erfolgt. Die vorgesehene Regelung ist deshalb auch unter touristischen Aspekten nicht als Nachteil zu sehen.

#### 4.1.3 Nebenanlagen

Der Bebauungsplan enthält wie bisher auch eine Festsetzung zur grundsätzlichen Unzulässigkeit von Nebenanlagen. Rechtliche Grundlage für den Ausschluss sind § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO. Dieses Prinzip, mit dem die Freiflächen der einzelnen Ferienhausgrundstücke von sämtlichen baulichen Anlagen freigehalten werden sollen, wird ausnahmsweise für folgende Anlagen durchbrochen:

1. ein an mindestens zwei Seiten offener Freisitz inkl. Überdachung mit max. 12 qm Grundfläche im Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze,
2. ein Geräteraum/ Geräteschuppen mit max. 7 qm Grundfläche,
3. Einrichtungen für die Aufstellung der gem. Abfallentsorgungssatzung der Stadt Meschede je Grundstück erforderlichen Abfallbehälter,
4. ein unterirdischer Behälter für brennbare Gase und Flüssigkeiten zur ortsnahe Versorgung eines Ferienhauses,

5. bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit der genannten Nebenanlage unterliegt aber folgenden Grenzen:

1. Die Nebenanlagen sind nur zulässig, wenn es sich bei der Hauptnutzung um ein "echtes" Ferienhaus und nicht um eine Dauerwohnnutzung handelt. Zwar sind Dauerwohnnutzungen per se unzulässig, in der Vergangenheit wurde dies jedoch nicht immer eingehalten. Gerade in den 1990er Jahren wurden viele Ferienhäuser illegal zu Dauerwohnungen umgewandelt. Es bestand die Gefahr, dass der Charakter des Ferienhausgebietes hin zu einem Wohngebiet umkippt. Seit einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Münster und einem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.12.2000 werden die vor dem 01.11.1999 begründeten Dauerwohnnutzungen durch die Bauaufsichtsbehörde nur noch geduldet. Alle in der Folgezeit aufgenommen Dauerwohnnutzungen werden hingegen bis auf wenige, fest umrissene Ausnahmen durch ordnungsbehördliche Verfahren verfolgt. Es ist daher davon auszugehen, dass in dem Ferienhausgebiet langfristig keine Dauerwohnnutzungen mehr bestehen werden.

Die Beschränkung der Zulässigkeit der genannten Nebenanlagen im Wege der Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB auf "echte" Ferienhäuser soll dazu beitragen, dass Dauerwohnnutzungen erst gar nicht entstehen oder sich weiter verfestigen und somit die planerische Grundkonzeption des Plangebietes als Ferienhausgebiet erhalten bleibt.

2. Die Nebenanlagen werden nach § 19 Abs. 4 auf die zulässige Grundfläche angerechnet (siehe Kapitel 4.2.3). Aufgrund der Beschränkung der zulässigen Grundfläche hängt die Realisierbarkeit der genannten Nebenanlagen davon ab, welche anderen baulichen Anlagen auf einem Grundstück noch vorhanden sind.

Unter einem *Freisitz* als Nebenanlage ist eine mit Bodenplatten befestigte Freianlage zu verstehen, die dem Aufenthalt im Freien dient und keine Verbindung mit der Hauptnutzung Ferienhaus besitzt. Sitzgelegenheiten im Freien in Kombination mit dem Ferienhaus sind in aller Regel nicht als Freisitz, sondern als Terrasse oder Balkon aufzufassen. Die max. Flächengröße von 12 qm wurde von der Durchschnittsgröße eines handelsüblichen Gartenpavillons für eine Sitzfläche von bis zu 6 Personen abgeleitet.

Sofern der Freisitz in Kombination mit einem Geräteschuppen errichtet wird, so ist ein Anbau an zwei Seiten denkbar. Eine darüber hinaus gehende Umschließung ist nicht zulässig, um den offenen Charakter des Freisitzes zu wahren.

Die Errichtung von Freisitzen ist aber nur mit einem Mindestabstand analog den bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelungen von 3 m zur Nachbargrenze zulässig. Damit soll verhindert werden, dass von der Errichtung und Benutzung der Freisitze Belästigungen für die Nachbargrundstücke entstehen. Dies wäre insbesondere auf den kleineren Grundstücken zu befürchten, da grenznahe Freisitze auf den Nachbargrundstücken fast an jeder Stelle deutlich wahrgenommen würden.

*Geräteräume oder Geräteschuppen* wurden bislang durch die pauschale Befreiung von der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, wenn es sich um einen Anbau an das Ferienhaus handelt. Durch die Bebauungsplanänderung werden Geräteschuppen an allen Stellen des Grundstücks zulässig. Die Flächenbegrenzung entspricht zum Einen der bisherigen Praxis und zum Anderen den Vorgaben der Landesbauordnung NRW für die Mindestgröße eines Abstellraums einer Wohnung (6 qm gem. § 49 Abs. 4 BauO) zuzüglich der Grundfläche für die Außenwände.

*Einrichtungen für die Aufstellung der erforderlichen Abfallbehälter* ergeben sich aus einer Änderung der Abfallentsorgungspraxis für das Ferienhaagebiet. Der ursprünglich genutzte zentrale

Sammelcontainer wurde zugunsten einer grundstücksbezogenen Lösung aufgegeben. Aufgrund der gesetzlichen Anforderungen zur Trennung der Hausabfälle nach verschiedenen Fraktionen sind mehrere Behälter je Grundstück vorzuhalten. Dementsprechend sollten hierfür Abstellmöglichkeiten gegeben sein, zumal Garagen und Carports nicht zulässig sind, in denen normalerweise Abfallbehälter abgestellt werden. Die Festsetzung der Bebauungsplanänderung nimmt Bezug auf die Abfallentsorgungssatzung der Stadt Meschede, die die Anzahl und Größe der Behälter je Grundstück regelt.

Die Zulässigkeit für die Errichtung von *unterirdischen Behältern für brennbare Gase und Flüssigkeiten* zur ortsnahen Versorgung eines Ferienhauses soll den einzelnen Ferienhauseigentümern ermöglichen, eigene Systeme zur Energieversorgung der Ferienhäuser zu betreiben. Eine Pflicht zur Teilnahme an der zentralen Flüssiggasversorgung besteht nach öffentlich-rechtlichen Regelungen nicht.

Die Zulässigkeit von *baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen* entspricht der Regelung nach § 65 Abs. 1 Nr. 29 BauO NRW (genehmigungsfreie Vorhaben). Unter den Begriff fallen z.B. Pergolen und ähnliche Anlagen.

Nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind *Anlagen zur Versorgung des Gebietes sowie fernmeldetechnische Anlagen* auch in Gebieten, die der Erholung dienen, ausnahmsweise zulässig (siehe Fickert/ Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 8. Auflage, RN 14.11.4, S. 833). Einer speziellen Festsetzung bedarf es nicht. Dies ist hier ebenfalls der Fall.

#### 4.1.4 Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen

Je Ferienhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Auf diese Weise soll verhindert werden, dass durch baulichen Maßnahmen z.B. durch Ausnutzung der topografischen Verhältnisse und der zusätzlich festgesetzten Ausnahmetatbestände (siehe unten), eine weitere Wohneinheit z.B. als Einliegerwohnung in einem Ferienhaus entsteht. Auf diese Weise soll zusätzlicher Verkehr sowie eine zu große bauliche Dichte vermieden und einer Verfestigung einer Dauerwohnnutzung vorgebeugt werden. Die Festsetzung korrespondiert auch mit der Festsetzung zur Anzahl der Gemeinschaftsstellplätze (je Grundstück - ein Stellplatz).

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### 4.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Angabe zur höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse (max. 1 Vollgeschoss) wird aus dem Altplan übernommen. Ein zweites Vollgeschoss kann in begründeten Einzelfällen aus zwingenden grundstückspezifischen, topografischen Erfordernissen ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist vor allem auf den Grundstücken mit einer starken Hangneigung der Fall. Eine Ausdehnung der Wohnfläche ist durch diese Ausnahmeregelung nicht beabsichtigt.

#### 4.2.2 Traufhöhe

Von den beiden Festsetzungen zur Traufhöhe aus dem Altplan wurde nur die Festsetzung zur max. Traufhöhe *bergseits* von 2,80 m übernommen. Die städtebauliche Zielsetzung der Traufhöhenfestsetzung zur harmonischen Einbindung der Gebäude in die Landschaft wird flankiert durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude.

Auf die Festsetzung einer max. Traufhöhe *talseits* wird verzichtet, da sämtliche Gebäude bereits erstellt sind und damit gegenüber dem Ursprungszustand eine Überformung des Geländes erfolgt ist. Der gewachsene Boden, der als Referenzebene für die Bemessung der Traufhöhe dient, ist daher talseits in vielen Fällen nicht mehr sichtbar. Zur optimalen Einfügung der Ferienhäuser in die Umgebung ist die bergseitige Traufhöhe ausreichend.



Auch in diesem Fall kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Traufhöhe aus zwingenden topografischen Gründen zugelassen werden.

