

1. Änderung und Ergänzung B-Plan Nr. 118

"Hennesee-Hotel"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss (12.09.2013)

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	2
1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart	3
2 Abgrenzung des Plangebiets	3
3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation	3
3.1 Regionalplan.....	3
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
3.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation	4
4 Städtebauliches Konzept	4
4.1 Wellness-Bereich	4
4.2 Bestand.....	5
5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	5
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	7
5.4 Festsetzungen zur Gestaltung.....	7
5.5 Private Grünflächen	8
5.6 Hauptversorgungsleitung	8
5.7 Grünordnung und Landschaftsschutz	8
6 Verkehrliche Erschließung	10
7 Fachplanerische Belange	10
7.1 Denkmalschutz.....	10
7.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser.....	11
8 Umweltbelange	12
8.1 Einleitung	12
8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten	22
8.4 Zusätzliche Angaben.....	22
9 Kosten und Realisierung	23
10 Rechtsgrundlagen	23
11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung	23
12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung	24

Anlagen

Anlage 1: Planungsbüro BÜHNER: Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 118 „Hennesee-Hotel“ (1. Änderung), Juni 2013

Anlage 2: Lageplan mit Kenntlichmachung der Ausgleichsfläche Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 441 (tlw.) -- „Forstort Mühlenberg“

Vorbemerkungen

Das bestehende Henneseer-Hotel, Berghausen 14, soll um einen Anbau für ein Schwimmbad und einen großzügigen Wellness Bereich erweitert werden, um dauerhaft am Markt bestehen zu können. Die Erweiterung ist nur in westliche Richtung zum Schiffsanleger hin möglich. Die Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Bauvorhabens.

13.12.2012	Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Meschede
13.12.2012	Beschluss über den Bebauungsplanvorentwurf durch den Rat der Stadt Meschede
14.12.2012	Benachrichtigung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die frühzeitige Beteiligung
21.12.2012	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Meschede
02.01.2013 – 01.02.2013	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB Ergebnis: 6 eingegangene Stellungnahmen, davon 3 mit Anregungen
11.07.2013	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede ¹
16.07.2013	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Amtsblatt Nr. 11 der Kreis- und Hochschulstadt Meschede
24.07.2013- 23.08.2013	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB Ergebnis: 6 eingegangene Schreiben, davon 2 mit Anregungen
12.09.2013	Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Anregungen, Satzungsbeschluss durch den Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede

¹ Die Umbenennung des Rates der Stadt Meschede in Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede erfolgte einen Tag nach Bekanntmachung der Änderung der Hauptsatzung im Amtsblatt, d.h. zum 29.05.2013.

1 Anlass und Zielsetzung, Verfahrensart

Anlass und Zielsetzung der Aufstellung des Bebauungsplans

Wie bereits in den Vorbemerkungen ausgeführt, beabsichtigt der Betreiber des Hennesee Hotels, die WELCOME Hotels GmbH aus Warstein, eine Erweiterung des Hotelangebots um einen großzügigen Wellness-Bereich mit eigenständigem Schwimmbad und angeschlossenem Saunabereich, der sich auch auf ein Freigelände erstreckt. Die Erweiterung ist erforderlich, um langfristig am Markt bestehen zu können.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 118 „Hennesee-Hotel“ ist hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen sehr eng gefasst, da er sich an der zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung bereits ausgearbeiteten architektonischen Vorplanung zur Erweiterung des ursprünglichen Hotelgebäudes anlehnt. Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Erweiterungsmöglichkeiten.

Zielsetzung der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Hennesee-Hotels westlich des Neubauteils zum Ufer des Hennesees hin. Inhalt der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebiets Hotel inkl. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und zu Gestaltung der Freiflächen.

Verfahrensart

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine bislang im planerischen Außenbereich gelegene Fläche überplant, die sich zudem außerhalb des Siedlungsbereichs von Meschede befindet. Daher kann das beschleunigte Verfahren hier nicht zur Anwendung gelangen. Die Bebauungsplanänderung wird daher im Regelverfahren nach dem BauGB durchgeführt.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 118 wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: Parallele im Abstand von 7,5 m zu Nordgrenze des Flurstücks Gemarkung Meschede Land, Flur 9, Flurstück 52 (Pavillon)
- Im Osten: Bordstein des Gehwegs entlang des Hennesee-Hotels zwischen Pavillon und Hoteleingang, Westgrenze des denkmalgeschützten Altbaus sowie dessen lineare Verlängerung bis zur gemeinsamen Grenze der beiden Flurstücke 51 und 53
- Im Süden: Gemeinsame Grenze der beiden Flurstücke 51 und 53, Südgrenze des vorhandenen Weges und Verlängerung dieser Grenze bis zum geplanten Hennestieg;
- Im Westen: Westgrenze des geplanten Hennestiags bis in Höhe des Betriebsbootshauses, vorhandener Zaun südlich des Betriebsbootshauses auf einer Länge von ca. 20 m, Verbindungslinie des Zaunes mit der östlich davon gelegenen Böschung, Oberkante der Böschung (Westgrenze Grünanlage Hotel)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Meschede-Land, Flur 9, Flurstücke 51 tw., 52 und 54 tw.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und derzeitige planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung als Freiraumbereiche für

zweckgebundene Nutzungen, Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen „Meschede – Henneseer: Berghäuser Bucht“ dar. In Ziel 16 Abs. 2 Nr. 2 des Regionalplans heißt es dazu:
„Im Bereich der Berghäuser Bucht sind landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungseinrichtungen, insbesondere wasserorientierte Anlagen, vorgesehen. Gastronomie und Hotellerie sind in untergeordnetem Maße möglich. Eine Qualifizierung der vorhandenen Freizeiteinrichtungen und eine Weiterentwicklung des Bereichs zu einem regionalen Tourismus- und Erholungsschwerpunkt ist anzustreben. Der landschaftliche Charakter muss erhalten bleiben; der einbezogene Wald ist zu erhalten. Die Anbindung an den Siedlungsbereich der Kernstadt Meschede ist zu optimieren.“

Da die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans lediglich der Bestandssicherung des Hotels dient, ist dem im Regionalplan formulierten und zeichnerisch festgelegtem Ziel genüge getan. Die Ziele der Raumordnung werden somit beachtet.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meschede aus 1978 stellt den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung zum Teil als „Sondergebiet Hotel“, zum Teil als „Grünanlage mit Zweckbestimmung Bindung für Bepflanzung“ und zum „Teil als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung (Fäkalien-) Pumpwerk“ dar.

Die bestehende Darstellung „Fläche für Versorgungsanlagen“ bezieht sich auf eine ursprünglich an dieser Stelle vorhandene Tropfkörperanlage, die zur Klärung der Abwässer des alten Henneseer Hotels diente. Mit der Inbetriebnahme der Freizeiteinrichtungen in der Badebucht wurde ein Schmutzwasserkanal verlegt, der auch den Geltungsbereich des Bebauungsplans erschließt. Die Tropfkörperanlage wurde außer Betrieb genommen. Die Darstellung ist daher funktionslos. Die genannte Darstellung wird bereits durch einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans überplant. Eine Änderung des FNP im seinerzeitigen Aufstellungsverfahren unterblieb, da man damals von einer „geringfügigen Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans“ ausging und das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB als „hierdurch nicht betroffen“ einschätzte.

Die jetzige Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 118 betrifft ausschließlich die genannte Darstellung „Fläche für Versorgungsanlagen“. Es wird daher ebenfalls davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot durch die Bebauungsaufstellung nicht tangiert wird.

