

Stadt Rüthen



Begründung

zur Ergänzungssatzung
(Einbeziehungssatzung)
gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB
„Westlich Hunneskamp“

OT Kallenhardt“



Erstellt von:
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensstand:

**Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB**

01/21



I Begründung

1	Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung.....	3
2	Gesetzliche Vorgaben zum Einsatz des Instrumentes der Ergänzungssatzung.....	4
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
3.1	Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung.....	5
3.2	Aktuelle Nutzung	5
3.3	Darstellung im Regionalplan.....	6
3.4	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	7
3.5	Ortssatzung.....	7
3.6	Landschaftsplan	8
4	Inhalt der Ergänzungssatzung	8
5	Sonstige Belange	9
5.1	Ver- und Entsorgung	9
5.2	Immissionsschutz.....	9
5.3	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	11
5.4	Kampfmittel	11
5.5	Altlasten	12
5.6	Bergrecht	12
6	Umweltbelange	13
7	Monitoring	15

Anlage 1/ Eingriffsbewertung zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für zwei potenzielle Baugrundstücke westlich der Straße „Am Hunneskamp“ in Rüthen Kallenhardt, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein-Hirschberg Januar 2021

Anlage 2/ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für zwei potenzielle Baugrundstücke westlich der Straße „Am Hunneskamp“ in Rüthen Kallenhardt, Büro für Landschaftsplanung Mestermann; Warstein-Hirschberg Oktober 2020



1 Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Mit Schreiben vom 05.11.2019 hat der Grundstückseigentümer der Fläche Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstück 660 beantragt, eine Einbeziehungssatzung aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bis zu zwei Wohngebäuden westlich der Straße Am Hunneskamp in Kallenhardt zu schaffen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadtvertretung Rüdten hat in seiner Sitzung am 11.12.2019 diesem Antrag entsprochen und den Beschluss zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB für zwei potenzielle Baugrundstücke westlich der Straße „Am Hunneskamp“, in Kallenhardt gefasst.

Das Grundstück hat eine wechselhafte planungsrechtliche Geschichte. In dem frühen Plan Nr. 2 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ der ehemals selbstständigen Gemeinde Kallenhardt (Aufstellungsverfahren 1962 bis 1969 – Aufhebungsverfahren 2004) waren Teile des Grundstücks bis zur jetzigen Querstraße „Am Hunneskamp“ als Bauland dargestellt. Da es sich aber um einen einfachen Bebauungsplan handelte, ergab sich daraus kein unmittelbares Baurecht.

In Erkenntnis dieser Sachlage wurden ab 1983 bis 1995 Versuche zur Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 8/ 8a der Gemeinde Kallenhardt „Bereich beidseitig der Alten Kreisstraße“ bzw. „Bereich nördlich der Alten Kreisstraße“ unternommen.

In dem letztgenannten Plan war das fragliche Grundstück Teil einer geplanten Ringstraße, zum Teil aber auch für Bebauung vorgesehen. Letztlich haben alle diese Planungen keine Rechtskraft erlangt.

Das genannte Grundstück Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstück 660 ist zwar im Flächennutzungsplan der Stadt Rüdten (ab 1980) im südlichen Teil als „Bauerwartungsland“ dargestellt, konnte aber hinter dem Gebäude Alte Kreisstraße 10 nicht von der später erstellten „deklaratorischen“ Innenbereichssatzung der Ortschaft Kallenhardt erfasst werden, da dieser Teil seinerzeit eindeutig außerhalb des Ortszusammenhangs lag.

Mittlerweile ist das östlich angrenzende Baugebiet „Hunneskamp“ weitgehend bebaut, so dass von dieser Bebauung eine deutliche Prägung auch der anderen Straßenseite ausgeht.

Die für die gewünschte Baulandausweisung angestrebte und denkbare Lösung im Sinne des Antrags wäre die Aufstellung einer Einbeziehungs- bzw. Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch.

Mit dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden auch im Bereich westlich der Straße „Hunneskamp“ geschaffen werden. Dazu ist es notwendig, den heute unbeplanten Bereich von Kallenhardt durch eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB planungsrechtlich zu qualifizieren.



