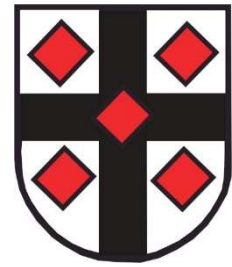


Stadt Rüthen



Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung
des Bebauungsplanes DR Nr. 3 a ("teilw. Änderung des
B-Planes Nr. 3 - Gelände zwischen Hartweg und
Hauptstraße / Milchstraße")
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a
BauGB)

Verfahrensschritt:

Satzungsbeschluss

Inhalt

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung	3
Räumlicher Geltungsbereich	4
Verfahren	4
Übergeordnete Planungsziele	5
<u>Regionalplanung</u>	5
<u>Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen</u>	6
<u>Verbindliche Bauleitplanung</u>	6
Inhalt der Bebauungsplanänderung	7
<u>Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise</u>	7
<u>Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche</u>	8
<u>Verkehrliche Erschließung</u>	8
<u>Ver- und Entsorgung</u>	8
Sonstige Belange	9
<u>Denkmalschutz und Denkmalpflege</u>	9
<u>Immissionsschutz</u>	9
<u>Geologie / Bergrecht / Altlasten / Kampfmittel</u>	9
<u>Umweltbelange und Artenschutz</u>	10
<u>Ergebnis der Artenschutzprüfung (noch ausstehend)</u>	10
<u>Monitoring</u>	11

Anlage:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Protokollform zur 1. Änderung des Bebauungsplanes DR Nr. 3a „(teilw. Änderung des B-Planes Nr. 3 - Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße“) der Stadt Rüthen; Ortsteil Drewer
Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein-Hirschberg, 03.06.2022

Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 06.06.2019 wurde das Thema „Spielplätze in der Stadt Rüthen“ behandelt und es wurde verwaltungsseitig vorgeschlagen, auf welche Spielplätze aus Sicht der Verwaltung mangels Nachfrage zukünftig verzichtet werden könnte. Diesem Ansatz folgend wird z.B. der Spiel- und Bolzplatz am Hukensiel in Rüthen derzeit konkret überplant (Fachmarktzentrum Lippstädter Straße).

In Drewer gab es ebenfalls Überlegungen, den Spielplatz an der Hubertusstraße deutlich aufzuwerten und im gleichen Zuge den Spielplatz an der Buschhofstraße aufzugeben und für Bebauung vorzusehen. Schon in 2021 sind hier von der Dorfgemeinschaft neue, moderne Varianten von Spielgeräten installiert worden. Heute dominiert eine neue, große Holzburg mit Hängebrücke und Wasserpumpen den Platz in der Dreweraner Ortsmitte gegenüber der Hubertushalle. In Kombination mit dem Hallenvorplatz entsteht derzeit mitten im Ort ein Begegnungspunkt für alle Generationen.

Auch wenn die Geräte auf dem neuen Spielplatz derzeit wegen der noch nicht angewachsenen Wiese nicht bespielt werden können, ist die Nutzungsaufnahme spätestens zum Sommer absehbar.

Es ist insofern sachgerecht, auch die Folgenutzung des vorhandenen kleineren Platzes an der Buschhofstraße planungsrechtlich in die Wege zu leiten.

Die Stadtvertretung Rüthen hat diese Information in ihrer Sitzung am 27.01.2022 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Bereits im Ursprungsplan DR Nr. 3 „Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße“ (Rechtskraft 22.03.1971), welcher weitreichende Baugebietsausweisung nördlich der Braubike vorsah, war an dem Wendehammer der Buschhofstraße ein zweiter Spielplatz (neben dem o.g. am Hubertusweg) vorgesehen. Das machte Sinn, weil für junge bauwillige Familien ein schnell erreichbarer Spielplatz insbesondere im Hinblick auf die Altersgruppe 2 bis 6 die Attraktivität des Baugebietes erhöht hat. Auch im Folgeplan DR Nr. 3a (1974) wurde an diesem Planungsziel bzw. dem bereits vorhandenen Spielplatz nichts geändert.

