

Begründung

zur 115. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schadesche Wiese“ im Ortsteil Grevenstein

Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Schadesche Wiese" im Ortsteil Grevenstein



Kreis- und Hochschulstadt Meschede

Stand: 11.09.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (FNP-Berichtigung)	2
3	Das Plangebiet	3
3.1	Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
3.2	Bestandssituation	4
4	Bestehendes Planungsrecht	5
4.1	Regionalplanung	5
4.2	Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne	6
5	Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes	7
6	Darstellungen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes	7
7	Erschließung	8
7.1	Verkehrliche Anbindung / Ruhender Verkehr	8
7.2	Ver- und Entsorgung	8
7.3	Löschwasserversorgung	8
8	Natur- und Umweltschutz	9
8.1	Landschaftsplan Meschede	9
8.2	Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	9
8.3	Artenschutz	9
8.4	Klima	10
8.5	Landschaftsbild	10
9	Belange des Hochwasserschutzes	10
10	Immissionsschutz	11
11	Fachplanungen	12
11.1	Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege	12
11.2	Altlasten	12
11.3	Kampfmittel	12

1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Etwa 12 km südwestlich der Kernstadt von Meschede befindet sich der Ortsteil Grevenstein (s. Abb. 1) mit derzeit 829 Einwohnern.



Abbildung 1: Lage des Ortsteils Grevenstein südwestlich der Kernstadt Meschede
(Eigene Darstellung/ © Luftbild © Bezirksregierung Köln (2020), Datenlizenz Deutschland – Zero (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Der Ortsteil Grevenstein wird insbesondere durch die ansässige Brauerei Veltins geprägt, die eine große Bebauung im Nordwesten des Ortsteils Grevenstein aufweist und über 750 Arbeitsplätze bietet.

Der Ortskern kennzeichnet sich durch eine historische Ortsmitte mit der Pfarrkirche St. Antonius Einsiedler und Burgnebengebäude, sowie einer erhaltenen historischen Bebauung die ortsbildprägend ist. Mittig im Ortsteil befindet sich der heute genutzte Ortsmittelpunkt mit Schützenhalle, ÖPNV Haltestelle und Dorfplätzen. Eine hohe Bedeutung im Ortsteil Grevenstein hat darüber hinaus der westliche Teil mit Kindergarten, Spiel-, Sport- und Tennisplatz, Freibad und dem Hopfengarten. Umgeben werden diese den Ort kennzeichnenden Bereiche von einer Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, vereinzelt Gewerbe- und Gastronomiebetrieben und landwirtschaftlichen Hofstellen.

Der Ortsteil Grevenstein bietet damit zahlreiche Arbeitsplätze und Angebote was dazu führt, dass Grevenstein ein sehr beliebter Wohnstandort, insbesondere auch für junge Familien, ist. Vor diesem Hintergrund ist es wichtig den ansässigen Bürgern und Neubürgern Baugrundstücke zur Verfügung zu stellen.

Da die Nachfrage seit Jahren unverändert hoch ist und seit der im Jahr 2020 durchgeführten Wohnbauflächenuntersuchung noch keine weiteren Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten, ist die Entwicklung von 2 Baugrundstücken im Innenbereich als wichtig und erforderlich anzusehen.



Abbildung 2: Lage der Baugrundstücke im Ortsteil Grevenstein
(Eigene Darstellung/ © Luftbild © Bezirksregierung Köln (2020), Datenlizenz Deutschland – Zero (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von 2 Baugrundstücken zu schaffen, hat der Rat der Kreis- und Hochschulstadt Meschede am 10.12.2024 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB mit freiwilliger frühzeitiger Beteiligung beschlossen. In den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden zwei Baugrundstücke mit angrenzenden Flächen einbezogen.

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen von „Allgemeinen Wohngebieten“ nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede entspricht, wird dieser im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst (s. Kap. 6).

2 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB (FNP-Berichtigung)

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Schadesche Wiese" wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Verfahren nach § 13a BauGB findet unter anderem Anwendung, um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu fördern.

Wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, kann gemäß § 13a i.V.m. § 13 BauGB von bestimmten Verfahrensvereinfachungen Gebrauch gemacht werden. Dazu gehören u.a. der Verzicht auf

die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB. Einzelheiten sind der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 "Schadesche Wiese" zu entnehmen.

Zudem kann ein solcher Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn er nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Voraussetzung ist, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da weder der Bebauungsplan noch die 115. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer planungsrechtlichen Zulässigkeit gebietsunverträglicher Nutzungen führt.

3 Das Plangebiet

3.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ und umfasst in der Gemarkung Grevenstein in der Flur 12 die Flurstücke 195 tlw., 208 tlw., 309, 471, 829 tlw. und 885 tlw. sowie in der Flur 2 die Flurstücke 501 tlw., 503 tlw., 568 tlw. und 774 tlw. mit einer Größe von insgesamt 2.482 m² (Änderungsbereich 1: 783 m²; Änderungsbereich 2: 1.699 m²).