2 Gesetzliche Vorgaben zum Einsatz des Instrumentes der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung (Einbeziehungssatzung) kann nach § 34 (4) S. 1 Nr. 3 BauGB nur auf solchen Flächen Anwendung finden, die durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Dies bedeutet, dass bei der Auswahl der Fläche, 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 Regelfall können die zur Bebauung anstehenden Außenbereichsflächen nicht einbezogen werden, wenn die angrenzende prägende Bebauung im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Hier wird eine Ausnahme gesehen, da zum einen eine Vorprägung auch durch den deklaratorischen Innenbereich an der Alten Kreisstraße gegeben ist und zum anderen eine Aufnahme in den fraglichen B-Plan KA Nr. 8 „Hunneskamp“ - Rechtskraft 09.10.2008 (gem. § 11 BauGB privat finanziert) - ursprünglich sogar vorgesehen war, aber aus internen Gründen scheiterte.

Das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung ist hier nach Auffassung der Plangeber anwendbar aufgrund der faktischen Vorprägung durch das bauliche Umfeld, auch wenn diese tlw. auf Rechtsgrundlage eines Bebauungsplanes entstanden ist.

Gemäß § 34 (5) BauGB ist weitere Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3, dass sie

- mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und dass
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

All dies kann für die angestrebte Satzung uneingeschränkt bejaht werden. Eine Bebauung der Fläche ist aus allgemeiner städtebaulicher Sicht unbedenklich.

Gemäß § 34 (5) BauGB könnten in der Satzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Das soll hier in begrenztem Umfang (z.B. Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen) umgesetzt werden.



Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a BauGB entsprechend anzuwenden (dazu wird auf Kapitel 6 Umweltbericht / Eingriffsbilanzierung dieser Begründung verwiesen),- ihr ist eine Begründung (– wie hier –) mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 BauGB (Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans) beizufügen.

Bei der Aufstellung einer Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass im vorliegenden Fall von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen wird und als Öffentlichkeitsbeteiligung ausschließlich die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB und parallel die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Des Weiteren wird in diesem vereinfachten Verfahren 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 abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

Das Verfahren wird nach § 10 Absatz 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung beendet. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo die Ortssatzung eingesehen werden kann. Diese Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Fläche des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung

Im Rahmen dieser Satzung wird eine etwa 1600 m² große Fläche westlich der Straße „Am Hunneskamp“ (Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstück 640) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Es handelt sich dabei um einen Bereich am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Kallenhardt. Überplant wird der südliche Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstück 660 (Gesamtgröße 3.344 m²).

3.2 Aktuelle Nutzung

Das Grundstück wird weit überwiegend zu landwirtschaftlichen Zwecken (Mähweide) genutzt. Lediglich ein an der Alten Kreisstraße gelegener Flächenabschnitt wird von dem Grundstücksnachbarn betreut bzw. wie ein Teil seines Gartens behandelt. Dieser Teilbereich liegt bereits im Ortszusammenhang und ist von der vorliegenden Planung ausgenommen.



3.3 Darstellung im Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist die Ortschaft Kallenhardt als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, außen überlagert durch einen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung. Südlich der Kreisstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) werden Flächen zum Grundwasser- und Gewässerschutz sowie Flächen zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg
Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis; Blatt 10 (ohne Maßstab)