50 Jahre später ist der Bedarf ein deutlich anderer, weil die zwischenzeitlich erfolgte Altersdurchmischung dieses Siedlungsbereiches nicht mehr viele Menschen in der Altersgruppe der Jüngsten aufweist. Für diese haben die privaten, zwischenzeitlich entsprechend alten Gärten mittlerweile ein deutlich besseres Angebot.

Sowohl aus ökonomischen Gründen, aber in erster Linie mit dem Ziel der Wohnraumbeschaffung im Ortszusammenhang sollte daher der Bebauungsplan DR Nr. 3a in dem fraglichen Bereich modifiziert werden.

In diesem Sinne hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen in seiner Sitzung am 02.06.2022 beschlossen, für den Bereich des Spielplatzes die 1. Änderung des Bebauungsplanes DR Nr. 3a „teilw. Änderung des B-Planes Nr. 3 - (Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße)“ durchzuführen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung betrifft die Grundstücke Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstück 338 (bislang Spielplatz - groß 1.177 m²) sowie die beiden fußläufigen Verbindungsstücke (Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstück 335 – 73 m² und den östlichen Teil der Straßenparzelle Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstück 345 – ca. 63 m²). Zusammen umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von 1.313 m².

Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplan DR Nr. 3 a ("teilw. Änderung des B-Planes Nr. 3 - Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße") wird gem. § 13 a als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingestuft, da es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebaubarkeit eines Grundstücks handelt, welches ringsum von vorhandener Wohnbebauung umgeben ist. Es geht insoweit um städtebauliche Nachverdichtung. Ein solcher Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn

- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete) bestehen.

Die o.g. Kriterien können vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Schon die Gesamtfläche des Geltungsbereichs bleibt weit hinter der in § 13a BauGB angegebenen Grundflächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da von einem weiteren Wohnhaus inmitten von Wohnbebauung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB liegen nicht vor.

Bei diesem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden die Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans DR Nr. 3a zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs.3 Satz 6 BauGB so beurteilt, als ob sie schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewesen wären.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB wird in diesem Verfahren abgesehen.

Das Verfahren als solches wird in beschleunigter Form umgesetzt, d.h. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird abgesehen und stattdessen unmittelbar die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt. Hinsichtlich der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB.

