

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104
„Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße

(Verfahrensstand: Satzungsbeschluss)

Inhalt:

1. Vorbemerkungen	2
2. Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen	2
3. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung; Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	3
4. Begrenzung des Geltungsbereiches	5
5. Vorgaben des Flächennutzungsplanes	6
6. Die Konzeptionen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße.....	6
7. Die Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße (städtebauliches Konzept) und Baugestalterische Vorschriften.....	7
8. Wesentlichen Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB	11
9. Grünordnung.....	12
10. Denkmalschutz	12
11. Aktiver Immissionsschutz	13
12. Kampfmittel / Altlasten	13
13. Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen /Überschwemmungsgebiete/ Wasserrecht	14
14. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung.....	15
15. Flächenbilanz.....	17
16. Bodenordnung, Realisierung und Kosten von Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Planungskosten	17
17. Änderungen während des Planverfahrens	18

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplanaltfassung: Einbezogene Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“
- Anlage 2: Artenschutzrechtliche Prüfung aus Januar 2018

Abkürzungen:

- FNP: Wirksamer Flächennutzungsplan Kreis- und Hochschulstadt Meschede
- Bebauungsplanaltfassung: Einbezogene Teilflächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 104 „Zur Heidwiese“

1. Vorbemerkungen

Am 07.12.2017 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße und beauftragte den Bürgermeister, das Bauleitplanverfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) nach den (Verfahrens-) Regeln für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren in Verbindung mit § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ durchzuführen, wobei auch eine frühzeitige Bürgerinformationsveranstaltung zu den Zielen und Inhalten der Bauleitplanung durchzuführen ist.

Das Amtsblatt Nr. 14 vom 20.12.2017 enthielt die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange und Behörden gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.12.2017 bis 29.01.2018 und des Zeitpunktes der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.01.2018. Zusätzlich informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Schreiben vom 20.12.2017

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

von der Bürgerinformationsveranstaltung und dem Beteiligungszeitraum und bat um Abgabe einer Stellungnahme. Mit Schreiben vom 20.12.2017 informierte die Kreis- und Hochschulstadt Meschede ferner die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend und bat diese um Abgabe einer Stellungnahme. Während der frühzeitigen Beteiligung gingen 11 Stellungnahmen ein, davon enthielten 3 substantielle Anregungen.

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am Donnerstag, dem 11.01.2018 um 19 Uhr im Landhotel Hütter, Freienohler Straße 31, 59872 Meschede-Olpe statt.

Am 08.03.2018 beriet und entschied der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede über die eingegangenen Anregungen und fasste sodann den Auslegungsbeschluss gem. § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Während der öffentlichen Auslegung sind 6 Stellungnahmen eingegangen. Davon beinhaltete keine Stellungnahme substantielle Anregungen.

Am 05.07.2018 fasste der Rat der Kreis- und Hochschulstadt den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB.

2. Zum Begriff „Innenentwicklung“ und zu weiteren Voraussetzungen

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

- a. Anpassungen an heutige Nutzungsanforderungen
- b. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen in bauplanungsrechtlicher Hinsicht
- c. Sicherung vorhandener städtebaulicher Strukturen, indem nur in wenigen Beziehungen die bau-

und planungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen geändert werden

- d. Änderung oder Beschränkung von Nutzungen
- e. Maßnahmen der Stadterneuerung und Sanierung
- f. Maßnahmen des Stadtumbaus

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

Das Verfahren des § 13a BauGB ermächtigt zum Verzicht auf verschiedene Prüfungsvorgänge und Darlegungslasten. Es entfällt

- die Umweltprüfung,
- die Niederlegung eines Umweltberichtes,
- die Angabe, welche Umweltinformationen verfügbar sind,
- die zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB und
- die Überwachung der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

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

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann hier erfolgen. Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens kommt es auf die zukünftig festgesetzte Art der baulichen Nutzung nicht an. Dieses Verfahren ist nicht ausschließlich für Wohnnutzungen anwendbar,¹ so dass die hier geplante Änderung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann. Auch handelt es sich bei der Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Nachverdichtung, d.h. um eine Erhöhung der Bebauungsdichte oder der Nutzungsintensität auf bebauten Grundstücken, wobei die bisherige Nutzung im Wesentlichen beibehalten wird. Dies kann bspw. durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen geschehen², so wie es in der vorliegenden Bebauungsplanänderung im rückwärtigen Bereich der Grundstücke westlich der Freienohler Straße ermöglicht werden soll.

Zudem beträgt die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO mit 5.140 qm weniger als 20.000 qm, so dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt werden kann. Auch werden keine Vorhaben zulässig, die einer Umweltverträglichkeitspflicht (UVP-Pflicht) unterliegen, bei der gem. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen wäre.

3. Anlass und Zielsetzung der Bebauungsplanänderung; Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Bereich westlich der Freienohler Straße ist seit dem 11.12.1989 Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ und ist bebaut. Der Name des Bebauungsplans leitete sich aus dem östlich der Freienohler Straße gelegenen Baugebiet „Zur Heidwiese“ ab. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung hat der

¹ Brügelmann (BauGB-Kommentar): § 13a Rn 38

Plangeber nicht nur das Baugebiet sondern auch die gegenüberliegende Bebauung mit in den Blick genommen um möglichen Konflikten entgegen zu wirken. Die 1. Änderung steht nicht in Verbindung mit dem Baugebiet Zur Heidwiese.

Aufgrund des derzeitigen Bedarfs einer Erweiterung des bestehenden Beherbergungsbetriebes (in Form eines Hotels) im Geltungsbereich der Bebauungsplanaltfassung hat der Eigentümer dieses Hotels einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt, da die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche nicht mit den Erweiterungswünschen übereinstimmen und daher eine bauliche Ausdehnung in den rückwärtigen Grundstücksbereich derzeit unzulässig ist.

Der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede fasste am 07.12.2017 einen Aufstellungsbeschluss für die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 104, wonach eine Überarbeitung u.a. der Festsetzungen

- zum Maß der baulichen Nutzung
- zur überbaubaren Grundstücksfläche
- zu baugestalterischen Festsetzungen

erfolgen soll. Es sollen nicht nur die Flächen der geplanten Hotelenerweiterung sondern auch des angrenzenden Bestands entlang der Freienohler Straße in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden, um auch für diese Bereiche eine Nachverdichtung bzw. zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Ziel ist es, die städtebaulichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und überbaubaren Grundstücksfläche zu ändern, so dass als Gesamtergebnis die Bauwerberinnen/Bauwerber bei beabsichtigten

- Neubauten auf bislang unbebautem Bauboden
- Anbauten im Baubestand
- Umbauten im Baubestand
- Gebäudeabrissen und nachfolgenden Gebäude-Neuerrichtungen
- Entwicklungen der zulässigen Nutzungen

dies in einer erweiterten Gestaltungsfreiheit vollziehen können.

Begründung zur Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt an der Freienohler Straße, gegenüber der Einmündung der Straße Zur Heidwiese und umfasst die Gebäude Freienohler Straße 21 bis 31.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Freienohler Straße im Osten, landwirtschaftliche Flächen im Westen und die bestehende Bebauung im Norden und Süden.

Der Geltungsbereich umfasst die bereits bebauten Flächen entlang der Freienohler Straße. Auf all diesen Flächen soll durch die Bebauungsplanänderung das Potenzial für eine Nachverdichtung im rückwärtigen

² Brügelmann (BauGB-Kommentar): § 13a Rn 60

Bereich geschaffen werden und ein verträgliches Entwicklungspotenzial der vorhandenen Nutzung geschaffen werden.

Stichpunktartig zusammengefasst besteht die Überplanung aus den nachstehenden Planinhalten:

- Faktisch unveränderte Übernahme des Kataloges der allgemein zulässigen Nutzungen und Anlagen im Dorfgebiet aus der Bebauungsplanaltfassung. Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sollen nicht zulässig sein.
- Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“) des in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzten Dorfgebietes durch eine veränderte Ziehung der Baugrenzen, so dass ein vergrößerter Spielraum entsteht, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück verortet werden können. Durch die Ausdehnung der Baufenster wird eine Nachverdichtung ermöglicht, so dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gem. der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) gewährleistet wird. Auf die Beschränkung, dass Garagen und Stellplätze nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, wird verzichtet.
- Beibehaltung der Zahl der Vollgeschosse mit der Höchstgrenze II. Dies trägt zu einer optimalen Ausnutzung der Baugrundstücke bei und sichert eine städtebaulich verträgliche Höhe zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden an der Freienohler Straße, die im Bebauungsplan Nr. 104 „Zur Heidwiese“ max. I Vollgeschoss aufweisen dürfen.
- Erhöhung der GRZ und GFZ auf die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO, um eine Nachverdichtung zu forcieren.
- Änderung der baugestalterischen Vorschriften entsprechend der heutigen Ansprüche an attraktive und moderne Architektur. Das bedeutet im Wesentlichen: Es entfällt die zwingende Vorgabe für eine Dachform im rückwärtigen Grundstücksbereich. Im vorderen, zur Freienohler Straße gerichteten Bereich wird die Festsetzung eines Steildaches mit >45° übernommen, um auch zukünftig ein einheitliches städtebauliches Bild mit prägenden Dachflächen beizubehalten. Eine Maximaldachneigung wird nicht festgesetzt.

4. Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Berge und ist wie folgt abgegrenzt:

Im Süden: Angrenzende Bebauung: Flur 11, Flurstücksnummern 1378, 753 und Freienohler Straße:
Flur 11, Flurstücksnummern 1389, 770 ,1043

Im Osten: Freienohler Straße: Flur 11, Flurstücksnummern 1389, 707, 1043 (Fahrbahn L 541)

Im Westen: Landwirtschaftliche Flächen auf dem Grundstück: Flur 11, Flurstücksnummer 29

Im Norden: Angrenzende Bebauung auf den Grundstücken: Flur 11, Flurstücksnummern 1386, 1387,
1426

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Berge, Flur 11, Flurstücke: 1427, 1389, 360, 1600, 980, 193, 194, 195, 196.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.957 qm.

5. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Planinhalt des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Kreis- und Hochschulstadt Meschede im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße ist die Darstellung Dorfgebiet. Es besteht demnach keine Abweichung zwischen der Nutzungskonzeption und dem wirksamen FNP. Demzufolge wird dem Anspruch des § 8 Abs. 2 BauGB genüge getan, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen FNP im Bereich der Freienohler Straße



6. Die Konzeptionen der rechtsverbindlichen Bebauungsplanaltfassung im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße bezieht Teilflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ ein.

Der Bebauungsplan Nr. 104 „Zur Heidwiese“, Rechtskraft: 11.12.1989, setzt folgendes fest (siehe Anlage 1):

Das in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzte Dorfgebiet übernimmt vollständig die nach § 5 BauNVO (1977) als allgemein zulässig katalogisierten Arten von Nutzungen.

Soweit Garagen nicht zwingend festgesetzt sind, ist deren Errichtung nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Altfassung bestimmt die Zahl der Vollgeschosse (Z) Z = II als Höchstgrenze.

Die Bebauungsplanaltfassung legt die Bauweise als offene Bauweise (o) fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 als Höchstgrenze und die Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,8 als Höchstgrenze.

Nach der Altfassung gelten die folgenden baugestalterischen Vorschriften:

Zur Farbgebung der Wandflächen enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen zulässig sind; Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material und naturfarbener Holzverbretterung ausgeführt werden. Für die Dachflächen ist nur eine schieferfarbene Deckung zulässig.

Zulässige Dachform: Steildach (STD), zulässige Dachneigung mindestens 45 Grad. Drempehhöhe maximal 0,70 m Höhe. Dachüberstände sind an den Giebelflächen (Ortgang) mit 0,35 m und an der Traufe mit 0,70 m (waagrecht gemessen) zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind Flachdächer zulässig.

7. Die Konzeption der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“ – westlich der Freienohler Straße (städtebauliches Konzept) und Baugestalterische Vorschriften

7.1 Art der baulichen Nutzung:

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein "Dorfgebiet" gem. § 5 BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 mit folgenden Feinsteuerungen fest:

Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig vorgesehenen Arten von Nutzungen

- Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

sind auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Dies wird damit begründet, dass sich eine Vergnügungsstätte i.d.R nicht in ein Gebiet mit dörflicher (Wohn-) Bebauung und geringem Verkehrsaufkommen einfügt. Eine Vergnügungsstätte kann hier als Fremdkörper angesehen werden³. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie ein Betrieb bis in die Nachstunden soll vermieden werden, um die Wohnruhe des Beherbergungsbetriebes und der gegenüber des

³ Fickert/Fieseler (12. Auflage 2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung - § 5 BauNVO Rn. 21.1

Geltungsbereiches festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans Nr. 104 „Zur Heidwiese“ zu wahren.

Die Festsetzung des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO dient der Mischung der Nutzungen: Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe⁴ und spiegelt den derzeitigen Bestand wider. Auch zukünftig wird sich in dem Bereich Landwirtschaft befinden, so dass durch die Festsetzung des Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO der Fortbestand sowie zukünftige Entwicklungsperspektiven der Landwirtschaft möglich sind. Durch die Festsetzung des Dorfgebietes wird zudem den landwirtschaftlichen Betrieben das Recht eingeräumt, heranrückende Wohnbebauung abzuwehren⁵, um einen zukunftsfähigen und wirtschaftlichen Betrieb sicherzustellen.

Die Festsetzung des Dorfgebietes dient ebenso der gewünschten Weiterentwicklung des bestehenden Beherbergungsbetriebes. Denn die Verbindung von Schank- und Speisewirtschaften mit einem Beherbergungsbetrieb ist typischerweise in Dorfgebieten zu finden⁶.

7.2 Zahl der Vollgeschosse:

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse beträgt einheitlich maximal II und resultiert aus der Gebäudehöhe der bestehenden Bebauung sowie der städtebaulichen Verträglichkeit zur gegenüberliegenden Wohnbebauung „Zur Heidwiese“. Durch die Festsetzung von max. II Vollgeschossen und eines Steildaches wird neben zwei Vollgeschossen ein großzügiges Dachgeschoss ermöglicht. Gleichzeitig sind nicht allzu dominant wirkende Gebäude die Folge, die die gegenüber liegende Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung entlang der Freienohler Straße, die max. I Vollgeschoss aufweisen darf, erdrücken würde.

7.3 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird mit der Grundflächenzahl GRZ = 0,6 und der Geschossflächenzahl GFZ = 1,2 festgesetzt. Dies ist aus den Obergrenzen für die Maße der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO übernommen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Aufgrund dieser Bemessung ergibt sich z.B. bei einem 1.000 qm großen Grundstück eine zulässige und ausreichende Grundfläche von 600 qm für das Hauptgebäude einschließlich der Flächen für

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

die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO 2017 mitzurechnen sind. Zusätzlich ist auf eine mögliche Überschreitung der Grundfläche um bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO hinzuweisen.

⁴ Fickert/Fieseler (12. Auflage 2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung - § 5 BauNVO Rn. 1.3

⁵ Fickert/Fieseler (12. Auflage 2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung - § 5 BauNVO Rn. 11.2

⁶ Fickert/Fieseler (12. Auflage 2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung - § 5 BauNVO Rn. 17.3

Die höhere Ausnutzbarkeit der bestehenden Grundstücksflächen ist für einen Dorfbereich, der durch seine Nutzungen (Bäckerei, Gastronomie) als Dorfzentrum bezeichnet werden könnte, städtebaulich gewünscht und vertretbar.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) des in der Bebauungsplanaltfassung festgesetzten Dorfgebietes ausgedehnt. Es entsteht ein vergrößerter Spielraum, in dessen Grenzen Baulichkeiten auf dem Baugrundstück verortet werden können. Die Möglichkeit der Nachverdichtung entsteht. Dadurch können rückwärtige Grundstücksflächen einer Bebauung zugeführt werden, die über private Erschließungen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden werden können.

Die Baugrenzen sind in einem Abstand von 3 m zu angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsfläche, Außenbereich) festgesetzt. Dies begründet sich durch den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand zwischen Gebäuden. Es sollen Konflikte zu angrenzenden Nutzungen und im Bereich der Straßenverkehrsfläche eine bedrängende Wirkung von direkt am Gehweg angrenzenden Gebäudekanten vermieden werden. Im Bereich der Kurve der Freienohler Straße ist ein Abstand von 5 m festgesetzt, um ausreichende Sichtbeziehungen und dadurch eine Verkehrssicherheit zu gewährleisten.

Es wird auf eine Beschränkung der Garagen und Stellplätze nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen, wie es der Bebauungsaltplan vorsieht, verzichtet. Bereits heute sind Stellplätze außerhalb der Bauflächen realisiert, da sie in unmittelbarer Nähe, das heißt direkt angrenzend, an die Straßenverkehrsfläche hergestellt wurden. Dies soll auch zukünftig möglich sein.