3.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

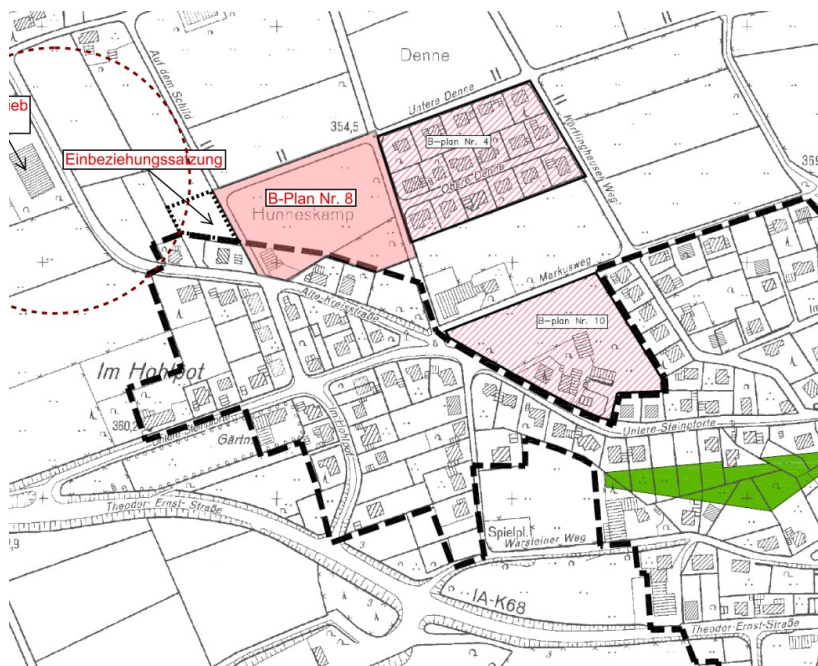
Der Flächennutzungsplan der Stadt Rütten weist an dieser Stelle Wohnbaufläche aus, so dass die Planung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Ausschnitt des Flächennutzungsplanes verdeutlicht, dass das ursprünglich geplante Baugebiet noch größer war. Aufgrund der vorhandenen Erschließungseinrichtungen und der heute umgebenden Wohnbebauung bietet sich diese räumlich begrenzte Satzung an, um auch in Kallenhardt bedarfsgerecht weitere Bauplätze zur Verfügung zu stellen.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan

3.5 Ortssatzung

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt wurde, ist die bestehende deklaratorische Innenbereichssatzung der Ortschaft Kallenhardt vom 26.04.2005 ein Genehmigungshindernis, welches mit dieser Satzung überwunden werden soll.





3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan IX „Rüthen“ befindet sich in Aufstellung. Es gibt noch keine inhaltlichen Vorgaben, an denen die angestrebte Ergänzungssatzung zu messen wäre. Ausweislich der ökologischen Fachbeiträge in der Anlage ist jedoch davon auszugehen, dass landschaftsplanerische Belange nicht nachteilig betroffen sind.

4 Inhalt der Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungs-/Einbeziehungssatzung wird der südliche Teilbereich des Flurstücks 660, Flur 3, Gemarkung Kallenhardt in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Dabei soll sich die geplante Bebauung ähnlich darstellen wie die bereits vorhandene Wohnbebauung, welche durch den Bebauungsplan Nr. 8 „Hunneskamp“ definiert ist. Hierbei handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet, wobei die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 2-5 BauNVO ausgeschlossen werden. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt und die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Die geplanten Bauvorhaben auf dem Flurstück 660 haben sich entsprechend § 34 BauGB einzufügen.

Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie den potenziellen Bauherren genügend Spielraum bzgl. der Stellung der Gebäude erlauben und dabei der bauordnungsrechtlich notwendige Abstand zu den Nachbargrundstücken gewährleistet ist. An der Nordseite grenzt das Baufeld an den Arbeitsstreifen des dort vorhandenen Sammelkanals DN 300. Die östliche Baugrenze weist einen Abstand von 5,00 m zur Straßenparzelle auf; der Endausbau der Straße ist 2022/2023 vorgesehen. Somit ist sichergestellt, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude zur Straßenverkehrsfläche gegeben ist, um dort z.B. Besucherstellplätze aufzunehmen. Die südliche Baugrenze hält einen Abstand von 3,00 m zur Grenze des Flurstücks Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Nr. 661.

Das Baufenster wird mit einer Tiefe von 20,00 m festgesetzt. Einerseits erlauben 20,00 m Bautiefe eine individuelle Gestaltung des/der Baugrundstücke/s und andererseits gewährleistet sie, dass Baukörper nicht zu weit in die „freie Landschaft“ rücken, sich zur Straße hin orientieren und einen Abschluss des Siedlungsrandes bilden. Gleichzeitig wird verhindert, dass dauernde Aufenthaltsbereiche näher an den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb heranrücken, als dies schon bei der heute vorhandenen Bebauung der Fall ist.

Weitere Vorgaben, wie z.B. zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Diesbezüglich gilt das Einfügegebot gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.