#### 4.2.3 Zulässige Grundfläche

##### *Regelung der max. zulässigen Grundfläche*

Die Altfassung des Bebauungsplans enthielt bereits eine Festsetzung zur zulässigen Grundfläche bezogen auf die Ferienhäuser von max. 80 qm. Diese Festsetzung erfolgte im Zusammenhang mit der Regelung zur Art der Nutzung. Da durch die Änderung des B-Plans nun auch bestimmte Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden sollen und diese nach § 19 Abs. 4 BauNVO auch auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden müssen, wird die zulässige Grundfläche nunmehr auf Basis von § 16 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO zweite Alternative in Verbindung mit § 19 BauNVO festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche beträgt entsprechend der Festsetzung des Altplans auch weiterhin max. 80 qm. Allerdings enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 30 qm für folgende Anbauten an ein Ferienhaus, wenn dieses auch tatsächlich als Ferienhaus genutzt wird:

- Hauseingangstreppe, Hauseingangsüberdachung
- Terrasse inkl. Überdachung
- Loggia, Balkon, Veranda, verglaste Loggia (Wintergarten) - jeweils inkl. eines Unterbaus, wenn dieser nicht als Aufenthaltsraum genutzt wird.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Grundfläche der Nebenanlagen und der weiteren baulichen Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche mit angerechnet werden müssen. Der Bebauungsplan enthält daher eine max. Obergrenze der zulässigen Grundfläche von 110 qm. Damit soll erreicht werden, dass nicht alle der genannten Nebenanlagen und Anbauten bis zur jeweiligen Maximalgrenze verwirklicht werden können, sondern nur eine Auswahl daraus, je nach Größe der einzelnen Anlagen. Auf diese Weise soll der Charakter des Ferienhausgebiets mit einem hohen Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken erhalten bleiben.

Die Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO findet keine Anwendung zumal die 6. Änderung des Bebauungsplans keine Festsetzung zur GRZ enthält (siehe Kapitel 4.2.4).

Die Anwendung eines Ausnahmetatbestands anstatt einer generellen Zulässigkeit zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 30 qm dient der Verhinderung einer Verfestigung der Dauerwohnnutzungen. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 4.1.3 Nebenanlagen.

##### *Begründung der Anhebung der zulässigen Grundfläche auf 110 qm*

Die Anhebung der max. zulässigen Grundfläche ist aufgrund der durch die Änderung des Bebauungsplans erforderlichen Anwendung der BauNVO 1990 notwendig. Denn nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1968 (B-Plan Altfassung) waren Balkone, Loggien, Terrassen und baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in der Abstandsflächen zugelassen werden konnten, auf die zulässige Grundfläche *nicht* anzurechnen. Dies ist nach der BauNVO 1990 nun nicht mehr möglich. Da alle Ferienhäuser über derartige Anbauten verfügen, ist eine gewisse Anhebung der zulässigen Grundfläche unumgänglich.

Mit der Regelung zur Überschreitung der zulässigen Grundfläche nur für bestimmte bauliche Anlagen wird eine generelle Anhebung der zulässigen Grundfläche vermieden. Ansonsten wären sämtliche Anbauten und Wohnflächenerweiterungen zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten würden. Die Änderung des Bebauungsplans zielt aber gerade nicht auf eine allgemeine Ausdehnung der Wohnfläche ab, sondern nur auf eine punktuelle Erweiterung für zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien.

### *Erläuterung der einzelnen Anbauten*

Der Begriff der *Hauseingangstreppe* bzw. *Hauseingangsüberdachung* korrespondiert mit § 6 Abs. 7 BauO (untergeordnete bauliche Anlagen, die bei der Bemessung der erforderlichen Abstandsfläche außer Acht bleiben).

Der Begriffe *Terrasse*, *Balkon* und *Loggia* korrespondieren mit § 20 Abs. 4 BauNVO (auf die GFZ nicht anzurechnende Bauteile). Die *Veranda* ist rechtssystematisch zwischen Balkon und Loggia einzuordnen und nach Fickert/ Fieseler<sup>1</sup> ebenfalls nicht auf die GFZ anzurechnen.

Gegenüber den genannten Bauteilen ist der Begriff *Wintergarten* nicht baurechtlich definiert.

- In der Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW vom 12.10.2000 wird der Begriff des Wintergartens in Zusammenhang mit den technischen Anforderungen an Dächer (§ 35 BauO) genannt: "Bei Wohngebäuden mittlerer Höhe bestehen keine Bedenken gegen eine Abweichung (§ 73) von der Vorschrift des Absatzes 5 bei Wintergärten oder ähnlichen Anbauten mit geringer Brandlast, wenn das Dach in einem lichtdurchlässigen Baustoff ausgeführt wird, dessen Brandverhalten dem von Drahtglas in einer Dicke von mindestens 6 mm mit punktverschweißtem Draht entspricht."
- Fickert/ Fieseler definieren einen Wintergarten als "einen nach allen Seiten geschlossenen Aufenthaltsraum" und vergleichen diesen mit einer geschlossenen (verglasten) dauerbeheizten Veranda.<sup>2</sup>

Die Bebauungsplanänderung enthält daher die Festsetzung "verglaste Loggia", um damit die wesentliche Charakteristik eines Wintergartens wie die Einbeziehung in das Ferienhaus, die Nutzung als Aufenthaltsraum und die allseitige Umschließung mit Glaselementen im Gegensatz zu einem 'normalen' Wohnraum deutlich zu machen. Auf die Beheizung des Raumes kommt es nicht an.

Aufgrund der Topografie des Geländes ist es in vielen Fällen denkbar, das unterhalb eines Balkons/ Wintergartens Flächen für Abstellräume geschaffen werden könnten. Dies wird durch die Änderung des Bebauungsplans ebenfalls zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass diese Räume nicht zum dauernden Aufenthalt im Sinne von § 2 Abs. 7 BauO NRW genutzt werden.

#### 4.2.4 Verzicht auf GRZ und GFZ

Die im Altplan festgesetzte GRZ von 0,2 wird bei ca. 28 Grundstücken durch den heutigen Gebäudebestand entsprechend dem Liegenschaftskataster (vielfach ohne Balkone und Terrassen) bereits überschritten. Dies liegt unter anderem daran, dass bei der damaligen Genehmigungserteilung Außenwände und Innenputz bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt wurden und damit die Grundfläche heruntergerechnet wurde. Des weiteren muss berücksichtigt werden, dass durch die heutige Anwendung der BauNVO 1990 einerseits Nebenanlagen, Balkone, Loggien und Terrassen nunmehr bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mehr außer Acht gelassen werden können und andererseits auch bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche berücksichtigt werden müssen. In ca. 53 Fällen wäre die Errichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von 80 qm aufgrund der geringen Grundstücksgröße – unabhängig von der Dimension der Baufenster und der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen – aufgrund der GRZ von 0,2 ohnehin nicht möglich. Eine Anpassung der GRZ ist daher unabdingbar, um auch auf den kleineren Grundstücken die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung umzusetzen.

Eine Anpassung der GRZ an die Ziele der Bebauungsplanänderung hätte jedoch, aufgrund der individuellen Grundstücksgrößen, eine Ausdifferenzierung im Einzelfall erforderlich gemacht. Da jedoch bereits eine konkrete max. zulässige Grundfläche definiert ist und zudem die max. Ausnutzbarkeit durch die Baugrenzen zusätzlich eingeschränkt wird, kann auf eine GRZ gänzlich verzichtet werden. Aus den gleichen Gründen ergibt sich auch der Verzicht auf die Geschossflächenzahl GFZ.

<sup>1</sup> Fickert/ Fieseler, "Kommentar zur BauNVO", 9. Auflage, RN 20.30

<sup>2</sup> Fickert/ Fieseler, "Kommentar zur BauNVO", 9. Auflage, RN 20.30

### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **4.3.1 Bauweise**

Entsprechend der Festsetzung im Altplan wird die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, zumal es sich in allen Fällen um freistehende Objekte handelt.

Zusätzlich dazu wird für den Bereich des Ferienhausgebietes nördlich der Straße "Ober der Hasselt" bzw. dessen Verlängerung als Wirtschaftsweg die Errichtung von Einzelhäusern vorgeschrieben. Nur für den südlichen Teil der Straße "Ober der Hasselt" (Gebäude Nr. 20-43) sind auch Doppelhäuser zulässig. Damit wird auf die Errichtung von 6 Doppelhäusern in diesem Bereich Bezug genommen, die im Altplan als Einzelhäuser vorgesehen waren.

#### **4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird wie im Altplan mit Hilfe von Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Lage der Baufelder orientiert sich an den einzelnen Gebäuden. Auf diese Weise soll die städtebauliche Idee des Ursprungskonzeptes beibehalten werden, demnach die Ferienhäuser weitgehend entlang *privater* Erschließungsstraßen, die von den öffentlichen Straßen abzweigen, angeordnet bzw. gruppiert werden sollen.

Die *Größe* der einzelnen Baufelder entspricht jeweils der aus dem Altplan mit Ausnahme der vorhandenen Doppelhäuser, wo die Baugrenzen dem Bestand angepasst sind.