7.5 Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Es können Einzel- und Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser entstehen, die aufgrund der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von max. 50 m besitzen dürfen und so eine aufgelockerte Bebauung darstellen.

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird bewusst verzichtet. Bereits in der Bebauungsplanaltfassung war eine Firstrichtung nicht festgesetzt. Die Möglichkeit Gebäude zueinander und miteinander so anzuordnen, dass Plätze und enge Baustrukturen entstehen, ist prägend für einen dörflichen Charakter.

Die Lage der Gebäude wird über die Bauflächen gesteuert, so dass insgesamt ein harmonisches Straßenbild erzeugt wird.

7.6 Straßen- und Wegeerschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie bisher ausgehend von der Freienohler Straße. Die Freienohler Straße selbst ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, da keine Änderungen erforderlich sind.

Eine Ausnahme stellt der Gehweg dar, der im Bereich des Gebäudes Freienohler Straße Nr. 23 noch hergestellt werden muss und daher in den Änderungsbebauungsplan unverändert einbezogen ist.

7.7 Baugestalterische Vorschriften

Die Dachform wird entlang der Freienohler Straße wie in der Bebauungsplanaltfassung als Steildach mit einer Dachneigung von mindestens 45° festgesetzt. Dies soll den dörflichen Charakter mit Gebäuden mit großen und prägenden Dachflächen, wie bereits im Bestand vorhanden, sowie ein attraktives Straßenbild der Ortsdurchfahrt Freienohler Straße sichern.

Im rückwärtigen Bereich sind keine Dachformen festgesetzt, da aufgrund der Lage zum angrenzenden Außenbereich eine zwingende Festsetzung einer Dachform städtebaulich nicht erforderlich ist. Auch soll so den Bauwilligen eine Gestaltungsfreiheit ermöglicht werden.

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

Zur Unterordnung in die Dachfläche darf die Länge der Dachaufbauten maximal 2/3 der traufseitigen Dachlänge betragen.

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

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

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

Die Wandflächen der Gebäude sind nur zulässig mit weißem Material oder konstruktivem Holzfachwerk (Holzbalkenwerk schwarz oder dunkelfarben, Gefache in weißem, glatten Putz oder weißem Klinker) sowie mit Holzverbretterung (holzfarben oder weiß). Zulässig sind auch holzfarbene massive Holzhäuser. Giebel und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material (anthrazit) ausgeführt werden. Die Fas-

saden von Doppelhäusern und Hausgruppen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen. „Weiß“ ist definiert durch die RAL-Nummern 1013, 9001, 9003 oder 9010 des „Deutschen Institutes für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V., Sankt Augustin“. Andere Farbtöne sind nicht zulässig. Dies entspricht den Festsetzungen in der Umgebung.

Konsequenzen:

Es ergibt sich aus der Sicht der Bauwerberinnen und Bauwerber eine größtmögliche Breite von Wahlmöglichkeiten zur angestrebten Dachform im rückwärtigen Grundstücksbereich.

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

Würdigung:

Aus der festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse und den möglichen Dachneigungen resultieren keine Baumassen, die dazu führen würden, dass die Nutzungen auf den angrenzenden Grundstücken durch zusätzliche Verschattungen und erdrückende Baumasseneinwirkungen unzumutbar beeinträchtigt werden.

7.8 Kanalisation inkl. Leitungsrecht

Die Leitungen der Kanalisation liegen in Teilbereichen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und befinden sich somit auf Privatgrundstücken. Es wird ein Leitungsrecht zugunsten des öffentlichen Entsorgungsträgers festgesetzt, um die Leitungen dauerhaft zu sichern.

8. Wesentlichen Auswirkungen der Planung im Sinne des § 2a BauGB

Es ergeben sich durch die Überplanung keine Änderungen in Bezug auf die Bodenfunktionen, da bereits durch den alten Bebauungsplan aus dem Jahr 1989 ein Dorfgebiet für die Flächen festgesetzt wurde.

Durch die Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf 0,6 ergibt sich ein höherer Versiegelungsgrad. Jedoch wird durch die Bebauungsplanänderung sichergestellt, dass sich bauliche Nachverdichtungen innerhalb der bereits überplanten Flächen und nicht durch die Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen befinden werden. Dies ist hinsichtlich der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs.2 BauGB, nach der ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgen soll, zu begrüßen.

Aufgrund der Überplanung wird keine wesentliche Erhöhung der LKW - und PKW - Verkehrsströme im vorgelagerten Straßennetz bewirkt und die Überplanung führt nicht zu zusätzlichen Emissionen gegenüber den Verhältnissen aufgrund der schon vorhandenen Baurechte. In Bezug auf

- luftfremde Stoffe
- Schallabstrahlungen

- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen

ergeben sich durch die Überplanung als Dorfgebiet keine Änderungen in Bezug auf die bestehende Nutzung, da vor der Überplanung ebenfalls die Nutzungen eines Dorfgebietes zulässig waren.

Immissionen des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes sind zu dulden. Siehe dazu die Ausführungen unter Kapitel 11.

9. Grünordnung

Im Geltungsbereich befindet sich ein Baum, der aufgrund seiner Größe und Eigenart erhaltenswert ist und durch eine entsprechende Festsetzung geschützt wird.

Für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen sind entsprechend des Altbebauungsplans keine Bindungen für Anpflanzungen festgesetzt. Aufgrund der dörflichen Lage und des direkt angrenzenden Außenbereichs ist eine ausreichende Grünstruktur in dem Bereich der Bebauungsplanänderung gegeben. Eine zusätzliche Festsetzung von Anpflanzungen ist städtebaulich nicht erforderlich.

Zum Entfall von Ausgleichsmaßnahmen

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

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine eingetragenen Baudenkmale oder Bodendenkmale. Bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet wird eine Auflage aufgenommen, wonach Bodenfunde den zuständigen Stellen zu melden sind und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Dieser Sachverhalt ist Gegenstand des in der Legende dieses Bebauungsplanes enthaltenen Hinweises:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Unterer Denkmalbehörde (Tel. 0291-205 275) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/937520) – unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigege-

ben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

11. Aktiver Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Erschütterungen, Geräusche, luftfremde Stoffe, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft über das zulässige Ausmaß herbeizuführen, liegen im Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung nicht vor bzw. werden aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für die nähere und die weitere Umgebung nicht hervorgerufen.

Aufgrund der zulässigen und bereits bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie der Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO ist ein Fachgutachten „Geruch“ der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) nicht erforderlich. Ein festgesetztes Dorfgebiet dient gem. § 5 BauNVO u.a. der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und es ist vorrangig auf die Belange dieser Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht zu nehmen. Das bedeutet, dass mit Geruchsmissionen von landwirtschaftlichen Betrieben zu rechnen ist, da Dorfgebiete für die Unterbringung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und eine Mischung der Nutzungen Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe⁷ vorgesehen sind. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe haben in einem Dorfgebiet das Recht, heranrückende Bebauung abzuwehren, die sie in ihrer Nutzungsausübung einschränken würde⁸.

Hinzuweisen ist darauf, dass nördlich an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung bereits Wohnbebauung angrenzt, die sich auf der Höhe der geplanten Nachverdichtung befindet. Bezogen auf den landwirtschaftlichen Betrieb und die landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben sich daher durch die geplante Erweiterung des Hotels keine wesentlichen Änderungen.

12. Kampfmittel / Altlasten

Eine Kampfmittelbelastung besteht gem. Auskunft des Fachbereiches Ordnung vom 21.12.2017 nicht. Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da in den Luftbildern keine erkennbare Belastung vorliegt. Als allgemeiner Hinweis gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Weitere Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches wurde in der Vergangenheit als Dorfgebiet genutzt und ist bereits in Teilen bebaut, so dass Bodenbelastungen ausgeschlossen werden können.

⁷ Fickert/Fieseler (12. Auflage 2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung - § 5 BauNVO Rn. 1.3

⁸ Fickert/Fieseler (12. Auflage 2014): Kommentar zur Baunutzungsverordnung - § 5 BauNVO Rn. 11.2

13. Ver- und Entsorgung / Anforderungen des § 44 Landeswassergesetz / Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen /Überschwemmungsgebiete/ Wasserrecht

13.1. Wasser-, Gas- und Stromversorgung, Abwasserbeseitigung, Abfallbeseitigung

Die gesamte leitungsgebundene Infrastruktur ist in der „Freienohler Straße“ bereits vorhanden.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Hochsauerlandwasser GmbH. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die einschlägigen Versorgungsträger.