Festsetzung einer mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Eine auf dem Grundstück vorhandene Abwasserleitung DN 300 wird mit einem beidseitigen Arbeitsstreifen von je 2m zugunsten der Stadt bzw. Stadtwerke Rüdern gesichert, um Überschneidungen mit baulichen Anlagen des späteren Bauherren zu vermeiden bzw. zu regeln.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Der Straßenendausbau der Straße „Am Hunneskamp“ ist für den Zeitraum 2022/2023 vorgesehen.

Die Ver- und Entsorgung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flächen erfolgt durch Anschluss an bereits vorhandene und ggf. neu anzulegende Netze (Strom, Gas, Telefon/Internet, Wasser, Mischwasserkanal).

5.2 Immissionsschutz

Die geplante Wohnbebauung befindet sich in räumlicher Nähe zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb in nordwestlicher Richtung mit Rindviehhaltung (Flurstück 30; Flur 13; Gemarkung Kallenhardt). Auf dem Betrieb sind laut Betriebsbeschreibung aus dem Jahr 2014 60 Milchkühe, 60 Mastbullen und 3 Mastschweine zugelassen, zudem gibt es zwei Fahrsilos zur Lagerung von Silage. Ein Geruchsgutachten hat es bei der ursprünglichen Betriebsaussiedlung nicht gegeben; es galt die Auflage der staatl. Gewerbeaufsicht einer Lüftungseinrichtung für den Stall mit Ableitung über Dach.

Landwirtschaftliche Immissionen, insbesondere Geruchsaufkommen auf die wohnbauliche Nachbarnutzung können nicht ausgeschlossen werden. Da allerdings die Entfernung zu den bereits vorhandenen, nächstgelegenen Immissionsorten durch die hier vorbereiteten Bauvorhaben nicht weiter unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine unzulässige „Verschlechterung“ der derzeitigen Immissionssituation eintreten wird. Der Abstand der Planung weist mindestens den gleichen bzw. einen höheren Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb auf, als die bereits vorhandene Wohnbebauung an der „Alten Kreisstraße“ Haus Nr. 14 besitzt sowie die im Außenbereich an der Straße „Auf dem Schild“ gelegenen Wohnhäuser Nr. 21, 24 und 34, welche noch näher und z.T. in unmittelbarer Abluftrichtung der Stallungen liegen.

Eine differenzierte Betrachtung der geplanten Wohnbebauung und der Bebauung im Außenbereich wird nicht vorgenommen, da im Zuge der Satzung kein Wohngebietstyp festgelegt wird und somit auch kein besonderer Schutzstatus vorgesehen ist. Es wird ausdrücklich auf die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen, von dem ein gewisses