Die *Lage* der Baufelder orientiert sich in allen Fällen an der tatsächlichen Bebauung. Dabei wurden zunächst sämtliche Baufenster an der nordöstlichen Gebäudeecke eines jeweiligen Ferienhauses ausgerichtet. In den Fällen, wo ein Abstand der Baugrenze von 3 m zu einer Nachbargrenze, die nicht private oder öffentliche Verkehrsfläche ist, nicht eingehalten werden kann, wurde die Baugrenze an der südöstlichen Gebäudeecke ausgerichtet. Auf diese Weise befinden sich nun alle Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Lediglich in Einzelfällen ragen die seinerzeit genehmigten Anbauten für Abstellräume aus der überbaubaren Grundstücksfläche hinaus.

Für das genehmigte Objekt "Ober der Hasselt 1a" ist eine neue Baugrenze, die sich eng an dem Bestand orientiert, festgesetzt.

Die Bebauungsplanänderung enthält zusätzlich eine an die tatsächliche Nutzung des Gebäudes als Ferienhaus gekoppelte Ausnahmeregelung, wonach für eine

- Hauseingangstreppe, Hauseingangsüberdachung,
- Terrasse inkl. Überdachung,
- Loggia, Balkon, Veranda, verglaste Loggia (Wintergarten) - jeweils inkl. eines Unterbaus, wenn dieser nicht als Aufenthaltsraum genutzt wird,

die zeichnerisch festgelegte Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 2 m überschritten werden kann. Dadurch ist es möglich, dass ein Anbau im Einzelfall durch den jeweiligen Eigentümer konzipiert werden kann und nicht im Vorfeld durch den Plangeber festgelegt werden muss, da zum Zeitpunkt der Planänderung die Anzahl der für einen Anbau interessierten Eigentümer und die Ausrichtung und Dimension der Anbauten nicht feststeht.

Die Anwendung eines Ausnahmetatbestands anstatt einer generellen Zulässigkeit zur Überschreitung der Baugrenze dient der Verhinderung einer Verfestigung der Dauerwohnnutzungen. Siehe hierzu auch die Ausführungen in Kapitel 4.1.3 Nebenanlagen.

## **4.4 Festsetzungen zur Gestaltung**

### **4.4.1 Fassadengestaltung**

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung orientieren sich an den Festsetzungen zu den Wandflächen im Altplan. Dabei wurde der tatsächliche Bestand berücksichtigt, so dass die Festlegung auf eine zwingende Verklinkerung gem. Altplan zugunsten einer Wahlmöglichkeit (Klinker, Putz, Fachwerk) gelockert wurde. Entscheidend ist die Beibehaltung des für das Sauerland typischen Schwarz-Weiß Charakters für die Gebäude.

Um Unstimmigkeiten bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffes "weißfarben" zu begegnen, enthält die Bebauungsplanänderung eine klare Definition anhand von RAL Nummern des Deutschen Instituts für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. Sankt Augustin.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beziehen sich prinzipiell auch auf Nebenanlagen. Darüber hinaus sind für Nebenanlagen aber auch Wandflächen aus naturbelassenem Holz zulässig. Dies soll in erster Linie die Errichtung handelsüblicher Geräteschuppen und Anlagen zur Gartengestaltung ermöglichen. Da es sich um untergeordnete Bauteile handelt, wird durch die Zulassung von Wandflächen aus naturbelassenem Holz für Nebenanlagen keine Störung des vorhandenen Gesamteindrucks des Gebietes zu erwarten sein.

Die Gestaltungsvorschriften sind gem. § 86 Abs. 4 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

### **4.4.2 Gestaltung von verglasten Loggias (Wintergärten)**

Eine Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die Zulässigkeit von Wintergärten. Da diese aus einem hohen Glasanteil bestehen, sind die Gestaltungsfestsetzungen zu den Wand-/ Fassaden- und Dachflächen nicht ohne weiteres auf Wintergärten anwendbar. Damit sich Wintergärten in gestalterisch ansprechender Form in die Hauptgebäude integrieren und der Gesamteindruck des Ferienhausgebietes erhalten bleibt, enthält die Bebauungsplanänderung folgende Sonderregelung für die Gestaltung von Wintergärten:

"Die konstruktiven Elemente von verglasten Loggias (Wintergärten) sind nur in schwarzem, dunkelbraunem oder weißfarbenem Metall oder Holz zulässig. Die Farbgebung ist an das Ferienhaus gestalterisch anzupassen".

### **4.4.3 Dachgestaltung**

Auch die Festsetzungen zur Dachgestaltung orientieren sich an dem Altplan. Demnach sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 12° und max. 20° zulässig. Entsprechend der bisherigen Praxis sind Dachgauben ausgeschlossen, da sich diese bei der festgesetzten Dachneigung in gestalterisch ansprechender Form kaum integrieren lassen. Gegenüber dem Altplan sind nunmehr allerdings Nebenfürste zulässig um insbesondere bei den Objekten mit Schlafkojen in den Obergeschossen eine optimale Ausnutzung und Belichtung erreichen zu können.

Die Festsetzungen zur Hauptfirstrichtung entsprechen dem Altplan bzw. dem Gebäudebestand. Auf diese Weise soll die städtebauliche Anordnung bzw. Gruppierung der Gebäude auch künftig gesichert werden.

Nach dem Beschluss des Rates der Stadt Meschede vom 21.11.1996 sollen unter bestimmten Bedingungen Maßnahmen zur ökologischen Dachgestaltung (a. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und in das Dach hineinragende Glasflächen, b. Dachbegrünung) grundsätzlich möglich sein. Dieser Beschluss wird nun auch auf die Festsetzungen zur Dachgestaltung im Ferienhausgebiet übertragen.

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung beziehen sich nicht auf Nebenanlagen. Da diese der Hauptnutzung deutlich untergeordnet sind, ist es städtebaulich unschädlich, wenn diese mit anderen Dachformen (z.B. Flachdach, Satteldach > 20°) realisiert werden.

#### 4.4.4 Einfriedungen

Im Altplan wurde von der Möglichkeit, Festsetzungen für Einfriedungen zu erlassen, kein Gebrauch gemacht. Aufgrund der Tatsache, dass entlang der Grundstücksgrenzen teilweise hochwachsende Bäume als Einfriedungen platziert sind, die zu massiven Sichtbeeinträchtigungen und zu Beeinträchtigungen der Benutzung der Verkehrsflächen führen, besteht nunmehr ein Regelungsbedürfnis. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass Einfriedigungen (Hecken, Zäune, Stützmauern, etc.) entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 1 m gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. OK Straße oder OK Fußweg nicht überschreiten dürfen.

### 4.5 *Grünflächen/ Flächen mit besonderem Nutzungszweck*

#### 4.5.1 Verzicht auf die Festsetzung von privaten Grünflächen gem. Altplan

Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke entsprechend dem Altplan sind entbehrlich, da die Grundstücke alle begrünt sind und gem. § 9 Abs. 1 BauO NRW die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sowieso wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen sind. In Einzelfällen ist es eher angebracht, die Anzahl der Anpflanzungen und auch deren Höhe zu reduzieren, um die Sicht auf den Hennesee wieder zu gewährleisten. Im Übrigen waren die bislang vorhandenen zeichnerisch dargestellten Flächen für Anpflanzungen und Bäume unkonkret und mehr als Colorierung des Planwerks aufzufassen, denn als konkrete - auf das jeweilige Grundstück bezogene nachvollziehbare exakte Festsetzung. Letztendlich ist die Kontrolle solch unkonkreter Festsetzungen durch die Bauaufsichtsbehörde nicht machbar.

#### 4.5.2 Private Grünflächen - Straßenrandbegrünung

Für das Flurstück 274 am nördlichen Ende der Straße "Auf der Eicke" erfolgt die Festsetzung einer privaten Grünfläche – Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung – entsprechend der tatsächlichen Situation. Dies gilt ebenso für die Flurstücke 352-355.

#### 4.5.3 Flächen mit besonderem Nutzungszwecke - Flüssiggasbehälter

Auf den Flurstücken 351 (westlich der Straße "Ober der Hasselt" im Bereich der Gebäude Nr. 20-43), 226 (Einmündung "Im Rothlande"/ "Auf der Eicke") und 381 (Einmündung "In der Lacke"/ "Ober der Hasselt") befinden sich unterirdische Flüssiggasbehälter oder deren Steuerungstechnik zur Versorgung des Ferienhausgebietes und des südlich angrenzenden Campingplatzes; ansonsten werden die Flächen als private Grünfläche (Straßenrandbegrünung bzw. Hausgarten) genutzt. Da auf Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 bauliche Anlagen nicht zu lässig sind, kam für diese Flächen nur die Festsetzung einer Fläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 in Frage, die der Doppelfunktion der Flächen angemessen Rechnung trägt.

#### 4.5.4 Pflanzbindungen

Für die privaten Grünflächen und die Flächen mit besonderem Nutzungszweck enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Erhaltung der vorhandenen flächigen Strauchbepflanzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25, die im Altplan als Anpflanzungsvorschrift enthalten war. Damit soll die Begrünung dieser Flächen sichergestellt werden. Ausdrücklich bezieht sich die Pflanzbindung nicht auf Einzelbäume oder Baumgruppen. Auch die neuerliche Anpflanzung von Bäumen oder

Baumgruppen ist nicht zulässig. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass von den Grünflächen keine Sichtbeeinträchtigungen für die oberliegenden Grundstücken ausgehen, da die Einsehbarkeit des Hennesees für den Charakter und die Nutzung des Ferienhausgebietes von besonderer Bedeutung ist.