3.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit sind nicht nur die für die geplante bauliche Erweiterung erforderlichen Flächen sondern auch der Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 118, der sich auf den gesamten Neubau von 1999 und den Pavillon erstreckt, Gegenstand der 1. Änderung. Die ist sinnvoll, da der geplante Anbau unmittelbar an den Neubauteil anschließt. Der denkmalgeschützte Altbau, die Stellplatzanlagen und die Grünfläche südlich des Hotels sind nicht Gegenstand der 1. Änderung, da hier keine Veränderungen vorgesehen sind.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs westlich des Neubaus hin zum Ufer des Hennesees am Schiffsanleger ist derzeit als planerischer Außenbereich nach § 35 BauGB einzuschätzen.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Wellness-Bereich

Das städtebauliche bzw. architektonische Konzept sieht die Erweiterung des bestehenden Wellnessangebotes, das sich im 2. Hanggeschoss des Henneseer-Hotels befindet, mit einem Schwimmbad und einem Saunabereich inkl. Außengelände vor.

Das geplante Schwimmbad soll in einem neuen Baukörper untergebracht werden, der westlich des bestehenden Gebäudes platziert und durch einen Verbindungstrakt mit dem Hotel verbunden werden soll. Aus diesem Grunde sollen vier Gästezimmer im 2. Hanggeschoss und die vorhandene Terrasse westlich des 2. Hanggeschosses in den vergrößerten Wellness-Bereich integriert werden.

In dem neuen Baukörper sind neben dem eigentlichen Schwimmbecken (12 m x 6 m Wasserfläche) auch eine Bar, mehrere Umkleiden, sanitäre Anlagen und Behandlungsräume vorgesehen. Die Schwimmbadtechnik befinden sich in einem weiteren Geschoss (3. Hanggeschoss). Nördlich des neuen Baukörpers schließt sich der vergrößerte Saunabereich mit einem neuen Außengelände an. Dieses umfasst u.a. zwei Blockhaussaunen und einen Pavillon (Ruhebereich). Das Außengelände ist für die Öffentlichkeit nicht einsehbar.

Durch die geplante Erweiterung des Hotels wird die in das 1. Hanggeschoss vom Uferrandweg entlang des Betriebsbootshauses des Ruhrverbandes führende Zufahrt aus Rasengittersteinen überplant. Ersatzweise ist eine neue Zufahrt vorgesehen, die nördlich des denkmalgeschützten Pavillons mit einer Rampe von der Stellplatzanlage abzweigt und anschließend um den Pavillon zur Terrasse vor dem 1. Hanggeschoss herumgeführt wird.

4.2 Bestand

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans bezieht aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 118 mit ein, der von dem Neubau aus dem Jahre 1999 und dem denkmalgeschützten Pavillon umfasst wird. Änderungen an der Gebäudekubatur sind jedoch nicht geplant. Im Hinblick auf die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und Erhaltungsfestsetzungen erfolgt jedoch eine Anpassung an den Bestand. Dies betrifft insbesondere das Außengelände (Biergarten) südlich des Hotels, da die dort ursprünglich vorhandenen Hecken und Bäume heute nicht mehr ersichtlich sind.

5 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung (sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel) ist aus dem Altplan übernommen. Neben einem Hotel sind zu dessen Ergänzung, Attraktivitätssteigerung und Standortsicherung sowie zur allgemeinen Angebotsverbesserung für den Tourismus auch Gaststätten, Restaurants, Cafes oder Kioske zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Gegenüber dem Altplan ist das Maß der baulichen Nutzung bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht als Verhältniszahl (GRZ) sondern als absoluter Wert angegeben. Die zulässige Grundfläche GR max. = 3.050 qm entspricht der durch Baugrenzen abgegrenzten Fläche inkl. 75 qm für bauliche Anlagen innerhalb der Grünfläche (Wellness-Bereich). Die Festsetzung einer tatsächlichen Flächengröße ist sachgerechter als die Festsetzung einer Verhältniszahl, da die Abgrenzung der Bezugsgröße „Baugrundstück“ in diesem Fall noch nicht feststeht. Dies liegt vor allem an dem im Nahbereich zum Betriebsbootshaus des Ruhrverbandes und dem südwestlichen Rand des Plangebietes zum Hennestieg hin aus gestalterischen Gründen einbezogenen Flächen, die möglicherweise nicht dem Baugrundstück zugerechnet werden. Durch die Festsetzung einer absoluten Größe lässt sich zudem eine konkrete Aussage über die max. mögliche Versiegelung durch bauliche Anlagen treffen. Zudem entfällt im Genehmigungsverfahren für den Wellnessbereich die komplexe Berechnung der GRZ für das gesamte Baugrundstück inkl. der nicht im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung gelegenen Flächen.

Die Festsetzung einer GFZ ist entbehrlich, da durch die Festsetzungen zu der max. zulässigen Anzahl der Vollgeschosse in Kombination mit der max. Höhe der baulichen Anlagen dezidierte Regelungen zur max. möglichen Geschossfläche bestehen.

5.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Die max. Anzahl der Vollgeschosse ist differenziert für die einzelnen Bauteile ebenfalls entsprechend dem Altplan festgesetzt. Für die durch die 1. Änderung und Erweiterung hinzukommende überbaubare Grundstücksfläche ist eine max. zweigeschossige Bauweise festgesetzt, da im Bereich des Schwimmbads ein weiteres Geschoss für die Aufnahme der Schwimmbadtechnik erforderlich ist.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Der Altplan sieht eine Höhenstaffelung vor, mit der eine deutliche Unterordnung des Neubaus zum Altbau angestrebt wurde. Allerdings verzichtete der Plangeber auf die Festsetzung konkreter Maße und formulierte lediglich Zielaussagen. So sollte im V-geschossigen Teil des Gebäudes die Firsthöhe „deutlich unter“ der Firsthöhe des bestehenden Henneseer-Hotels (Altbau) liegen.

Dieses Prinzip gilt auch für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Altplans sind jedoch, dies haben ähnliche Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen gezeigt, rechtlich als zu unbestimmt einzuschätzen, da eine „deutliche Unterordnung“ einen großen Interpretationsspielraum zulässt. Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung erfolgt die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen daher mit konkreten und eindeutigen Höhenangaben, die aus den Bauakten abgeleitet sind. Anstatt einer Firsthöhe ist auf die Oberkante baulicher Anlagen Bezug genommen, da in Teilbereichen auch Flachdächer zulässig sind. Entsprechend dem Altplan sind max. Gebäudehöhen für folgende Gebäudeteile/ Baufelder festgesetzt:

- IV geschossiger Gebäudeteil = OK 350 m entsprechend der Festsetzung „FH 1“ des Altplans
- V geschossiger Gebäudeteil = OK 353 m ü NN entsprechend Festsetzung „FH 2“ des Altplans
- II geschossiger Verbindungsbaukörper zwischen Altbau und Neubau = OK 345 m ü NN entsprechend Festsetzung „FH 3“ des Altplans

Für die I geschossigen Bauteile und den bestehenden denkmalgeschützten Pavillon sind Festsetzungen zur max. Gebäudehöhe entbehrlich.

Für die geplante Erweiterung ist ebenfalls eine max. Gebäudehöhe festgesetzt (OK = 336 m ü NN). Diese orientiert sich an der Brüstungshöhe der Terrasse, die auf dem 2. Hanggeschoss errichtet wurde. Damit soll gewährleistet werden, dass aus den Zimmern im 1. Hanggeschoss eine freie Sicht auf den Henneseer See möglich ist. Die festgesetzte Höhe korrespondiert mit der Höhe der geplanten Attika auf dem Erweiterungsbau.