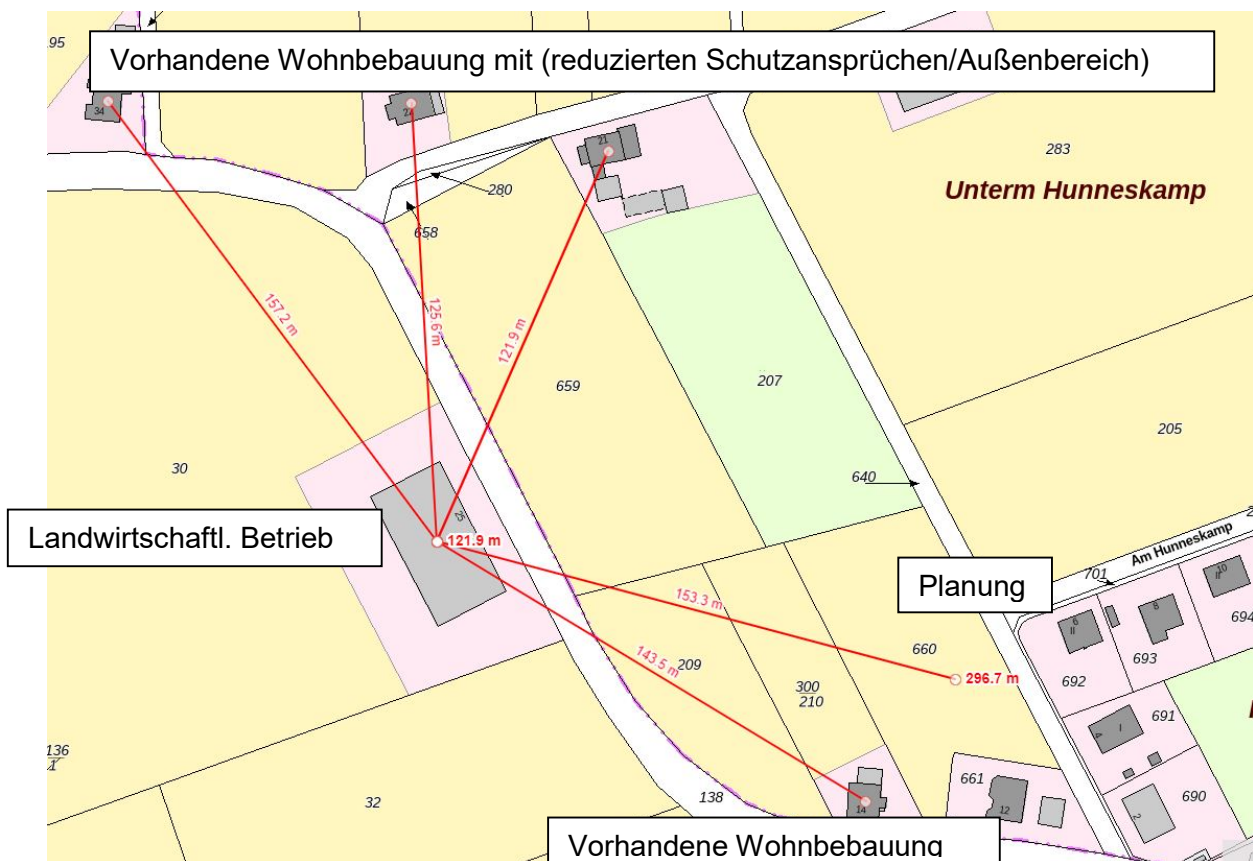


Geruchsaufkommen ausgeht. Geruchshäufigkeiten von bis zu 15% der Jahresstunden werden an diesem Standort am Ortsrand eines landwirtschaftlich geprägten Dorfes ausdrücklich als hinnehmbar gewertet. Es ist aber auch darauf hinzuweisen, dass es seitens der dort wohnenden Siedler noch nie Beschwerden hinsichtlich der Rindviehhaltung gegeben hat und sogar Aussagen getroffen wurden, dass es keine störenden Geruchswahrnehmungen gebe.

Dieser Umstand spricht für die Annahme, dass Aufstockungen der Viehbestandszahlen, weitere Ställe oder Umstellungen z.B. in Richtung Schweinehaltung möglich sein sollten, um dem Betrieb nicht nur Standortsicherheit, sondern auch ggf. eine andere Betriebsausrichtung zu gewährleisten. In dem Fall müsste sich aber der expandierende Betrieb an der ohnehin schon vorhandenen Wohnbebauung messen lassen, welche durch die hier angestrebte Ergänzung keine signifikante Änderung erfährt.

Vor dem Hintergrund, an dieser Stelle einen städtebaulich, sinnvollen Siedlungsrand – in Form einer beidseitigen Bebauung der zukünftigen Erschließungsstraße, treten die immissionsschutzrechtlichen Belange in den Hintergrund, da diese sich ähnlich auswirken, wie bei der bereits vorhandenen Wohnbebauung.

Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht die räumliche Lage und die Entfernungen zwischen landwirtschaftlichen Betrieb, vorhandener und geplanter Wohnbebauung.