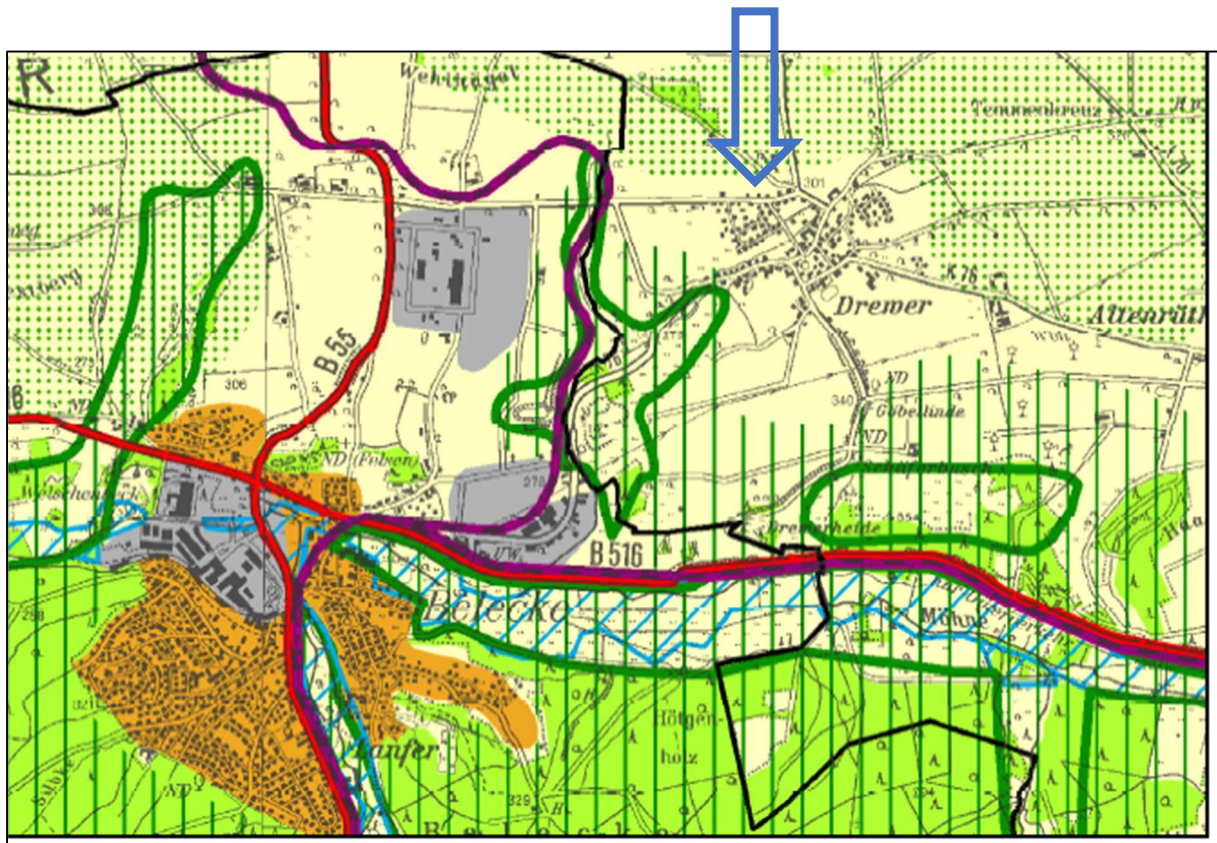
Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach §13 a BauGB kann eine Bebauungsplanänderung, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch durchgeführt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wurde. Im vorliegenden Fall weist der FNP ein Spielplatzsymbol im Wohnbaugebiet aus, aber keine eigenständige zweckbestimmte Grünfläche. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die angestrebte Änderung ohnehin nicht beeinträchtigt.

Übergeordnete Planungsziele

Regionalplanung

Im rechtskräftigen Regionalplan Arnsberg für den Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Stand März 2014, Blatt 5) ist die Ortslage Dremer als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt.