Zu der Forderung des § 44 Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) in der zur Zeit geltenden Fassung, für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, bereits bei der Planung die erforderlichen Entwässerungseinrichtungen für eine Versickerung oder für eine Verrieselung oder für eine ortsnahe Einleitung (ggfs. über einen Transportkanal ohne Vermischen mit Schmutzwasser) in ein Gewässer zu berücksichtigen, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist, ist folgendes auszuführen:

Das Gebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Die Klausel des LWG kommt nicht zur Anwendung. Die Entwässerung wird über die vorhandene Kanalisation erfolgen.

13.2. Frage der angemessenen Löschwasserversorgung

Nach den „Richtwerten für den Löschwasserbedarf unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung“ des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (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 Hochsauerlandkreises (HSK) der Besprechung am 12.01.2001 betreffend Löschwasserversorgung zugrunde. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist im Zuge von Baugenehmigungen zu gewährleisten und mit den entsprechenden Fachbehörden (Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband u.ä.) abzustimmen.

13.3. Abfallbeseitigung / Boden- und Bauschuttmassen

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Kreis- und Hochschulstadt Meschede anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfasst und u. a. im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Nicht verwertbare Reststoffe werden in der genehmigten Abfalldeponie des Hochsauerlandkreises entsorgt. Die organischen Abfälle werden getrennt eingesammelt (Biotonne) und dem zuständigen Kompostwerk angedient.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden auf einer für den Abfallstoff zugelassenen Entsorgungsanlage beseitigt bzw. einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zugeführt, soweit diese nicht zulässigerweise im Baugebiet zum Massenausgleich oder zur Profilierung von Bodenflächen wieder eingebaut werden können.

13.4. Überschwemmungsgebiete

Es sind keine tatsächlich oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete durch ordnungsbehördliche Verfügung der zuständigen Wasserbehörde gem. § 76 WHG bzw. § 83 LWG im Bereich der Bebauungsplanänderung festgelegt.

14. Schutzgebiete; Zur Umwidmungssperrklausel und zur Bodenschutzklausel; Zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung; Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von Natura-2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatschG.

Der Geltungsbereich grenzt an einen geschützten Landschaftsbestandteil gem. § 39 LNatschG NRW an, der im Landschaftsplan Meschede festgesetzt ist. Der allgemeine Schutzzweck für geschützte Landschaftsbestandteile im Landschaftsplan Meschede lautet: Erhaltung der Landschaftsbestandteile als dominante landschaftstypische Vegetationsstrukturen aus landschaftsästhetischen, landschaftsökologischen, lokalklimatischen Gründen und wegen ihrer Bedeutung für den Artenschutz. Hier handelt es sich um den geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.1.21 „Gehölz südlich Olpe“, das aus Weißdorn, Eberesche und Holunder besteht.

Angrenzend ist im Landschaftsplan zudem das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.3.2.3 „Westliche Ortsrandlage von Olpe“ gem. § 26 BNatSchG für den kleinräumigen Landschaftsschutz ausgewiesen. Der allgemeine Schutzzweck für solche Landschaftsschutzgebiete sichert Freiflächen in Ortslagen sowie bestimmte Landschaftsbereiche mit besonderer Bedeutung für die Erholung oder die Erhaltung bzw. Überlieferung des Landschaftscharakters, der hier aufgrund der naturräumlich relativ günstigen Ausgangsbedingungen traditionell durch die landwirtschaftliche Bodennutzung geprägt wird. Da der Geltungsbereich lediglich an das Landschaftsschutzgebiet angrenzt, sind keine Auswirkungen auf den geschützten Landschaftsbestandteil zu erwarten.

Der erhaltenswerte Baum im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist als zu erhaltend festgesetzt.

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

verdichtungsmöglichkeiten zählen können. Die neu hinzukommenden überbaubaren Grundstücksflächen werden derzeit nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Vor diesem Hintergrund betrachtet, liegt ein Verstoß gegen die Umwidmungssperrklausel nicht vor.

Handlungsalternativen zu den mit diesem Bebauungsplan begründeten Erleichterungen in Bezug auf die städtebaulichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur äußeren Baugestaltung sind nicht gegeben, da das Ziel verfolgt wird, dass unter erleichterten Bebauungsplanvorgaben eine Nachverdichtung erfolgen kann.

Die vorstehenden Ausführungen gelten auch für die sog. „Bodenschutzklausel“ gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarkeit von (Brach-) Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sind sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Da im vorliegenden Fall in geringem Maße neue Baurechte geschaffen werden, die der Nachverdichtung dienen, so dass keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen, liegt ein Verstoß gegen die Bodenschutzklausel nicht vor. Durch die Ausnutzung und Erweiterung bestehenden Baurechts ist das Gegenteil der Fall.

Die Produktion klimaschädlicher Stoffe (Gase und Stäube) ist eine Funktion der Energieumwandlung im Wohnungssektor, Verkehrssektor und Agrar-, Gewerbe- und Industriesektor. Klimaschädliche Stoffe resultieren vorwiegend aus Verbrennungsprozessen fossiler Energieträger. Daher ist es speziell bei Neubau und Bestandsmodernisierungen sinnvoll, möglichst Energie aus Verbrennungsprozessen einzusparen, indem statt dessen vermehrt sonnenenergienutzende Systeme der "passiven Sonnenenergiegewinnung" durch Fenster mit positiver Energiebilanz für die Raumheizung genutzt werden und des Weiteren generell für die Gebäudebeheizung und die Warmwasserbereitung rationelle Wärmeversorgungssysteme (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 nicht blockiert. Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind nicht angezeigt, da für jedes neue Gebäude (und auch bei der Modernisierung des Bestandes) ein individuell optimiertes Gesamtsystem aus Energiezufüh-

rung und Dämmung/Lüftung zugeschnitten werden muss. Dieses ist eine Aufgabe, die von spezialisierten Ingenieurbüros erledigt wird.

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

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

Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung nach dem BNatSchG vom 29.07.2009 liegen mit der Artenschutzrechtlichen Prüfung vom Januar 2018 vor:

Im Plangebiet können 15 planungsrelevante Arten vorkommen. Durch eine Begehung des Plangebietes am 04.01.2018 konnte in der artenschutzrechtlichen Prüfung beurteilt werden, welche Arten im Plangebiet aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen tatsächlich vorkommen können. Für die Zwergfledermaus und die Mehlschwalbe können artenschutzrechtliche Risiken demnach nicht ausgeschlossen werden, so dass eine vertiefende Prüfung (Artenschutzprüfung Stufe II) anhand formalisierter Protokolle durchgeführt wurde. Ergebnis dieser vertiefenden Prüfung ist, dass die Änderung des Bebauungsplans als konfliktarm zu bewerten ist. Lediglich für die (zeitweilig) an und in Gebäuden wohnenden Arten Zwergfledermaus und Mehlschwalbe bestehen Risiken. Auf diese Risiken kann jedoch im Rahmen von Einzelgenehmigungen für konkrete Vorhaben hingewiesen und darauf eingegangen werden. Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind demnach keine weiteren Schritte erforderlich.

15. Flächenbilanz

Dorfgebiet	6.525 qm
Hiervon:	
überbaubare Grundstücksfläche	5.356 qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.169 qm
Gehweg	432 qm

Gesamtfläche:	6.957 qm

16. Bodenordnung, Realisierung und Kosten von Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und Planungskosten

Hoheitliche Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich, da es sich um ein bestehendes, bebautes Gebiet handelt, das keine Neuordnung erfordert. Der Gehweg wird gem. der Festsetzungen des Bebauungsplanaltplans übernommen.

Realisierung und Kosten von Erschließungsmaßnahmen

Der Kreis- und Hochschulstadt Meschede entstehen keine Kosten durch die vorliegende Bebauungsplanänderung. Die Herstellung der Erschließungsanlagen (öffentliche Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen) ist nicht erforderlich, da diese bereits existieren.

Realisierung und Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

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

Planungskosten

In einem städtebaulichen Vertrag wird gem. § 11 Abs. 3 BauGB (Folgekostenvertrag) mit dem Antragsteller auf Bauleitplanung vereinbart, dass er die im Zuge des Bauleitplanverfahrens entstehenden Planungskosten sowie Kosten für erforderliche Gutachten bzw. Genehmigungen übernimmt.