Entsprechend dem Altplan ist zusätzlich eine Ausnahme formuliert, demnach für einzelne Gebäudeteile in begründeten Fällen – die von dem jeweiligen planerischen Entwurf abhängen – eine Überschreitung der festgesetzten max. Gebäudehöhe zulässig ist. Dies trifft z.B. auf den mit einem Zeltdach ausgeführten Wohnraum im südlichen Teil des Neubaus zu, dessen Firsthöhe 1,25 m höher liegt, als der ausgeführte First des V-geschossigen Gebäudeteils. Die Gründe sind jeweils darzulegen und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Aufgrund der Nähe zu dem Baudenkmal ist dabei auch das denkmalrechtliche Verfahren (Benennungsherstellung mit den zuständigen Denkmalbehörden) zu beachten.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO. Die Baugrenzen entsprechen dem genehmigten Gebäudebestand, wobei auch Dachüberstände und Terrassen in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen sind. Flächentechnisch ergeben sich durch die gegenüber dem Altplan angepassten Baugrenzen keine zusätzlichen überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die Erweiterung orientiert sich an der Vorplanung für den geplanten Anbau (Schwimmbad). Das geplante Außengelände der Sauna ist als private Grünfläche festgesetzt; die in diesem Bereich zulässigen baulichen Anlagen sind textlich festgesetzt (siehe Kap. 5.5).

Der Altplan enthält eine textliche und zeichnerische Festsetzung für die Unterbringung von Stellplätzen. Diese sind nur auf den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen zulässig, die im Altplan mit einer rot gestrichelten Linie abgegrenzt sind.

Die 1. Änderung und Erweiterung bezieht keine Stellplatzanlagen mit ein. Daher muss eine Regelung getroffen werden, die mit der genannten Festsetzung korrespondiert. Dies erfolgt durch eine textliche Festsetzung nach § 12 Abs. 6 BauNVO, wonach innerhalb der nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur auf den als Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzten Flächen zulässig sind. Das heißt, dass auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Spezielle Regelungen zu Nebenanlagen trifft der Bebauungsplan nicht. Deren Zulässigkeit richtet sich nach § 14 BauNVO.

5.3.2 Bauweise

Der Altplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung eine geschlossene Bauweise fest. Damit müssten Neubauvorhaben zwingend auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Allerdings liegt der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Flächen im Eigentum des Ruhrverbandes, der einige Flurstücke an den Hotelbetreiber verpachtet hat. Die Flurstücksgrenzen gehen dabei mitten durch die Baukörper hindurch. Der mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise verfolgte Zweck einer Aneinanderreihung unterschiedlicher Gebäude ist in diesem Falle nicht zutreffend.

Für den Bebauungsplan ist daher prinzipiell die offene Bauweise anwendbar. Allerdings beträgt die realisierte Gebäudelänge mehr als 50 m, was in der offenen Bauweise nicht zulässig ist. Die Bauweise ist in der 1. Änderung und Erweiterung daher als abweichende Bauweise festgesetzt, demnach sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge zulässig. Die Abstände zu den Nachbargrenzen richten sich nach dem Bauordnungsrecht.

5.4 Festsetzungen zur Gestaltung

Ziel der Aufstellung des Altplans war es, den damals geplanten Anbau an den denkmalgeschützten Altbau des Henneseer-Hotels harmonisch anzubinden. Dies erfolgte durch Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhe der baulichen Anlagen. Regelungen zur Dachflächengestaltung wurden nicht getroffen.

Der Altbau ist geprägt durch steil geneigte Sattel- und Walmdächer. Daher wurde auch der Neubau mit geneigten Dächern, aufgrund der großen Bautiefe allerdings mit flach geneigten Pultdächern, ausgeführt.

Das Plangebiet sollte zudem intensiv begrünt werden. Dies spiegelte sich in den Anpflanzungsfestsetzungen wieder. Weiterhin enthielt der Altplan eine Festsetzung zur extensiven Dach- und Wandflächenbegrünung. Die an mehreren Stellen realisierten Flachdächer wurden daher extensiv begrünt. Auf die Wandflächenbegrünung wurde in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde verzichtet und stattdessen einige zusätzliche Bäume gepflanzt.

Im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung ist eine Gestaltungsfestsetzung getroffen worden, die das beschriebene Gestaltungskonzept des Neubaus festschreibt. Demnach sind nur Flachdächer

oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 20° zulässig. Bauteile mit III oder mehr Geschossen sind nur mit geneigten Dächern zulässig. Das an der nordöstlichen Gebäudeecke realisierte Flachdach auf dem Treppenhaus, das bis in das 3. Obergeschoss führt, genießt Bestandsschutz. Die genannten Festsetzungen gelten auch für den künftigen Erweiterungsbau.

Die im Altplan empfohlene Gebäudestellung ist als gestalterische Festsetzung (Hauptfirstrichtung) korrespondierend zu der genannten Festsetzung der Dachgestaltung übernommen.

5.5 Private Grünflächen

Zielsetzung der Planung ist die Erweiterung des Henneseer-Hotels um einen zeitgemäßen Wellness-Bereich. Dieser besteht nicht nur aus einem Schwimmbad, sondern auch aus einem Außengelände, das in den Saunabereich einbezogen ist. Das Außengelände soll dabei als Parkanlage gestaltet werden, in der zwei Saunahütten und ein Pavillon als Ruhebereich integriert werden. Aus diesem Grunde ist das Außengelände nicht als überbaubare Grundstücksfläche sondern als private Grünfläche festgesetzt. In der Grünfläche sind bauliche Anlagen vom Grundsatz her nicht zulässig, davon ausgenommen sind lediglich zwei Saunahütten und ein Pavillon, jeweils mit einer max. Grundfläche von 25 qm. Der Anteil der Versiegelung darf 50% der Fläche nicht überschreiten.

5.6 Hauptversorgungsleitung

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein bestehender Schmutzwasserkanal, der auch zur Erschließung des Plangebiets dient. Die Leitungsführung ist entsprechend festgesetzt. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes ist daher entbehrlich.

5.7 Grünordnung und Landschaftsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan sah eine umfassende Durchgrünung des Plangebiets vor, um die damals vorhandene parkartige Struktur zu erhalten und die Eingriffe in Natur- und Landschaft zu kompensieren. Hierzu wurden verschiedene Festsetzungen getroffen

1. Erhalt der vorhandenen Bäume auf den Gemeinschaftsstellplätzen
2. Erhalt der vorhandenen Bäume und Hecken auf den ehemaligen, terrassiert angelegten Stellplätzen westlich des Altbaus (unterhalb des heutigen Biergartens), soweit sie durch den Neubau nicht tangiert wurden
3. Anpflanzung einer parkartigen Heckenstruktur westlich des Neubaus (die Lage der Hecke wurde nicht dezidiert festgesetzt, sondern es wurde eine als „P1“ bezeichnete Fläche umgrenzt, in dieser die Hecke gepflanzt werden sollte)
4. Erhalt der Bepflanzung östlich der Gemeinschaftsstellplatzanlage zum Betriebsgebäude des Ruhrverbandes hin inkl. der Ergänzung von 5 Laubbäumen (im Altplan als „P2“ bezeichnete Fläche)
5. Erhalt der Bepflanzung südlich des Altbaus zum Henneseer hin inkl. der partiellen Ergänzung durch standortgerechte Baum- und Straucharten (im Altplan als „P3“ bezeichnete Fläche)
6. Anpflanzung eines Laubbaums pro 4 angefangene Stellplätze auf den Gemeinschaftsstellplatzanlagen
7. Begrünung der Wand- und Dachflächen auf jeweils mindestens 200 qm Fläche

Die Festsetzungen zu den Nr. 1, 4, 5 und 6 betreffen ausschließlich Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung und -ergänzung.



Die zu erhaltenden Bäume und Hecken gem. Nr. 2 sind in der Örtlichkeit – mit Ausnahme eines Baumes (in der Bildmitte) – nicht mehr verifizierbar. Vermutlich konnten die beiden anderen Bäume und die Hecken im Zusammenhang mit der Realisierung des komplexen Baukörpers nicht gehalten werden. Die entsprechenden Festsetzungen sind daher im Zuge der 1. Änderung und Ergänzung entfallen. Der vorhandene Baum ist als „zu erhalten“ festgesetzt. Auch die in diesem Bereich angepflanzten Bäume, die im Zusammenhang mit der Baugenehmigung anstelle der Fassadenbegrünung als Ausgleich angerechnet wurden, sind als „zu erhalten festgesetzt“.