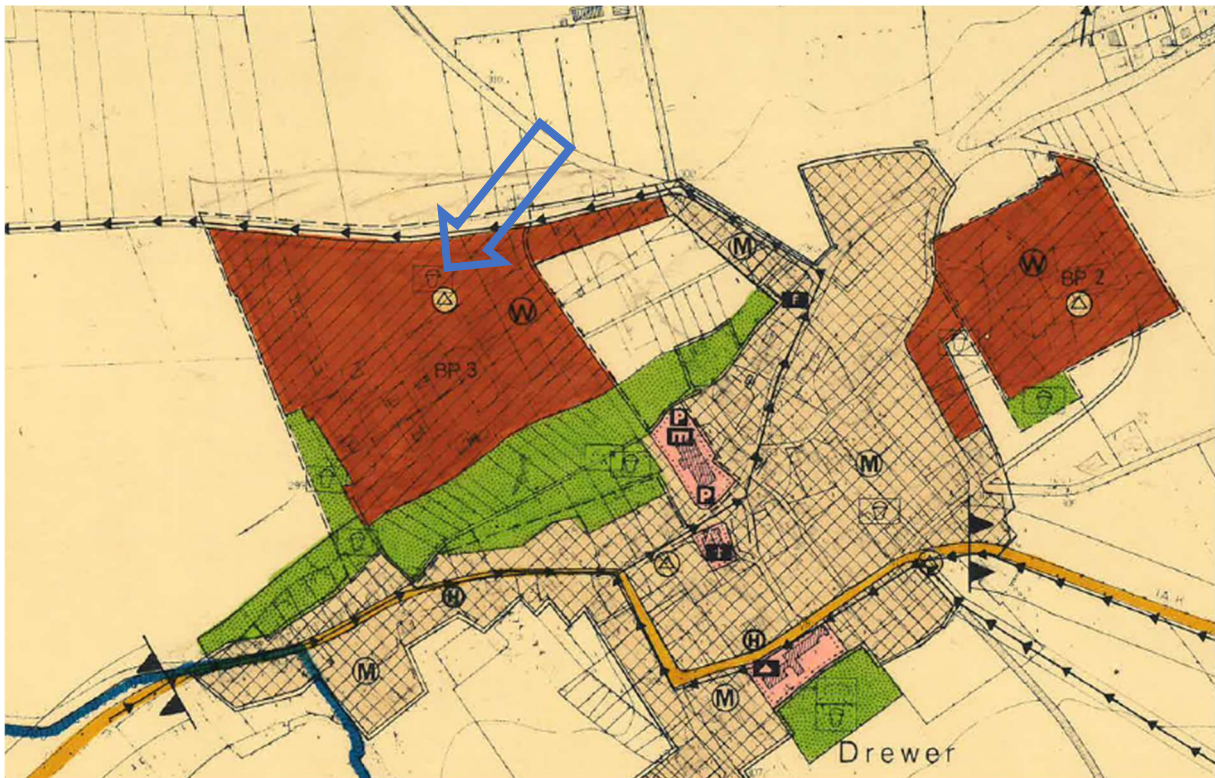
In Bezug auf die "Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche" wird in den zugehörigen Grundsätzen gefordert, dass bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen insbesondere die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen und besonders schutzwürdige Böden mit sehr hoher Bodenfruchtbarkeit zu erhalten sind. Da das Baugebiet bereits ringsum dem Änderungsbereich existent ist, steht die Aufstellung des Bebauungsplanes in keinem Widerspruch zu den regionalplanerischen Festlegungen oder Grundsätzen.



Ausschnitt aus dem wirksamen Regionalplan Arnsberg mit Markierung der Ortslage (Eigene Darstellung / Auszug Regionalplan © Bezirksregierung Arnsberg)

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan der Stadt Rütchen

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rütchen stellt in seiner Ursprungsfassung (Rechtskraft 28.05.1980) das Baugebiet als "Wohnbaufläche" dar. Der vorhandene Spielplatz ist zwar mit einem Symbol gekennzeichnet, aber nicht mit einer eigenen Flächendarstellung. Die angestrebte Bebauungsplanänderung ist aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Die Entfernung des Spielplatzsymbols aus der FNP Darstellung kann im Zuge einer späteren Überarbeitung / Neuaufstellung des FNP erfolgen.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (27. Änderung) der Stadt Rütchen mit Markierung des Plangebietes (Eigene Darstellung / Auszug FNP © Stadt Rütchen)