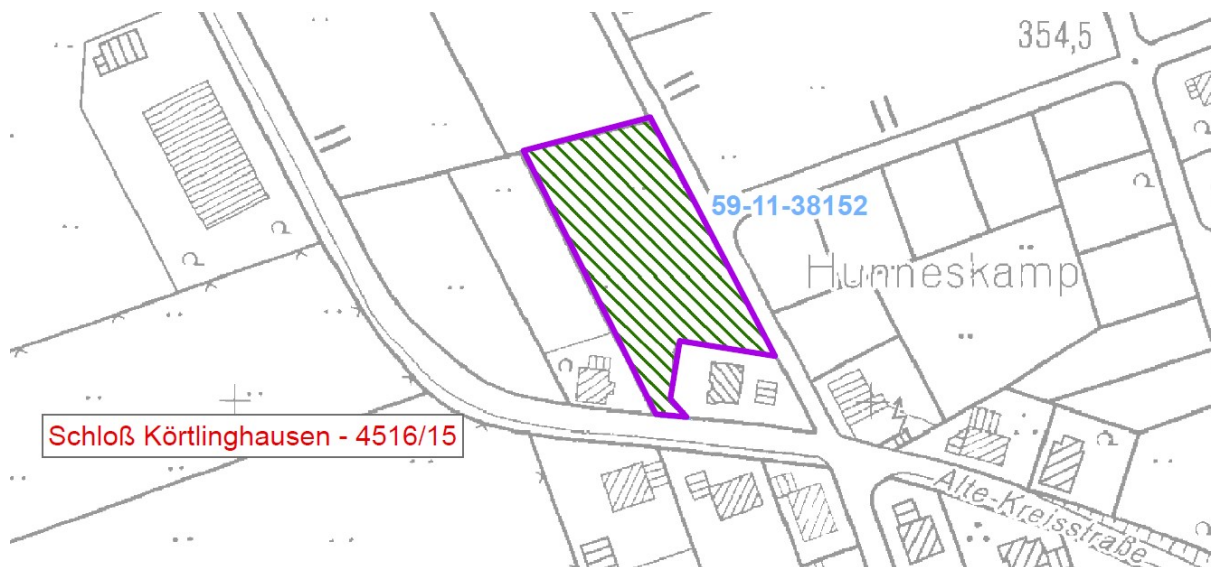


5.3 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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. Funde von Fossilien sind dem LWL Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§15 DSchG, Ansprechpartner: Herr Dr. Pott, christian.pott@lwl.org). Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750, Fax.: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 (4) DSchG).

5.4 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine Kampfmittelauswertung durchgeführt. Dort befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Kampfmittel



Gemäß der Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe sind Sicherungsmaßnahmen entbehrlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Vollständig ausgeschlossen werden kann dies jedoch nicht, zumal es möglich ist, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.



Daher wird ergänzend folgender Hinweis aufgenommen:
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rütten als örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.

5.5 Altlasten

Nach der Altlastenverdachtsflächenkartierung des Kreises Soest, Fachbereich Abfallwirtschaft sind im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung und derer Umgebung keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden. Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

5.6 Bergrecht

Die Planfläche liegt über dem auf Marmor verliehenen Bergwerksfeld „Holpot“, über dem vormals auf Schwefelkies verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Graf Moltke“ sowie über dem vormals auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Eisenstein-Distriktsfeld „Sauerland“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Holpot“ ist die Westfälische Marmor- und Granitwerke Georg Dassel GmbH & Co KG in Warstein – Allagen (Lietwerk 26 in 59581 Warstein). Die Westfälische Marmor- und Granitwerke Georg Dassel GmbH & Co KG als Bergwerksfeldeigentümerin wurde in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen kontaktiert und Gelegenheit gegeben, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern.

Im Bereich und im Umfeld der Planfläche ist jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Unabhängig davon ist Kallenhardt insgesamt als in den geologischen Landeskarten als Bereich mit auslaugungsfähigem Gestein verzeichnet. So genannte Erdfälle können daher nicht generell ausgeschlossen werden, sind aber nördlich von Kallenhardt bislang nicht bekannt.

Hinsichtlich früherer Bergwerksfelder ist die letzte Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung „Graf Moltke“ heute nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin der erloschenen Bergbauberechtigung „Sauerland“ ist die GELSENWASSER AG (Willy-Brand-Allee 26 in 45891 Gelsenkirchen), erteilt jedoch zu ihren Rechtsverhältnissen keine Auskünfte.



6 Umweltbelange

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind nach § 34 (5) Satz 4 umweltschützende Belange gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen. Durch die hier 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.