Durch den Verzicht auf die Erhaltungsfestsetzungen ergibt sich dadurch auch ein größerer Gestaltungsspielraum für die Nutzung der Freiflächen.



Die Festsetzung zu Nr. 3 wurde in der Örtlichkeit durch eine geschnittene Eibenhecke angrenzend an die Terrasse vor dem 2. Hanggeschoss (in der Bildmitte) umgesetzt. Diese Hecke ist in die geplante Baufläche einbezogen. Stattdessen soll östlich des geplanten Schwimmbades auf einer als „AP2“ genannte Fläche eine Hecke auf einer Länge von min. 30 m angepflanzt werden.

Die Festsetzung zu Nr. 7 - Dachbegrünung – ist übernommen. Die in der 1. Änderung und Erweiterung angegebene Dimension von 500 qm setzt sich aus 280 qm² bereits realisierter Dachbegrünung und 220 qm Dachbegrünung auf dem geplanten Anbau zusammen.

Die Festsetzung einer Wandflächenbegrünung ist entfallen, da diese nicht umgesetzt wurde. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde stattdessen festgelegt, im Bereich des Biergartens 4 Kastanien zu pflanzen. Diese Bäume sind im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung als „zu erhalten“ festgesetzt, soweit sie sich im Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung befinden.



Die bestehende Böschung nördlich des geplanten Wellness-Bereichs in Richtung des Betriebsbootshauses des Ruhrverbandes ist aus Gründen der Übersichtlichkeit und Klarheit bis in Höhe des vorhandenen Zaunes ebenfalls in den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung einbezogen. In diesem Bereich ist nicht auszuschließen, dass diese zur Geländemodellierung als Voraussetzung für den Bau des neuen Wellness-Bereichs in Anspruch genommen wird und damit in die vorhandenen Strukturen eingegriffen werden könnte.

² Entsprechend der Baugenehmigung wurde die Dachbegrünung auf mehr Fläche als erforderlich umgesetzt und stattdessen auf andere Festsetzungen wie z.B. der Fassadenbegrünung verzichtet.

Daher ist eine Festsetzung getroffen, dass die in diesem Bereich vorhandenen Sträucher zu erhalten sind und abgängige Gehölze durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen sind. Zudem soll diese Fläche ausgedehnt werden und sich auch auf die Fläche zwischen dem geplanten Wellness-Bereich und dem jetzigen Betriebsweg erstrecken (Fläche „AP1“).

Bezüglich der im obigen Bild ersichtlichen Bäume steht bereits jetzt fest, dass 2 Sand-Birken (in der Bildmitte) beseitigt werden müssen. Die anderen beiden Bäume können erhalten werden und sind entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt.

Im Geltungsbereich des Altplans war in der seinerzeit als „P 1“ bezeichneten Fläche für die Anlage einer Heckenstruktur ein Baum als zu erhalten festgesetzt. Dieser Baum ist in der Örtlichkeit aber nicht mehr ersichtlich, so dass diese Festsetzung nicht übernommen ist.

Im Bereich des jetzigen Pavillons soll ein neuer Bedarfsweg zur Erschließung des 1. Hanggeschosses realisiert werden. Die in diesem Bereich vorhandenen Stauden sowie ein mehrtriebiger Ahorn entfallen. Davon unberührt bleiben einige Laubbäume, die entsprechend als zu erhalten festgesetzt sind.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bereichs erfolgt über die bestehende Zufahrt von der B 55 aus. Änderungen sind nicht vorgesehen.

Die sich an das Hotelgebäude südlich anschließenden Freiflächen sind zum Teil als Biergarten genutzt. Darüber hinaus ist die Fläche parkartig gestaltet und mit Fußwegen durchzogen, die an das bestehende Wegesystem des Ruhrverbandes anschließen.

Im Rahmen der REGIONALE 2013 ist eine neue, barrierefreie Fußwegeverbindung vom Schiffsanleger bis zur Dammkrone geplant, die südlich des Hotels entlang führt (Hennestieg). Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung ist an der Westgrenze auf die künftige Führung des Uferrandwegs bezogen. Aus diesem Grunde wird auch der bestehende Fußweg vom Schiffsanleger zum Biergarten des Hotels, der in der Planzeichnung abgebildet ist, voraussichtlich anders angebunden. Die genaue Lage steht noch nicht fest.

Zur verkehrlichen Erschließung der Konferenz- und Seminarräume im 1. Hanggeschoss im Bedarfsfall (Präsentation von Fahrzeugen) wurde ein Weg aus Rasengittersteinen angelegt, der in Höhe des Betriebsbootshauses vom Uferrandweg abzweigt. Dieser Weg entfällt. Ersatzweise ist eine neue Zufahrt vorgesehen, die nördlich des denkmalgeschützten Pavillons mit einer Rampe von der Stellplatzanlage abzweigt und anschließend um den Pavillon herumgeführt wird. Die Lage der Bedarfzufahrt ist in der Planzeichnung als Hinweis eingezeichnet. Planungsrechtlich handelt es sich um eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Sondergebietes Hotel.

7 Fachplanerische Belange

7.1 Denkmalschutz

Der Altbau des Hotels und der bestehende Pavillon an der Nahtstelle zwischen den Stellplätzen und der Rampe zum Schiffsanleger sind eingetragene Baudenkmäler. In den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –erweiterung ist der Pavillon nach § 9 Abs. 6 BauGB als Baudenkmal nachrichtlich übernommen. Die Abgrenzung erfolgt entsprechend der Eintragung in die Denkmalliste, d.h. dass die Treppenanlage nördlich des Pavillons, die nicht dem Denkmalschutz unterliegt, ist anders als in der Altfassung nicht als Baudenkmal nachrichtlich übernommen. Bauliche Veränderungen an dem Pavillon unterliegen dem Denkmalrecht.

Weitere Baudenkmäler und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –ergänzung nicht zu vermuten. Der Bebauungsplan enthält bezüglich des dennoch denkbaren Auffindens von Bodendenkmälern einen entsprechenden Hinweis.

7.2 Abwasser/ Trinkwasser/ Löschwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden in die vorhandene Kanalisation des Ruhrverbandes eingeleitet. Dies betrifft nicht das Niederschlagswasser, weil die Dimensionierung des Kanals hierfür nicht ausreicht. Aus diesem Grunde werden die anfallenden Niederschlagswassermengen, soweit sie nicht direkt versickern (Stellplatzflächen) über zwei Rigolen versickert. In gleicher Weise werden auch die Erweiterungsflächen entwässert. Ggf. ist hierfür die Verlagerung einer Rigole, die von der künftigen Bebauung einbezogen ist, verlagert werden. Die Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz, die prinzipiell eine Versickerung des Niederschlagswassers vorsehen, gelten daher als erfüllt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch das vor Ort vorhandene Versorgungsnetz der Hochsauerlandwasser GmbH sichergestellt.

Der Löschwasserbedarf beträgt 1.600 l/min und muss auf die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abstände von 100 m angeordnet sein, die gesamte Menge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Durch die bestehenden Leitungen des Wasserversorgers können min. 800 l/min absolut sichergestellt werden, eine Bereitstellung von 1.600 l/min kann nicht garantiert werden. Die übrigen Wassermengen könnten aus dem nahe gelegenen Henneseer von einer Entnahmestelle gepumpt werden. Die Entnahmestelle ist der Feuerwehr bekannt, entsprechende Überprüfungen haben stattgefunden.

