

## ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSCHAFT MEISTE DER STADT RÜTHEN (BEREICH STROMBERG)

### 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 Meiste, Bereich Stromberg beschlossen. Die Ergänzungssatzung beschränkt sich vorhabenbezogen auf Teile des Grundstücks Gemarkung Meiste, Flur 6, Flurstück 270.

Mit der Aufstellung einer Ergänzungssatzung können 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 sicher zu stellen.

Die hier vorgesehene Verlagerung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich umfasst lediglich die Fläche für ein potentielles Baugrundstück. Grundsätzlich wäre auch das nördlich daran anschließende Grundstück für eine Einbeziehung in den Ortszusammenhang geeignet, allerdings möchte der Eigentümer aus beitragsrechtlichen Gründen darauf verzichten. Auf die Siedlungsstruktur und das Ortsbild Meiste hat das hier geplante Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen.

#### **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 an der Straße "Stromberg" vorhandene Wohnbebauung, welche zum Teil noch über landwirtschaftlich genutzte Nebenanlagen verfügt wie auch durch den angrenzenden elterlichen Betrieb des Bauinteressenten (Nebenerwerbslandwirtschaft), eine Vorprägung gegeben, welche einem Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung entspricht. Ein sonstiges Wohngebäude, dessen planungsrechtliche Zulässigkeit mit der Ergänzungssatzung erreicht werden soll, würde sich zweifelsohne in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Allerdings steht den zukünftigen Bewohnern umgekehrt maximal der für ein Dorfgebiet anzusetzende immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch zu.

#### **3 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung**

Die relativ schmale Anliegerstraße "Stromberg" zweigt in der Nähe des Ortskernes Meiste nach Norden von der K45 ab, um nach ca. 50 m abschüssiger Strecke in Richtung Osten in den Ortskern zurück zu führen. Sie ist überwiegend beidseitig bebaut mit Ausnahme der westlich vor den Straßenknick gelegenen Fläche, welche bislang dem landwirtschaftlichen Betrieb Markmann (Lange Straße 19) als hofnahe Weidefläche diente. Aus dieser Weidefläche soll ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer Bereich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (siehe Anlage 1).

## **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 Ergänzungssatzung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

### **4.2 Bestehende Ortssatzungen**

Am 02.07.1990 ist für den Ortsteil Meiste der Stadt Rütten die (deklaratorische) Satzung über die Festlegung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB) in Kraft getreten. Mit Datum vom 24.05.1996 wurde diese für den Bereich östlich des Hammweges mit dem Instrument der Abrundungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG überarbeitet. Sodann wurde am 20.12.2002 für den Bereich Schemmergrund eine weitere (aus dem Flächennutzungsplan entwickelte..) Ergänzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgenommen. Die sonstige bauliche Entwicklung der Ortschaft Meiste, insbesondere die im Bereich der Fa. Meister wird über Bebauungspläne geregelt.

## **5 Festsetzungen im Rahmen der Ergänzungssatzung**

Gemäß § 34 (4) Satz 3 BauGB könnten für den Bereich einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden. Dafür besteht im vorliegenden Fall keine besondere Veranlassung, zumal die prägende Umgebungsbebauung (Dorfgebiet) sowohl hinsichtlich der Art als auch des Maßes der baulichen Nutzung einen breiten Spielraum vorgibt. Durch die Abgrenzung der Ergänzungssatzung ist gewährleistet, dass sich die Bebauung zur Straße "Stromberg" hin orientiert.

### **5.1 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. § 18 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 landwirtschaftliche Nutzung (Weide) im heutigen 35-er Bereich geprägt. Auf der zukünftigen Baufläche befindet sich ferner ein Obstbaum.

Im vorliegenden Fall ist der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft (hier: Versiegelung von bislang als Weide genutzten Flächen durch Baukörper) auf den rückwärtigen Teilflächen des Grundstücks Markmann (Gemarkung Meiste, Flur 6, Flurstück 270 – Gesamtgröße 5500 m<sup>2</sup>) auszugleichen.

Bei einer denkbaren Versiegelungsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> ermittelt sich ein vorzunehmender Ausgleich von 800 Wertpunkten (200 x 4). Als Ausgleichsmaßnahme wird das Anpflanzen von 7 Obstbäumen (1 Obstbaum ist einer Fläche von 30 m<sup>2</sup> X 4 Wertpunkten gleichzusetzen) zzgl. eines weiteren Obstbaumes (Ersatzpflanzung für den im Zuge der Baumaßnahme zu entfernenden Kirschbaum) festgesetzt.

Die wenigen auf der Ausgleichsfläche bereits vorhandenen Gehölze sollten dabei erhalten und durch die Neuanpflanzungen sinnvoll ergänzt werden.

## **6 Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks ist über die Straße "Stromberg" gewährleistet.

Die Ver- und Entsorgung der in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Fläche erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Leitungsnetze.

## **7 Immissionsschutz**

Der Wirtschaftsteil des landwirtschaftlichen Gebäudes Markmann (Planbegünstigter), Lange Straße Nr. 19 umfasste lt. Baugenehmigung einen Kuhstall von rd. 45 m<sup>2</sup>, 6 Schweineboxen a 6 m<sup>2</sup> und Pferdeboxen (2-3 Tiere). Nach Angaben der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe führt Herr Markmann derzeit innerhalb dieser Stallungen noch eine Nebenerwerbslandwirtschaft mit einem Viehbestand von 40 Mastschweinen.

Das an die Ergänzungssatzung östlich angrenzende Grundstück Stromberg 1 hat ebenfalls einen Wirtschaftsteil, in dem ein ca. 90 m<sup>2</sup> großer Schafstall genehmigt war. Dort findet seit Jahren keine Viehhaltung mehr statt. Eine Wiederaufstallung ist nicht beabsichtigt.

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich die Hofstelle Bigge (Nebenerwerbslandwirtschaft), wo auf der abgewandten Grundstücksfläche noch rd. 20 Rinder gehalten werden. Die Rinder werden im Sommer entlang der Nordgrenze des geplanten Baugrundstücks (Viehtrift) auf die Weide getrieben. Das Stallgebäude unmittelbar gegenüber der Ergänzungssatzung wurde durch den Betriebsinhaber zu einem Wohnhaus umgebaut.

Zwischen dem emittierenden elterlichen Hof Markmann und der durch die Ergänzungssatzung möglichen Bebauung wird ein Abstand von knapp 30 m eingehalten. Die Stallungen der Hofstelle Bigge sind rd. 40m entfernt.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Vorprägung muss auch im Ergänzungsbereich mit Geruchsmissionen und sonstigen dorfgbietstypischen Erscheinungsformen gerechnet werden. Erhebliche Belästigungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind jedoch auszuschließen. Der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch für das geplante Baugrundstück entspricht dem eines MD-Gebietes.

## **8 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Belange der Denkmalpflege werden durch die Ortssatzung nicht berührt

Rüthen, den 09.01.2004

Heidrich  
(Stadtplaner)

 bersichtsplan M. 1: 5000

**Anlage 1**