#### 4.5.5 Öffentliche Parkanlage – öffentlicher Spielplatz

Innerhalb des Ferienhausbiete existiert keine Fläche für einen (Kinder-) Spielplatz. Gleichwohl würde die Errichtung eines Spielplatzes einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität des Ferienhausgebietes insbesondere für Familien mit Kindern leisten.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 62 enthält westlich des Plangebietes eine Fläche für einen Spielplatz, eine öffentliche Stellplatzanlage und öffentliche Wege. Tatsächlich wurde die Stellplatzanlage aber weiter westlich angeordnet und ein Teil der Stellplatzanlage für ein Regenklärbecken ausgeklammert. Die festgesetzten Fußwege wurden nicht ausgebaut. Der übrige Bereich zwischen den Straßen "In der Lacke" und "Ober der Hasselt" und der vorhandenen Bebauung stellt sich als Wiesenfläche mit Einzelbäumen und Baumgruppen dar und wird in den Sommermonaten als Bedarfsstellplatzfläche bei hohem Besucheraufkommen genutzt. Ein Teil dieser Fläche bietet sich auch weiterhin für die Nutzung als Spielplatz an. Die 6. Änderung des Bebauungsplans enthält daher eine Festsetzung "Öffentliche Parkanlage – öffentlicher Spielplatz" für den noch nicht genutzten Bereich zwischen dem Parkplatz, den Straßen "In der Lacke" und "Ober der Hasselt" sowie der vorhandenen Bebauung "In der Lacke 1-6". Die temporäre Nutzung als Stellplatzfläche ist von dieser Festsetzung nicht berührt.

## 5 Verkehrliche Erschließung

### 5.1 *Öffentliche Verkehrsflächen*

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraßen "Ober der Hasselt", "Auf der Eicke", "In der Lacke" und "Im Rothlande", die sich sämtlich im Eigentum der Stadt Meschede befinden und vollständig hergestellt sind, werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Über die Straße "Ober der Hasselt" erfolgt die Anbindung des Ferienhausgebietes an die Kreisstraße 41 Mielinghausen – Remblinghausen.

Auch die vorhandenen und entsprechend festgesetzten öffentlichen Fußwege stehen im Eigentum der Stadt Meschede und sind vollständig hergestellt.

Der öffentliche Parkplatz südlich der Liegewiese befindet sich im Eigentum der Hennesee GmbH. Die Festsetzung entspricht dem vorhandenen Bestand.

### 5.2 *Private Verkehrsflächen/ Gemeinschaftsstellplätze*

Der weit überwiegende Teil der Ferienhäuser wird durch – in vielen Fällen gemeinschaftlich genutzte - privaten Stichstraßen erschlossen, die jeweils von den öffentlichen Straßenflächen abzweigen. Diese Straßenflächen befinden sich im Gemeinschaftseigentum. Gegenüber dem Altplan wurden die zeichnerischen Festlegungen an die tatsächlichen Strukturen angepasst. Dies ist insbesondere im Bereich der entgegen der Konzeption des Altplans realisierten Doppelhäuser der Fall.

Auf allen Privatgrundstücken sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Stattdessen sind die entsprechenden, für den Kfz-Verkehr nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen angeordnet. Diese Stellplätze sind daher nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB als Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt und befinden sich alle im Gemeinschaftseigentum der jeweils nächstgelegenen Eigentümer. Im Bereich der Straße "Ober der Hasselt"

Gebäude Nr. 20-43 sind die einzelnen, verinselt angeordneten Stellplätze flächentechnisch zusammengefasst, so dass hier noch einige wenige Stellplätze ergänzt werden könnten.

## **6 Fachplanerische Belange**

### **6.1 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keinerlei Denkmäler. Bodendenkmäler sind ebenfalls nicht bekannt oder erkennbar. Sollten wider erwarten Bodendenkmäler aufgefunden werden, so ist ein, in den Bebauungsplan eingetragener Hinweis, zu berücksichtigen.

### **6.2 Landschaftsplan**

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Bereichs südlich der Straße "Ober der Hasselt" Gebäude Nr. 20-43 befindet sich außerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplans Meschede der Unteren Landschaftsbehörde. Der Geltungsbereich des Landschaftsplans korrespondiert mit der Sonderbauflächendarstellung des FNP. Ein Auszug aus dem Landschaftsplan ist in Anlage 2 wiedergegeben.

Der durch den Landschaftsplan überdeckte Bereich des Geltungsbereichs der 6. Änderung des Bebauungsplan Nr. 62 enthält jedoch keine landschaftsrechtliche Festsetzung.

Nach § 16 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW kann sich der Landschaftsplan auch auf Flächen innerhalb eines Bebauungsplans beziehen, wenn es sich z.B. um eine öffentliche Grünfläche handelt. Dies war bei dem Altplan bezüglich des Flurstücks 351 der Fall. Da sich die vorhandenen Erschließungsstraßen und Stellplätze nur im Randbereich des Landschaftsplans befinden, dieser keine Festsetzung für diese Fläche enthält und zudem nach Inkrafttreten des Altplans aufgestellt wurde, wird hieraus für die Gültigkeit des Bebauungsplans kein Hindernis gesehen.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser**

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation im Trennsystem, wobei das Niederschlagswasser der talseitigen Bebauung der Straße "In der Lacke" dezentral versickert wird, vollständig gewährleistet. Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich zudem ein Regenklärbecken des Ruhrverbandes, das entsprechend festgesetzt ist.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist durch das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt. Löschwasser könnte auch aus dem Hennesee entnommen werden.

### **7.2 Versorgungsflächen**

Im Bereich "Ober der Hasselt" Gebäude Nr. 25/26 befindet sich eine elektrische Ortsnetzstation zur Versorgung des Gebietes mit elektrischem Strom. Die Fläche ist entsprechend nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Darüber hinaus sind nach § 14 Abs. 2 Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes und fernmeldetechnische Nebenanlagen auch auf den Privatgrundstücken ausnahmsweise zulässig.

### **7.3 Fläche für Abfallbehälter**

Das Flurstück 232 war im Altplan als Abfallsammelstelle festgesetzt. Dort befand sich in der Anfangszeit des Ferienhausgebietes zunächst ein Sammelcontainer, später Behälter für die Altglasentsorgung. Derzeit erfolgt die Abfallentsorgung jedoch durch individuelle Abfallbehälter auf den einzelnen Grundstücken oder für die Fraktion "Papier/ Papp" durch Gemeinschaftsbehälter.

Die dem Ferienhausgebiet zugeordneten Behälter für die Altglasentsorgung befinden sich derzeit auf dem Campingplatz. Da die Anzahl der der Stadt Meschede für die Altglasentsorgung zur Verfügung stehenden Behälter beschränkt ist, besteht derzeit nicht die Möglichkeit, im Plangebiet Altglascontainer aufzustellen. Sollte dies künftig wieder möglich sein, so bietet sich der ehemalige Standort aufgrund der Lage und der verkehrlichen Erreichbarkeit optimal an. Die Fläche wird daher als Fläche für Abfall- und Reststoffentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. In der Zwischenzeit könnte diese Fläche für das Abstellen von Gemeinschaftsabfallbehälter genutzt werden, die derzeit in den Grünflächen entlang der Straße Ober der Hasselt angeordnet sind.

## 8 Umweltbericht

### 8.1 Einleitung

#### 8.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts der Bebauungsplanänderung

Zielsetzung der Bebauungsplanänderung ist die punktuelle Erweiterung der zweckmäßigen Nutzung der Ferienhäuser durch die Zulassung bestimmter Nebenanlagen (Geräteschuppen, überdachte Freisitze) und die Einführung von Ausnahmetatbeständen für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche sowie der überbaubaren Grundstücksfläche, um bauliche Anlagen für geschütztes Sitzen im Freien (Balkone/ Loggias/ Wintergärten/ Terrassen) besser zu ermöglichen. Die Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62aV bleibt erhalten.

Planinhalt ist im wesentlichen die textliche Änderung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Baufenster sind hinsichtlich der Lage an den heutigen Bestand angepasst. Eine Ausdehnung der Baufenster erfolgt nur im Bereich der vorhandenen Doppelhäuser. Die Nutzungszuordnungen und die Gestaltungsanforderungen entsprechen dem Altplan unter Anpassung an den heutigen Bestand (u. a. punktuelle Ausdehnung der privaten Verkehrsflächen). Auf die explizite Festsetzung von Grünflächen wird verzichtet. Die übrigen Festsetzungen werden aus dem Altplan weitgehend übernommen.