8 Umweltbelange

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung der wesentlichen Ziele und des Inhalts des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Hennesee-Hotel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Anbau eines Wellness-Bereichs östlich des im Jahr 1999 errichteten Neubaus des Hennesee-Hotels geschaffen werden. In den Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung sind auch der vorhandene Neubau sowie der denkmalgeschützte Pavillon einbezogen.

Planinhalt ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ inkl. einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wellness-Park“ sowie Festsetzungen zur Grünordnung.

Die konkrete Flächenbilanz sieht wie folgt aus:

Baugebiet	Fläche Gesamt	Fläche innerhalb der Baugrenzen	Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO
Sondergebiet Hotel	6.040 qm	2.975 qm	2.975 qm
Grünfläche (Wellness-Park)	500 qm	-	75 qm
Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen	160 qm	-	-
Fläche für die Anpflanzung von Heckenstrukturen	390 qm	-	-
Geltungsbereich	7.090 qm	2.975 qm	3.050 qm

8.1.2 Darstellung der umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

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

- Der zentrale Entwässerungsentwurf der Stadt Meschede hinsichtlich der Entwässerung des Plangebiets; demnach können die Niederschlagswassermengen nicht in den bestehenden Kanal eingeleitet werden sondern müssen ortsnahe versickern.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und –ergänzung ist kein Bestandteil des Landschaftsplans Meschede.

Der Altbau des Hennesee-Hotels und der dazugehörige Verkaufspavillon sind als Baudenkmal in die Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt Meschede eingetragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Naturparkes Homert.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte der Unteren Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises enthält für das Plangebiet keine Einträge.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (insbesondere § 1 Abs. 5 und 6) und der Baunutzungsverordnung, dem Bundesimmissionsschutzgesetz und den hierzu erlassenen Verordnungen, dem Denkmalschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz des

Bundes in Verbindung mit dem Landeswassergesetz und dem Landschaftsgesetz NRW sind für das Plangebiet im Hinblick auf die Zielsetzung der Bebauungsplanänderung folgende in Fachgesetzen festgesetzte Ziele zu erwähnen:

- Die *Bodenschutzklausel* gem. § 1a Abs. 2 BauGB.
- Die *Eingriffsregelung* gem. § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 4 Landschaftsgesetz NRW.
- Die Verbotstatbestände zum *Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen* gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG³.
- Die *Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers* gem. § 51a LWG NRW bezogen auf den Erweiterungsbereich.
- Der *Betrieb der Hennetalsperre*, die zur Erfüllung der in § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Ruhrverband genannten Aufgaben erforderlich ist.

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 der Schutzgüter

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Nordufer der Hennetalsperre oberhalb des Schiffsanlegers. Das Gebiet ist geprägt durch den Baukörper des Hennese-See-Hotels, des nach Süden vorgelagerten Biergartens und der parkartigen Gestaltung der Freiflächen unterhalb des Biergartens. Die Fläche, auf die sich die geplante Erweiterung des Hotelgebäudes und des geplanten Wellnessbereichs erstreckt, ist angefülltes Gelände, das mit Rasen eingesät wurde und regelmäßig gepflegt wird.

Vor dem 2. Hanggeschoss des Hotels, an den der künftige Baukörper für das Schwimmbad andocken soll, befindet sich eine im Zuge der Hotelerweiterung 1999 als Ausgleichsmaßnahme angepflanzte, geschnittene Eibenhecke.

Südöstlich des Betriebsbootshauses des Ruhrverbandes zweigt ein Weg aus Rasengittersteinen ab, der parallel zu dem Gehölzkomplex bis zum 1. Hanggeschoss führt. Dabei handelt es sich um eine Bedarfszufahrt zur Andienung der Tagungsräume. Der Geltungsbereich bezieht auch einen geringen Teil der Böschung entlang dieses Weges mit ein. Dabei handelt es sich um einen Gehölz-Hochstaudenkomplex mit hochstaudenreicher Saumzone.

Nördlich des Pavillons bezieht der Bebauungsplan eine Fläche mit ein, die ebenfalls durch einen Gehölz-Hochstaudenkomplex geprägt ist. Zum Gehweg hin ist die Fläche durch eine geschnittene Buchenhecke abgegrenzt.

³ BNatSchG in der ab dem 01.03.2010 geltenden Fassung, vormals § 42 BNatSchG



Luftaufnahme der Hennetalsperre, Juli 2012

8.2.1.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen der Planung (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans haben das Ziel, eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche westlich des vorhandenen Hotelgebäudes zu schaffen. Diese Fläche soll künftig mit einem teilweise zweigeschossigen Baukörper für ein Schwimmbad mit angrenzendem Wellnessbereich überbaut werden. Das Dach des Schwimmbades soll mit einer Dachbegrünung versehen werden. Nördlich an den geplanten Baukörper ist ein gärtnerisch gestaltetes Außengelände für den Wellnessbereich vorgesehen, in das Wege, Plätze, Sitzgruppen, zwei Saunahütten und ein Pavillon integriert werden sollen.

Zur Herstellung des Baukörpers und des Außengeländes wird in die angeschüttete Grünfläche aus Zierrasen eingegriffen; die bestehende Eibenhecke muss beseitigt werden. Aus dem angrenzenden Gehölz-Hochstaudenkomplex südöstlich des Betriebsbootshauses müssen zwei untergeordnete, unauffällige Birken (Sand-Birken) entfernt werden.⁴

Da die vorhandene Bedarfszufahrt vom Uferrandweg zum ersten Hanggeschoss künftig durch den Wellnessbereich unterbrochen wird, ist eine neue Zufahrt erforderlich. Diese soll nördlich des Pavillons von der vorhandenen Stellplatzanlage mit einer Rampe abzweigen und anschließend unmittelbar westlich des Pavillons herumgeführt werden. Zur Herstellung dieses ca. 3 Meter breiten Weges, der ebenfalls aus Rasengittersteinen angelegt werden soll, muss ein mehrtriebiger Berg-Ahorn im Nahbereich des Pavillons entfernt werden. Auch die vorhandene Buchenhecke muss in diesem Abschnitt auf einer Länge von ca. 7 m unterbrochen werden. Der Weg aus Rasengittersteinen ist in der Planzeichnung dargestellt, jedoch keine Festsetzung.

In allen übrigen Teilbereichen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans sind gegenüber dem heutigen Zustand keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

In rechtlicher Hinsicht ist bei der Bewertung der zu erwartenden Eingriffe im *Überlappungsbereich* der 1. Änderung und Erweiterung mit dem Altplan auf die in der Begründung zum Altplan enthaltene komplexe Ausgleichsbilanzierung zurückzugreifen. Der dort genannte Planungszustand gilt als Ausgangszustand. Allerdings hat es im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

⁴ Die entfallenden Bäume sind im Bebauungsplan dargestellt.

für die Erweiterung des Hotels in Abstimmung mit der Stadt Meschede folgende Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des Altplans gegeben:

- Die vorgeschriebene Dachbegrünung wurde auf 280 qm und nicht nur auf 200 qm ausgeführt.
- Auf die Fassadenbegrünung wurde verzichtet. Stattdessen wurden östlich des Neubaus (außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs) zwei Bäume und südlich des Neubaus zwei weitere hochstämmige Bäume gepflanzt. Die zuletzt genannten Bäume sind in der Bebauungsplanänderung entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt.
- Durch die nachträgliche Errichtung einer „Schirmbar“ sowie für die Fällung eines Baumes im Bereich der Müllplatzüberdachung wurden ersatzweise 4 Kastanien im Bereich des Biergartens gepflanzt. Diese Bäume sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans ebenfalls als „zu erhalten“ festgesetzt (eine Kastanie befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung).