Ziel eines solchen Folgekostenvertrages darf nicht der Verkauf von Hoheitsrechten sein. Die Kreis- und Hochschulstadt Meschede kann sich über einen Folgekostenvertrag jedoch von den Aufwendungen entlasten, die mit der Schaffung von Baurecht verbunden sind.

Es kann festgehalten werden, dass die Übertragung der Kosten für die der Erarbeitung des Bauleitplanelntwurfs auf den Antragsteller rechtmäßig ist, über § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB abgedeckt ist und in diesem Bauleitplanverfahren zum Tragen kommt.

17. Änderungen während des Planverfahrens

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende Änderungen am Vorentwurf des Bebauungsplans vorgenommen:

- Entfernung der Festsetzung für den Erhalt des nord-westlich gelegenen Baumes, da dieser seit einigen Jahren bereits nicht mehr existiert.
- Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung zum Umgang mit Mutterboden.

Nach der öffentlichen Auslegung kam es zu keinen Änderungen.

Meschede 05.07.2018

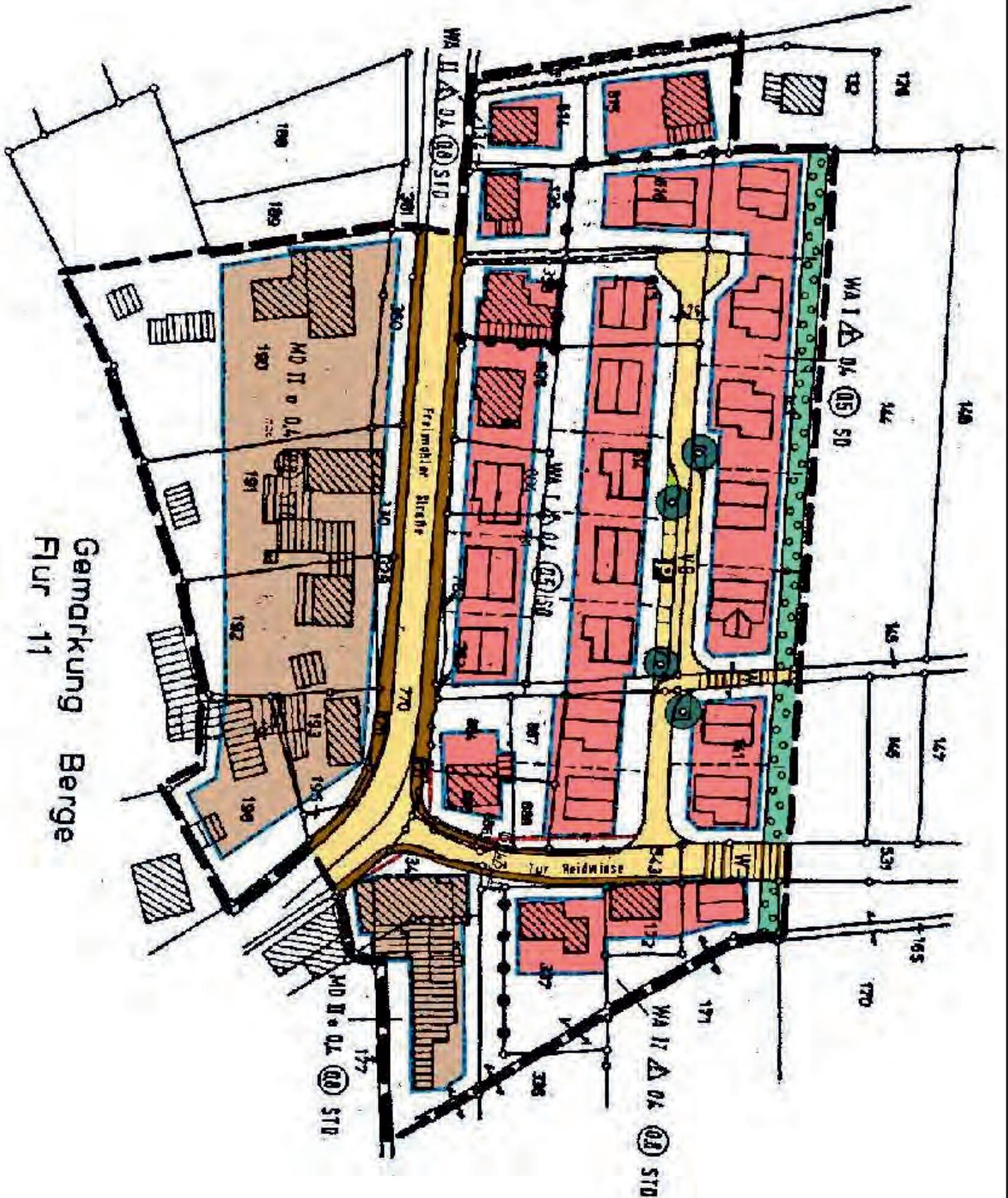
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

Im Auftrag

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Zur Heidwiese“





Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.09.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), in Verbindung mit § 41 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), hat der Rat der Stadt Meschede in seiner Sitzung am den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 104 gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

3. Festsetzungen gemäß § 2 BBauG

— — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BBauG

● — ● — ● — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie § 1 Abs. 1 - 5 BauNVO)

Wohnflächen und Dorfgebietsflächen (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 und 5 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - (3) Ausnahmen werden nicht zugelassen.
 - (4) Im Bereich des Plangebietes dürfen die Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
- MD** Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- (1) Dorfgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem dazugehörigen Wohnen; sie dienen auch dem sonstigen Wohnen.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Gebäude,
 4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftliche Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen,
 7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 9. Gartenbaubetriebe,
 10. Tankstellen.



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG sowie §§ 16-20 BauNVO)

I,II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,1 Grundflächensahl

05 08 Geschosflächenzahl

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
(Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.)



Überbaubare Grundstücksflächen im WA-Gebiet



Überbaubare Grundstücksflächen im MD-Gebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen im WA- und MD-Gebiet

Von der bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)



Sichtdreiecke, die sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahrbandrand gemessen - von Sichthindernissen jeglicher Art freizuhalten.

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)



- Gehweg



Fahrbahn



- Gehweg/Schrankbord



befahrbarer Wohnweg mit Straßenbegleitgrün

Öffentlicher Fußweg



Öffentliche Parkfläche



Privatweg



Wirtschaftsweg

Öffentliche
Straßenverkehrsfläche

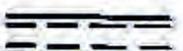
Stallplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

Die Errichtung von Garagen ist nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)



Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Meschede und anderer Versorgungsträger.



Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Meschede und anderer Versorgungsträger



Flächen mit Bindung zur Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)



Private nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindung für lockere Anpflanzung. Diese nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BBauG zwingend mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jeweils 50 m² Grünfläche sind mind. 1 Baumgruppe (2 Bäume) bzw. 1 Baum und 2 Sträucher anzuordnen. Nadelhölzer sind nicht zugelassen.

Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit
§ 81 Abs. 4 BauO NRW 1984)

Dachflächen:

SD Satteldach - Dachneigung 25°-38°

STD Steildach - Dachneigung >45°

Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig



Hauptfirstrichtung

Dachgauben: Sind nur bei der Festsetzung STD zulässig

Drempel: Bis max. 0,70 m zulässig

Dachüberstände: An den Giebelflächen (Ortgang) 0,35 m.
An der Traufe 0,70 m (waagrecht gemessen).

Wandflächen: Es sind nur weißfarbene Putz- und Klinkerflächen zulässig.

Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material und naturfarbener Holzverkleidung ausgeführt werden.

Dachflächen: Es ist nur eine schieferfarbene Deckung zulässig.

B. Sonstige Darstellungen



Empfohlene Gebäudestellung auf dem Grundstück



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Wirtschaftgebäude (Garagen)



Vorhandene Flurstücksgrenzen



Geplante bzw. empfohlene Flurstücksgrenze

z. B. 330 Vorhandene Flurstücksnummer



Nordpfeil

C. Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 12 BBauG mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten rechtsverbindlich.