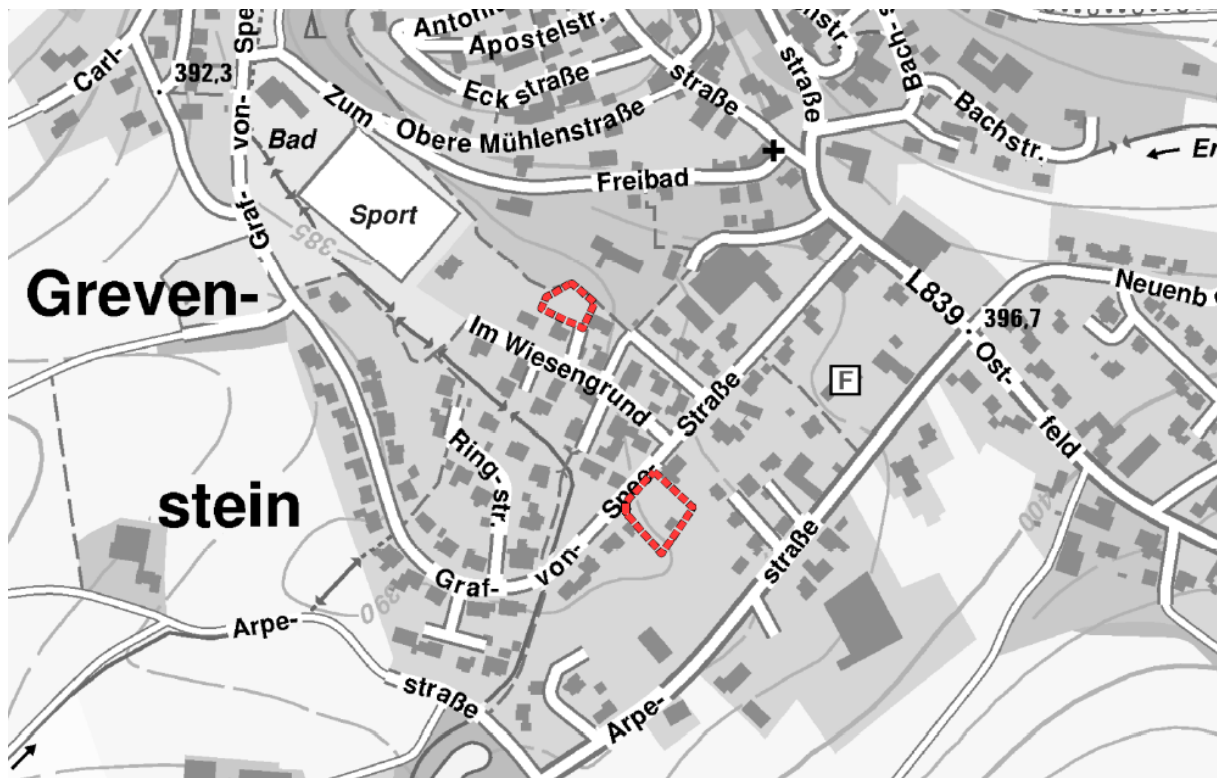


Abbildung 3: Abgrenzung des Änderungsbereiches (Eigene Darstellung / Katastergrundlage © Hochsauerlandkreis)

Der 1. Änderungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Westen und Norden: durch eine öffentliche Grünfläche

Im Osten und Süden: durch die angrenzende Wohnbebauung und die Erschließungsstraße mit Wendehammer

Der 2. Änderungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: durch die Graf-von-Spee-Straße

Im Südwesten und Nordosten: durch angrenzende Wohnbebauung

Im Südosten: durch eine private Grünfläche

3.2 Bestandssituation

Der Änderungsbereich 1, auf dem ein Baugrundstück entwickelt werden soll, stellt sich im aktuellen Zustand als Grünfläche dar. Gehölzbestände sind mit Ausnahme von einem Baum und einem Strauch nicht vorhanden. Nördlich der Wiesenfläche befindet sich das Stadtarchiv, westlich die weitere Grünfläche, südlich und östlich Wohnbebauung.

Der Änderungsbereich 2, auf dem das zweite Baugrundstück entwickelt werden soll, stellt sich im aktuellen Zustand als Stellplatzfläche für LKWs von einem bis Anfang des Jahres 2024 betriebenen Transportunternehmen dar. Hierbei handelt es sich weitestgehend um eine Schotterfläche sowie im rückwärtigen Bereich um bestehende Garagengebäude. Im südwestlichen Bereich angrenzend zur bestehenden Wohnbebauung befinden sich größere, zusammenhängende Gehölzstrukturen mit Einzelbäumen.