§ 1a BauGB Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die wechselhafte planungsrechtliche Geschichte des Grundstücks (Kapitel 1) zeigt bereits die wiederkehrenden Bestrebungen einer Bebauung in diesem Bereich. Darüber hinaus stellt der Flächennutzungsplan die genannte Fläche als auch weitere Flächen nach Westen als Bauerwartungsland dar. Insofern werden durch die Einbeziehungssatzung keine Flächen in die Ortschaft einbezogen, welche nicht schon planungsrechtlich hierzu vorgesehen sind.

Die Einbeziehung des Teilbereiches beschränkt sich somit auf ein Minimum ohne weitere Erschließungsmaßnahmen und stellt städtebaulich einen sinnvollen Abschluss des Siedlungsbereiches dar.

(3) Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.



Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung und der damit angestrebten Wohnbebauung ist unstrittig ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz gemäß § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Ergebnis: Ausgleich und Ersatz

Im Rahmen einer externen Eingriffsbewertung des Büros für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein-Hirschberg wurden die Eingriffe bewertet. Der Fachbeitrag ist als Anlage 1 Bestandteil dieser Begründung.

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 4.776 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 2.865 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 1.911 Biotopwertpunkte erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs werden zwei Flächen herangezogen:

A/ Fläche „Mühlenbruch“

Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Fläche nordöstlich von Rüthen-Kallenhardt herangezogen. Diese befindet sich in der Gemarkung Kallenhardt, Flur 3 und umfasst das Flurstück 583. Dabei handelt es sich um einen knapp 20-jährigen Fichtenmischbestand. Die Fichten werden deutlich (mind. 25 J.) vor Hiebreife entfernt und die Fläche wird mit den verbleibenden lebensraumtypischen Laubgehölzen der weiteren Sukzession überlassen. Aktuell ist die Fläche mit Bergahorn, Birke, Esche und Weide (Stammdurchmesser bis ca. 30 cm) durchsetzt sowie einer Hochstaudenflur. Eine Aufforstung mit Fichte oder anderen nicht lebensraumtypischen Baumarten ist nicht mehr vorgesehen. Nachwachsende, nicht standortgerechte Gehölze (z.B. Fichten) sollen regelmäßig entfernt werden.

B/ Nordseite des Grundstücks Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstück 660

Für den nördlichen Bauplatz soll ein Bauinteressent gefunden werden, der die Restfläche des Grundstücks nördlich der Einbeziehungssatzung mit übernimmt um dort eine landwirtschaftliche / gärtnerische Nutzung (ohne bauliche Anlagen) oder in beschränktem Umfang eine Tierhaltung (Schafe, Hühner, Bienen o.ä.) zu betreiben. Auf den dort nutzbaren Freiflächen von 1.400 m² (plus Garten des Wohngrundstücks) sollen im Rahmen der Kompensation Obstgehölze anpflanzt (10 Bäume bei einer angerechneten Kronengröße von je 30 m²) werden. Hierbei ist es unerheblich, ob die Bäume in Reihe an einer Grenze oder als Gruppe angeordnet werden.

Die Anpflanzung und deren dauerhafter Erhalt bzw. Nachpflanzungen bei abgängigen Bäumen sollen durch einen entsprechenden Grundbucheintrag gesichert werden.



Durch die beiden Kompensationsmaßnahmen auf den Flächen „Mühlenbruch“ (1.100 Biotoppunkte) und „Nordseite des Grundstücks Gemarkung Kallenhardt, Flur 3, Flurstück 660“ (900 Biotoppunkte) kann das Eingriffsdefizit von 1.911 Biotoppunkten ausgeglichen werden.

Zur Ermittlung einer eventuellen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurde das Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein-Hirschberg mit der Erstellung eines Fachgutachtens beauftragt. Dieses ist als Anlage 2 Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Die Abfrage der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten für den im Plangebiet herrschenden Lebensraumtyp hat keine planungsrelevanten Pflanzenarten ergeben.

Auch die artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten kann unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf 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.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass die Aufstellung der Einbeziehungssatzung und damit die Errichtung von zwei Wohngebäuden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten hat.

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für zwei potenzielle Baugrundstücke löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

7 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. Es erfolgt die Aufnahme in das Kompensationsflächenkataster des Kreises und damit eine regelmäßige Abfrage.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH

Königlicher Wald 7

33 142 Büren

im Januar 2021

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Stadt Rüthen

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Heidrich

(Stadtplaner)