Anschrift PLANUNGSBÜRO BÜHNER
RÖNTGENSTR. 10A
59757 ARNSBERG/BERGHEIM

TELEFON. (0) 29 32/ 701 474
TELEFAX. (0) 29 32/ 701 475
E-MAIL. R.BUEHNER@CITYWEB.DE
INTERNET. WWW.BUERO-BUEHNER.DE

Artenschutzrechtliche Prüfung
(nach Bundesnaturschutzgesetz)

zur

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Zur Heidwiese" - westlich der
Freienohler Straße der
Kreis- und Hochschulstadt Meschede**

Auftraggeber:

Martin Hütter, LANDHOTEL HÜTTER

Freienohler Strasse 31

59872 Meschede-Olpe

Tel.: (02903) 960 - 0

Fax.: (02903) 960 - 111

E-Mail verwaltung@hotel-huetter.de

Arnsberg, im Januar 2018

LANDSCHAFTS- UND GRÜNORDNUNGSPLANUNG
UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG
PFLEGE- UND ENTWICKLUNGSPLANUNG
ÖKOLOGISCHE GUTACHTEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung, Hintergrund	3
1.1 Projektinformationen	3
1.2 Hintergrund, Methodik.....	3
2. Biotoptypen, Biotopstrukturen des Plangebietes (mit Bilddokumentation).....	5
3. Auswirkungen des Vorhabens, Wirkfaktoren.....	10
4. Prüfung der möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten - Vorprüfung (Stufe I)	11
5. Detailliertes Prüfprotokoll für ausgewählte Arten (Stufe II).....	14
6. Literatur, Quellenverzeichnis.....	16
7. Zusammenfassung, Resümee	17

1. Einleitung, Hintergrund

1.1 Projektinformationen

Herr M. HÜTTER, Eigentümer des Landhotels HÜTTER, möchte das bestehende Hotel erweitern. Die Planungen sehen eine rückwärtige Ausdehnung der Gebäudeflächen vor. Voraussetzung für das Bauvorhaben ist der Abriss einer Garagenzeile. Dieses Vorhaben ist mit dem derzeitigen Bebauungsplan nicht vereinbar.

Der Rat der STADT MESCHEDE hat beschlossen, mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Zur Heidwiese" eine stärkere städtebauliche Innenentwicklung zu ermöglichen. Verfahrensstand und Inhalte dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Zur Heidwiese" sind in der Begründung der STADT MESCHEDE ausführlich dargelegt¹.

Anfang Dezember 2017 hat die Verwaltung des LANDHOTELS HÜTTER das PLANUNGSBÜRO BÜHNER mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung zur oben genannten Bauleitplanung beauftragt. Eine intensive Begehung des Plangebietes erfolgte am 04. Jan. 2018.

1.2 Hintergrund, Methodik

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Mit den Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5, 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG sind die entsprechenden Vorgaben der FFH-Richtlinie und der Vogelschutz-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt worden. Bei einer ASP beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

In Bezug auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten ist es verboten:

- Verbot Nr. 1: wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 2: wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Verbot Nr. 3: Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Verbot Nr. 4: wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen einer **Vorprüfung (Stufe I)** wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabens und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende **Art-für-Art-Betrachtung** (in **Stufe II**) erforderlich.

¹ KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE, 2017: Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Zur Heidwiese" - westlich der Freienohler Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im 1. (=nordwestlichen) Quadranten des Messtischblattes 4615 Meschede.

Für diesen Landschaftsausschnitt sind, bezogen auf die im Projektgebiet vorkommenden Lebensraumtypen, folgende Tierarten als planungsrelevante Arten nachgewiesen worden (s. Tab. -1-).

Tab. -1-

“planungsrelevante“ Arten innerhalb des Messtischblattes 4615 Meschede (Quadrant 1) nach vorkommendem Lebensraumtyp

- Gebäude
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Artengruppe	Anzahl	Einzelne Arten
• Säugetiere, nur Fledermäuse	1	Zwergfledermaus /
• Vögel	14	Eisvogel / Feldsperling / Graureiher / Habicht / Kleinspecht / Mehlschwalbe / Rauchschwalbe / Schleiereule / Schwarzstorch / Sperber / Turmfalke / Turteltaube / Waldkauz / Waldohreule /
Gesamt	15	

Quelle:

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ, Fachinformationssysteme;
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de> (Auswertung: 04.01.2017)

2. Biotoptypen, Biotopstrukturen des Plangebietes (mit Bilddokumentation)

Das Planungsgebiet weist insgesamt einen hohen Versiegelungsgrad auf, durchsetzt von wenigen Gartenflächen. Typisch ist die Ansammlung verschiedener Gebäude und Nebengebäude (s. folgende Abbildung, Tabelle, Bilddokumentation).

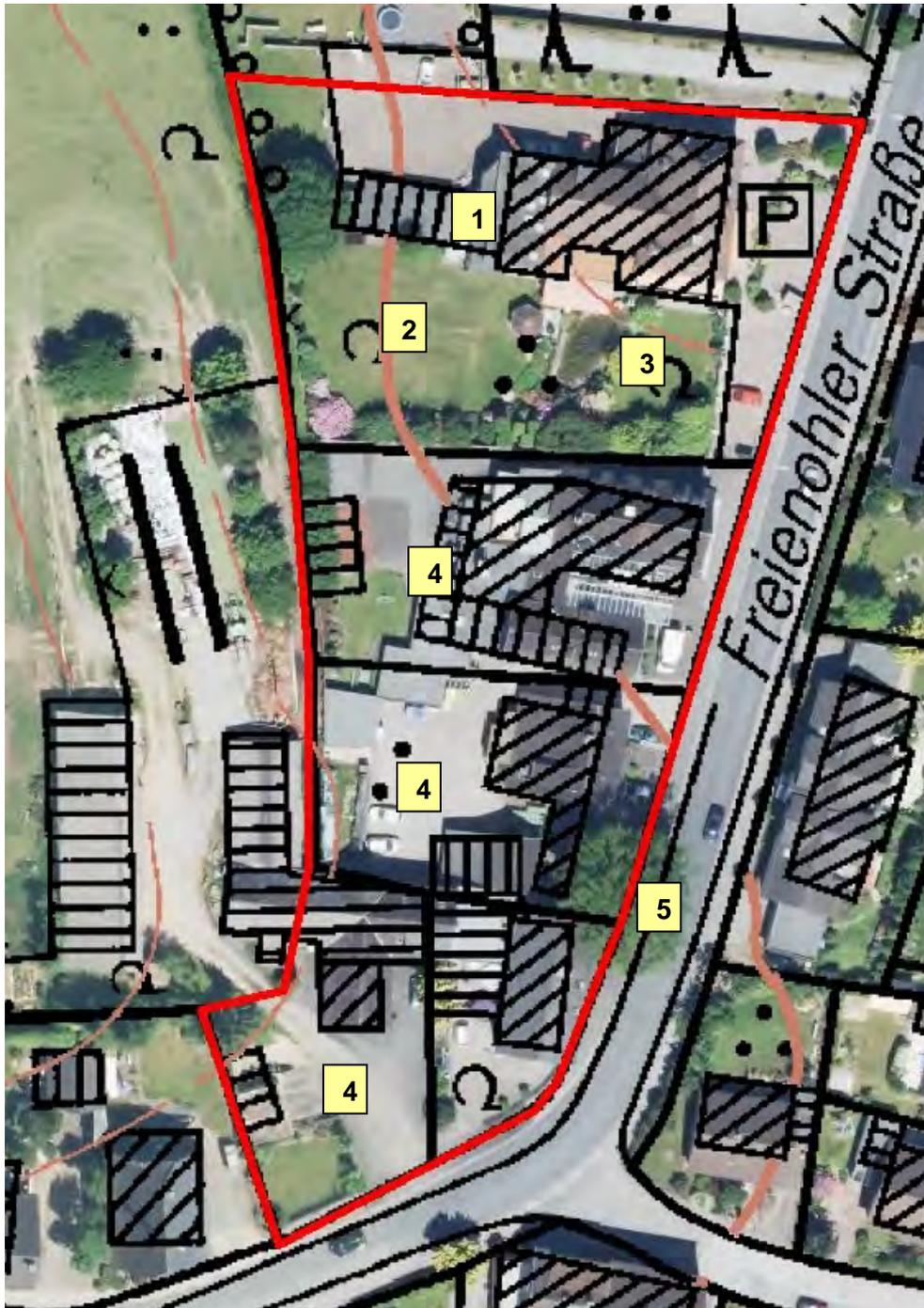


Abb. -1-

Das Planungsgebiet im Luftbild mit Differenzierung nach Nutzungstypen (Erläuterungen im Text) (Bildquelle: http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop20)

Tab. -2-

Biotopstrukturen und Nutzungstypen des Plangebietes (s. Abb. -1-)

		Typ	Beschreibung, Vegetationsskizzen
-1-	Grundstück HÜTTER	Garagen	Garagenzeile, Flachdach, nicht unterkellert. (Diese Bestandselement soll abgerissen werden und einem Hotelanbau weichen; der westlich stehende Einzelbaum im Luftbild (s. Abb.-1-) existiert nicht mehr.)
-2-		Gartenfläche	Rasenfläche mit randlichen Gartengehölzen: Rhododendron, Schmetterlingsflieder, Forsythie, Kirsch-Lorbeer u.a.; an der westlichen Grundstücksgrenze steht eine Rotbuchen-Schnitthecke.
-3-		Gartenteich	Zierteich mit flacher Uferzone und Seerosen, bewohnt von wenigen Koikarpfen.
-4-	Angrenzende Flächen des Projektgebietes	Siedlungszone	Komplex aus Wohn- und Gewerbegebäuden und Teilen eines (ehemaligen?) landwirtschaftlichen Betriebes, unterbrochen von versiegelten Stell- und Parkflächen. Verbreitet sind Anbauten und Nebengebäude (Garagen, Schuppen etc.). Die Siedlungszone weist nur kleinflächig Grünelemente auf (Rasen, Gartenbeete).
-5-		Alt-Eiche	Einzelbaum mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 1,1 m; der markante Solitär besitzt eine intakte Krone (s. auch Bild-5-).

