

ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSCHAFT DREWER DER STADT RÜTHEN

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüthen hat in seiner Sitzung am 13.11.2002 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für den Ortsteil Drewer beschlossen. Die Ergänzungssatzung beschränkt sich vorhabenbezogen auf Teile des Grundstücks Gemarkung Drewer, Flur 9, Flurstück 114.

Hintergrund der Planung ist es, die vorgesehene Bebauung des fraglichen Grundstücks weiter von der Kreisstraße 76 (Drewer Straße) abzurücken. Mit dieser Planung soll die gärtnerische Nutzung im nördlichen Teilbereich des Grundstücks gewahrt bleiben.

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung können vom Grundsatz her einzelne Bereiche oder Flächen, die im Außenbereich liegen, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Gleichzeitig ist im Rahmen einer solchen Satzung die Möglichkeit gegeben, durch geeignete Festsetzungen eine geordnete städtebauliche Entwicklung des jeweiligen Bereiches sicherzustellen.

Die hier vorgesehene, geringfügige Verschiebung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein soll hinsichtlich des geplanten Gebäudestandortes so erfolgen, dass eine für die Siedlungsstruktur und das Ortsbild Drewers unschädliche Entwicklung sichergestellt bleibt.

2 Gesetzliche Vorgaben zum Einsatz des Instruments der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung kann nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 nur auf solche Flächen Anwendung finden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies bedeutet, dass bei der Entscheidung über Flächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, zu prüfen ist, ob die bereits vorhandene Bebauung die zukünftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung näher bestimmen kann.

Im vorliegenden Fall ist durch die Umgebungsbebauung, insbesondere durch den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb Drewerstraße 44 eine hinreichende Vorprägung gegeben, so dass sich die Grundstücksfläche, welche nunmehr zur Überbauung vorgesehen ist, noch immer ausreichend in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Gefahr einer sog. „Hinterhausbebauung“ wird dadurch abgewendet, dass der straßenzugewandte Grundstücksteil als Ausgleichsfläche festgesetzt und somit einer Bebauung entzogen ist.

3 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Am südöstlichen Ortsrand wird in der von der vorhandenen Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb Hötte-Sommer gebildeten Ausrundung eine ca. 20 X 30 m große Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen (siehe Anlage 1). Derzeit wird sie als Hausgarten für das auf der anderen Straßenseite liegende Gebäude Drewerstraße 37 genutzt.

Eine bereits vorliegende, jedoch zurückgezogene Bauvoranfrage würde gerade innerhalb der Satzungsgrenzen realisiert werden können.

4 Bestehende Bauleitplanungen

4.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Dies bedeutet, dass eine Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Damit bedarf die Aufstellung der Ergänzungssatzung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

4.2 Bestehende Ortssatzungen

Am 30.12.1987 ist für den Ortsteil Drewer der Stadt Rüthen die (deklaratorische) Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. § 34 Abs. 2 BBauG) in Kraft getreten. Änderungen oder Ergänzungen dieser Satzung sind seitdem nicht erfolgt. Die weitere bauliche Entwicklung Drewers wurde vielmehr über Bebauungspläne geregelt.

5 Festsetzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung

Gemäß § 34 (4) Satz 3 BauGB können für den Bereich einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden:

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Als vorgegebenes Maß der baulichen Nutzung werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Damit wird eine Anpassung an die landwirtschaftlich geprägten Strukturen der ursprünglichen Ortsrandbereiche und die Ausbildung eines "sanften" Übergangs in den Landschaftsraum erreicht.

5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Um sicherzustellen, dass vor dem mit dieser Ergänzungssatzung zu realisierenden Wohngebäude kein nachträgliches zweites Gebäude entsteht, setzt die Ergänzungssatzung eine überbaubare Grundstücksfläche von 15,00 X 18,00 m fest. Die übrige Fläche ist nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. Ausgleichsfläche (s. Nr. 5.3).

5.3 Eingriffsregelung / Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind nach § 34 (4) Satz 5 die umweltschützenden Belange gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung und die damit vorgesehene Bebauung sind Eingriffe gem. § 8a BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz gemäß § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Der derzeitige ökologische Bestand wird durch gärtnerische Nutzung sowohl im heutigen 34er Bereich als auch in der vorgesehenen Ergänzungsfläche geprägt. Zentraler Punkt des Gartens ist ein Zierteich mit nebenstehender Gartenlaube und Freisitz. An der Grenze zur Drewerstraße befinden sich 3 Obstgehölze, im rückwärtigen Gartenbereich 2 Birken und eine Tannenreihe.

Bei der Berechnung ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Grundstück bereits nach heutiger Rechtslage bebaubar ist,- wenn auch nur im vorderen, dem 34er-Bereich zugehörigen Grundstücksteil. Der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Soest liegt bereits ein konkreter Bauantrag vor, welcher sofort genehmigungsfähig ist (siehe Anlage 2). Dieser Bauantrag wird als Ausgangspunkt für die Bestandsbewertung gewählt.

Im vorliegenden Fall wird der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Rahmen der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes gemindert.

Der heute im 34er Bereich gelegene Grundstücksteil der Parzelle Gemarkung Drewer, Flur 9, Flurstück 114, nördlich der hier vorgesehenen Ergänzungssatzung, wird im westlichen Bereich

als Ausgleichsfläche festgesetzt und damit in seinem Bestand gesichert. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass keine wesentlich größeren Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, als dies nach heutiger Rechtslage möglich wäre. Ausnahme ist die durch die Gebäudeverlegung erforderliche längere Garagenzufahrt, welche auf einer Länge von ca. 15m eine zusätzliche Versiegelung nach sich zieht. In textlicher Form wird im Sinne einer Eingriffsminimierung bestimmt, dass die erforderliche Zuwegung nicht breiter als 3m anzulegen ist. Als Ausgleichsmaßnahme für diese Zufahrt wird das Anpflanzen von 4 weiteren Obstbäumen innerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzt.