#### 8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Für das Plangebiet sind hinsichtlich der in Fachplänen festgesetzten Ziele folgende Aussagen zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Der Landschaftsplan Meschede hinsichtlich der nördlich angrenzenden und östlich gelegenen Flächen (Landschaftsschutzgebiet, großräumiger Landschaftsschutz) sowie der 1 km nord-östlich gelegenen Waldfläche (besondere Festsetzung für die forstliche Nutzung Nr. 4.82: Buchen-Eichen-Althölzer). Ein Auszug aus der zeichnerischen Darstellung der Festsetzungskarte ist in Anlage 2 abgebildet.
- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets im Mischwassersystem.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet keine Eintragungen. Gleiches gilt für die Denkmalliste der Stadt Meschede.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Landschaftsgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Ziel-



setzung der Bebauungsplanänderung folgende in Fachgesetzten festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW. Diesbezüglich kommt jedoch teilweise die Ausnahmegvorschrift in § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB zum Tragen, demnach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, was hier zum größten Teil der Fall ist.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 42 Abs. 1 BNatSchG.
- Die *Versickerungspflicht* gem. § 51 a LWG. Die Klausel kommt jedoch nicht zur Anwendung, da das Plangebiet bereits vor dem 01.01.1996 sowohl bebaut, als auch befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.
- Die *Aufgaben des Ruhrverbandes* gem. § 2 Ruhrverbandsgesetz bezogen auf die Hennetal-sperre. Zu nennen ist hier insbesondere die Aufgabe Nr. 5: "Beschaffung und Bereitstellung von Wasser zur Trink- und Betriebswasserversorgung sowie zur Ausnutzung der Wasserkraft".

## **8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt anhand der einzelnen für diesen Planungsfall relevanten Umweltmedien/ Schutzgüter.

### 8.2.1 Natur und Landschaft

#### *8.2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes*

Das Plangebiet ist entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62aV (im folgenden Altfassung genannt) realisiert. Die öffentlichen Erschließungsstraßen und Gehwege sind endgültig hergestellt, ebenfalls die privaten Erschließungsstraßen und Gemeinschaftsstellplätze.

Im Plangebiet wurden 120 Ferienhäuser sowie ein Verwaltungsgebäude errichtet. Die privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch genutzt und in einem hohen Maße begrünt. Nebenanlagen mit Ausnahme von Geräteräumen als Anbauten und Garagen/ Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nicht vorhanden. In Einzelfällen wurden freistehende Geräteschuppen errichtet, wogegen die Bauaufsichtsbehörde jedoch ordnungsbehördliche Verfahren durchgeführt hat bzw. durchführt. Die östlich umgebenden Flächen sind land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Südlich des Ferienhausgebiets schließt sich der Campingpark Hennesee, westlich und nördlich des Ferienhausgebietes die Liegewiese der Hennesee GmbH an.

#### *8.2.1.2 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Die Prognose der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Natur und Landschaft erfolgt durch die Ermittlung der durch die Planung möglichen zusätzlichen Versiegelung. Dabei wird für jede relevante Festsetzung ein Vergleich mit der Altfassung vorgenommen.

#### a) Zulässige Grundfläche/ Nebenanlagen

- Das Maß der zulässigen Grundfläche bleibt gegenüber der Altfassung mit max. 80 qm unverändert. Allerdings werden durch die Planung erstmals Nebenanlagen zugelassen, die jedoch einer Grundflächenbeschränkung unterliegen (Geräteschuppen: 7 qm, überdachte Freisitze: 12 qm, Abstellflächen Abfallbehälter, Anlagen für die Gartengestaltung und unterirdische Flüssiggasbehälter– die flächentechnisch jedoch nicht ins Gewicht fallen). Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche für bestimmte Anbauten an ein Ferienhaus ebenfalls überschritten werden. Die gesamte Grundfläche unter Einbeziehung der Anbauten und Nebenanlagen darf jedoch eine Fläche von **110 qm** nicht überschreiten. Die nach der BauNVO

1990 gem. § 19 Abs. 4 mögliche Überschreitung bis zu 50% der Grundfläche für bestimmte Anlagen wird nicht angewendet, so dass es sich bei den 110 qm um einen absoluten Maximalwert handelt.

- Durch die Erhöhung der zulässigen Grundfläche um 30 qm gegenüber der Altfassung folgt nicht eine zusätzliche Versiegelung um 30 qm, da die Berechnungssystematik der Grundfläche gem. der für den Altplan gültigen BauNVO 1968 anders ausfällt, als in der heutigen Fassung der BauNVO 1990: Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO 1968<sup>3</sup> werden Balkone, Loggien und Terrassen sowie Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in der Abstandsfläche zugelassen werden können, bei der Ermittlung der Grundfläche nicht berücksichtigt. Diese Nichtanrechnung der genannten Bauteile und Anlagen auf die zulässige Grundfläche wurde bei der Änderung der BauNVO 1990 aufgehoben. Bei der Ermittlung der zusätzlich zulässigen Versiegelung ist daher zu prüfen, wie groß die zulässige Grundfläche gem. Altplan bei Anwendung der BauNVO 1990 wäre.
- Die in den Jahren 1977 und 1978 auf über der Hälfte des Ferienhausgrundstücke errichteten Ferienhäuser vom Typ "Premonta Hennestrand 70" verfügen im Ursprungszustand über eine Grundfläche inkl. Außenwänden bei ca. 77 qm; hinzu kommen ca. 18 qm für einen Balkon oder eine Terrasse, je nach der topografischen Situation. Die Grundfläche beträgt insgesamt 95 qm.
- Die Stadt Meschede hat 1986 einen Ratsbeschluss gefasst, demnach pauschal eine Befreiung für die Zulassung von Geräteräumen als Anbauten bis max. 7 qm Grundfläche zugelassen werden soll. Da die Geräteräume keinen Zugang von dem jeweiligen Ferienhaus haben, sind diese als Nebenanlagen bzw. als Anlage in der Abstandsfläche einzustufen. Es handelt sich damit um eine echte Ergänzung der Zulässigkeitstatbestände gegenüber dem Altplan. Zum damaligen Zeitpunkt war die Eingriffsregelung noch nicht Bestandteil des BauGB und damit nicht anwendbar.
- Wenn man die heutigen Anforderungen der BauNVO 1990 auf die Berechnung der zulässigen Grundfläche anwendet, so kann eine tatsächlich realisierte bzw. zulässige Grundfläche von durchschnittlich 102 qm als Rechengröße für die gem. Altplan zulässige Versiegelung herangezogen werden. Die Rechengröße basiert auf der Grundfläche der überwiegend realisierten Ferienhäuser, der Terrassen/ Balkone sowie die Anbauten.
- Im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans wird die BauNVO 1990 die maßgebliche Berechnungssystematik für die zulässige Grundfläche. Es ist daher eine Anpassung des Flächenwertes von 80 qm auf 102 qm erforderlich ohne dass dadurch gegenüber den Festsetzungen des Altplans ein "Mehr" an zulässiger Versiegelung resultiert. Die durch die Planung möglichen zusätzlich zulässigen Eingriffe gegenüber dem Altplan betragen daher bei **110 qm Grundfläche nur 8 qm** je Grundstück.

#### b) Grundflächenzahl GRZ

- Der Altplan enthält neben der Begrenzung der Grundfläche auch eine Grundflächenzahl (GRZ = 0,2). Hierauf wird bei der Änderung verzichtet, da die GRZ als Reglementierungsmechanismus bereits bei der Umsetzung des Altplans ihre Wirkung weitgehend verloren hat (siehe Ausführungen in Kapitel 4.2.4). Der Verzicht auf die GRZ wird bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung daher nicht berücksichtigt.

#### c) Überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder)

- Die Baufelder sind in ihrer Dimension (bis auf die Doppelhausgrundstücke, siehe unten) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1 zu 1 übernommen. Allerdings ist künftig eine Überschreitung der Baugrenzen um 2 m für bestimmte Anbauten wie Balkone und Wintergärten ausnahmsweise zulässig.

<sup>3</sup> Diese Festsetzung wird zwar nicht auf Basis von § 16 bzw. § 19 BauNVO, sondern auf Grundlage des § 11 BauNVO analog der Regelung zu Wochenendhäusern nach § 10 BauNVO, getroffen. Hieraus ergibt sich für die Berechnung der Grundfläche aber keine Unterschiede. Siehe hierzu Fickert/ Fieseler, "Kommentar zur BauNVO", 9. Aufl., RN 10.25 in Bezug auf die BauNVO 90