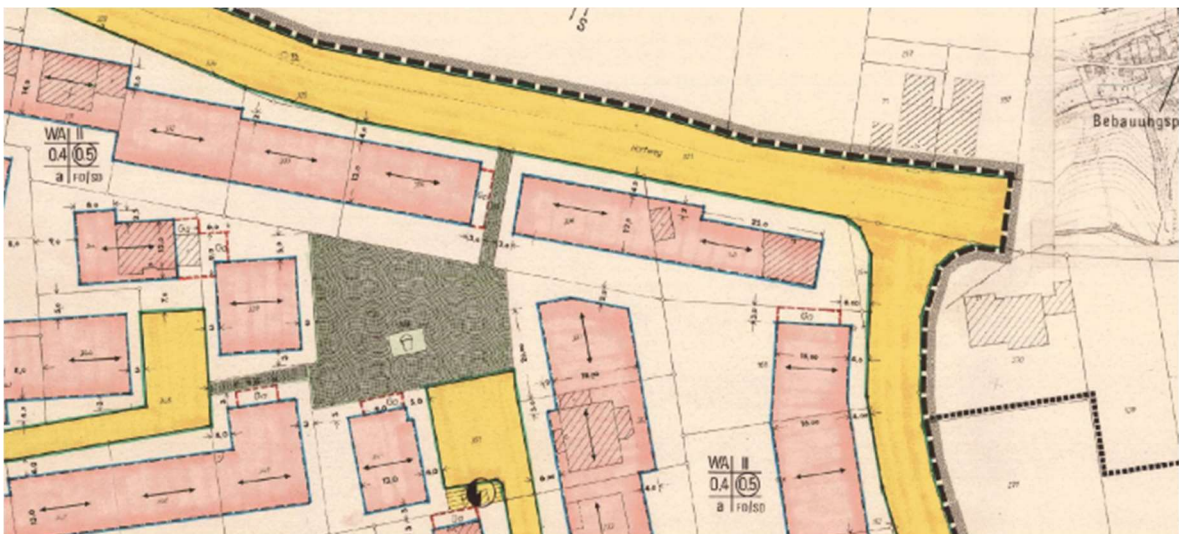
Verbindliche Bauleitplanung

Im ursprünglichen Bebauungsplan DR Nr. 3 „Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße“ (Rechtskraft 22.03.1971), welcher weitreichende Baugebietsausweisung nördlich der Braubike vorsah, war an dem Wendehammer der Buschhofstraße ein zweiter Spielplatz (neben dem o.g. am Hubertusweg) vorgesehen.



Das machte Sinn, weil für junge bauwillige Familien ein schnell erreichbarer Spielplatz insbesondere im Hinblick auf die Altersgruppe 2 bis 6 die Attraktivität des Baugebietes erhöht hat.

Auch im Folgeplan DR Nr. 3a ("teilw. Änderung des B-Planes Nr. 3 - Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße") Rechtskraft 09.03.1974) wurde an diesem Planungsziel bzw. dem bereits vorhandenen Spielplatz nichts geändert.



Der Bebauungsplan DR Nr. 3a soll auch seine Gültigkeit behalten mit Ausnahme der im Planausschnitt erkennbaren Grünfläche.

Inhalt der Bebauungsplanänderung

Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich entsprechend der Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Realnutzung im gesamten Umfeld besteht bis auf einzelne Ausnahmen aus Wohnhäusern mit reiner Wohnnutzung, welche allenfalls durch kleinere

Dienstleistungsangebote innerhalb der Wohnhäuser ergänzt werden. Mit der Beibehaltung der WA-Ausweisung sollen bewusst die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten, also auch Läden, nicht störende Handwerksbetriebe etc. möglich sein, zumal das Grundstück größer ist als die meisten Parzellen im Umfeld.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden jedoch ausgeschlossen, da diese ein deutlich höheres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden, wofür der schmale Stichweg ausgehend von der Buschhofstraße nicht ausgelegt ist.

Auf dem Baugrundstück sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um die Charakteristik der Umgebungsbebauung mit offener Bauweise und freistehenden Einzelbaukörpern zu wahren.

Die hier vorgegebene GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 entspricht dem Gebäudebestand im Umfeld sowie der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet und zielt auf eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ab.

Die zulässige Zweigeschossigkeit kommt aktuell nachgefragten Gebäudetypen (Stadt villen) sowie moderner Bauweise ohne ausgebaute Dachgeschosse bzw. mit flacher Dachneigung entgegen. Auch im Ursprungsplan sind Flachdächer sowie Satteldächer wahlweise zulässig und von beiden Bauformen wurde Gebrauch gemacht

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks fällt von Nordwest nach Südost von ca. 307,5 auf 306 m NHN. Durch die zusätzlich festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 318 m NHN soll gewährleistet werden, dass ein Wohnhaus an dieser Stelle nicht höher in Erscheinung tritt als die Umgebungsbebauung.

Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Lage vorhandener Kanaltrassen eingeschränkt. Dennoch gibt es einen ausreichenden Spielraum für die Stellung des Gebäudes, um individuellen Wünschen von Bauherren für ein Einzel- oder ggf. Doppelhaus entgegen zu kommen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und (abweichend vom Bebauungsplan DR Nr. 3a) Garagen nach BauNVO allgemein zulässig.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über einen von der Buschhofstraße abzweigenden Stichweg, der in einem Wendehammer mit angegliederten öffentlichen Stellplätzen endet. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche (Tempo-30 Zone) ohne Untergliederung von Fahrbahn und Gehwegen.

Ver- und Entsorgung

Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen können die bereits vorhandenen Leitungen und Trassen genutzt werden.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Auf dem Grundstück liegen sowohl Abwasserleitungen der Stadtwerke Rütten sowie verlängerte Hausanschlüsse als auch Strom- und Straßenbeleuchtungskabel der Firma Westnetz. Für die durch Ver- und Entsorgungsleitungen beanspruchten Flächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Sonstige Belange

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Von der mit der Planung angestrebten Bebauung sind erkennbar keine Baudenkmale oder deren Umgebungsschutz betroffen. Im Hinblick auf mögliche Bodendenkmale wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den 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 NW).

Immissionsschutz

Aufgrund der vorgegebenen Nutzungsart ist nicht damit zu rechnen, dass von dem zukünftigen Gebäude oder dessen Nutzung störenden Immissionen auf die Nachbarschaft (Wohnbauflächen) einwirken. Umgekehrt sind in der Nähe keine Emittenten vorhanden, die der geplanten Baugebietsausweisung entgegenstehen

Geologie / Bergrecht / Altlasten / Kampfmittel

Der Änderungsbereich befindet sich über einem erloschenen Bergwerksfeld. Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen des Bergamtes ist im Bereich des Planvorhabens kein

Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Im Untergrund der Planfläche kommen ausweislich der dem Geologischen Dienst vorliegenden Unterlagen potentiell verkarstungsfähige Gesteine in Form von Kalk- und Mergelstein aus dem Cenoman (Oberkreide) vor. Es sind keine Erdfälle in der Umgebung bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die entsprechenden Informationen sind an die Käufer des Baugrundstücks weiter zu geben.

Nach heutigem Kenntnisstand liegen keine Altlasten und Verdachtsflächen im Geltungsbereich vor.

Dennoch wird folgender Hinweis mit in die Planung aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination, Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so ist die die Stadt Rütten (Tel. 02952 / 818-0), das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest (Tel. 02921 / 30-0) sowie das Staatliche Umweltamt Lippstadt (Tel. 02941 / 986-0) umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Eine Kampfmittelabfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg hat zu dem Ergebnis geführt, dass auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung keine erkennbare Belastung vorliegt.

Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13 a BauGB werden jedoch Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen gefordert.

Ergebnis der Artenschutzprüfung (noch ausstehend)

Für das vorliegende Bebauungsplanänderungsverfahren wurde durch das Büro Mestermann, Warstein ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Protokollform erstellt, Dieser ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte dennoch eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf dem vorhandenen großflächigen Wendehammer oder zukünftig überbauten Bereichen des Grundstücks beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Es soll im Rahmen des Kaufvertrags sowie durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) zu sichern ist.

Eine planungsrechtliche Festsetzung der vier Linden soll allerdings nicht erfolgen. Die stehen zum einen unmittelbar auf den bei der Erschließung des Baugebietes verlegten Stromleitungen. Zum anderen ergibt sich durch die hohen Baumkronen und die Lage der Bäume eine erhebliche Verschattung des geplanten Wohngebäudes, was gegenüber zukünftigen „Verpflichtungen“ zu Installation von PV- Aufdachanlagen kontraproduktiv wäre.