Bildtafel: Biotopstrukturen und Nutzungstypen des Projektgebietes



Bild -1-
Anwesen HÜTTER mit der für den Abriss vorgesehenen Garagenzeile, Südseite.



Bild -2-
Anwesen HÜTTER mit der für den Neubau vorgesehenen Rasenfläche.

Bildtafel: Biotopstrukturen und Nutzungstypen des Projektgebietes



Bild -3-
Anwesen HÜTTER mit Gartenteich; dieser hotelnahe Gartenbereich bleibt unangetastet.



Bild -4-
Wohngebäude im südlichen Bereich des B-Plan-Änderungsbereichs.

Bildtafel: Biotopstrukturen und Nutzungstypen des Projektgebietes



Bild -5-
Wohngebäude "Freienohler Straße 23". Unter dem Dachüberstand der straßennahen Traufseite befindet sich das Nest einer Mehlschwalbe als Teil einer lockeren Mehlschwalben-Kolonie beidseitig der Straße.

3. Auswirkungen des Vorhabens, Wirkfaktoren

Die Bebauungsplan-Änderung führt zu folgenden (artenschutzrechtlich relevanten) Veränderungen:

	Veränderungen	Wirkung	Artenschutzrechtliche Relevanz
• Grundstück HÜTTER	Abriss der Garagen, Bebauung der (ehemaligen) Garagen-Grundfläche und Teile des Gartens (nur Rasenfläche).	Durch den geplanten Neubau werden (neben der Garagenfläche) Teile des Rasens und zwei junge Ziergehölze überplant. Kurzfristig wegen aktuellen Bedarfes.	Die Abrissgebäude weisen keine (erkennbaren) Spaltenverstecke für Fledermäuse auf. Tierökologisch relevante Habitatslemente sind insgesamt nicht betroffen.
• Angrenzende Flächen des Projektgebietes	Stärkere bauliche Inanspruchnahme der hinteren Grundstücksflächen möglich.	Mittel- bis langfristig bei künftigem Bedarf.	Einzelnes Mehlschwalbennest an einem 2,5-geschossigen Wohngebäude an der Freienohler Straße; die zahlreichen Gebäude und Nebengebäude insbesondere der hinteren Grundstücksflächen lassen Spaltenverstecke insbesondere für Zwergfledermäusen erwarten.

4. Prüfung der möglichen Betroffenheit planungsrelevanter Arten - Vorprüfung (**Stufe I**)

Planungsrelevante Arten	Habitatbindung, sonstiges***	Vorkommen und/oder negative Auswirkungen möglich: Vertiefende Analyse: Ja / Nein
Fledermäuse		
<ul style="list-style-type: none"> Zwergfledermaus 	<p><i>"Zwergfledermäuse sind Gebäudefledermäuse, die in strukturreichen Landschaften, vor allem auch in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommen.... Als Sommerquartiere und Wochenstuben werden fast ausschließlich Spaltenverstecke an und in Gebäuden aufgesucht.... Auch als Winterquartiere werden oberirdische Spaltenverstecke in und an Gebäuden, außerdem natürliche Felsspalten sowie unterirdische Quartiere in Kellern oder Stollen bezogen."</i></p>	<p>Vorkommen / Auswirkungen: Die Zwergfledermaus, häufigste Fledermaus in NRW mit synanthroper Lebensweise, ist nahezu flächendeckend vertreten. Das Plangebiet mit seinen zahlreichen Gebäuden weist zahlreiche potenzielle Spaltenquartiere auf.</p> <p>Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Ja!</p>
Vögel		
<ul style="list-style-type: none"> Eisvogel 	<p>Charakterart naturnaher Fließgewässer mit Kleinfischen als Nahrungsgrundlage und Steilufern mit Uferabbrüchen als Bruthabitate.</p>	<p>Vorkommen / Auswirkungen: Ein Brutvorkommen ist auszuschließen, weiterhin fehlen substantielle Habitatelemente.</p> <p>Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!</p>
<ul style="list-style-type: none"> Feldsperling 	<p><i>"Der Lebensraum des Feldsperlings sind halboffene Agrarlandschaften mit einem hohen Grünlandanteil, Obstwiesen, Feldgehölzen und Waldrändern. Darüber hinaus dringt er bis in die Randbereiche ländlicher Siedlungen vor, wo er Obst- und Gemüsegärten oder Parkanlagen besiedelt."</i></p>	<p>Vorkommen / Auswirkungen: Ein Brutvorkommen ist auszuschließen, weiterhin fehlen substantielle Habitatelemente.</p> <p>Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!</p>
<ul style="list-style-type: none"> Graureiher 	<p>Bewohner offener Kulturlandschaften mit einer Kombination von Grünland (Acker) und Gewässern; Koloniebrüter.</p>	<p>Vorkommen / Auswirkungen: Ein Brutvorkommen ist auszuschließen. Auch weist die dichtbesiedelte Siedlungs(rand)zone keine pot. Nahrungsflächen auf.</p> <p>Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!</p>

Planungsrelevante Arten	Habitatbindung, sonstiges***	Vorkommen und/oder negative Auswirkungen möglich: Vertiefende Analyse: Ja / Nein
Fledermäuse		
<ul style="list-style-type: none"> • Habicht • Sperber • Turmfalke 	Tag-Greife mit großräumigen (unspezifischen) Jagdrevieren.	Vorkommen / Auswirkungen: Brutplätze als essentielle Fortpflanzungsstätten werden nicht berührt. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!
<ul style="list-style-type: none"> • Schleiereule • Waldkauz • Waldohreule 	Nacht-Greife mit großräumigen (häufig unspezifischen) Jagdrevieren.	Vorkommen / Auswirkungen: Ein (Brut-)Vorkommen dieser Arten ist auszuschließen. Eulen können das Plangebiet möglicherweise als Nahrungsgebiet zeitweilig tangieren, doch ist insgesamt keine substantielle Verschlechterungen ihrer großräumigen Nahrungshabitate zu erwarten. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!
<ul style="list-style-type: none"> • Kleinspecht 	Charakterart alter, struktur- und totholzreicher Laub- und Mischwälder.	Vorkommen / Auswirkungen: Ein Brutvorkommen ist auszuschließen, weiterhin fehlen substantielle Habitatelemente. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!
<ul style="list-style-type: none"> • Mehlschwalbe 	Mehlschwalben sind Kulturfolger menschlicher Siedlungen, ihre Nester werden an den Außenwänden von Gebäuden angebracht.	Vorkommen / Auswirkungen: Ein einzelnes Nest einer Mehlschwalbe befindet sich im Traufbereich des Wohngebäudes "Freienohler Str. 23", nicht aber im Bereich des Grundstücks HÜTTER. Weitere Mehlschwalben-Nester sind außerhalb des Plangebietes, aber in unmittelbarer Nachbarschaft an Gebäuden (Wohngebäude, Garage) entlang der "Freienohler Str." zu finden. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Ja!