- Maßgeblich für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Versiegelung ist die zulässige Grundfläche. Durch die Festsetzung der Baugrenzen/ Baufelder wird in erster Linie die Lage der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken reglementiert. Die Baufelder sind durch die 6. Änderung an dem heutigen Bestand ausgerichtet. Dies führt in einigen Fällen zu einer Reduzierung der im jeweiligen Einzelfall noch nicht ausgeschöpften überbaubaren Grundstücksfläche, da bei einer Vielzahl der Gebäude die bisherigen Baugrenzen überschritten wurden und nunmehr alle Gebäude innerhalb der Baufelder platziert sind.
  - Die Baugrenzen könnten aber eine Einschränkung der zulässigen Grundfläche bewirken, wenn die Baufelder kleiner wären als die zulässige Grundfläche. Dies ist jedoch sowohl in der Alt-/ als auch in der Neufassung nicht der Fall. Für die Doppelhausgrundstücke ist folgendes zu berücksichtigen: Der Altplan sieht auch für den Bereich Ober der Hasselt nur Einzelhäuser vor; dementsprechend sind im Altplan 114 Baufelder festgesetzt. Durch planerische Überlegungen der Stadt Meschede Mitte der 80er Jahre wurden aber auf 6 "Baufeldern" Doppelhäuser errichtet, so dass es hier zu einer massiven Überschreitung der Baugrenzen gekommen ist. Im Rahmen der 6. Änderung erfolgt in diesem Bereich eine Ausdehnung der Baugrenzen an den genehmigten Bestand.
  - Das Grundstück des Verwaltungsgebäudes "Ober der Hasselt 1a" ist im Altplan nicht vorgesehen, ist jedoch entgegen der Festsetzungen dennoch genehmigt. Da dieses Gebäude Bestandsschutz genießt, fließt dessen Grundfläche in die Berechnung der Versiegelung im Ist-Zustand mit ein. Im Rahmen der 6. Änderung gelten für dieses Grundstück jedoch die gleichen Anforderungen, wie für die übrigen Ferienhausgrundstücke.
  - Eine genaue Gegenüberstellung der Altfassung mit der Planung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche erfolgt am Ende dieses Abschnittes.
- d) Private Grünflächen mit Anpflanzungsvorschriften
- Der Altplan enthält für die privaten Baugrundstücke teilweise die Festsetzung "Private Grünflächen – Flächige Strauchpflanzung mit Einzelbäumen" bzw. "Private Grünflächen – Flächige Pflanzung aus standortgerechten Baum- und Straucharten". Die räumliche Verortung der Grünflächen inkl. der Festsetzungen zu den Einzelbäumen ist im Altplan nicht exakt abgegrenzt sondern als "Andeutung" für eine Begrünung der Ferienhausgrundstücke zu sehen, da bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans das Plangebiet noch unbegrünte landwirtschaftliche Nutzfläche war.
  - Zum Zeitpunkt der Planänderung sind alle Ferienhausgrundstücke – in unterschiedlicher Intensität – begrünt. Die Übernahme der jeweiligen Anpflanzungsvorschriften würde daher ins Leere laufen. Zudem gilt unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans die Vorgaben des Bauordnungsrecht zur gärtnerischen Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 BauO NRW), die eine ähnliche Wirkung entfalten, wie die Festsetzungen des Altplans. Aus den genannten Gründen wird daher auf die Übernahme der Festsetzung des Altplan verzichtet ohne das dadurch ein Nachteil für das Schutzgut Natur und Landschaft resultiert.
  - Die Flächen, auf denen sich unterirdische Flüssiggasbehälter befinden, so wie der Bereich zwischen der Stellplatzanlage und dem Privatweg am nördlichen Ende der Straße "Auf der Eicke" sind entsprechend dem Bestand als "Grünfläche" festgesetzt.
- e) Private Verkehrsflächen
- Die Festsetzungen zu den privaten Verkehrsflächen der 6. Änderung des Bebauungsplans entsprechen dem vorhandenen Bestand. Die gegenüber der Altfassung zusätzlich festgesetzten Flächen sind bereits alle realisiert. Weitere Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht zugelassen.

f) Stellplätze

- Die Festsetzungen zu den Stellplätzen entsprechen ebenfalls der Altfassung. Im Bereich "Ober der Hasselt" südlicher Teilabschnitt und entlang der Straße "Auf der Eicke" wurden gegenüber dem Altplan weitere Gemeinschaftsstellplatzanlagen errichtet, die in der 6. Änderung berücksichtigt sind. Hieraus resultiert keine zusätzliche Versiegelung.
- Im Bereich "Ober der Hasselt" südlicher Teilabschnitt sind 2 kleinere Zwischenräume zwischen den einzelnen Stellplätze nun auch als Stellplatzanlage festgesetzt, so dass dort weitere Stellplätze entstehen könnten. Hierdurch ergibt sich eine mögliche zusätzliche Versiegelung von ca. 30 qm.
- Für das Grundstück des Verwaltungsgebäudes wurden zweckgebunden 6 Stellplätze genehmigt. Im Rahmen der 6. Änderung wird dieses Grundstück ebenso behandelt, wie die übrigen Ferienhausgrundstücke, so dass auch für dieses Grundstück nur 1 Stellplatz auf einer Gemeinschaftsanlage zulässig ist.

g) Zusammenfassung - Ermittlung der Versiegelung durch bauliche Anlagen und Stellplätze

Bauliche Anlagen gem. Altplan (B-Plan 62.aV)			
Anzahl	Art der Versiegelung	Fläche je Baufeld	Fläche gesamt
120 Baufelder	Zulässige Grundfläche gem. BauNVO 1968	80 qm	9.600 qm
120 Baufelder	Terrassen/ Balkone	15 qm	1.800 qm
120 Baufelder	Geräteräume als Anbauten	7 qm	840 qm
1 Verwaltungsgebäude	Nachträglich genehmigt » Grundfläche des Gebäudes maßgebend	93 qm	93 qm
<b>Gesamt</b>			<b>12.333 qm</b>

Stellplätze gem. Altplan (B-Plan 62.aV)			
15 Flächen	Gemeinschaftsstellplätze		1.618 qm
1 Fläche	6 Stellplätze für das Verwaltungsgebäude		75 qm
5 Flächen	Gegenüber dem Altplan zusätzlich realisierte Gemeinschaftsstellplätze		222 qm
<b>Gesamt</b>			<b>1.915 qm</b>

Bauliche Anlagen gem. Planung (B-Plan 62.6)			
Anzahl	Art der Versiegelung	Fläche je Baufeld	Fläche gesamt
121 Baufelder	Zulässige Grundfläche gem. BauNVO 1990	80 qm	9.680 qm
121 Baufelder	Terrassen/ Balkone/ Wintergärten	30 qm	3.630 qm
121 Baufelder	Nebenanlagen		
<b>Gesamt</b>			<b>13.310qm</b>

Stellplätze gem. Planung (B-Plan 62.6)			
21 Flächen	Bereits realisierte Gemeinschaftsstellplätze		1883 qm
2 Flächen	Zusätzliche Gemeinschaftsstellplätze		30 qm
<b>Gesamt</b>			<b>1.913 qm</b>

h) Fazit:

1. Durch die vollständige Realisierung der zusätzlich zulässigen baulichen Anlagen könnte gegenüber den Festsetzungen des Altplans eine zusätzliche Versiegelung von **977 qm** entstehen.
2. Durch Stellplätze könnte gegenüber dem Altplan keine zusätzliche Versiegelung entstehen.

### 8.2.1.3 Bewertung der Auswirkungen

Die Anwendung der Biototypenliste des Hochsauerlandkreises würde für die zusätzliche Versiegelung durch bauliche Anlagen zu folgendem Ergebnis führen:

- Biototyp vor dem Eingriff: Hausgärten – Wertfaktor 3
- Biototyp nach dem Eingriff: versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Oberflächenversiegelung – Wertfaktor 1
- Abwertung 2 Punkte – multipliziert mit einer Fläche von 977 qm = 1.954 Biotoppunkte

Die mathematisch berechnete mögliche zusätzliche Versiegelung, die durch die Planänderung zugelassen wird, ist anhand verschiedener Aspekte zu bewerten.

Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Zulassung geschützter Aufenthaltsflächen im Freien, wie dies z. B. Wintergärten ermöglichen. Aufgrund des Grundrisses der Gebäude sowie der topographischen Verhältnisse im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer einen Wintergarten auf der vorhandenen Terrasse/ Balkon verwirklichen. Damit und auch durch eine mögliche Unterbauung einer Terrasse oder eines Balkons ist kein zusätzlicher Eingriff verbunden. Es handelt sich im wesentlichen um eine Aufwertung der bestehenden Substanz.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Errichtung der zusätzlich zulässigen Anbauten nicht in jedem Einzelfall möglich ist, da die Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsflächenvorgaben im Bebauungsplanverfahren nicht geprüft wird und damit insbesondere auf den kleineren Grundstücksflächen hieraus eine Einschränkung der Ausnutzbarkeit resultieren kann.

Der Bebauungsplan stellt zudem einen Angebotsplan dar. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich, in wie vielen Fällen eine Umsetzung der durch die Planung ermöglichten Erweiterungsoptionen tatsächlich erfolgen wird.

Die maximal mögliche zulässige Grundfläche wurde gegenüber der Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans um 10 qm reduziert, um den möglichen Eingriff in Natur und Landschaft zu reduzieren. Eine weitere Verringerung ist nicht möglich, da dann die Zielsetzungen der Planung nicht erreicht werden.

Nach Abwägung aller Belange wird deutlich, dass die wahrscheinlich erfolgende zusätzliche Versiegelung verschwindend gering ausfallen wird. Ausgleichsmaßnahmen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Hinsichtlich der Stellplatzbilanz ergibt sich durch das Verbot der Stellplätze auf allen Grundstücken auch eine Einschränkung für das ehemalige Verwaltungsgebäude, auf dem bislang 6 Stellplätze wegen der Verwaltungsnutzung genehmigt und verwirklicht sind. Dies wiegt die geringfügig möglichen zusätzlichen Stellplätze im Bereich Ober der Hasselt auf.

## 8.2.2 Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt

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

Nach § 42 Abs. 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 § 42 Abs. 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 ver-

schlechtern, 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 Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".<sup>4</sup>

Nach § 42 Abs. 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. § 42 Abs. 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 (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

Nach § 42 Abs. 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>5</sup> Darüber hinaus wurden 24 übergeordnete Lebensraumtypen abgegrenzt, in denen die planungsrelevanten Arten üblicherweise angetroffen 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.