Monitoring

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden. Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Rüthen, den 05.10.2022


(Stadtplaner)

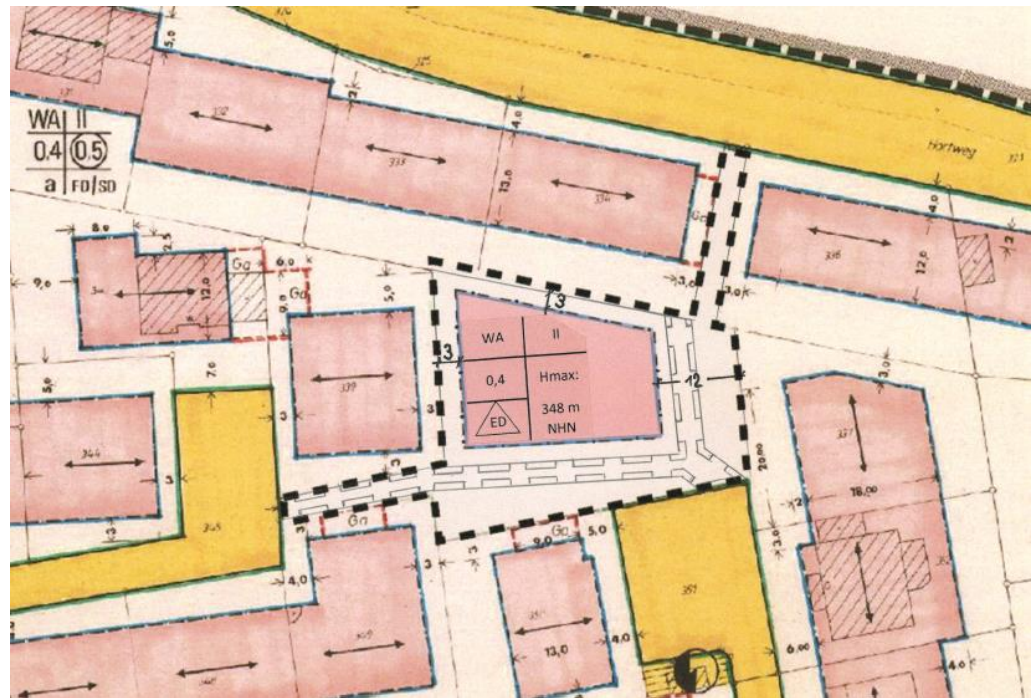
1. Änderung des Bebauungsplans DR Nr. 3a „teilw. Änderung des B-Planes Nr. 3 - (Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße – Rechtskraft 09.03.1974)“ gem. § 13 a BauGB

Protokoll einer Artenschutzprüfung	
Auftraggeber:	Stadt Rüthen, Hochstraße 14, 59602 Rüthen
Lage des Vorhabens:	Gemarkung Drewer, Flur 2, Flurstücke 335, 338 und 345 (tlw.) Ortsteil Drewer, Stadt Rüthen, Kreis Soest, Regierungsbezirk Arnsberg
Lageplan Lage des Änderungsbereichs als roter Punkt	
Beschreibung des Vorhabens	<p>Mit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes DR Nr. 3 a ("teilw. Änderung des B-Planes Nr.3 - Gelände zwischen Hartweg und Hauptstraße / Milchstraße") soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung und Vermarktung eines Wohnbaugrundstücks geschaffen werden. Auf Bebauungsplanebene ist die Umwandlung eines öffentlichen Spielplatzes zu einem Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen.</p> <p>Der Änderungsbereich ist bereits umseitig von Bebauung umgeben, so dass die 1. Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt wird.</p> <p>Die Realnutzung im gesamten Umfeld besteht bis auf einzelne Ausnahmen aus Wohnhäusern mit reiner Wohnnutzung, welche allenfalls durch kleinere Dienstleistungsangebote innerhalb der Wohnhäuser ergänzt werden. Mit der Beibehaltung der WA-Ausweisung sollen bewusst die nach § 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten, also auch Läden, nicht störende Handwerksbetriebe etc. möglich sein, zumal das Grundstück größer ist als die meisten Parzellen im Umfeld.</p>

Auf dem Baugrundstück sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um die Charakteristik der Umgebungsbebauung mit offener Bauweise und freistehenden Einzelbaukörpern zu wahren.

Die hier vorgegebene GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 entspricht dem Gebäudebestand im Umfeld sowie der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet und zielt auf eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ab.