Darüber hinaus ist im Vergleich mit dem Altplan bzw. der Baugenehmigung festzustellen, dass die ursprünglich vorhandenen, geschnittenen Hecken südlich der Hotel-Erweiterung, die in der Altfassung als „zu erhalten“ festgesetzt waren, nicht mehr vorhanden sind. Gleiches gilt für die beiden in diesem Bereich als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume und den auf der Grünfläche „P 1“ in Höhe des 1. Hanggeschosses als zu erhalten festgesetzten Baum. Diese Festsetzungen sind in der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans folgerichtig nicht mehr enthalten.

Bei der Bewertung der durch die Änderung des Bebauungsplans hinzutretenden Eingriffe werden die oben genannten, im Zusammenhang mit der Erweiterung des Hotels genehmigten Änderungen an der Ausgleichsbilanzierung als Bestand angesehen. Die im Rahmen der Bauausführung vorgenommene Beseitigung der Bäume und Hecken muss jedoch (nachträglich) ausgeglichen werden, obwohl der Eingriff bereits erfolgt ist, da die entsprechenden Festsetzungen nicht in der 1. Änderung und Ergänzung übernommen werden. Der für die 1. Änderung des Bebauungsplans maßgebliche Ausgangszustand ist daher der *modifizierte* Planungszustand.

Für den *Ergänzungsbereich* gilt der vorhandene Bestand als Ausgangszustand.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sieht daher wie folgt aus:

TEILGEBIET A:

Überlappungsbereich 1. Änderung/ Altplan

A1. Ausgangszustand = modifizierter Planungszustand Alt

Lfd. Nr.	Fläche	Biotoptyp, HSK-Liste	Biotopwert, HSK-Liste	Fläche in qm	Fläche x Wert
1	Grünanlage mit Rasenflächen und Anpflanzungen – P 1 (930 qm Gesamtfläche abzüglich 150 qm für Heckenneuanpflanzung - siehe Nr. 2)	Hausgärten/ Durchschnittswert der Nutzung eines Baugebiets	4	780	3.120
2	Anpflanzung von Hecken auf der Grünanlage P 1 (100 m Hecke, 1,50 m breit)	Gering strukturierte Feldgehölze/ artenarme Hecke	5	150	750
3	Gebäude – Pavillon (Bestand)	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in den Kanal	0	145	0
4	Gebäude – Hotelerweiterung (2.103 qm Gesamtfläche abzüg-	Versiegelte Fläche mit direktem Ab-	0	1903	0

Kreis- und Hochschulstadt Meschede – Stadtteil Meschede

1. Änderung B-Plan Nr. 118 „Henneseer-Hotel“

Begründung

Satzungsbeschluss

	lich 200 qm für Dachbegrünung)	fluss in den Kanal			
5	Dachbegrünung auf der Hotelerweiterung gem. Festsetzung Altplan	Dachbegrünung	2	200	400
6	2 Bäume auf den Freiflächen südlich der Erweiterung, Traufbereich je Baum ca. 70 qm	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(140)	1.120
7	1 Baum in der Grünanlage – P 1 (Bestand)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(70)	560
8	Schmale (ca. 1,50 m), geschnittene Eibenhecke (südlich des Hotelneubaus, ca. 55 m)	Gering strukturierte Feldgehölze/ artenarme Hecke	5	83	415
9	Arrondierende Freiflächen als Parkanlagen südlich und westlich des bestehenden Hotel (insgesamt 1.529 qm)				
	davon pauschal 20 % Wegefläche in wassergebundener Decke, Schotter oder Drainpflaster, etc.	Wassergebundene Flächen	1	305	305
	davon pauschal 50% Zierrasen/ Ziergärten	junge Ziergärten	2	765	1529
	davon pauschal 30% Grünanlagen mit diversen Anpflanzungen (z.T. verinselt, daher Abschlag von 2 Punkten)	neu angelegte bzw. wenig naturnahe Parks und Grünanlagen	6	459	2752
	Flächenbilanz ohne die überlagernden Traufbereiche der Bäume:			4.790	
	Punktebilanz				10.951

Anmerkungen:

- Zu Nr. 2: Die Bewertung entspricht der Bilanzierung des Altplans, gem. aktueller Biotoypenliste müssten 6 Punkte angesetzt werden
- Zu Nr. 5: Die vh. Dachbegrünung wird entsprechend den Festsetzungen des Altplans nur mit 200 qm angerechnet, da die zusätzlich realisierten 80 qm als Ersatz z.B. für die entfallene Fassadenbegrünung angerechnet wurden.
- Zu Nr. 6 bis 8: Die blau hinterlegten Flächen sind im Altplan entsprechend festgesetzt, in der Örtlichkeit zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht mehr ersichtlich, müssen jedoch in die Bilanzierung eingestellt werden.
- Zu Nr. 6 und 7: Die (eingeklammerten) Flächen sind für die Flächenberechnung nicht relevant, da die Traufbereiche der Bäume andere Flächen überlagern und dort entsprechend berücksichtigt sind.
- Zu Nr. 9: Bei der Bilanzierung der Eingriffe im Zusammenhang mit der Aufstellung des Altplans wurden die Arrondierenden Freiflächen als Parkanlagen südliche und westlich (damals) des bestehenden Hotels nicht detailliert erfasst, sondern lediglich pauschal bewertet. Diese Vorgehensweise wird sowohl für bei der Bewertung des Ausgangszustands als auch des Planungszustands herangezogen.

A2 geplanter Zustand, NEU (2013)

Lfd. Nr.	Fläche	Biotoptyp, HSK-Liste	Biotopwert, HSK-Liste	Fläche in qm	Fläche x Wert
1	Sondergebiet Hotel Gesamt (2.568 qm abzüglich 440 qm Dachbegründung)	Nr. 1: Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in den Kanal	0	2.128	0
2	Dachbegründung Hotel-Erweiterung (200 qm) und Schwimmbad (220 qm)	Nr. 7: Dachbegründung	2	440	880
3	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wellness-Park, 210 qm Gesamtfläche mit Wegen, Plätzen, Saunahütten, Sitzgruppen; ca. 50% der Gesamtfläche	Nr. 3: Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenversickerung	1	105	105
4	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wellness-Park, 210 qm Gesamtfläche mit gärtnerisch gestalteten Flächen; ca. 50% der Gesamtfläche	Nr. 4: junge Ziergärten	2	105	210
5	Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Bedarfsweg aus Rasengittersteinen	Nr. 5: Rasengittersteine	2	288	576
6	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (1.724 qm) davon pauschal 20 % Wegefläche in Wassergebundener Decke, Schotter oder Drainpflaster davon pauschal 50% Zierrasen/Ziergärten davon pauschal 30% Grünanlagen mit diversen Anpflanzungen (z.T. verinselt, daher Abschlag von 2 Punkten)	Nr. 2: Wassergebundene Flächen/ Drainpflaster Nr. 4: junge Ziergärten Nr. 24: neu angelegte bzw. wenig naturnahe Parks und Grünanlagen	1 2 6	345 862 517	345 1724 3.103
7	Erhalt von 5 Einzelbäumen im Bereich des Biergartens	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(150)	1.920
	Flächenbilanz ohne die überlagernden Traufbereiche der Bäume:			4.790	
	Punktebilanz ohne Bäume				6.943

Erläuterungen

- Zu Nr. 2: Die Dachbegründung wurde im Bestand nur mit 200 qm angerechnet, da die zusätzlichen 80 qm als Ersatz z.B. für die entfallene Fassadenbegründung durchgeführt wurden.
- Zu Nr. 6: Entsprechend dem Altplan wurden die bestehenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Arrondierende Freiflächen bewertet. Die Aufteilung erfolgte pauschal nach der dem Altplan zugrunde liegenden Berechnung.