Mit in den Änderungsbereich 2 einbezogen wird der nord- und südöstlich angrenzende Bereich an das Baugrundstück, um hier eine Anpassung an die bestehenden Bebauungspläne zu schaffen.

Die für den Änderungsbereich 2 vorgesehene Fläche weist kein Gefälle auf. Die für den Änderungsbereich 1 vorgesehene Fläche fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab.



Abb. 4: Blick auf den Änderungsbereich 1 aus Richtung Nordwesten (Eigene Aufnahme; Oktober 2024)



Abb. 5: Blick auf den Änderungsbereich 1 aus Richtung Süden (Eigene Aufnahme; Oktober 2024)



Abb. 6: Blick auf den Änderungsbereich 1 aus Richtung Nordosten (Eigene Aufnahme; Oktober 2024)



Abb. 7: Blick auf den Änderungsbereich 2 aus Richtung Norden (Eigene Aufnahme; Oktober 2024)



Abb. 8: Blick auf den Änderungsbereich 2 aus Richtung Westen (Eigene Aufnahme; Oktober 2024)



Abb. 9: Blick auf den Änderungsbereich 2 aus Richtung Südosten (Eigene Aufnahme; Oktober 2024)

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Regionalplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Hochsauerlandkreis und Kreis Soest von 2012 (Blatt 13) als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgelegt (s. Abb. 10). Die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Landesstraße (L 839) ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bestand)“ festgelegt. Überlagernde Festlegungen werden nicht getroffen.

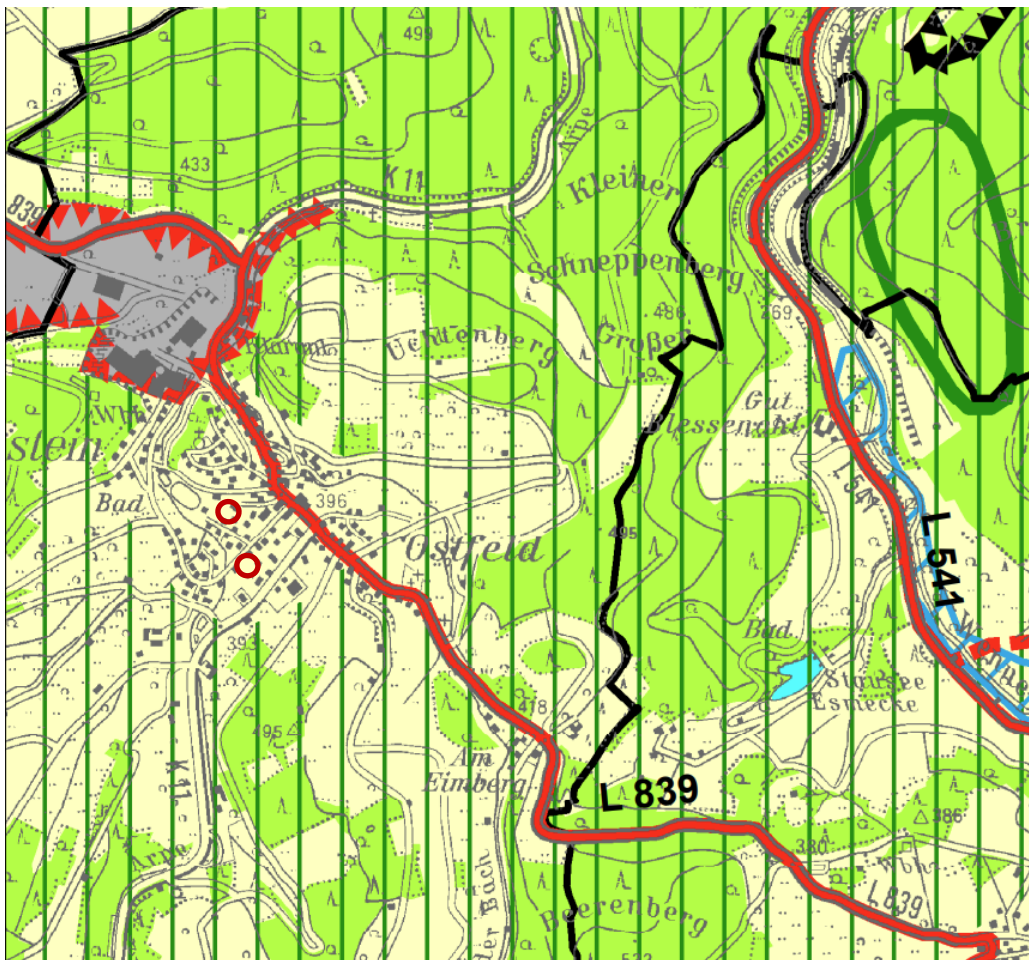


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung/ © Bezirksregierung Arnsberg)

Die vorliegende Planung hat zum Ziel der ortsansässigen Bevölkerung Bauland bereit zu stellen und entspricht somit den Erfordernissen der Raumordnung in vollem Umfang. Maßgeblich ist diesbezüglich Ziel 2 Absatz 5 des Regionalplans, der folgendes festlegt:

„Die Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen und zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteile < 2000 EW ist am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten“.