#### 8.2.2.2 Beschreibung des Schutzgutes

Über die in Kapitel 8.2.1.1 genannten Aspekte hinaus ist hinsichtlich der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten folgendes zu ergänzen:

In der näheren und auch in der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ("FFH-Gebiete") oder Europäische Vogelschutzgebiete gem. § 32 bis 38 BNatSchG. Innerhalb des Plangebietes befinden sich ebenfalls keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 62 Landschaftsgesetz NRW. Das Biotopkataster der LANUV enthält für das Plangebiet ebenfalls keine Einträge.

Hinsichtlich der Identifikation der im Plangebiet potenziell vorkommenden wild lebenden Tier- und Pflanzenarten sind 3 Lebensraumtypen relevant:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken,
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und
- Gebäude.

In diesen Lebensräumen *können* in diesem Bereich (Messtischblatt 4615) nach den Informationen der LANUV 28 verschiedene planungsrelevante Arten angetroffen werden (siehe Anlage 3). Von diesen Arten gelten 19 als streng geschützt; 9 Arten haben einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand.

<sup>4</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>5</sup> siehe MUNLV, S. 24-27

Bei den streng geschützten Arten, die zudem einen ungünstigen oder schlechten Erhaltungszustand aufweisen, handelt es sich um folgende Tiere:

Vögel:

- Raubwürger
- Rotmilan
- Turteltaube
- Uhu
- Wespenbussard

Amphibien:

- Geburtshelferkröte

Im Rahmen der Ortsbesichtigungen zur Aufstellung der Bebauungsplanänderung sowie durch Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung wurde nicht ersichtlich, dass die Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand im Plangebiet auch tatsächlich anzutreffen sind.

#### *8.2.2.3 Prognose der Auswirkungen der Planung*

Die Prognose der Auswirkungen erfolgt durch eine Prüfung, ob durch die Änderung des Bebauungsplans Verstöße gegen die nach § 42 BNatSchG festgelegten Verbote zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind.

Die Prüfung einer Verträglichkeit des Planes mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets im Sinne von § 34 BNatSchG (FFH-Verträglichkeitsprüfung) ist nicht erforderlich, da auch im weiteren Umfeld des Plangebietes (< 3,5 km) keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung ersichtlich sind und erhebliche Beeinträchtigungen dieser Gebiete daher nicht zu erwarten sind.

Bei einer Betrachtung der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans auf wild lebende Tierarten (wild lebende Pflanzenarten sind im Plangebiet nach den Erkenntnissen der LANUV nicht anzutreffen) ist zunächst die bestehende Überformung der Landschaft durch die anthropogene Nutzung als Ferienhausgebiet und der nahe gelegenen Freizeiteinrichtungen am Hennesee zu betrachten. Das Plangebiet ist bereits vollständig mit 121 Gebäuden bebaut. Die Grundstücke sind – teilweise intensiv – gärtnerisch genutzt. Aufgrund der Nutzung als Ferienhausgebiet erfolgt zudem eine rege Benutzung der Freiflächen der Einzelgrundstücke für Erholungszwecke. Weiterhin ist der Kfz-Verkehr durch An- und Abreisevorgänge sowie Ausflugsverkehr zu bedenken. Im Plangebiet besteht daher eine latente "Beunruhigung".

Neben der bestehenden Überformung des Plangebietes ist die Geringfügigkeit des Eingriffs zu berücksichtigen. Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt im Einzelfall nur eine minimale Inanspruchnahme bestehenden Freiraums, insbesondere durch die max. 7 qm großen Gartenhöfen oder die max. 12 qm großen überdachten Freisitze. Die darüber hinaus gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan zusätzlich zulässigen baulichen Anlagen sind nur in baulicher Verbindung mit den bestehenden Gebäuden möglich. Zu einer Zerschneidung von Biotopen wird es durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht kommen, allenfalls zu einer punktuellen Verkleinerung.

#### *8.2.2.4 Bewertung der Auswirkungen*

Die möglichen Auswirkungen der Planung sind aufgrund ihrer minimalen Dimension im Verhältnis zur üblichen Größe der Lebensstätten insbesondere der in Kapitel 8.2.2.2 genannten Vogelarten absolut zu vernachlässigen, zumal die umgebenden Wald-, Wasser- und Wiesenflächen durch die Planung nicht berührt werden. Hinsichtlich der Krötenart ist zu bedenken, dass diese im Mittelgebirge als ungefährdet gilt. Gefährdungen und Beeinträchtigungen werden durch die Planung nicht ausgelöst.<sup>6</sup> Eine erhebliche Störung bzw. eine Zerstörung der Fortpflanzungs-

---

<sup>6</sup> siehe MUNLV, S. 197. Die dort genannten Gefährdungen und Beeinträchtigungen der Geburtshelferkröte treffen für das Plangebiet nicht zu.

oder Ruhestätten der planungsrelevanten wildlebenden Tier- und Pflanzenarten ist insgesamt nicht zu erwarten. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden durch die Änderung des Bebauungsplans daher nicht berührt.

### 8.2.3 Weitere Umweltbelange

Die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und (Klein-) Klima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die geplanten Bauvorhaben nicht tangiert.

Durch die zusätzlichen Baumöglichkeiten erfolgt keine Ausdehnung der Intensität der vorhandenen Nutzungen. Dem tragen auch die Festsetzungen zur max. Anzahl der Wohnungen und zur Unzulässigkeit von Gauben als zusätzliche Sicherungsinstrumente gegen eine Ausdehnung der Intensität der Nutzung Rechnung. Auch die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert. Die Festsetzungen sollen im Wesentlichen eine Aufwertung der Qualität der Ferienhäuser bewirken. Zusätzliche Immissionen z.B. durch Verkehr oder private Heizungsanlagen sind daher nicht zu erwarten.

## **8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten**

### 8.3.1 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Zustand der Umwelt wird sich gegenüber der Nichtdurchführung der Planung nicht wesentlich verändern, da das Grundkonzept und damit die Nutzung des Gebietes beibehalten wird. Es handelt sich nur um punktuelle Veränderungen.

### 8.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Durch die konkrete flächentechnische Beschränkung der zulässigen Nebenanlagen und Anbauten wurde die zusätzliche Versiegelung auf ein Minimum im Hinblick auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung begrenzt. Gegenüber der Vorentwurfsfassung wurde zudem die max. zulässige Grundfläche von 120 qm auf 110 qm und die Anzahl der zusätzlich zulässigen Stellplätze reduziert.

### 8.3.3 Varianten

Alternativ zur vorgeschlagenen textlichen Änderung der Überschreitungsmöglichkeiten für die überbaubaren Grundstücksflächen bestünde die Möglichkeit der Ausdehnung der Baugrenzen. Im Hinblick auf die Auswirkungen auf Natur und Landschaft hätte dies allgemein keine Änderungen gegenüber dem gewählten System zur Folge, da die max. zulässige Grundfläche maßgeblich ist. In den Fällen, in denen die max. zulässige Grundfläche aufgrund der engen Baugrenzen im Altplan nicht ausgeschöpft werden kann, hätte diese Variante aber zur Folge gehabt, dass in diesen Fällen sämtliche Ferienhauserweiterungen zulässig wären und nicht nur die gewünschten geschützten Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien. Dies widerspricht der Zielsetzung der Bebauungsplanänderung.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen wurde geprüft, ob das System der Gemeinschaftsstellplätze beibehalten werden soll oder ob es den Privateigentümern – zumindest entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen – ermöglicht werden sollte, zusätzliche Stellplätze auf ihren Grundstücken zu realisieren. Dieser Variante wurde nicht gefolgt, da ein tatsächlicher Bedarf nicht gesehen wurde und zudem durch eine (massive) Zulassung weiterer Stellplätze negative Umweltauswirkungen zu befürchten wären, die sich negativ auf den Charakter des Ferienhausgebietes auswirken würden.



## **8.4 Zusätzliche Angaben**

### 8.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials

Die Ermittlung der zusätzlichen Versiegelung erfolgte im wesentlichen durch Vergleich der Festsetzungen der 6. Änderung mit denen der Altfassung. Ferner wurde die Biotoptypenliste der Unteren Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises angewandt.

Bei der Ermittlung der möglichen zusätzlichen Versiegelung durch die Planänderung gegenüber dem Altplan ergab sich die Schwierigkeit, die zulässige Versiegelung auf Basis des Altplans zu erfassen, da gem. BauNVO 1968 verschiedene bauliche Anlagen (Terrassen, Balkone, Veranden) nicht von der max. zulässigen Grundfläche erfasst waren und somit bis zur Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche möglich waren. Eine genaue Flächengröße zur zulässigen Versiegelung, wie dies bei der 6. Änderung des Bebauungsplan der Fall ist, kann aus dem Altplan nicht entnommen werden. Hilfsweise ist daher eine fiktive bzw. durchschnittliche zulässige Grundfläche errechnet worden, die sich aus der Baugenehmigungsunterlagen des Ferienthaustyps "Hennestrand 70" ergab. Auf dieser Basis wurde die zusätzlich zulässige Versiegelung überschlägig prognostiziert.