6 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die K 76 gewährleistet. Allerdings liegt die geplante Grundstücksausfahrt in einer Innenkurve der Drewerstraße, unmittelbar nach dem Ortseingangsschild, was aufgrund der Unübersichtlichkeit zu Gefahren führen kann. In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag werden daher dem Bauherrn die Kosten für die Aufstellung eines Verkehrsspiegels auferlegt.

Die Ver- und Entsorgung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

7 Immissionsschutz

Unmittelbar angrenzend an die Ergänzungssatzung befindet sich der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb Hötte-Sommer. Im Rahmen einer früheren Erweiterung dieses Betriebes wurde per Geruchsgutachten festgestellt, *„dass der o.a. Betrieb vom Standort her in der Topographie so günstig und zu den nicht landwirtschaftlichen Nachbarn so weit entfernt liegt, dass es auch nach dem Um- und Neubau eines Zuchtsauenstalles nicht zu Belästigungen bei den Wohnhäusern in der Nachbarschaft kommt. Sollte das am Ortsrand mögliche Wohnen erweitert werden, so sind die für den Betrieb Hötte-Sommer notwendigen 105m einzuhalten“*

Der Abstand der durch die Ergänzungssatzung möglichen Bebauung entspricht dieser Vorgabe.

8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

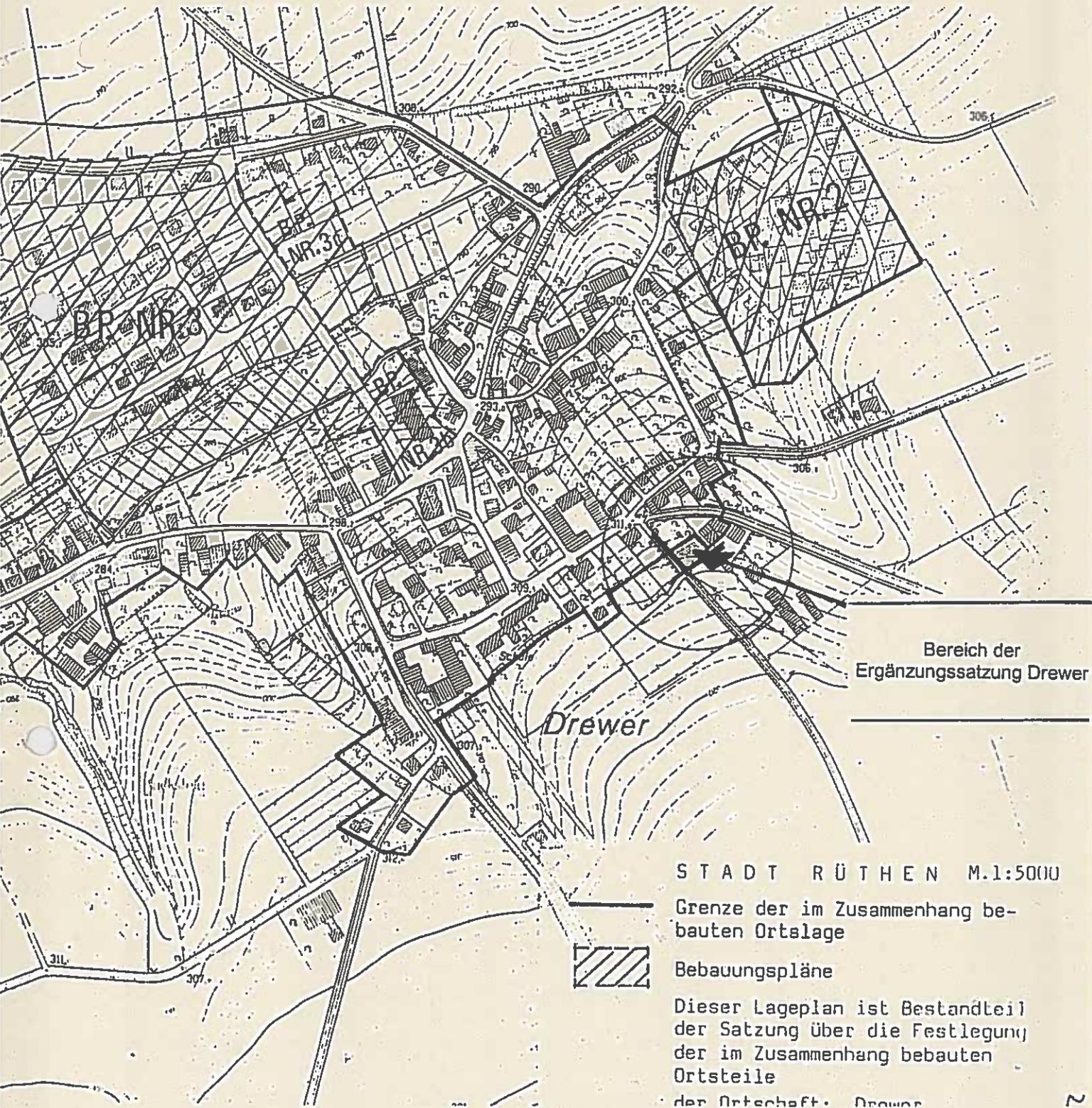
Belange der Denkmalpflege werden durch die Ortssatzung nicht berührt

Rüthen, den 24.02.2003


Heidrich
(Stadtplaner)

Übersichtsplan M. 1: 5000

Anlage 1



Lageplan zum Bauantrag Horstschäfer
Az.: 0022 / 0007

Anlage 2