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ wurde die Beteiligung gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW durchgeführt und von der Regionalplanungsbehörde mit Stellungnahme vom 08.04.2025 bestätigt, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ und die damit verbundene Berichtigung des Flächennutzungsplanes bestehen.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung: Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Plangebiete liegen größtenteils im Geltungsbereich der Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ mit Rechtskraft vom 21.04.1978. Die im Geltungsbereich der 4. Änderung liegenden Flächen der Flurstücke Nr. 501, 503, 568 und 774 im südöstlichen Bereich des Änderungsbereichs 2 wurden mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ überplant, die am 26.10.2001 rechtskräftig geworden ist.

Die Urfassung setzt für den Änderungsbereich 1 eine öffentliche Grünfläche und eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg fest.

Für den Änderungsbereich 2 setzt die Urfassung in Teilbereichen als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest und in den anderen Bereichen eine private Grünfläche.

Da die in Kapitel 1 beschriebenen geplanten Nutzungsänderungen auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne nicht zulässig wären, wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt. Nach Erlangen der Rechtskraft richtet sich die Zulässigkeit von Nutzungen nach den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes sieht für beide Bereiche die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" vor sowie nördlich im Änderungsbereich 1 eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg“ und nordöstlich sowie südöstlich im Änderungsbereich 2 ein „Mischgebiet“, um die Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes aufzunehmen.

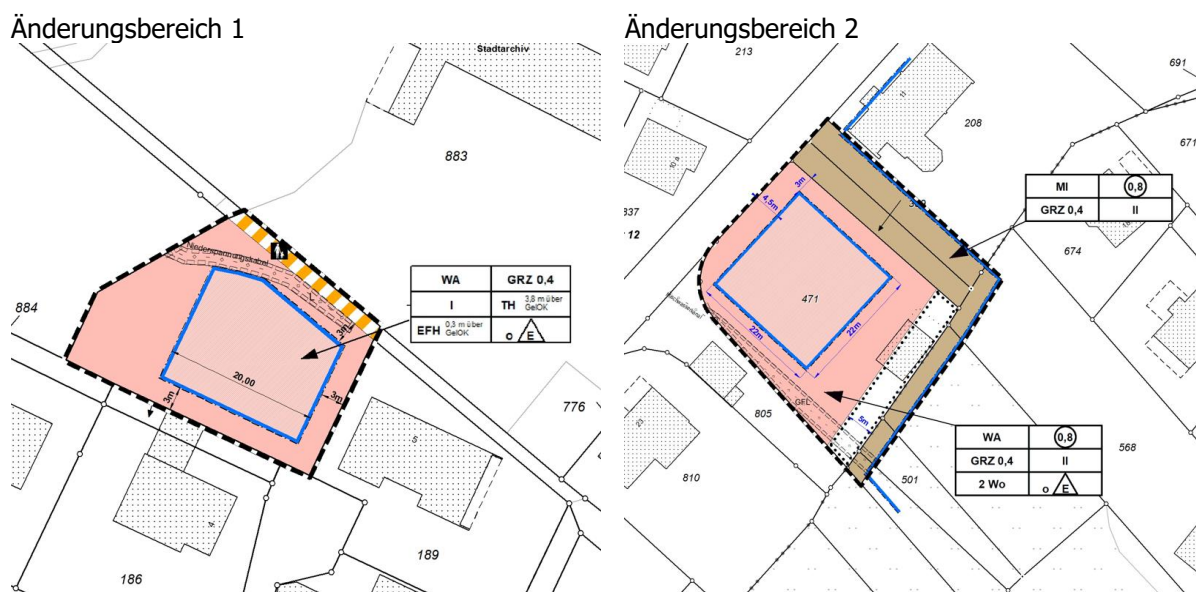


Abbildung 11: Auszug aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 (© Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

5 Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede vom 12.07.1985 stellt die Flächen im Änderungsbereich als „gemischte Baufläche (MI)“ und als „Grünfläche“ gem. § 5 Abs. 2 BauGB dar (s. Abb. 12).



Abbildung 12: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung © Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

6 Darstellungen der 115. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ angepasst.

Im Änderungsbereich 1 wird der bisher als „Grünfläche“ dargestellte Bereich zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt und im Änderungsbereich 2 wird die bisher als „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ dargestellte Fläche zukünftig als „Wohnbaufläche“, „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ dargestellt (s. Abb. 13).