**Darstellung
der geplanten
1. Änderung
des Bebauungsplans
(Vorentwurf)**



**Luftbild des
Änderungs-
bereiches
(rote Strichlinie)**



<p>Fotos des Änderungsbereichs und der näheren Umgebung</p>		
<p>Konfliktanalyse</p>	<p>Die Strukturen im Änderungsbereich (Rasenflächen, Gehölze) sind tendenziell geeignet, einen Lebensraum für planungsrelevante Tierarten darzustellen. Im vorliegenden Fall wird ein Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten aufgrund der Kleinflächigkeit und der inneren Ortslage jedoch nicht erwartet. Es konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Pflanzenarten festgestellt werden.</p>	

<p>naturschutzrechtliche Grundlagen vorhabensrelevant = X</p>	<p>FFH-Gebiete</p>	<p>Biotopkataster</p>
	<p>Vogelschutzgebiete</p>	<p>§ 30-Biotope</p>
	<p>Naturschutzgebiete</p>	<p>Landschaftsschutzgebiete</p>
<p>Karte der naturschutzrechtlichen Grundlagen (Änderungsbereich = rote Strichlinie)</p> <p>Legende: gelbe Flächen = Vogelschutzgebiet blaue Fläche = Biotopverbundfläche</p> <p>(Quelle: wms)</p>		




Nachweise von planungsrelevanten Arten im LINFOS (Fundortkataster)	Die Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) weist für die Umgebung des Änderungsbereichs keine Vorkommen oder Einzelnachweise planungsrelevanter Arten aus.
---	--

Informationssystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen (FIS)	Messtischblatt: 4416 (Quadrant 3) „Effeln“
	Relevante Lebensraumtypen: Gärten, Gebäude, Kleingehölze
	Artenzahlen: 26 Vogelarten
	Konfliktarten: keine
Lebensraumeignung des Untersuchungsgebietes für planungsrelevante Arten	<p>Fledermäuse: Die Gehölze im Änderungsbereich weisen keine Stammrisse oder Höhlungen auf, die eine potenzielle Quartierfunktion für Fledermäuse übernehmen könnten. Die an den Änderungsbereich angrenzenden Gebäude sind tendenziell geeignet, eine Funktion als Quartierstandort oder essenzielles Teilhabitat für Fledermausarten zu übernehmen. Diese werden im Zuge der Planung nicht verändert. Die Lebensraumstrukturen im Änderungsbereich und der näheren Umgebung können zudem als nichtessenzielles Nahrungshabitat genutzt werden.</p> <p>Vögel: Aufgrund der inneren Ortslage kann der Änderungsbereich allenfalls für die häufigen und verbreiteten Vogelarten eine Funktion als Quartierstandort übernehmen. In den Bäumen im Änderungsbereich sowie an den angrenzenden Gebäudefassaden und -dächern wurden keine Nisthabitate planungsrelevanter Arten festgestellt. Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten wird nicht erwartet.</p>

Prüfung der Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten Gutachterliche Einschätzung der vorhabensspezifischen Betroffenheit.	
Betroffenheit planungsrelevanter Arten	Durch die Änderung des Bebauungsplans kommt es bei Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen zu keiner Betroffenheit planungsrelevanter Arten.
Betroffenheit häufiger und verbreiteter Vogelarten	Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabensbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.
Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (fangen, verletzen, töten) Eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist ausgeschlossen.	
Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (stören) Eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist ausgeschlossen.	
Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (beschädigen oder zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) Eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist ausgeschlossen.	
Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Pflanzen) Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind nicht betroffen.	



Vermeidungsmaßnahmen	<p>Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.</p> <p>Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.</p>
-----------------------------	---

Zusammenfassende Bewertung	
Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.	
Gutachter	Ort, Datum, Unterschrift
Lisann de Jong B. Sc. Umweltwissenschaften	Warstein-Hirschberg, 03.06.2022
Bertram Mestermann Büro für Landschaftsplanung Brackhüttenweg 1 5381 Warstein-Hirschberg	
Anhang: keiner	Proj.-Nr. 2250