- Zu Nr. 7: Die lila hinterlegten Flächen sind im Änderungsplan zwar entsprechend festgesetzt, wurden aber bereits als Ausgleichsmaßnahmen für bestehende Eingriffe angerechnet (z.B. nicht realisierte Fassadenbegrünung) und werden bei der Bilanzierung nicht berücksichtigt.
- Zu Nr. 7: Die (eingeklammerte) Fläche ist für die Flächenberechnung nicht relevant, da die Traufbereiche der Bäume andere Flächen überlagern und dort entsprechend berücksichtigt sind.

Der landschaftsrechtliche Kompensationsbedarf für das Teilgebiet A beträgt $10.951 - 6.943 =$ **4.008 Punkte.**

TEILGEBIET B:
Ergänzungsbereich

B.1 Ausgangszustand

Lfd. Nr.	Fläche	Biotoptyp, HSK-Liste	Biotopwert, HSK-Liste	Fläche in qm	Fläche x Wert
1	Grünfläche/ Rasenfläche	Nr. 4: junge Ziergarten/ Zierrasen	2	2045	4.090
2	Gehölzkomplex (südöstlich Betriebsbootshaus und nördlich Pavillon)	Nr. 39: Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze/ Waldränder	8	247	1.976
3	Geschnittene Buchenhecke nördlich des Pavillons, 1 m breit, 7 m lang	Nr. 26: Gering strukturierte Hecken	6	7	42
4	Einzelbaum südlich des geplanten Schwimmbades (70 qm Traufe)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(70)	560
5	Vier Einzelbäume im Bereich des Gehölzkomplexes südöstlich des Betriebsbootshauses (je 30 qm Traufe)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(120)	960
6	3 Einzelbäume nördlich des Pavillons (30 qm Traufbereich)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(90)	720
7	Mehrtriebiger Bergahorn westlich des Pavillons(30 qm Traufe)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(30)	240
	Flächenbilanz			2.299	
	Punktebilanz				8.588

Erläuterung

- Zu Nr. 4 bis 7: Die (eingeklammerten) Flächen sind für die Flächenberechnung nicht relevant, da die Traufbereiche der Bäume andere Flächen überlagern und dort entsprechend berücksichtigt sind.

B2 geplanter Zustand, NEU (2013)

Lfd. Nr.	Fläche	Biotoptyp, HSK-Liste	Biotopwert, HSK-Liste	Fläche in qm	Fläche x Wert
1	Sondergebiet Hotel	Nr. 1: Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in den Kanal	0	404	0
2	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wellness-Park Gesamtfläche 289 qm mit Wegen, Plätzen, Saunahütten, Sitzgruppen; ca. 50% der Gesamtfläche	Nr. 3: Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Oberflächenversickerung	1	144	144
3	Private Grünfläche, Zweckbestimmung Wellness-Park Gesamtfläche 289 qm mit gärtnerisch gestalteten Flächen; ca. 50% der Gesamtfläche	Nr. 4: junge Ziergärten	2	145	290
4	Fläche zum Erhalt der vorhandenen Sträucher (südöstlich Betriebsbootshaus)	Nr. 39: Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze/ Waldränder	8	158	1.264
5	Anpflanzung von Flächen zur Ergänzung des Gehölz-Hochstauden Komplex - AP 1	Nr. 39: Gut strukturierte Hecken/ Feldgehölze/ Waldränder	8	75	600
6	Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Grünfläche/ Rasenflächen	Nr. 4: junge Ziergarten/ Zierrasen	2	962	1.924
7	Nicht überbaubare Grundstücksfläche als Bedarfsweg aus Rasengittersteinen	Nr. 5: Rasengittersteine	2	96	192
8	Grünanlage mit Rasenflächen und Anpflanzungen – AP 2 (315 qm Gesamtfläche abzüglich 45 qm für Heckenneuanpflanzung - siehe Nr. 9)	Nr. 16: Hausgärten/ Durchschnittswert der Nutzung eines Baugebiets	4	270	1.080
9	Anpflanzung von Hecken auf der Grünfläche AP 2 (30 m Hecke, 1,50 m breit)	Nr. 26: Gering strukturierte Feldgehölze/ artenarme Hecke	5	45	225
10	Zwei Einzelbäume im Bereich des Gehölzkomplexes südöstlich des Betriebshauses (je 30 qm Traufe)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(60)	480
11	3 Einzelbäume nördlich des Pavillons (30 qm Traufbereich)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(90)	720
12	Einzelbaum südlich des geplanten Schwimmbades (70 qm Traufe)	Siehe Erläuterung in der HSK Liste	8	(70)	560
	Flächenbilanz			2.299	
	Punktebilanz				7.479

Erläuterung

- Zu Nr. 9: Die Bewertung entspricht der Bilanzierung des Altplans, gem. aktueller Biotoptypenliste müssten 6 Punkte angesetzt werden
- Zu Nr. 10 bis 12 Die (eingeklammerten) Flächen sind für die Flächenberechnung nicht relevant, da die Traufbereiche der Bäume andere Flächen überlagern und dort entsprechend berücksichtigt sind.

Der landschaftsrechtliche Kompensationsbedarf für das Teilgebiet B beträgt $8.588 - 7.479 =$ **1.109 Punkte**.

Der Kompensationsbedarf insgesamt beträgt $4.008 + 1.109 =$ **5.117 Punkte**.

Der Ausgleich erfolgt durch Anrechnung der im Jahre 2005 vom Regiebetrieb „Städtische Forstdienststelle“ durchgeführten Maßnahme „Abtrieb des Fichtenbestandes und Umwandlung in einen standortgerechten Laubholzbestand“. Die Fläche und diese Maßnahme sind im Kompensationskataster des Hochsauerlandkreises unter der Kennung MS.2.01.005 enthalten. Es ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsgrad von 100 %.

Die zeichnerische Fassung des Bebauungsplans enthält eine entsprechende Festsetzung inkl. Zuordnung; zudem ist in Anlage 2 der Begründung die Lage der externen Ausgleichsfläche dargestellt. Damit trifft diese Festsetzung eine eindeutige Zuordnung zu einer konkreten Fläche und eine Aussage zu der Frage, welche Kompensationsmaßnahmen in welcher Art durchgeführt worden sind, da diese Zuordnung in das Kompensationskataster des HSK aufgenommen werden kann.

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 § 44 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 § 44 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 verschlechtert, das heißt, wenn sich die Störung negativ auf die Überlebenschancen, die Reproduktionsfähigkeit und den Fortpflanzungserfolg einer Population auswirkt. Aus Sicht des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) "kann eine Störung grundsätzlich durch Beunruhigungen und Scheuchwirkungen infolge von Bewegung, Lärm, Licht sowie durch Fahrzeuge oder Maschinen eintreten. Denkbar sind auch Störungen, die durch Zerschneidungswirkungen hervorgerufen werden, die von technischen Bauwerken ausgehen".⁵

Nach § 44 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. § 44 Abs. 5 BNatSchG gilt dieses Verbot nicht, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (= Lebensstätten) der

⁵ 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

streng geschützten Arten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllt wird. Hinsichtlich der übrigen - nur besonders geschützten - Arten wird dieser Verbotstatbestand nicht gesondert geprüft; diesbezüglich reicht die Abarbeitung der Bestimmungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aus (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Nach § 44 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.⁶ 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 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken (KG)
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen (Gärt.)
- Gebäude (Geb.)

Unabhängig von dieser Einstufung hat der mit der Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragte Gutachter sämtliche für das Messtischblatt 4615 Meschede nachgewiesenen planungsrelevanten Arten berücksichtigt und die potenziellen Auswirkungen des Vorhabens auf diese Arten analysiert.

Der Gutachter⁷ kommt u.a. auf Basis dreier durchgeführter Ortsbesichtigungen zu dem Ergebnis, dass durch das Bau- und Planungsvorhaben keine streng geschützten Arten betroffen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

8.2.3 Boden

Wie bereits oben dargestellt, enthält das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises für das Plangebiet keine Einträge.