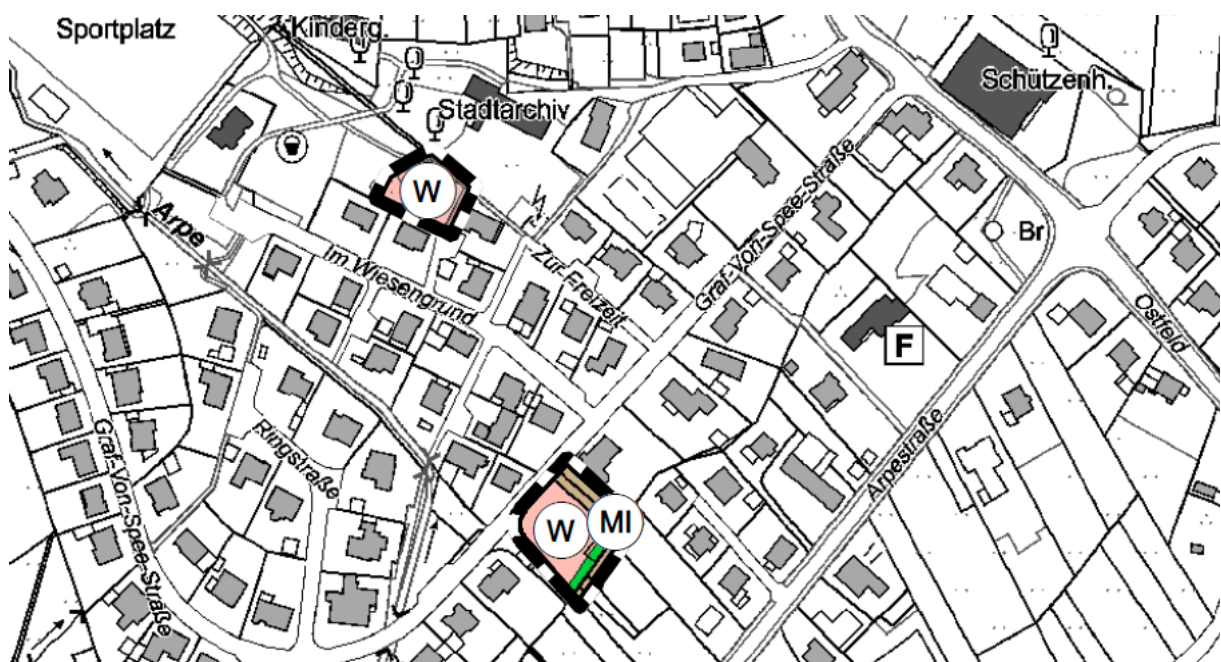


Abbildung 13: Geänderte Darstellung des Flächennutzungsplanes der Kreis- und Hochschulstadt Meschede mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung © Kreis- und Hochschulstadt Meschede)

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Anbindung / Ruhender Verkehr

Der Änderungsbereich 1 ist über die Straße „Im Wiesengrund“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Änderungsbereich 2 ist über die „Graf-von-Spee-Straße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Für den ruhenden Verkehr sind gemäß Stellplatzsatzung der Kreis- und Hochschulstadt Meschede auf den einzelnen Grundstücken ausreichend PKW-Stellplätze vorzusehen.

Bushaltestellen befinden sich von beiden Änderungsbereichen aus in ca. 250 m bis 300 m Entfernung. Hier verkehrt die Buslinie 367 Richtung Eslohe und Freienohl und die Buslinie C4 in Kombination mit der Buslinie 367 Richtung Meschede.

7.2 Ver- und Entsorgung

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung des Plangebietes u.a. mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation durch einen Anschluss an bereits vorhandene Leitungsnetze erfolgen kann. Details sind im Rahmen von nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren mit den zuständigen Unternehmen zu klären.

Bezüglich der Wärmeversorgung ist das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.01.2024 maßgeblich. Demnach dürfen in Neubauten innerhalb von Neubaugebieten nur Heizungen installiert werden, die zu 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Dies wird bspw. durch den Einbau von Wärmepumpen (Geothermie oder Luftwärmepumpen) erfüllt. Ein Nah- oder Fernwärmenetz ist im Ortsteil Grevenstein derzeit nicht vorhanden.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über den bestehenden Mischwasserkanal abgeleitet werden. Nach § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen“.

Nach Auskunft des Ruhrverbandes vom 26.11.2024 kann im vorliegenden Fall aus technischen und wirtschaftlichen Gründen von dieser Vorgabe abgewichen werden. Hinzu kommt, dass sich in der Nähe zum Plangebiet kein Vorfluter befindet, in den das Niederschlagswasser eingeleitet werden könnte. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist ebenfalls nicht möglich.

Sowohl für den bestehenden Mischwasserkanal, als auch für das bestehende Niederspannungskabel sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht festgesetzt, um die bestehenden Trassen und dessen Schutzstreifen auch zukünftig zu sichern.

Der im Plangebiet anfallende Abfall wird getrennt nach den Abfallfraktionen einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und in der Kompostieranlage in Brilon aufbereitet. Die Restabfälle sowie der Sperrmüll werden von der Kreis- und Hochschulstadt Meschede zur Abfallaufbereitungsanlage R.E.L.O. nach Meschede gebracht.

7.3 Löschwasserversorgung

Gemäß der Stellungnahme des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 38 – Rettungsdienst/Feuerwehr- und Katastrophenschutz vom 10.02.2025 „hält die Brandschutzdienststelle eine Löschwassermenge von 800 I/min. für die Dauer von 2 Stunden für erforderlich im WA-Gebiet, 1600 I/min. für die Dauer von 2 Stunden erforderlich für MI-Gebiet. Die Löschwasserentnahmestellen sollten in Abständen von ca. 100 m angeordnet sein. Die gesamte Löschwassermenge muss in einem Radius von 300 m zur Verfügung stehen. Es wird anheimgestellt, mit dem Wasserwerk / Wasserbeschaffungsverband und der Feuerwehr die notwendigen Gespräche zu führen, damit der Nachweis der angemessenen Löschwasserversorgung geführt werden kann.“

Nach Auskunft der Hochsauerlandwasser GmbH vom 27.11.2024 kann für beide Plangebietsflächen (beides WA-Gebiete) eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus liegt ein Hydrantenplan der Hochsauerlandwasser GmbH vor, der Löschwasserentnahmestellen im Abstand von unter 100 m nachweist. Die Löschwasserversorgung des Plangebietes kann somit als angemessen eingestuft werden. Der konkrete Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung ist im Zuge der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

8 Natur- und Umweltschutz

8.1 Landschaftsplan Meschede

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Meschede“ (Stand: August 2020). Auch die Entwicklungskarte trifft für das Plangebiet der 115. Flächennutzungsplanänderung keine Zielsetzungen.

8.2 Umweltbericht und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt wurde, entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Folglich ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch keine Eingriffsbilanzierung durchzuführen und es ist kein Ausgleich zu erbringen.

8.3 Artenschutz

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind die Belange des Artenschutzes bei allen Bauleitplanverfahren gesondert zu prüfen. Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ wurde ein Artenschutzgutachten erstellt, um zu prüfen, ob gemäß § 44 BNatSchG im Zusammenhang mit den Vorhaben eine unzulässige Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten eintreten kann.

Gem. Ergebnisbericht der Artenschutzprüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind als potentielle Brutplätze für Turteltaube und ggf. Neuntöter oder Kuckuck geeignet. Das Eintreten der in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände kann nur ausgeschlossen werden, wenn bei einer späteren Bauflächenentwicklung die Gehölzstrukturen außerhalb der Brutzeit, d.h. in den Monaten vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, beseitigt werden.
- Für die Feldlerche kann das Eintreten der Verbotstatbestände dadurch vermieden werden, dass darauf geachtet wird, dass sich nach Baufeldräumung keine für die Anlage von Brutplätzen geeigneten Vegetationsstrukturen (z.B. vielfältig strukturierte Ruderalfläche mit offenen Stellen) entwickeln.
- Vor einem Abriss oder Abtransport der Fertiggaragen auf der Fläche „Graf-von-Spee-Straße“ sollten deren Lüftungslöcher an der Rückseite kontrolliert werden, um eine Betroffenheit von Feldsperling, Star oder Zwergfledermaus auszuschließen.

Darüber hinaus ist folgender Hinweis zu beachten:

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf bereits befestigte Flächen oder zukünftig versiegelte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigungen geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Ausführungen können der Artenschutzprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Schadesche Wiese“ entnommen werden.

8.4 Klima

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierzu kann die Stadtentwicklung durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, das Reduzieren von Bodenversiegelung und das Vermeiden von Verkehrsemissionen beitragen.

Durch die zwei Vorhaben, die durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 und die 115. Flächennutzungsplanänderung ermöglicht werden, werden knapp 2.500 m² Fläche beansprucht. Von diesen sind ca. 800 m² bislang als öffentliche Grünfläche genutzt worden und ca. 1.700 m² als LKW-Stellplatzfläche. Die LKW-Stellplatzfläche ist bereits versiegelt und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan besteht in Teilbereichen Baurecht.

Darüber hinaus werden in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68 eine GRZ von 0,4 und Vorgaben zur Bepflanzung und Begrünung festgesetzt. Die im Änderungsbereich 2 vorhandenen Gehölzbestände werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und können unverändert ihre positiven Wirkungen für das Klima wahrnehmen. Negative, durch die Planung hervorgerufene Auswirkungen auf das Klima sind somit nicht ersichtlich.

8.5 Landschaftsbild

Mit Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden. Die Flächen grenzen an bereits bebaute Bereiche an. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die baugestalterischen Vorschriften tragen zudem zu einem Einfügen der Baukörper in die nähere Umgebung bei.

9 Belange des Hochwasserschutzes

Am 01. September 2021 ist die „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021“ in Kraft getreten. Der länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz, der Anlage zu dieser Verordnung ist, enthält Ziele und Grundsätze, die auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind und die dazu beitragen sollen, das Hochwasserrisiko in Deutschland zu minimieren sowie durch Hochwasser entstehende Schadenspotenziale zu begrenzen. Es sind daher die Risiken für das Eintreten eines Hochwasserereignisses abzuschätzen sowie Aussagen zu Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit der einzelnen Raumnutzungen zu treffen.

Das Risiko für das Eintreten eines Hochwasserereignisses wird im vorliegenden Fall als gering eingestuft, da das Plangebiet weder in der direkten Nähe eines oberirdischen Gewässers, noch innerhalb eines nach § 76 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebietes liegt.

Mit Blick auf das Risiko im Falle eines Starkregenereignisses zeigt die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, dass im Änderungsbereich 2 im derzeitigen Zustand weder bei einem außergewöhnlichen Regenereignis (= Ereignis, das sich einmal in 100 Jahren ereignet) noch bei einem extremen Regenereignis (= 100 mm pro Quadratmeter und Stunde) mit Überschwemmungen zu rechnen ist (s. Abb. 14 und Abb. 15). Für den Änderungsbereich 1 wird für einen Teilbereich sowohl bei einem außergewöhnlichen Regenereignis, als auch bei einem extremen Regenereignis eine Überflutungstiefe von 10 bis < 30 cm angegeben. Eine Untersuchung der Dr. Pecher AG zum Starkregenrisikomanagement im Stadtgebiet von Meschede kommt zu vergleichbaren Ergebnissen.

Um einer Gefahr bei Starkregenereignissen entgegenzuwirken sind für den Änderungsbereich 1 im Bebauungsplan zwei Festsetzungen getroffen worden. Zum einen ist eine Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, die nicht unterschritten werden darf und zum anderen wurde eine Festsetzung hinsichtlich des

Wasserabflusses getroffen (s. Kapitel 6.2.4 und 6.6 der Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68).

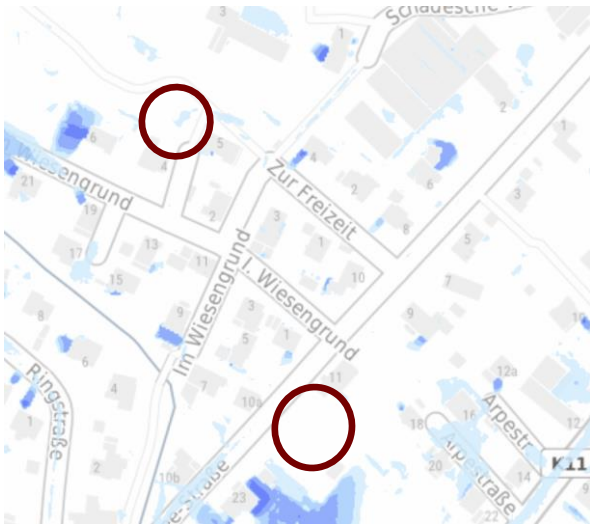


Abb. 14: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte – außergewöhnliches Ereignis
(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023))

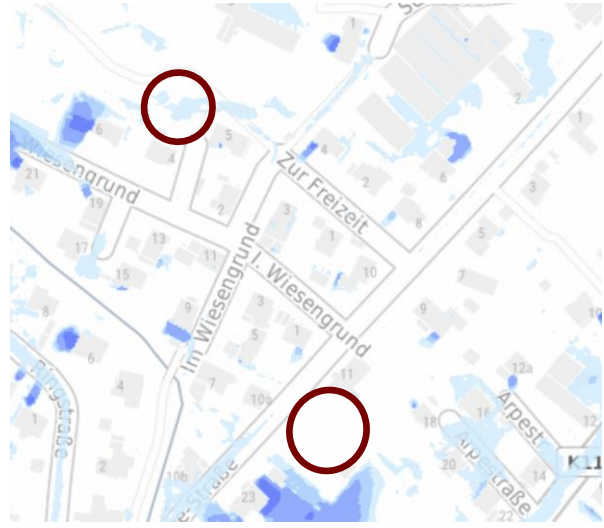


Abb. 15: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte – extremes Ereignis
(© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023))

10 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes zu ermitteln und abzuwägen.

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, sind durch die Umsetzung der Planung für die umliegenden Bereiche nicht zu erwarten.

Mit Blick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist anzuführen, dass sich nordöstlich zum Änderungsbereich 1 eine Tischlerei befindet und südlich des Änderungsbereiches 2 ein Bauunternehmen, ein Kfz-Betrieb sowie Lagerhallen der Brauerei Veltins. Die auf dem direkt nördlich angrenzenden Grundstück ansässige LKW-Spedition hat zum Anfang des Jahres 2024 den Betrieb eingestellt.

Für den Änderungsbereich 1 ergeben sich keine aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen. Im Änderungsbereich 2 ist eine Festsetzung für „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ getroffen, um eine Abgrenzung zwischen dem angrenzenden Mischgebiet und der Wohnbebauung zu schaffen.

Schon mit der Urfassung und der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden zwischen dem Gewerbe- und Wohngebiet, Mischgebiete mit Zonierung sowie ein Grüngürtel angelegt, um das Wohngebiet vor eventuell anfallenden Immissionen zu schützen. Diese Festsetzungen werden auch mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten und fortgeführt, damit eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch gewerbliche Immissionen vermieden wird.

Mit der Stellungnahme des Hochsauerlandkreises, Fachdienst 42 Immissionsschutz vom 10.02.2025 wurde für den Änderungsbereich 2 auf folgendes hingewiesen: „Die Änderung der Ausweisung des Plangebietes von Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet führt aufgrund der um 5 dB geringeren Immissionsrichtwerte zu einer Reduzierung der zulässigen Geräusch-Emissionen der im Mischgebiet benachbarten Flurstücke 208, 568, 503, 501, 774. Diese negativen Auswirkungen sind bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Beibehaltung der Mischgebietsausweisung würde keine Nachteile hervorrufen.“ Aus den folgenden Gründen wird an der bisherigen Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes festgehalten: Der Ursprungsbebauungsplan, der ein Mischgebiet für die Fläche festgesetzt hat, ist aus dem Jahr 1978. Nachdem nun das angrenzende Transportunternehmen Anfang des Jahres 2024 den Betrieb

eingestellt hat, sind in der direkten Umgebung des Flurstücks 471 nur noch Wohnbebauungen vorhanden. Darüber hinaus wurden die südöstlich angrenzenden Flurstücke seit der Bebauungsplanaufstellung 1978 nicht entwickelt. Auch für die nahe Zukunft ist dort keine Entwicklung / Nutzungsänderung bekannt, die schädliche Emissionen zu Lasten einer in der Nähe befindlichen Wohnbebauung auslösen könnten. Insgesamt zeichnet sich in der Umgebung deutlich die Bildung eines allgemeinen Wohngebietes ab. Aufgrund der o.a. Gründe wird an der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes festgehalten und die Reduzierung der zulässigen Geräusch-Emissionen auf den angrenzenden Grundstücken als vertretbar angesehen.

Durch die Bewirtschaftung von in der Nähe des Plangebietes gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zudem gelegentlich zu Geruchsimmissionen kommen. In diesem Zusammenhang ist jedoch anzumerken, dass landwirtschaftliche Betriebe ein aus der Historie gewachsenes, typisches Merkmal dörflicher Ortslagen sind und damit verbundene Geruchsbelästigungen in gewissem Maße hingenommen werden müssen.

11 Fachplanungen

11.1 Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich keine in der Denkmalliste der Kreis- und Hochschulstadt eingetragenen Baudenkmäler. Für den Fall, dass bei Bauarbeiten dennoch (Boden-)Denkmälern aufgefunden werden, ist die Vorgehensweise dem folgenden Hinweis zu entnehmen, der auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten ist:

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 0291 / 205-275) und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

11.2 Altlasten

Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Für den Fall, dass bei Bauarbeiten dennoch Auffälligkeiten in Erscheinung treten, ist die Vorgehensweise dem folgenden Hinweis zu entnehmen, der auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten ist:

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, festgestellt, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0291 / 205-0) und/ oder die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Hochsauerlandkreises (Tel.: 0291 / 94-1647) unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

11.3 Kampfmittel

Hinweise, die einen Verdacht auf Kampfmittel (-rückstände) begründen können, liegen nicht vor. Für den Fall, dass dennoch Kampfmittel (-rückstände) aufgefunden werden, ist die Vorgehensweise dem folgenden Hinweis zu entnehmen, der auch in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthalten ist:

Ist bei den Vorbereitungen (z.B. Abschieben der Baufläche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollen in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großflächig abzusperren und die Kreis- und Hochschulstadt Meschede als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 0291 / 205-0) und / oder die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22 - Gefahrenabwehr und Kampfmittelbeseitigung (02931 / 82-2399) unverzüglich zu informieren.

Meschede, den 11.09.2025

Kreis- und Hochschulstadt Meschede
Fachbereich Planung und Bauordnung

Klaus Wahle
Fachbereichsleiter