Planungsrelevante Arten	Habitatbindung, sonstiges***	Vorkommen und/oder negative Auswirkungen möglich: Vertiefende Analyse: Ja / Nein
Fledermäuse		
<ul style="list-style-type: none"> Rauchschwalbe 	Rauchschwalben sind Charakterarten bäuerlicher Kulturlandschaften, die vorzugsweise im Inneren landwirtschaftlicher Gebäude brüten.	Vorkommen / Auswirkungen: Ein Brutvorkommen ist für das HÜTTER-Grundstück auszuschließen; aber auch das weitere Plangebiet weist keine Gebäude mit Einflugmöglichkeiten für Rauchschwalben auf. Ein regelmäßiges bzw. nachhaltiges Brutvorkommen erscheint kaum vorstellbar. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!
<ul style="list-style-type: none"> Schwarzstorch 	Brutvogel größerer Wälder mit naturnahen Bächen als essentielle Habitatelemente.	Vorkommen / Auswirkungen: Ein Vorkommen (sowohl als Brutvogel als auch als Nahrungsgast) ist auszuschließen. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!
<ul style="list-style-type: none"> Turteltaube 	Die Art bevorzugt offene bis halboffene Parklandschaften mit einem Wechsel aus Agrarflächen und Gehölzen. Die Brutplätze liegen meist in Feldgehölzen, baumreichen Hecken und Gebüsch, an gebüschreichen Waldrändern oder in lichten Laub- und Mischwäldern.	Vorkommen / Auswirkungen: Ein Vorkommen ist auszuschließen. Ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (Stufe II)? Nein!

(***unter Auswertung von LANUV: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Internet-Recherche; wörtlich übernommene Textelemente sind *KURSIV* dargestellt)

Kurzresümee

Die vorgenommene tabellarische Risikobewertung zeigt, dass insgesamt nur für zwei Tierarten artenschutzrechtliche Risiken durch das Bauleitplanvorhaben nicht ausgeschlossen werden können. Für Zwergfledermaus und Mehlschwalbe wird nachfolgend eine tiefer gehende Artenschutzprüfung im Rahmen eines formalisierten Protokolls vorgenommen.

5. Detailliertes Prüfprotokoll für ausgewählte Arten (Stufe II)

Art-für-Art-Betrachtung

Protokoll Zwergfledermaus

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch das Vorhaben betroffene Art:		Zwergfledermaus
Schutz- und Gefährdungsstatus		
FFH-Anh. IV-Art	Rote Liste – Status – NRW	Messtischblatt 4615 Meschede
	ungefährdet	
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen, kontinentale Region		Erhaltungszustand der lokalen Population
günstig		günstig
II.1	Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art	
	<p>Die Zwergfledermaus ist eine weit verbreitete Gebäudefledermaus, die vor allem in Siedlungsbereichen als Kulturfolger vorkommt. Ein Vorkommen im Plangebiet ist wegen zahlreicher potenzieller Spaltenverstecke sehr wahrscheinlich. Jedoch weist das Plangebiet wegen des Fehlens parkartiger Gehölzelemente keine oder nur eine geringe Qualität als (pot.) Jagdgebiet auf.</p> <p>Durch das geplante Bauvorhaben HÜTTER werden keine (pot.) Habitatstrukturen der Zwergfledermaus berührt.</p> <p>Auch im restlichen Plangebiet können bzw. dürfen bauleitplanerisch konforme Sanierungsvorhaben jederzeit durchgeführt werden, sie werden durch die geringfügig veränderten Rahmenbedingungen des B-Planes nicht forciert. Damit verbunden sein können zwar Verschlechterungen von Fledermaus-Habitaten; solange diese jedoch nur punktuell und zeitlich gestreckt erfolgen, sind solche "Eingriffe" nicht substantiell bzw. nicht erheblich.</p>	
II.2	Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements	
	Ambitionierte Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.	
II.3	Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)	
1.	<p>Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?</p> <p>Mit dem Bauvorhaben HÜTTER sind keine artenschutzrechtlichen Risiken verbunden.</p> <p>Bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im übrigen Plangebiet sollte generell auf die mögliche Betroffenheit von gebäudebewohnenden Fledermäuse hingewiesen werden.</p> <p>Nein;</p>	
2.	<p>Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?</p> <p>Nein, da diese Maßnahmen in der Regel nur kleinflächig und zeitlich gestreckt erfolgen;</p>	
3.	<p>Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</p> <p>Nein, da diese Maßnahmen in der Regel nur kleinflächig und zeitlich gestreckt erfolgen;</p>	
III.	Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde) Nicht erforderlich.	

Protokoll Mehlschwalbe

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten		
(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch das Vorhaben betroffene Art:	Mehlschwalbe	
Schutz- und Gefährdungsstatus		
Europäische Vogelart	Rote Liste – Status – NRW (2016) gefährdet	Messtischblatt 4615 Meschede
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen, kontinentale Region ungünstig	Erhaltungszustand der lokalen Population ungünstig	
II.1 Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art		
<p>Mehlschwalben sind Kulturfolger innerhalb menschlicher Siedlungen, die in Kolonien brütet. Eine kleine Kolonie liegt entlang der Freienohler Straße mit einem Einzelnest innerhalb des Plangebietes.</p> <p>Durch das geplante Bauvorhaben HÜTTER werden keine Nistplätze der Mehlschwalbe berührt.</p>		
II.2 Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements		
Ambitionierte Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.		
II.3 Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
1.	<p>Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet?</p> <p>Mit dem Bauvorhaben HÜTTER sind keine artenschutzrechtlichen Risiken verbunden.</p> <p>Bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen im übrigen Plangebiet sollte generell auf die mögliche Betroffenheit von Mehlschwalben-Niststätten hingewiesen werden.</p> <p>Nein;</p>	
2.	<p>Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte?</p> <p>Nein, da diese Maßnahmen in der Regel nur kleinflächig und zeitlich gestreckt erfolgen;</p>	
3.	<p>Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt?</p> <p>Nein bzw. vermeidbar, wenn diese Maßnahmen außerhalb des Brutzeitraumes erfolgen;</p>	
III. Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen		
(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)		
Nicht erforderlich.		

Kurzresümee

Zentrales Ergebnis der Artenschutzprüfung ist, dass mit dem Bauvorhaben HÜTTER keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind. Aber auch die Änderungen des Bebauungsplanes sind insgesamt artenschutzrechtlich als konfliktarm zu bewerten; lediglich für die (zeitweilig) an und in Gebäuden wohnenden Arten Zwergfledermaus und Mehlschwalbe bestehen Risiken, auf die im Rahmen von Einzelgenehmigungen hingewiesen werden sollte.

6. Literatur, Quellenverzeichnis

Bildquelle Luftbild: http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop20

KREIS- UND HOCHSCHULSTADT MESCHEDE, 2017:
Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 104 "Zur Heidwiese" - westlich der Freienohler Straße

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV)
NORDRHEIN-WESTFALEN.
<http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de>

NORDRHEIN-WESTFÄLISCHE ORNITHOLOGENGESELLSCHAFT (NWO) und
LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV), 2016:
Rote Liste der Brutvogelarten Nordrhein-Westfalens, 6. Fassung, Stand: Juni 2016. In:
Charadrius 52, Heft 1-2, 2016 (2017): 1-66

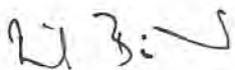
7 Zusammenfassung, Resümee

Untersuchungs- Die Verwaltung des Landhotels HÜTTER möchte das bestehende
auftrag, Gebäude auf der hinteren Grundstücksseite erweitern. Damit
Hintergrund verbunden sind die Entfernung von Garagen und die
Inanspruchnahme einer Rasenfläche.

Die STADT MESCHEDE hat dieses Planungsvorhaben zum Anlass genommen, um den Bebauungsplanes Nr. 104 "Zur Heidwiese" zu ändern mit dem Ziel, eine stärkere städtebauliche Innenentwicklung zu ermöglichen.

Vorgehensweise Bestandteil der städtebaulichen Planung ist auch eine Artenschutzprüfung, die hiermit vorgelegt wird. Sie basiert auf einer intensiven Begehung des Plangebietes Anfang Januar 2018. Zentrale Informationsquelle ist das Informationssystem des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) NORDRHEIN-WESTFALEN mit der Darstellung sog. "planungsrelevanter Arten".

Zentrale Inhalte und Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung Bezogen auf die gebietstypischen Lebensräume des Plangebietes weist das LANUV eine vergleichsweise geringe Zahl von planungsrelevanten Arten auf. Lediglich für Zwergfledermaus und Mehlschwalbe sind Vorkommen im Plangebiet wahrscheinlich bzw. nachgewiesen. Für beide Arten werden formalisierte Prüfprotokolle erarbeitet, die zeigen, dass unter Beachtung bestimmter Rahmenbedingungen artenschutzrechtlich relevante Risiken vermieden werden können. Für das kurz- bis mittelfristig anstehende Bauvorhaben HÜTTER sind auch diese Restrisiken auszuschließen.



Raimund Bühner

Arnsberg-Bergheim, im Jan. 2018