

**STADT
RÜTHEN**



**Ergänzungssatzung
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB**

- Bereich südlich der Raimundstraße -

OT Drewer

Begründung

Stand 08/06

INHALT

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung.....	3
2. Bestehendes Planungsrecht.....	3
3. Inhalte	4
4. Sonstige Belange	4
5. Umweltrelevanz / Umweltbelange.....	5
6. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	6

1. Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Um kurzfristig für einen privaten Investor eine Baumöglichkeit am südöstlichen Ortsrand von Drewer zu schaffen, soll eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB für den Bereich südlich der Raimundstraße aufgestellt werden.

Mit dieser Satzung soll eine einzelne Außenbereichsfläche in diesem Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Eine solche geringfügige Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist städtebaulich vertretbar, da bereits nördlich und westlich des Ergänzungsbereiches Wohngebäude vorhanden sind.

Außerdem bezieht sich die bereits seit dem 14. September 1987 rechtskräftige Innenbereichssatzung die in unmittelbarer Nähe liegenden z.T. bebauten Flächen in ihren Geltungsbereich ein.

Durch diese Satzung wird eine Teilfläche des Flurstücks 110, Flur 9, Gemarkung Drewer in den Geltungsbereich der im Zusammenhang gebauten Ortslage einbezogen und der südöstliche Siedlungsrand abgerundet.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rüthen stellt für das Plangebiet und den östlich angrenzenden Bereich landwirtschaftliche Fläche dar. Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wohnbauflächen bez. gemischte Bauflächen.

3. Inhalte

Mit der Ergänzungssatzung soll eine Teilfläche des Flurstücks 110 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingezogen werden. Durch die Festsetzung des baulich nutzbaren Bereichs soll der Ortsrand Drewers an der Raimundstraße abgerundet werden. Dies ist städtebaulich sinnvoll, um ein geschlossenes Erscheinungsbild zu erhalten und hier eine eindeutige Regelung der Bebauung herbeizuführen und hier kurzfristig die Möglichkeit zur Errichtung eines Wohngebäudes in ein- oder zweigeschossiger Bebauung zu ermöglichen.

**Abrundung
Siedlungsrand**

Um eine homogene Bebauung des Gesamtbereiches zu erzielen, werden für die bebaubaren Bereiche eine GRZ von 0,4 und die max. Gebäudehöhe mit 12,00 m über vorhandenem Gelände festgesetzt.

Diese Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen Bebauung.

4. Sonstige Belange

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Telefonanschluss und Gas erfolgt über private Regelungen zwischen dem Investor und den zuständigen Versorgungsträgern.

Die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung werden durch die Stadtwerke Rüthen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird dabei in den Schmutzwasserkanal in der Jürgensstraße geleitet.

Detaillierte Regelungen wird der städtebauliche Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Rüthen treffen.

Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser sollte unter Berücksichtigung entsprechender wasserrechtlicher Erlaubnisse und Befreiungen dem östlich liegenden vorhandenen Vorfluter zugeleitet werden.

- Altlasten

Im Planbereich sind keine Altablagerungen und Altstandorte bekannt. Von daher kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen Beeinträchtigungen bzw. Beschränkungen kommt.

5. Umweltrelevanz / Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB ist eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und Monitoring grundsätzlich nicht erforderlich, wenn sie nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes einer UVP bedürfen, und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Diese Funktionen werden durch die Ergänzungssatzung und der damit verbundenen baulichen Verdichtung bzw. Erweiterung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus bestehen keine Festsetzungen, die einer Bebauung entgegenstünden.

6. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zur Ermittlung des durch die Überplanung des Gebietes verursachten Eingriffs in den Landschaftsraum und den Naturhaushalt wird die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ herangezogen.

Die zu untersuchende Fläche bezieht sich auf eine 600 qm große Teilfläche des Flurstücks 110, Flur 9 der Gemarkung Drewer.

Bestand

Der Zustand und die Nutzung der Flächen wurden den einzelnen Biotoptypen zugeordnet (vgl. Tabelle). Danach werden die beiden Flurstücke durch folgende Biotoptypen charakterisiert.

Biotoptyp Nr. 3.2: **Grünland (600 m²)**

Mit einer Flächengröße von 600 m² ist dies der einzige Biotoptyp des Grundstückes. Die Fläche geht mit 4 Wertpunkten/m² in die Bilanzierung ein, so dass sich ein Gesamtflächenwert von 600 qm x 4 Wertpunkte = 2.400 Punkte ergibt.

Die erhaltenswerten Gehölze am westlichen Rand des Plangebietes fließen nicht in die Bilanzierung ein. Sie werden als „zu erhaltende Gehölze“ festgesetzt und bleiben somit bestehen.

Planung

Der Zustand der beiden Grundstücksflächen gem. den Festsetzungen der Ergänzungssatzung wurde ebenfalls den einzelnen Biotoptypen zugeordnet.

Nach der Realisierung lassen sich die Flächen wie folgt charakterisieren:

Grundstück**Biotoptyp Nr. 1.1: Versiegelte Fläche (240 m²)**

Die versiegelte Fläche ergibt sich durch die potenzielle Bebauung und die damit zwangsläufig verbundene mögliche Versiegelung, die mit 0,4 (GRZ) der privaten Grundstücksfläche gerechnet wird.

Bei einer Größe von 600 qm privater Grundstücksfläche sind hier $600 \text{ qm} \times 0,4 \approx 240 \text{ qm}$ anzusetzen.

Biotoptyp Nr. 4.1: Zier- und Nutzgarten, strukturarm (360 m²)

Die Fläche ist die neu geschaffene, private Grundstücksfläche, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 600 qm abzüglich der potenziell durch Bebauung versiegelten Fläche von 240 qm zusammensetzt.

Es verbleiben 360 qm, die mit Wertfaktor 2 zu Buche schlagen.

Insgesamt ergibt sich eine Wertpunktzahl von 720 Wertpunkten.

Es kommt durch den Eingriff zu einem Wertpunktdefizit von $2.400 - 720 = 1.680$ Wertpunkten, die durch folgende Maßnahmen ausgeglichen werden:

- Anpflanzung von 14 Obstbäumen heimischer Sorten auf dem Flurstück 110, Flur 9, Gemarkung Drewer

Bei einer angenommenen Fläche von 20 qm / Baum ergeben sich dadurch 280 qm, die mit 2 Wertpunkten (Wertpunkte 6/m² - Bestandwert 4/m²) berechnet werden können (= 1.680 Wertpunkte). Durch die Umnutzung des Grünlandes in eine extensive Bewirtschaftung (2-schürige Mahd) auf einer Fläche von insgesamt 840 m² kann – zusammen mit der Pflanzung der Obstbäume – eine vollständige Kompensation erreicht werden.

Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren
im August 2006

Caspari

G:\KB\Sekretariat\HS\Rötz_Rüthen\ES_Raimundstraße_0806.doc