Die geplante Erweiterung erstreckt sich auf Flächen, die im Zusammenhang mit dem Neubau des Hotels angefüllt wurden. Das Gelände war bis dahin zum Teil terrassiert angelegt. Die bestehenden Wege unmittelbar südlich des viergeschossigen Baukörpers stellen Reste dieser Terrassierung dar.

Durch die geplante Erweiterung wird es zu einer zusätzlichen Versiegelung kommen, die jedoch dadurch minimiert wird, indem bspw. das Dach des Schwimmbades mit einem Gründach versehen wird und sämtliche Niederschlagswässer mittels Rigolen einer Versickerung zugeführt werden.

8.2.4 Weitere Schutzgüter inkl. Klimaschutz

Für die Schutzgüter Mensch (Immissionsbelastung), Wasser, Luft und Kleinklima, sowie Kultur- und Sachgüter sind durch die Änderung und Erweiterung Bebauungsplans keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

⁶ siehe MUNLV, S. 24-27

⁷ Planungsbüro BÜHNER: Artenschutzrechtliche Prüfung für den Bebauungsplan Nr. 118 „Henneseer-Hotel“ (1. Änderung), J 2013

Konkrete Festsetzungen, durch die dem Klimawandel entgegen gewirkt werden soll, sind angesichts der vorhandenen Bebauung nicht erforderlich. Für den Neubau von Gebäuden wird diesbezüglich auf die Regelungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes verwiesen, das die Eigentümer u. a. verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf eines Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Ferner sind beim Neubau von Gebäuden das Energieeinsparungsgesetz und die Energieeinsparverordnung zu beachten.

8.3 Null-Variante, Vermeidungsmaßnahmen, Varianten

8.3.1 Prognose des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine Veränderungen für die Umwelt. In betriebswirtschaftlicher Hinsicht hätte eine Nichtdurchführung der Planung aber erhebliche Konsequenzen, da die Vergrößerung des Wellness-Bereichs nachhaltig zur Standortsicherung des Objektes beitragen soll.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Umweltauswirkungen sind folgende:

- Beschränkung der zusätzlichen überbaubaren Flächen auf das minimal erforderliche Maß und konkrete Festsetzung einer max. zulässigen Grundfläche
- Platzierung des Wellnessbereichs außerhalb der vorhandenen Böschung zur Minimierung von Baumfällungen
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzung zur Gestaltung der Dachflächen mit Gründächern
- Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken
- Festsetzung zur Ergänzung des bestehenden Waldrandes (Staudenkomplex)

8.3.2 Varianten

Durch die 1. Änderung und Erweiterung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Wellnessangebotes geschaffen werden. Durch die innere Grundrissorientierung des Hotels ist die vorgesehene Erweiterung nur angrenzend an das zweite Hanggeschoss und damit westlich des Hotelneubaus möglich. Gegenüber der in der Vorentwurfplanung angenommenen Dimension des Schwimmbekens hat sich diese gegenüber der Entwurfsfassung geringfügig erhöht, sodass eine Anpassung der Baugrenzen vorgenommen wurde. Alternativ zum externen Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wäre auch eine weitere Anpflanzung von Bäumen denkbar. Aus gestalterischen Gründen – Gewährleistung einer Blickbeziehung vom Biergarten und Hotel zum Hennesee – kommt diese Variante jedoch nicht zum Tragen.

8.4 Zusätzliche Angaben

8.4.1 Technische Verfahren/ Lücken bei der Erstellung des Abwägungsmaterials

Zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung liegen konkrete Aussagen zum Artenschutz (u.a. durch Ortsbegehungen verifiziert) und zur Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung vor. Zudem wurde der architektonische Vorentwurf überarbeitet und angepasst. Auch die Notwendigkeit des Bedarfsweges und dessen künftige Lage zur Erschließung der Flächen im 1. Hanggeschoss wurden geklärt. Lücken im Abwägungsmaterial gibt es daher keine.

8.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung

Durch die Realisierung des Vorhabens werden umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen ausgelöst, deren Umsetzung zunächst im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt werden. Darüber hinaus soll im Zusammenhang mit den wiederkehrenden Prüfungen nach dem Bauordnungs-

recht auch die Umsetzung und der Bestand der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen überprüft werden.

8.4.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 118 „Henneseer-Hotel“ dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Wellness-Bereichs für das Henneseer-Hotel, der an den bestehenden Neubau angrenzen soll. Die Maßnahme dient zur Standortsicherung des Hotelbetriebes. Durch die geplante Erweiterung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die im Zusammenhang mit dem Neubau angeschüttet wurde und die lediglich eingesät wurde. Darüber hinaus wird ein Teil der Böschung zum Betriebsbootshaus des Ruhrverbandes hin überplant. Zum Ausgleich der hierdurch entstehenden Eingriffe werden u.a. Anpflanzungen von Hecken und die Gestaltung der Dachflächen mit Gründächern vorgesehen.

9 Kosten und Realisierung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstanden der Kreis- und Hochschulstadt Meschede bis auf die Aufwendungen zur Planerstellung und zur Durchführung des Verfahrens keine Kosten. Maßnahmen an Erschließungsanlagen sind ebenfalls nicht erforderlich.

10 Rechtsgrundlagen

Für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, maßgeblich.

Für die Festsetzung zur Art der Nutzung gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist.

Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BauGBuaÄndG) vom 11.06.2013 findet gem. § 233 BauGB auf dieses Verfahren keine Anwendung.

11 Änderungen im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung

1. Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs im Umfeld der Böschung zum Betriebsbootshaus des Ruhrverbandes (Bezugnahme auf die vorhandene Zaunanlage)
2. Erweiterung des räumlichen Geltungsbereich nördlich des Pavillons
3. Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen an der Ostseite des bestehenden Hotel-Neubaus und an der Südwestecke des geplanten Schwimmbades
4. Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse im Bereich der jetzigen Terrasse zwischen dem geplanten Schwimmbad und dem bestehenden Hotel (Erhöhung von I auf II Geschosse)
5. Abgrenzung der Eingangsüberdachung, die in den Änderungsbereich einbezogen ist, durch Baugrenzen und Reduzierung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse in diesem Bereich von V auf I Geschoss
6. Verzicht auf die Festsetzung einer GRZ zugunsten einer max. Grundfläche
7. Verzicht auf die Festsetzung einer GFZ
8. Aufrundung der Maßzahlen zu der jeweiligen max. Oberkante baulicher Anlagen
9. Verzicht auf die Festsetzungen zum Erhalt der Anpflanzungen (z.B. im Bereich des Biergartens) – da diese im Altplan nicht enthalten waren
10. Einzeichnung der künftigen Lage des Betriebsweges zur Erschließung des 1. Hanggeschosses
11. Ergänzung von Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen
12. Darstellung der geplanten zu beseitigenden Bäume
13. Vergrößerung der festgesetzten Fläche mit Dachbegrünungen von 200 qm auf 500 qm

14. Verschiebung der Fläche zur Anpflanzung einer Heckenstruktur (vormals vor dem 1. Hanggeschoss, nunmehr unterhalb des geplanten Schwimmbades)

12 Änderungen im Anschluss an die öffentliche Auslegung

- Keine -

Meschede, den 12.09.2013
Fachbereich Planung und Bauordnung
Kreis- und Hochschulstadt Meschede
im Auftrage

Martin Dörtelmann
Fachbereichsleiter

Anlage 1 – Artenschutzrechtliche Prüfung

Kenntlichmachung der Ausgleichsfläche

Grundstück Gemarkung Freienohl, Flur 11, Flurstück 441 (tlw.) "Forstort Mühlenberg"

Kennung MS.2.01.005 des Kompensationskatasters des Hochsauerlandkreises