### 8.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Durch die Änderung des Bebauungsplans können im wesentlichen Umweltauswirkungen durch zusätzliche Versiegelungen entstehen. Im Abstand von 5 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans soll daher geprüft werden, welche baulichen Anlagen in dieser Zeit zusätzlich entstanden sind. Dies kann anhand der Auswertung der Baugenehmigungsverfahren, der Angaben zur Berechnung der Versiegelung aufgrund der Erhebung zur Abwassergebühr für Niederschlagswasser und einer Luftbilddauswertung erfolgen. Sollte die Auswertung zu einer erheblichen Abweichung gegenüber der hier zugrunde gelegten Ermittlung führen, soll der Rat der Stadt Meschede nochmals über die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen entscheiden.

### 8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans für das Ferienhausgebiet Mielinghausen besteht im wesentlichen aus folgenden Änderungen gegenüber der Bebauungsplanaltfassung:

- Anpassung der Festsetzungen an den heutigen Bestand (Lage der Baugrenzen, Stellplätze, private Verkehrsflächen, Gestaltungsvorschriften),
- Verzicht auf einzelne Regelungen, die aufgrund der Umsetzung des Baugebietes obsolet geworden sind (Grünflächen, GRZ, GFZ, bergseitige Traufhöhe),
- Zulassung von bestimmten Nebenanlagen (Überdachte Freisitze < 12 qm, Geräteschuppen < 7 qm) ,
- Zulassung einer Überschreitung der Baugrenzen um 2 m für Terrassen, Balkone und Wintergärten,
- Anhebung der zulässigen Grundfläche auf 110 qm.

Die Änderungen verfolgen das Ziel, die Attraktivität des Ferienhausgebietes für touristische Nutzungen zu verbessern. Der Grundcharakter des Ferienhausgebietes und dessen Nutzungen bleibt erhalten. Dauerwohnen ist auch weiterhin nicht zulässig.

Durch die geringfügigen Änderungen an den einzelnen Festsetzungen könnte eine zusätzliche Versiegelung z.B. durch Geräteschuppen oder vergrößerte Terrassen entstehen. Die Dimension der zusätzlichen Versiegelung ist aber nur sehr schwer zu errechnen, da eine entsprechende Vergleichsgröße in der Bebauungsplanaltfassung nicht bestand und daher mit einer Durchschnittsgröße auf Basis des Ferienthaustyps "Hennestrand 70" gearbeitet werden musste. Die mögliche zusätzliche Versiegelung beträgt ca. 977 qm oder 1.954 Biotoppunkte. Es ist aber höchst unwahrscheinlich, dass diese Versiegelung auch tatsächlich umgesetzt wird, da es sich hier um einen Angebotsplan handelt. Es ist nicht absehbar, wie viele Eigentümerinnen und Eigentümer von den Möglichkeiten, die der Bebauungsplan bietet, tatsächlich Gebrauch machen.

Des Weiteren ist insbesondere auf den kleineren Grundstücken aufgrund nachbarrechtlicher Vorschriften eine Maximalausnutzung nicht möglich. Der Bebauungsplan enthält aufgrund der Geringfügigkeit der wahrscheinlich eintretenden zusätzlichen Versiegelung keine Ausgleichsmaßnahmen.

Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft oder wild lebende Tier- und Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

## **9 Kosten und Realisierung**

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und der Durchführung des Verfahrens keine Kosten.

## **10 Rechtsgrundlagen**

Für die Durchführung des Änderungsverfahrens ist das Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 mit Wirkung zum 01.01.2007, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993 (BauNVO 90).

## **11 Änderungen gegenüber der frühzeitigen Beteiligung**

Gegenüber dem Vorentwurf wurden im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung folgende Änderungen vorgenommen:

- Änderung der textlichen Festsetzung zu den künftigen Ausnahmen – Zulässigkeit der Ausnahmen nur bei zulässiger Nutzung als Ferienhaus
- Ausdehnung der zulässigen Größe von Freisitzen von 10 qm auf 12 qm
- Zulassung von unterirdischen Behältern für brennbare Gase und Flüssigkeiten zur ortsnahen Versorgung eines Ferienhauses als Nebenanlage
- Ausdehnung der max. zulässigen Grundfläche für Balkone/ Terrassen/ Wintergärten von 20 qm auf 30 qm – wenn die zulässigen Grundfläche von 80 qm hierfür überschritten wird
- Reduzierung der insgesamt zulässigen Grundfläche von 120 qm auf 110 qm
- Änderung der Baugrenzen auf dem Grundstück In der Lacke 18
- Umwidmung der privaten Stellplätze zu Gemeinschaftsstellplatzanlagen
- Verzicht auf die Stellplatzfestsetzung auf dem Flurstück 393
- Umwidmung der Flurstücke 352-355 von "Fläche für Stellplätze" zu "Private Grünfläche – Zweckbestimmung Straßenrandbegrünung" und Umwidmung von Teilen des Flurstücks 351 von "Fläche für Stellplätze" zu "Fläche mit besonderem Nutzungszweck – unterirdischer Flüssiggasbehälter"
- Ergänzung der Festsetzung "Flächen mit besonderem Nutzungszweck – unterirdischer Flüssiggasbehälter" für das Flurstück 226
- Ergänzung einer Fläche für Altglascontainer
- Ergänzung der Festsetzung zu den privaten Grünflächen mit einer Pflanzbindung für Sträucher und einem Anpflanzungsverbot für Bäume
- Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans im westlichen Bereich auf die Flächen der Hennesee GmbH - Übernahme bzw. räumliche Konkretisierung der Festsetzungen des B-Plans Nr. 62 (öffentlicher Parkplatz, Regenklärbecken, öffentlicher Spielplatz)
- Ergänzung der Gestaltungsfestsetzungen für Nebenanlagen zur Zulässigkeit von Wandflächen aus naturbelassenem Holz
- Ergänzung der Gestaltungsfestsetzungen für Wintergärten (Vorgabe einer Material- und Farbgebung)

- Zulassung von Nebenfirsten
- Streichung der Zulässigkeit von massiven Holzhäusern
- Ergänzung der Gestaltungsvorschriften zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren und zur Dachbegrünung
- Ergänzung einer Festsetzung zur max. Höhe von Einfriedigungen
- Konkretisierung der Eingriffsbewertung – Verzicht auf Ausgleichsmaßnahmen

## **12 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auslegung**

Gegenüber der öffentlichen Auslegung wurden keine Änderungen an den textlichen oder zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen. Die Begründung wurde um das Kapitel 8.2.2 "Wild lebende Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt" ergänzt.

Meschede, den 08.08.2008  
Fachbereich Planung und Bauordnung  
Stadt Meschede  
im Auftrage

gez. Martin Dörtelmann

Martin Dörtelmann  
Fachbereichsleiter

Anlage 1: Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 62aV



Anlage 2: Auszug aus der Festsetzungskarte des rechtskräftigen Landschaftsplans Meschede



Anlage 3: Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

## Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4615

in den Lebensraumtypen, **Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken** (KIGehoel),  
**Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen** (Gaert), **Gebäude** (Gebaeu).

Art	Status	Schutzstatus	Erhaltungszustand in NRW (KON)	KIGehoel	Gaert	Gebaeu
<b>Säugetiere</b>						
Haselmaus	Art vorhanden	§§	G	X	(X)	
Wasserfledermaus	Art vorhanden	§§	G	X	X	(WQ)
Zwergfledermaus	Art vorhanden	§§	G	XX	XX	WS/WQ
<b>Amphibien</b>						
Geburtshelferkröte	Art vorhanden	§§	U		X	(X)
<b>Vögel</b>						
Eisvogel	sicher brütend	§§	G		(X)	
Erlenzeisig	sicher brütend	§	G	X		
Feldschwirl	sicher brütend	§	G	XX		
Gartenrotschwanz	sicher brütend	§	U↓	X	X	
Graureiher	sicher brütend	§	G	X	X	
Habicht	sicher brütend	§§	G	X	X	
Kleinspecht	sicher brütend	§	G	X	X	
Mäusebussard	sicher brütend	§§	G	X		
Neuntöter	sicher brütend	§	G	XX		
Raubwürger	sicher brütend	§§	S	XX		
Rauchschwalbe	sicher brütend	§	G↓		X	XX
Rotmilan	sicher brütend	§§	U	X		
Schleiereule	sicher brütend	§§	G	X	X	X
Schwarzkehlchen	sicher brütend	§	U	X		
Schwarzspecht	sicher brütend	§§	G	X		
Sperber	sicher brütend	§§	G	X	X	
Tannenhäher	sicher brütend	§	G	X	X	
Teichhuhn	sicher brütend	§§	G	X	X	
Turmfalke	sicher brütend	§§	G	X	X	X
Turteltaube	sicher brütend	§§	U↓	XX	(X)	
Uhu	sicher brütend	§§	U↑			(X)
Waldkauz	sicher brütend	§§	G	X	X	X
Waldohreule	sicher brütend	§§	G	XX	X	
Wespenbussard	sicher brütend	§§	U	X		

### Legende

§ = besonders geschützt, §§ = streng geschützt

G = günstiger Erhaltungszustand

U = ungünstig, unzureichender Erhaltungszustand

S = ungünstigster, schlechter Erhaltungszustand

↓ = sich verschlechternd

↑ = sich verbessernd

XX Hauptvorkommen, X Vorkommen, (X) potentielles Vorkommen

Fledermäuse:

WS Wochenstube, ZQ Zwischenquartier, WQ Winterquartier, () potentielles Vorkommen

Quelle: www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de; 06.08.2008

> Liste der geschützten Arten NRW > Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen