

Stadt Rüthen

Begründung

zum Bebauungsplan OE Nr. 11

- Erweiterung Gewerbegebiet Oestereiden -



für die

Stadt Rüthen

Hochstraße 14

59602 Rüthen

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung	4
1.1	Situationsbeschreibung	4
1.2	Ziel der Planaufstellung	4
2	Planungsvorgaben	5
2.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes und Untersuchungsgebietes	5
2.2	Derzeitige Nutzung	7
2.3	Regionalplan	8
2.4	Flächennutzungsplan	8
2.5	Bestehende Bebauungspläne	9
2.6	Wasser-/ Heilquellenschutz- / Überschwemmungsgebiete	10
2.7	Natur- und Landschaftsschutz	10
2.8	Baudenkmäler, Bodendenkmäler	11
2.9	Geologie / Bergbau	12
2.10	Altlasten	13
2.11	Bodenschutz	13
2.12	Sonstige (fach-) planungsrechtliche Vorgaben	13
2.13	Immissionssituation	14
3	Festsetzungen des Bebauungsplans	15
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	15
3.2	Art der Nutzung	15
3.3	Maß der baulichen Nutzung	17
3.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
3.6	Festsetzungen zum Immissionsschutz	19
3.7	Verkehrsflächen/ Verkehrserschließung	20
3.8	Versorgungsflächen	21
3.9	Entwässerungsplanung	21
3.10	Grünfestsetzungen	23
4	Realisierung der Planung	23
4.1	Bodenordnung	23
4.2	Technische Ver- und Entsorgung	23
4.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
4.4	Finanzierung	26
4.5	Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung	27
4.6	Flächenbilanz des BP OE NR. 11	27

5	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung	28
6	Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	28

Anlage 1 Abstandsliste 2007 gemäß Abstandserlass des Landes NRW v. 6.6.2007

Anlage 2 Umweltbericht von Juli 2018
(Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein)

Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Juli 2018
(Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein)

Anlage 4 FFH-Verträglichkeitsstudie von Juli 2018
(Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein)

1 Situationsbeschreibung und Ziel der Planaufstellung

1.1 Situationsbeschreibung

In Oestereiden wurde am 29.07.1992 der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Oestereiden“ rechtskräftig. Er umfasst knapp 3 ha Gewerbeflächen und basiert auf der am 17.12.1990 in Kraft getretenen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen. Die Erschließung dieses Gewerbestandortes ist in etwa zeitgleich erfolgt.

In einem späteren Sammelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (Rechtskraft am 02.10.2001) wurde dann noch östlich angrenzend eine Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet dargestellt. Die Stadt hatte Gelegenheit, das entsprechende Grundstück im Jahr 2008 zu erwerben.

Gemäß § 1 (3) BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die im B-Plan OE Nr. 8 ausgewiesenen Gewerbegrundstücke sind sämtlich in Privateigentum und weitgehend bebaut.

1.2 Ziel der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, auf stadteigenen Flächen erschlossene, sofort verfügbare Gewerbegrundstücke anbieten zu können, um bei entsprechenden Anfragen heimischer Betriebe und solcher aus der Umgebung konkurrenzfähig bleiben bzw. die Arbeitsplätze vor Ort halten zu können. Auch Neuansiedlungen, für die es regelmäßig Anfragen gibt, wären willkommen. Die planerische Aufgabe besteht unter anderem darin, wie dieser Bereich zweckmäßig erschlossen werden kann und gleichzeitig eine möglichst hohe Flexibilität bei Grundstückszuschnitten gewahrt bleibt. Die Ziele der Planaufstellung des Bebauungsplanes sind zusammenfassend folgendermaßen zu definieren:

1. Schaffung gewerblicher Bau-/ Nutzflächen,
2. Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen und kommunaler Liegenschaften,
3. Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes unter Anwendung des Abstandserlasses NRW (Zulässigkeitskriterien potenzieller Anlagen/ Betriebe),
4. Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, insbesondere des angrenzenden Vogelschutzgebietes Hellweg-Börde.

2 Planungsvorgaben

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes und Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Rüthen, östlich der Ortschaft Oestereiden und nördlich der Landesstraße L747 in der Gemarkung Oestereiden.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich

- im Norden durch den Gewässerlauf „Tiefer Graben“ mit der Flurstücksbezeichnung Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 72,
- im Westen durch zwei private Grundstücke sowie das Ende der öffentlichen Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebiets Oestereiden, wobei die neue Plangebietsgrenze im Bereich der Straße und der südlich angrenzenden Gewerbe- und Ausgleichsflächen um 11m in das bestehende Bebauungsplangebiet hinein ragt, um einen einheitlichen planungsrechtlichen Übergang zu gewährleisten,
- im Süden durch die L 747 (Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 83),
- im Osten durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzfläche auf der Parzelle Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 77.

Kernbereich des Bebauungsplanes ist die stadteigene Fläche Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 116, groß 27.097 m². Das Grundstück ist verpachtet und wird als Ackerland bewirtschaftet.

Hinzu kommt im Westen die Überschneidung mit dem Bebauungsplan OE Nr. 8, von dem noch einmal rd. 2350 m² überplant werden. Diese zusätzlichen Flächenanteile verteilen sich auf die Gewerbeparzellen Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 183 (ca. 1008 m²) und Flurstück 147 (ca. 1265 m²) sowie auf die Straßenparzelle Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 180 (78 m²).

Die Gesamtfläche des Plangebietes umfasst somit rd. 2,95 ha. Die Abgrenzungen des Geltungsbereiches des Bebauungsplans OE Nr. 11 ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.

Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans OE Nr. 11



Ausweislich der Übersichtskarte und der für die Fachplanungen notwendigen topografischen Aufnahmen ist erkennbar, dass im Plangebiet von der Südostspitze bis zur nordwestlichen Ecke auf 270 m Strecke ein Quergefälle von 8m (knapp 3%) vorhanden ist. Es werden somit Geländeangleichungen erforderlich.

Hinsichtlich der zu erstellenden Fachbeiträge gehen die Untersuchungsbereiche über das eigentliche Plangebiet hinaus, je nachdem, welche zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu berücksichtigen sind.

Zu betrachten sind vornehmlich die durch die zulässigen Betriebsarten verursachten Immissionen in Bezug auf die nächstgelegene Wohnnutzung einerseits und Einflüsse auf die Schutzfunktionen des angrenzenden Vogelschutzgebietes Hellwegbörde andererseits.

Des Weiteren sind die Grundstücke Gemarkung Westereiden, Flur 2, Flurstücke 4, 170 und 175 mit einer Gesamtfläche von rd. 18 ha in Nähe der Autobahn Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Dort werden Ausgleichsmaßnahmen in Form von besonderen Bewirtschaftungskonzepten auf mindestens 8 ha Flächenanteilen (ggf. wechselnd) von diesen drei Grundstücken durchgeführt

2.2 Derzeitige Nutzung

Die überwiegende Nutzung des Plangebietes ist landwirtschaftlicher Art (Ackerland). Eine Teilfläche von ca. 10 x 10 m am Ende des heutigen Wendehammers ist aus der Bewirtschaftung herausgenommen, da dort Ende des Jahres 2013 ein 85 m³ fassender unterirdischer Löschwassertank errichtet wurde.

Im Randbereich des westlich angrenzenden Bebauungsplangebietes befinden sich plankonform Eingrünungstreifen. Bei der nördlich gelegenen Nutzung (Solarpark) begrenzt ein eingegrünter Wall die Solarmodule. Bei dem südlich gelegenen Gewerbebetrieb (Planung, Konstruktion, Montage und Service von Steuerungssystemen) liegt neben dem Grünstreifen die befestigte Betriebszufahrt.

Nutzungen im Umfeld des Plangebietes

Die Plangebietsfläche ist nach Norden, Osten und Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Direkt im Süden angrenzend, jenseits der L 747 befindet sich in knapp 100 m Entfernung von der Plangebietsgrenze ein landwirtschaftlicher Aussiedlerhof, auf dem jedoch keine Viehhaltung mehr stattfindet. Eine weitere Wohnstätte ist die Betriebsinhaberwohnung Dusternweg 18 im Gewerbegebiet Oestereiden. Die nächsten Wohnhäuser am östlichen Ortsrand von Oestereiden befinden sich in ca. 350 m Entfernung.

2.3 Regionalplan

Grundlagen

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und den Hochsauerlandkreis wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - GV. NRW. 2012, S. 153 - am 30.03.2012 bekannt gemacht und ist damit gemäß § 14 Landesplanungsgesetz (LPIG) rechtswirksam.

Er ist von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden, von den öffentlichen Planungsträgern sowie im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben von den bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Darstellungen des Regionalplanes

Im gültigen Regionalplan (zeichnerischer Teil, Blatt 6) wird der Bebauungsplanbereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt, ist aber auch schon auf dieser Planungsebene von einem Bereich für den Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes (BSLV) umgeben.

Da das Gewerbegebiet Oestereiden auch nach der geplanten Erweiterung nicht mehr als eine maximale Fläche von 6 ha umfasst, gilt diese Planung (≤ 10 ha) nicht als raumbedeutsam und ist somit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst (siehe Kapitel 2.4)

2.4 Flächennutzungsplan

Grundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 BauGB). Der zurzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen ist seit dem 28.05.1980 rechtskräftig. Für den Bereich des Gewerbegebietes Oestereiden sind zudem die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen (17.12.1990) und die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (02.10.2001) relevant.

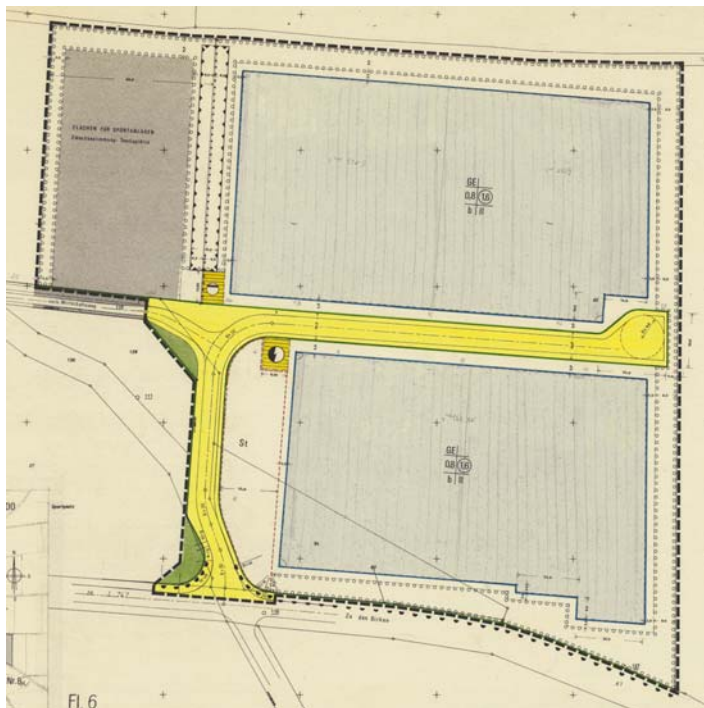
Darstellungen des gültigen FNP der Stadt Rüthen

In der 5. Änderung wurde das schon bestehende Gewerbegebiet (OE Nr. 8) und in der 12. Änderung der hier geplante Erweiterungsbereich als Gewerbefläche dargestellt und damit die ursprüngliche Flächendarstellung für Landwirtschaft überformt. Für die 12. Änderung (Sammelverfahren) wurde die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom 08.01.2001 (Az. 62.6.8.1-11.9-12) bestätigt.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes RT OE Nr. 11 lassen sich somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ableiten und entsprechen dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs (§ 8 (2) Satz 1 BauGB). Da die geplanten Festsetzungen zur Art der Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen werden ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde nicht erforderlich.

2.5 Bestehende Bebauungspläne

Der bereits bestehende, westlich angrenzende Bebauungsplan OE Nr. 8 „Gewerbegebiet Oestereiden“ (Rechtskraft: 29.07.1992) stellt sich wie folgt dar:



Neben den im Westen gelegenen Tennisplätzen und der Verkehrsfläche beinhaltet dieser Bebauungsplan hauptsächlich Gewerbeflächen (GE) für Betriebe ab Abstandsklasse V mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer GFZ von 1,6 bei maximal 2 geschossiger Bebauung. Gestaltungsvorgaben werden nicht getroffen

2.6 Wasser-/ Heilquellenschutz- / Überschwemmungsgebiete

Sowohl innerhalb als auch im näheren Umfeld des Plangebietes sind ausweislich der Kartierung des Kreises Soest im Geografischen Informationssystem keine Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete und auch keine Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

2.7 Natur- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet selbst gibt es keine Schutzgebietsausweisungen.

Der Landschaftsplan II Erwitte-Anröchte (Rechtskräftig 04.06.1997) liegt westlich von Oestereiden bzw. westlich der L 536 in einer Entfernung von ca. 600m.

Ca. 350 m südlich des Plangebietes ist das Waldgebiet „Birken“ als Teil der Landschaftsschutzgebiete Kreis Soest (Rechtskraft 19.04.2009) ausgewiesen.

Darüber hinaus finden sich im Umkreis von 2,5 km um das Plangebiet folgende Naturschutzgebiete:

Gebietsname	Gebietsnummer	Flächengröße	Entfernung zum Plangebiet
NSG „Eringerfelder Wald-Süd“	3.6.4.1.056	ca. 211 ha	ca. 2,0 km östlich
NSG „Pöppelschetal“	LP II 2.1.1	ca. 474 ha	ca. 2,4 km westlich

Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im näheren Umfeld sind keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmale bekannt.

Die aus planungsrechtlicher Sicht maßgebliche Schutzausweisung ist zweifelsohne die des Vogelschutzgebietes Hellwegbörde (DE-4415-401), welches unmittelbar nördlich und östlich an den Bebauungsplanbereich angrenzt. Vor dem Hintergrund dieser Grenzlage ist die Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes mittels einer FFH-Verträglichkeitsstudie zu untersuchen.

Entsprechend der einschlägigen Gesetzgebung ist für die Planaufstellung eine Umweltprüfung durchzuführen, im Rahmen derer die Belange des Umwelt- und Naturschutzes Berücksichtigung finden. Ein Umweltbericht als fachgutachterlicher Bestandteil der Umweltprüfung soll dazu die relevanten Informationen liefern.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Wirkungen der Gewerbegebietserweiterung einer Prüfung zu unterziehen. Die Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte erfolgt gemäß den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags.

Mit der Erstellung dieser Fachbeiträge wurde das Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Brackhüttenweg 1 in 59581 Warstein-Hirschberg beauftragt. Die Fachbeiträge im Anhang (Anlagen 2-4) sind Bestandteil dieser Begründung.

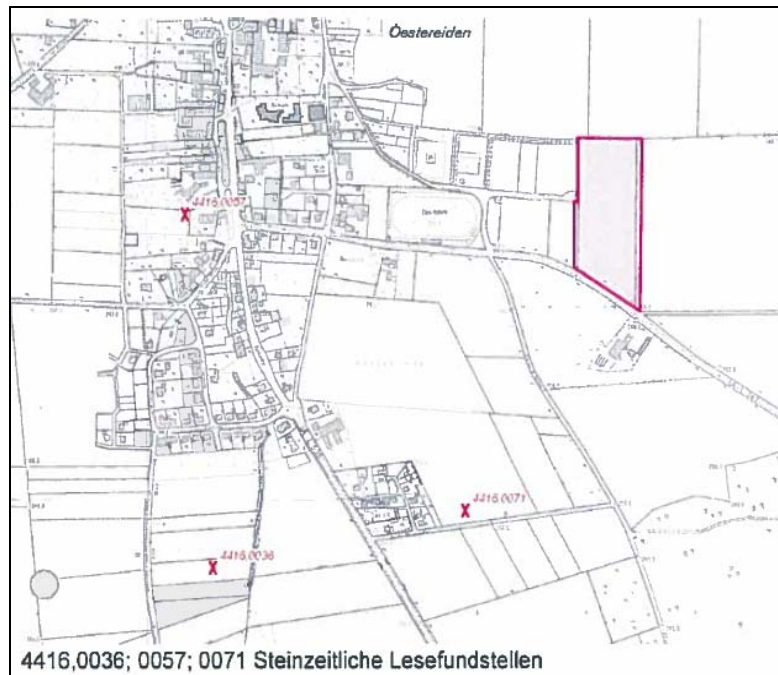
2.8 Baudenkmäler, Bodendenkmäler

Nächstgelegene Baudenkmale sind die St. Antonius Kirche in Oestereiden (Entfernung 680 m) sowie ein Mühlenstumpf an der Hauptstraße 41 (Entfernung 1200 m). Eine Beeinträchtigung dieser Denkmale durch die Erweiterung des Gewerbegebietes ist nicht erkennbar.

Auf den Umgang mit Bodendenkmälern im Falle einer Entdeckung wird im Bebauungsplan allgemein hingewiesen.

Dem LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Olpe sind in der Umgebung des Plangebietes bereits einige steinzeitliche Lesefundstellen bekannt (siehe umseitige Plandarstellung).

Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Planbereiches Siedlungsreste und / oder Reste von Bestattungen erhalten haben.



Um die archäologische Situation im Plangebiet besser einschätzen zu können, soll vor der Erschließung / Bebauung eine Grunderfassung bzw. Oberflächenprospektion oder alternativ so genannte Baggerschnitte durchgeführt werden. Dies hängt von der jeweiligen Bewirtschaftungsform (Fruchtfolge) ab. Die Durchführung dieser Arbeiten ist für das Frühjahr 2019 vorgesehen.

2.9 Geologie / Bergbau

Die Planmaßnahme befindet sich außerhalb verliehener oder erloschener Bergwerksfelder. Bergbauliche Einwirkungen sind nicht zu erwarten.

Die vorgesehenen Gewerbebauten können als Bauwerke der Geotechnischen Kategorie 3 angesehen werden, zumal die Planung in einem Bereich mit umfangreichen Karbonatgestein-Vorkommen liegt und Erdfälle aufgrund von Auslaugungsvorgängen nicht auszuschließen sind.

Dementsprechend sind Feld- und Laboruntersuchungen zur Ermittlung der maßgebenden Kenngrößen ebenso erforderlich wie Grundbruch- und Setzungsberechnungen. Während der Bauausführungen sind geeignete Kontrollen der Baugrundeigenschaften durchzuführen.

2.10 Altlasten

Nach der Altlastenverdachtsflächenkartierung des Kreises Soest, Fachbereich Abfallwirtschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans OE Nr. 11 und in dessen Umgebung keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

2.11 Bodenschutz

Für die gewerbliche Nutzung werden aufgrund der vorhandenen Topographie mit Höhenunterschieden von rd. 7m Geländemodellierungen bzw. Maßnahmen zum Bodenausgleich erforderlich. Unkontrollierte Bodenbefüllungen „Boden-deponien“ sollen vermieden werden.

Grundsätzlich ist eine ortsnahe Wiederverwertung des Bodenmaterials anzustreben. In diesem Sinne ist der humose Oberboden im Vorfeld von Baumaßnahmen stets abzuschieben und später vor Ort wiederzuverwerten. Der bergseitige Unterboden ist talseitig wieder einzubauen.

Die Anforderungen der DIN 19731 sind zu beachten.

Es ist eine Dokumentation des eingebauten Bodens zu erstellen und dem Sachbereich Bodenschutz des Kreises Soest unaufgefordert vorzulegen. Dieser kann im Baugenehmigungsverfahren für einzelne Baumaßnahmen ein Bodenverwertungskonzept verlangen. Die Qualität des Einbaumaterials wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

Arbeiten im Zusammenhang mit Bautätigkeiten sind auf das Plangebiet zu beschränken.

Da dies Stadt Grundstückseigentümerin ist, wird sie Käufer auch vertraglich an diese Vorgaben binden. Die vorgenannten Hinweise werden darüber hinaus im Bebauungsplan aufgenommen.

2.12 Sonstige (fach-) planungsrechtliche Vorgaben

Weitere Planungen oder sonstige Gegebenheiten, welche eine nachrichtliche Übernahme in den Entwurf bzw. eine planungsrechtliche Kennzeichnung erfordern würden, sind derzeit nicht bekannt. Sollten sich weitere Sachverhalte ergeben, welche einer nachrichtlichen Übernahme oder Kennzeichnung bedürfen, so werden diese zur Offenlage im Entwurf berücksichtigt.

2.13 Immissionssituation

Wie bereits in der Bestandserhebung deutlich gemacht wurde, befindet sich jenseits der L 747 in ca. 150 m Entfernung (von den zukünftigen Baugrenzen- bzw. Betriebsgebäuden) ein ehemaliger landwirtschaftlicher Aussiedlerhof (Zu den Birken 30; 3 Personen gemeldet). Dem Wohngebäude kommt ein Schutzgebietsanspruch analog einer Mischgebietsnutzung zu.

Umgekehrt ist auf dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle die Nutzung zwar eingestellt, aber formal-rechtlich eine Wiederaufstallung im seinerzeit genehmigten Umfang möglich. Der 1966 genehmigte Aussiedlerhof weist hinsichtlich der Viehbestände eine gemischte Nutzung in den Grundrisszeichnungen auf (Fläche für Schweineboxen = 95m² auf Spaltenboden; 23m² Fläche für Schweinevormast; 25 Stände für Kühe / Bullen (Fläche ca. 23m x 5m); Fläche für Kälberlaufstall = 32 m²). Eine landwirtschaftliche Betriebsbeschreibung mit konkreten Bestandszahlen gab es seinerzeit nicht.

2001 wurde ein 300 m³ Güllebehälter aus Stahl beantragt und errichtet. In der dabei vorgelegten Betriebsbeschreibung war (ausschließlich) von einem Mast Schweinebestand von 500 Stück die Rede, wovon 250 auf Festmist und 250 auf Gülle stehen sollten. Einen konkreten genehmigten Standort für diese (imagi-näre) Anzahl Mastschweine gab es nicht.

Bei den o.g. genehmigten Gebäuden waren insgesamt 118 m² für die Schweinehaltung vorgesehen. Gemäß § 29 der Tierschutz - Nutztierhaltungsverordnung - TierSchNutztV) benötigen Mastschweine zwischen 50 und 110 kg 0,75 m² und über 110 kg 1,0 m².

Überschlägig gerechnet dürften entweder 118 Mastschweine über 110 kg oder ~ 160 Mastschweine nach heutigem Stand eingestallt werden. Ausgehend von der gesamten verfügbaren Stallfläche von 265 m² Fläche aus, dürften maximal 265 Mastscheine (bei einem Gewicht > 110 kg) bzw. 350 Mastschweine eingestallt werden. Eine Vergrößerung der Stallungen/Scheunen wäre nicht mehr aus dem Bestandsschutz abzuleiten.

Bei überschlägiger Abstandsberechnung unter Berücksichtigung der Windverhältnisse müsste bei 350 Mastschweinen eine Mindestentfernung von 75 m in nördlicher Richtung vorliegen, um den Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet einzuhalten. Diese Entfernung ist gegeben. Auch bei einer Wiederaufnahme der Landwirtschaft mit dem seinerzeit genehmigten Viehbestand würde der Geruchsimmissions-Richtwert für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

Sollte ein gänzlich anderes Bewirtschaftungskonzept vorgesehen sein, ist es zumutbar, die im Bebauungsplan neu festgesetzte Gewerbefläche als nächst

gelegenen Immissionsort anzunehmen. Mit entsprechenden technischen Einrichtungen lassen sich auch die damals angegebenen Viehbestände auf dem Hofgelände darstellen.

Die Betriebsinhaberwohnung Dusternweg 18 (4 Personen gemeldet) hat lediglich einen Schutzanspruch als GE-Nutzung und ist insofern für die immissionsrechtliche Betrachtung weitgehend ohne Belang.

Die Wohnhäuser am östlichen Ortsrand von Oestereiden (ca. 350m) sind als Allgemeines Wohngebiet mit entsprechendem Schutzstatus einzustufen.

3 Festsetzungen des Bebauungsplans

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans OE Nr. 11 ist bereits in Kapitel 2.1 beschrieben worden. Die Abgrenzung ergibt sich im Wesentlichen aus den eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen und der Vorgabe des FNP.

3.2 Art der Nutzung

Grundsätzlich kommt entsprechend der planerischen Zielsetzung die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in Betracht. Im Falle einer Industriegebietsausweisung gemäß § 9 BauNVO dürfte es sich aber allenfalls um atypische Nutzungen handeln, da beide Gebietstypen im Hinblick auf die in der Nähe befindlichen schützenswerten Wohnnutzungen Einschränkungen in Form einer Auswahl der zulässigen Nutzungsarten bzw. Abstandsklassen nach dem Abstandserlass NRW 2007 unterworfen sind.

Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes kommen neben solchen Betrieben, die auch in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig wären, maximal Betriebe der Abstandsklasse VI (Regelabstand 200m) für den südlichen Teilabschnitt (GE 1) und Betriebe bis höchstens Abstandsklasse V (Regelabstand 300m) für den nördlichen Teilabschnitt (GE 2) in Betracht (ohne Betriebe, die im Anhang zur 4. BImSchV stehen).

Die detaillierte Regelung zur Art der zulässigen Betriebe erfolgt durch die Gliederung der Baugebiete mit ergänzenden Festsetzungen zum vorbeugenden

Immissionsschutz. Diese werden durch Negativfestsetzungen („...nicht zugelassen sind Betriebe...“) in Anlehnung an die Zulässigkeitsvoraussetzungen gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 2007 definiert.

Im Hinblick auf den bestehenden Bebauungsplan wird die Erweiterungsfläche im Bebauungsplan OE Nr. 11 hinsichtlich der Nutzungsart als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird generell auf „nicht erheblich belästigende“ Gewerbebetriebe abgestellt. Anlagen, die einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz bedürfen, werden dabei explizit ausgeschlossen.

Dies ergibt sich aus der Auslegung des § 8 (1) BauNVO in Verbindung mit § 4 BImSchG, wonach Anlagen einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen, wenn sie auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen. Solche Anlagen sind in Gewerbegebieten jedoch nicht zulässig und müssten in Industriegebieten untergebracht werden.

Der Verzicht auf Ausweisung eines Industriegebietes an dieser Stelle hat zudem den Vorteil, dass hinsichtlich der Regenwasserabführung nicht automatisch eine öffentliche Regenwasserbehandlung eingeplant werden muss und dass die heute schon zur Verfügung stehende Löschwassermenge ausreichend ist, um auch für die Erweiterungsfläche den Löschwasserbedarf zur Abdeckung des Grundschatzes ($2 \text{ h} \times 96 \text{ m}^3 = 192 \text{ m}^3$) zu gewährleisten.

Zur Vermeidung allzu großer Beschränkungen sollen Ausnahmemöglichkeiten für (bestimmte) Anlagenarten der jeweils nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste (ohne Betriebe, die im Anhang zur 4. BImSchV stehen) eröffnet werden. Dies gilt insbesondere für solche Betriebe, deren Abstandsvorgabe allein durch Lärmemissionen bedingt sind, zumal sich die im Abstandserlass vorgegebenen Entfernungen auf die Situation Industrie-/Gewerbegebiet ./.. Reines Wohngebiet beziehen und im Falle von Mischgebieten (wie hier) nach TA Lärm deutlich höhere Lärmimmissionswerte zumutbar sind. Dementsprechend werden die möglichen Ausnahmen im GE 1 Gebiet auf Anlagen der lfd. Nrn. 181-199 der Abstandsklasse VI und im GE 2 Gebiet auf die lfd. Nrn. 143-160 der Abstandsklasse V beschränkt.

Auch die anderen gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten sollen in den Gewerbegebieten nicht eingeschränkt werden. Ausnahme sind die gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke, da das primäre Ziel die Schaffung von Arbeitsplätzen ist, Sportanlagen in der Nachbarschaft ausreichend vorhanden sind und im GE-Gebiet auch aus Platzgründen gemäß § 1 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nicht in Frage kommen. Es gibt zudem in Oestereiden keinen weiteren Sportstättenbedarf, sonst hätte die Stadt Rüthen die stadteigenen Flächen entsprechend selbst genutzt. Die Allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets wird dadurch nicht unterlaufen

weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen in den Gewerbegebieten (GE₁ u. GE₂)

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen den Status als Ausnahme behalten. Hier sind, je nach Entwicklung des Gewerbegebiets, Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind hingegen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da das Gewerbegebiet vorrangig für Betriebe und Anlagen des sekundären Sektors gesichert werden sollen. Vergnügungsstätten, für die es hier im Grunde keinen erkennbaren Markt gibt, sollten sich bei Bedarf auf die Kernstadt Rüthen konzentrieren. Zudem würde gerade in den Nachtstunden durch an- und abfahrenden Besucherkehr eine Lärmbelastung entstehen, die zu Konflikten mit der vorhandenen und zulässigen Wohnnutzung führen würde.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt gewahrt.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird analog zum vorhandenen Gewerbegebiet mit 0,8 festgesetzt. Durch eine Ausschöpfung der gemäß § 17 (1) BauNVO festgesetzten Obergrenze soll eine Siedlungsflächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird der

Flächenanteil, der von Versiegelungen freizuhalten ist, bereits weitgehend in den Randbereichen vorgehalten.

Die im B-Plan Nr. 8 vorgegebene 2-Geschossigkeit wird beibehalten, hat aber letztlich nur für Verwaltungs- und Wohnbereiche eine Bedeutung.

Für die Baukörper, insbesondere die zukünftigen Gewerbehallen wird ergänzend die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild in diesem noch weitgehend unbebauten Raum nicht über Gebühr zu beeinträchtigen. Dabei werden die Bereiche nördlich und südlich der Erschließungsstraße unterschiedlich behandelt. Auf der Nordseite würde bis zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Geländeanfüllung um bis zu 2,50 m notwendig, um eine ebene Baufläche zu erhalten und gleichzeitig die Regenwasserabführung im Freispiegel zu gewährleisten. Dort wird eine maximale Baukörperhöhe von 255 m. über Normalhöhennull vorgegeben, was in etwa 10 – 11 m Höhe über dem zukünftigen Geländeniveau entspricht. Auf der Südseite ist nicht zwingend davon auszugehen, dass sich Bauherren über das gesamte Betriebsgelände bis auf die Höhenlage der Erschließungsstraße abgraben. Um eine ökonomische Mittelung des Geländes zu erzielen, wären kombinierte Anschüttungen / Abgrabungen und Schrägen notwendig. Diese gemittelten Höhen werden der allgemein angestrebten Baukörperhöhe (10-11 m) zugeschlagen, so dass auf der Südseite Baukörperhöhen von 257 m. über Normalhöhennull zulässig sind.

Mit diesen Vorgaben wird ein vernünftiger Ausgleich zwischen gewerblichen Belangen und den Belangen des Landschaftsbildes erzielt.

Die zulässige Bauweise wird ebenfalls wie im angrenzenden Bebauungsplan als „besondere“ bzw. abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauN-VO definiert. Es gilt im Prinzip die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand mit der Besonderheit, dass auch Gebäude über 50 m Seitenlänge zulässig sind.

Mit der Festsetzung weit gefasster Baugrenzen soll den Betriebsansiedlungen der für gewerbliche Vorhaben erforderliche Spielraum bei der Grundstücksnutzung eingeräumt werden.

3.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

An der Nordostgrenze der Gewerbegebietserweiterung wird der östliche Eingrünungstreifen zwischen der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und

dem „Tiefen Graben“ mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegt. Dort kann an die ohnehin aufgrund der topografischen Verhältnisse entstehende Entwässerungsmulde, welche aber auf dem zu veräußernden Gewerbegrundstück angelegt werden soll, bei Bedarf der Notüberlauf der Rückhalteeinrichtungen der südlichen Gewerbeflächen angeschlossen werden. Die Geh- und Fahrrechte dienen der Unterhaltung und Freihaltung der Mulde.

3.6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Im Bereich der als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen wird aus den bereits in Kapitel 3.2 benannten Gründen auf die Festsetzung als GE-Gebiet zum Schutz der im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen verzichtet. Hierdurch wird die Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben mit erheblichem Störpotenzial ausgeschlossen.

Um eine grundsätzliche Regelung zur Zulässigkeit von Anlagen und Betrieben zu definieren, wird das als GE-Gebiet festgesetzte Plangebiet gem. § 1 (4) BauNVO auf Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ gegliedert. Die Abstandsliste dieses Erlasses ist der Begründung als Anlage 1 beigelegt.

Hierbei wird festgesetzt, dass in den Baugebieten GE 1 und GE 2 bestimmte Anlagen und Betriebsarten bestimmter Abstandsklassen der Anlage 1 des Abstandserlasses nicht zulässig sind:

- GE 1: Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis VI; ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse VI (Nrn. 181-199)
- GE 2: Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I bis V; ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben der Abstandsklasse V (Nrn. 143-160)

Für alle ausnahmsweise zulässigen Anlagen ist ein Unbedenklichkeitsnachweis im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erbringen, dass die von diesen Anlagen ausgehenden Emissionen mit den Emissionen der allgemein zulässigen Anlagen vergleichbar sind.

Durch die Festsetzung als GE-Gebiet, wonach hier entsprechend der Definition des § 8 (1) BauNVO lediglich nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind und in Verbindung mit der Gliederung nach dem Abstandserlass 2007 wird ein ausreichender Ordnungsrahmen vorgegeben, auf dessen Grundlage bei Bedarf im Baugenehmigungsverfahren eine weitere Feinsteuerung gemäß § 15 (1) BauNVO vollzogen werden kann.

Zusammenfassend ist mit den getroffenen Festsetzungen ein ausreichender Schutz der im weiteren Umfeld des Plangebietes gelegenen Wohnnutzungen gewährleistet, so dass eine Belästigung durch hier zulässige Betriebe nicht zu erwarten ist.

3.7 Verkehrsflächen/ Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Verlängerung der vorhandenen Straße Dusternweg. Dieser ehemalige Wirtschaftsweg wurde 1991/1992 zwischen Sportplatz und Gewerbegebiet teilausgebaut und mit einer Anbindung an die L 747 versehen. Zur Erschließung des Gewerbegebietes Oestereiden wurde Richtung Osten eine 10m breite neue Straße als Sackgasse angelegt. Neben der 6,50 m breiten Fahrbahn befindet sich nördlich ein ca. 2m breiter und südlich ein ca. 1,5 m breiter gepflasterter Mehrzweckstreifen. Die Straße endet in einem (reduzierten) Wendehammer. An dessen Ende befindet sich ein 85 m³ umfassender unterirdischer Löschwasserbehälter außerhalb der Fahrbahnachse.

Zur Erschließung der neuen Gewerbeflächen soll die vorhandene Straße in gleicher Ausführung leicht abgelenkt (zur Ermöglichung rechter Winkel bei der Grundstücksaufteilung) um ca. 60 m verlängert werden. Die Straße soll wiederum in einer Wendschleife (D = 25m) enden, wobei diese nach Süden ausgerichtet wird. Mit dieser Aufteilung wird im Idealfall eine Viertelung der zur Verfügung stehenden Gewerbefläche angestrebt. Kleinere Grundstückszuschnitte sind nicht möglich. Sollten sich aber entgegen der Erwartung ein oder zwei Großbetrieb/e für die Gesamtflächen interessieren, könnte darauf mit einer entsprechenden Reduzierung der öffentlichen Erschließungseinrichtungen reagiert werden. In diesem Punkt fällt die Entscheidung gewissermaßen mit der ersten Veräußerung einer Gewerbefläche.

Die bisherige Wendefläche vor dem Löschwasserbehälter bleibt als Aufstellfläche für die Feuerwehr bestehen.

Eine weitere Anbindung an die L 747 ist nicht vorgesehen. Dort sollen auch keine privaten Zufahrten angelegt werden. Dementsprechend wird der im B-Plan OE Nr. 8 dargestellte Bereich ohne Ein- und Ausfahrt verlängert.

3.8 Versorgungsflächen

Die für das Plangebiet erforderliche Stromversorgung wird über eine Trafostation im Westen des vorhandenen Gewerbegebiets (OE Nr. 8) sichergestellt. Deren Standort ist dort gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Der vorhandene neue unterirdische Löschwassertank wird gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ planungsrechtlich gesichert.

3.9 Entwässerungsplanung

Das Gewerbegebiet Oestereiden wird im Trennsystem entwässert. Während das häusliche Schmutzwasser dem Düsternweg Richtung Ortskern folgt, wo es gesammelt weitergeführt wird, wird anfallendes Niederschlagswasser dezentral dem Wasserhaushalt wiederzugeführt.

Analog zum Straßenbauentwurf ergeben sich für die SW-Kanalisation aus technischer Sicht keine Besonderheiten. Die Dimension DN 200 der vorhandenen Steinzeug-Rohre ist aus hydraulischer Sicht ausreichend leistungsfähig, um zusätzlich anfallendes häusliches Schmutzwasser abzuführen. Die geplante Verlängerung der SW-Leitung mit einer Haltungslänge von 85 m und einem Sohlgefälle von 7 ‰ führt zu einer Sohltiefe des östlichen Schachtbauwerkes von ca. 3 m und kann bei Bedarf noch angepasst werden, um eine geringere Schachttiefe zu erreichen.

Die Betonrohre der RW-Kanalisation, deren Durchmesser zwischen DN 400 und DN 700 variieren, verlaufen parallel zur SW-Kanalisation im Düsternweg bis zum Knickpunkt der Straße Richtung Ortsausgang. Von dort laufen sie in nördlicher Richtung über ein Privatgrundstück (Gemarkung Oestereiden, Flur 5, Flurstück 120) bis zum Auslauf in den „Tiefen Graben“. Parallel dazu verläuft ein Ablaufgraben, der das südlich gelegene, ursprünglich an die RW-Kanalisation angeschlossene Außengebiet entwässert. Aufgrund dessen sind

die nördlich verlaufenden RW-Leitungen entsprechend groß (DN 700) und (über-)dimensioniert.

Im Zuge einer Bestandsanalyse wurde das Gewerbegebiet Oestereiden, mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan OE Nr. 8, topographisch vermessen. Zusätzlich wurden vorhandene Schachtbauwerke aufgemessen, um Schachttiefen und Anschlussleitungen festzustellen. In Verbindung mit einer TV-Inspektion der RW-Kanalisation der Fa. Lönne Umweltdienste GmbH vom 11.12.2017 konnten Hausanschlüsse auffindig gemacht und deren Anschluss nachträglich mittels einer Rauchbeprobung überprüft werden.

Leitgedanken der Niederschlagswasserbeseitigung sind

- einen möglichst großen Teil der zu erschließenden Flächen im Plangebiet an die vorhandene RW-Kanalisation anzuschließen, ohne die Betriebssicherheit anderer Anschlussnehmer zu gefährden
- auf einen Kanalausbau der vorhandenen RW-Kanalisation bzw. den Bau zusätzlicher Sonderbauwerke zu verzichten und Anschlussnehmer, für die die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen RW-Kanalisation nicht mehr ausreicht, zum Bau von Regenrückhaltebecken (RRB) mit Drosseleinrichtungen zu verpflichten (z.B. über textliche Festsetzungen im Bebauungsplan)
- nördliche, am „Tiefen Graben“ anliegende Grundstücke sowie die No-tüberläufe potentieller RRB direkt an den Vorfluter anzuschließen, um eine Überflutungssicherheit der vorhandenen Kanalisation zu gewährleisten

Die Stadt Rütthen hat ein Ingenieurbüro mit der entsprechenden Ausführungsplanung beauftragt, um die notwendigen Genehmigungen und Einleitungserlaubnisse zu erlangen. Das entsprechende Entwässerungskonzept wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt. Die angestrebte dezentrale Abführung des anfallenden Regen- und Oberflächenwassers durch Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung und die Nachweise über eine ordnungsgemäße Abführung wird sowohl über textliche Festsetzungen als auch über die abzuschließenden Grundstückskaufverträge den Betreibern auferlegt. Vorteil ist, dass damit auch individuelle, auf die jeweiligen betrieblichen Erfordernisse abgestimmte Lösungen ermöglicht werden.

3.10 Grünfestsetzungen

Zur Eingrünung in die freie Landschaft und um die Wirkung der zukünftigen Gebäudekubaturen abzumildern, wird eine angestrebte Randeingrünung analog den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes OE Nr. 8 festgesetzt. Diese soll an der Ostseite 8m breit werden. Im Norden und Süden richtet sich die Größe nach den Maßketten im B-Plan, welche die bebaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen beziffern.

Die Art der Eingrünung wird ebenfalls aus den Vorgaben des Bebauungsplanes OE Nr. 8 übernommen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

4 Realisierung der Planung

4.1 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden im Wesentlichen die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Dusterweg verlängert.

Die Wasserversorgung erfolgt über eine 80er Gußrohrleitung, die unmittelbar vor der geplanten Erweiterungsfläche endet. Eine Ermittlung der Wasserdurchflussmenge am 25.10.2012 hat eine mögliche Abgabemenge von 800 Litern/Minute ergeben, was auch für die angestrebte Gebietserweiterung ausreichend ist.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (siehe dazu Kapitel Entwässerungsplanung).

Hinsichtlich der Versorgung mit Strom, Gas und Einrichtungen der Telekommunikation soll das vorhandene öffentliche Netz entsprechend ausgeweitet werden. Die genauen Anschlussmöglichkeiten sind im Verfahren zu prüfen.

An der Adresse Dusternweg 10, 59602 Rütten, Oestereiden (Ende des vorhandenen Gewerbegebiets) sind aktuell bis zu 16 MBit/s verfügbar. Durch Aufrüstung des Knotenpunktes In den Birken können von der Telekom zukünftig im Gewerbegebiet bis zu 50 MBit/s angeboten werden. Glasfasertechnik (Unity-media) ist nur im Wohnsiedlungsbereich vorhanden. Eine Verlängerung ins Gewerbegebiet rechnet sich für den Anbieter (noch) nicht.

Gemäß § 1 (2) des Gesetzes über Feuerschutz und Hilfeleistung (FSHG) müssen die Gemeinden Maßnahmen zur Verhütung von Bränden treffen und hierfür eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicherstellen (Grundschutz). Der Bedarf zur Abdeckung des Grundschutzes liegt hier bei 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden. Das bestehende Trinkwassernetz verfügt über 2 Hydranten (Dusternweg und Zu den Birken) welche bei paralleler Wasserentnahme 900 Liter/Minute abgeben können. Zusammen mit dem Volumen (85 m³) des 2013 errichteten Löschwasserbehälters am Ende des Dusternweges ist die notwendige Löschwassermenge von 192 m³ gewährleistet.

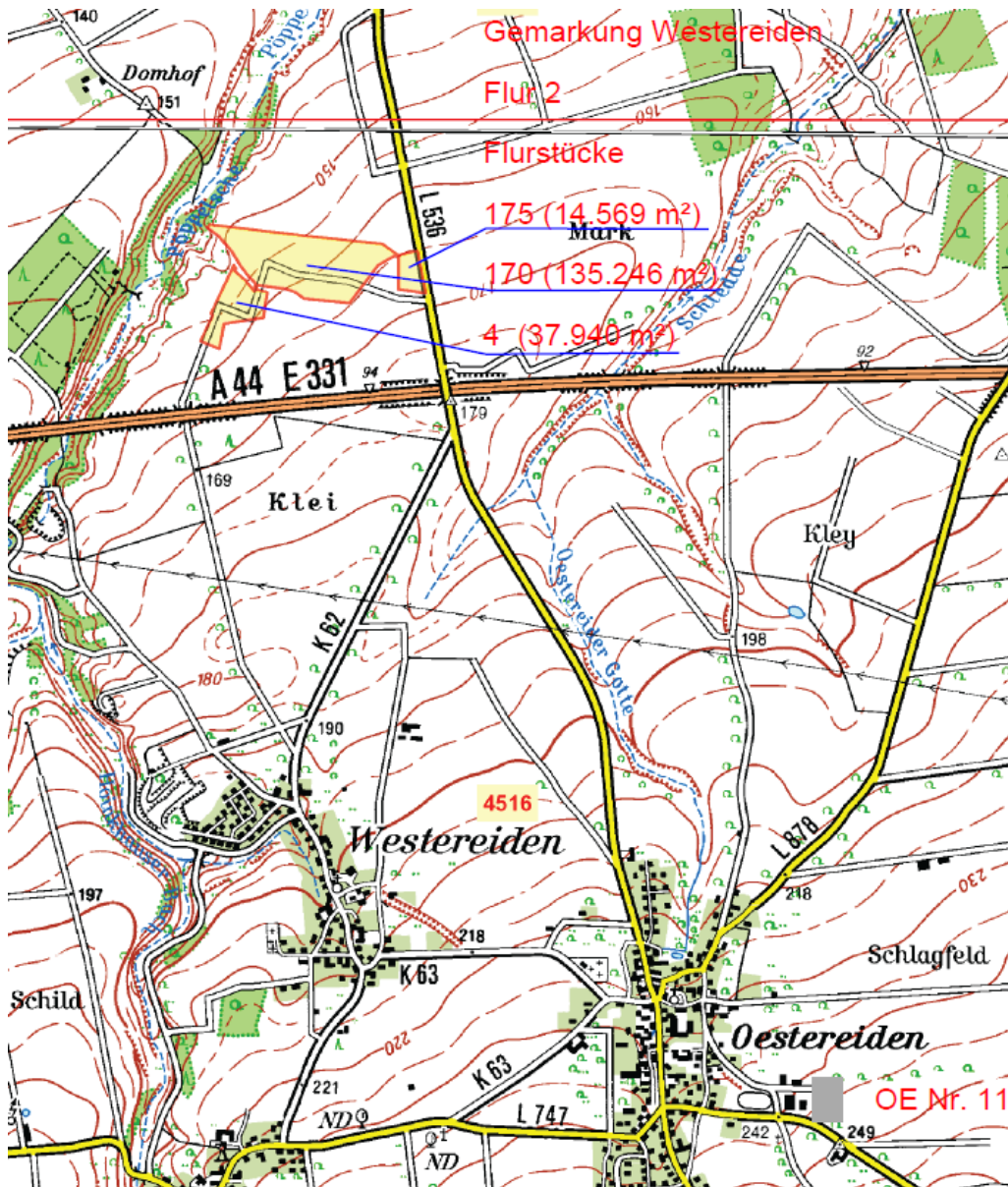
Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder sonstige Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen (Objektschutz).

4.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden auf den bislang noch nicht bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 4 des Landschaftsgesetzes NW hervorgerufen. Zur Ermittlung dieser Eingriffe wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, welcher Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan ist.

Die im vorliegenden Umweltbericht enthaltene Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt nach Abzug eingriffsmindernder Maßnahmen auf ein Wertpunktedefizit von 44.763 Biotoppunkten. Daher besteht die Notwendigkeit der Umsetzung externer Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Es wird angestrebt, den notwendigen ökologischen Ausgleich durch Maßnahmen auf den stadteigenen Grundstücken Gemarkung Westereiden, Flur 2, Flurstücke 4, 170 und 175 zu erzielen.



Diese Flächen nördlich der A44 werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt und bieten mit einer Ausgangsgröße von zusammen 187.755m² (rd. 18,8 ha) genügend Möglichkeiten, neben dem allgemeinen ökologischen Wertpunktausgleich auch die durch den planerischen Eingriff verursachte Wertreduzierung der Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes für die Wiesenweihe auszugleichen.

In Abstimmung mit den Unteren Landschaftsbehörde sowie der Landwirtschaftskammer und den örtlichen Pächtern soll der Getreideanbau weiterhin geduldet, dann aber auf einer Fläche von mindestens 8 ha (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) nur noch mit doppeltem Saatreihenabstand stattfinden. Da die Stadt selbst die Pachtverträge festlegt und einzelne Bewirtschafter ohnehin die landwirtschaftliche (Neben-)Tätigkeit aufgeben wollen, lässt sich

dies einvernehmlich festlegen, ggf. auch durch eine Reduzierung der Pachthöhe ausgleichen.

Da diese Bewirtschaftungsform auch im Hinblick auf die Ökobilanz eine Verbesserung darstellt, wird die geplante Maßnahme allen gerecht. Eine genaue Festlegung der Flächen mit doppeltem Saatreihenabstand erfolgt nicht, da im Hinblick auf die so genannte Fruchtfolge Wechselmöglichkeiten gewahrt bleiben sollen. Die Ausgleichsfestsetzung erfolgt daher in dem Sinne, dass immer mindestens 8 von 18,8 ha Bewirtschaftungsfläche auf den angegebenen Parzellen als Getreideanbau mit doppeltem Saatreihenabstand zu nutzen sind.

Für diese Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadtkasse dauerhaft durch reduzierte Pachteinnahmen (ungefähr minus 1.600 Euro pro Jahr) belastet. Dieser Wertverlust wäre aber bei Umwandlung von Acker zu Brachland in gleicher Größenordnung deutlich höher.

Zum Vergleich: Wenn der Verlust an Ökopunkten vollständig in Geldleistungen ausgeglichen werden müsste, ergäbe sich bei den festgestellten 44.763 Biopunkten und der beim Kreis Soest aktuell geltenden Ersatzgeldberechnung ein Wertbetrag von $44.763 \text{ P} \times 2,45\text{€/P} = 109.669 \text{ €}$. Dieser Betrag wird pauschal im Kostenspiegel mit aufgeführt.

4.4 Finanzierung

Kosten für den kommunalen Haushalt entstanden bereits durch den Grunderwerb im Jahre 2008. Im Rahmen des jetzigen Bauleitplanverfahrens entstanden Planungskosten für den Straßen- und Kanalbau. In dem erteilten Auftragspaket ist auch die zeichnerische Umsetzung des Bebauungsplanes enthalten. Für die Durchführung des Planverfahrens und die Erstellung der Planbegründung etc. ist die Verwaltung zuständig. Die drei ökologischen Fachbeiträge mussten jedoch an ein externes Fachbüro vergeben werden, wodurch weitere Planungs aufwendungen entstehen.

Bei Umsetzung der Bebauungsplaninhalte entstehen im Wesentlichen Kosten für die Herstellung der notwendigen Erschließungseinrichtungen (Straße / Kanal / Regenrückhaltung / Wasserleitung / Löschwasserbehälter) sowie für Ausgleichsmaßnahmen.

Aktuell wird von folgenden Kosten (-schätzungen) ausgegangen:

Grunderwerb (ohne Notarkosten)	27.097 m ² x 5,11 €	138.465 €
Planungskosten		37.655 €
Straßenbau		120.000 €
Kanalbau / Entwässerung		220.000 €
<u>Ausgleichskosten</u>		<u>109.669 €</u>
Summe		625.789 €

4.5 Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnung

- keine -

4.6 Flächenbilanz des BP OE NR. 11

Nach überschlägiger Berechnung ergibt sich anhand der geplanten Festsetzungen folgende Flächenbilanz:

- Gewerbefläche gem. § 8 BauNVO:	21.253 m ²
(davon im ehem. OE Nr. 8 – 2.273 m ²)	
- öffentliche Verkehrsfläche:	1.161 m ²
- Löschwasserbehälter:	95 m ²
- Randeingrünung:	6.642 m ²
(davon im ehem. OE Nr. 8 – 2.273 m ²)	
- Gesamtfläche innerhalb des Plangebiets	<u>29.151 m²</u>
- Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets	8 ha
(Änderung der Bewirtschaftungsformen)	

5 Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 2a BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu dokumentieren und werden in Anlage 1 angeführt.

6 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Dieser Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung (siehe Anlage 1) zum Bebauungsplan.

Rüthen, den 18.07.2018

gez. Heidrich

(Stadtplaner)