

Stadt Rüthen



Begründung zur
Ergänzungssatzung OT Kallenhardt
„Bereich Siebkenstraße/Ringstraße“

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB



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

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

03/15



I Begründung

1	Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung	3
2	Bestehendes Planungsrecht	3
3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	4
4	Inhalte	4
5	Sonstige Belange	5
5.1	Ver- und Entsorgung	5
5.2	Verkehr	5
5.3	Immissionsschutz	5
5.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	5
5.5	Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz	6
5.6	Kampfmittel	6
5.7	Artenschutz	6
5.8	Altlasten	6
6	Umweltbelange	7
7	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	7
8	Monitoring	8

II Umweltbericht

III Artenschutzprüfung

Anlagen

Umweltbericht zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Kallenhardt „Bereich Siebkenstraße/Ringstraße“ in Rüthen-Kallenhardt; Büro für Landschaftplanung – Mestermann; März 2015

Artenschutzprüfung zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Kallenhardt „Bereich Siebkenstraße/Ringstraße“ in Rüthen-Kallenhardt; Büro für Landschaftplanung – Mestermann; Okt.2014



I Begründung

1 Anlass und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Die Stadtvertretung der Stadt Rülchen hat in ihrer Sitzung am 15.05.2014 den Aufstellungsbeschluss der Ergänzungssatzung OT Kallenhardt „Bereich Siebkenstraße/Ringstraße“ gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB gefasst.

Mit dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Wohngebäuden in Kallenhardt, Bereich Siebkenstraße/Ringstraße geschaffen werden. Dazu ist es notwendig, die bestehende Satzung gem. § 34 (4) Nr.1 BauGB durch eine Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr.3 BauGB zu erweitern.

Eine solche geringfügige Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage ist städtebaulich vertretbar, da der Norden und Westen des Planbereichs bereits von Wohnbebauung geprägt sind. Zudem ist die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

2 Bestehendes Planungsrecht



Auszug aus dem rechtskräftigen FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rülchen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dar.

Im Osten des Plangebietes schließen unmittelbar Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB an.

Es besteht kein Landschaftsplan der bestimmte Entwicklungsziele in diesem Bereich vorsieht. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Arnsberger Wald“ und im Wasserschutzgebiet „Warsteiner Kalkmassiv“ der Zone III A.

Für die geplanten Maßnahmen sind die Schutzgebietsverordnungen zu beachten.

Die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Kallenhardts wurden im Jahr 2004 durch eine Innenbereichssatzung/Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Nr.1 BauGB festgelegt. Das Plangebiet ist nicht Teil dieser Satzung. Im Süden des Planbereichs wurde die Bebauung durch den „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Siebkenstraße“ im Juli 2002 gesichert.



3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet (Flurstück 761 und tlw. 759) liegt im Osten von Kallenhardt, einem Ortsteil der Stadt Rüthen und umfasst ca. 0,2 ha. Das Plangebiet wird nach Süden durch die Siebkenstraße und nach Osten durch einen geschotterten Wirtschaftsweg begrenzt. Nach Norden und Westen schließt die Wohnbebauung der Ringstraße an, über die das Plangebiet auch zu erschließen ist. Das Plangebiet wird zum größten Teil von einer Fettwiese eingenommen. Im Nordwesten ist im Bereich der geplanten Zufahrt bereits ein befestigter Parkplatz des Nachbargrundstücks vorhanden.

4 Inhalte

Mit der Ergänzungssatzung werden zwei neue Baugrundstücke mit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen wird die Siedlungskante Kallenhardts nach Osten hin geschlossen. Der vorhandene Siedlungsbereich ist durch eine allgemeine Wohnbebauung gem. § 4 BauNVO gekennzeichnet. Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Bauherren ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Damit ist es möglich, die Gebäude auch unter energetischen Gesichtspunkten optimal zu platzieren. Die westliche Baugrenze im südlichen Bereich des Flurstücks 761 reicht bis an die Grundstücksgrenze zum Flurstück 759 an, um an die Bebaubarkeit des Flurstücks 759 gem. der Klarstellungssatzung § 34 (4) Nr.1 BauGB anzuschließen.

Um eine ortstypische Bebauung sicherzustellen, werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Festsetzungen getroffen. Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Baunutzungsverordnung § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Zudem wird eine Beschränkung von max. zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgelegt, um unmaßstäblichen Mietwohnungsbau am Ortsrand zu verhindern. Auf die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe oder Geschossigkeit wird verzichtet, da sich die Bebauung gem. § 34 (1) BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen hat und das Ortsbild nicht beeinträchtigen darf. Dem entsprechend gilt die offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.



5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung wird an die vorhandene Kanalisation (Mischkanal) angeschlossen. Die Möglichkeit des Anschlusses besteht sowohl in der „Ringstraße“ als auch in der „Siebkenstraße“. Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Rüthen sichergestellt, die Strom- und Gasversorgung wird durch die Westnetz GmbH (Florianstraße 15 -21, 44139 Dortmund) und die Telekommunikation durch die Deutsche Telekom AG (Detmolder Straße, 33605 Bielefeld) gewährleistet. Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5.2 Verkehr

Die mit der baulichen Verdichtung aufkommende Verkehrserhöhung im Gebiet (zwei Baugrundstücke) kann vernachlässigt werden.

5.3 Immissionsschutz

Der Planbereich schließt den östlichen Ortsrand von Kallenhardt. Vorhandene Abstände zwischen Wohnbebauung einerseits und landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben andererseits werden nicht verringert. Im Umfeld des Planbereichs sind keine störenden Immissionen bekannt.

5.4 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.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761-9375-0; Fax: 02761-9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).



5.5 Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baurestoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

5.6 Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Rüthen (Tel.: 02952/818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel.: 02921/30-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2139) umgehend zu informieren. Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Rüthen als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02952/818-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931 82-3885) zu verständigen.

5.7 Artenschutz

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. – 30.09.) zu beschränken. Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

5.8 Altlasten

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest sind für den Planbereich keine Hinweise enthalten. Einer Bebauung des Grundstücks steht insofern nichts entgegen.



6 Umweltbelange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Ergebnis des Umweltberichts

Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans sind primär auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Boden zu erwarten. Für die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter werden keine relevanten Wirkungen erwartet. Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt oder Wechselwirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die Artenrecherche ergab Hinweise zum Vorkommen von betrachtungsrelevanten Tierarten im Untersuchungsgebiet (4 Fledermausarten, 28 Vogelarten und eine Amphibienart). Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor.

Das geplante Vorhaben löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen zur Bauzeitenregelung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG aus.

7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandwert von 6.072 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 2.612 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt **3.460** Biotoppunkte erforderlich.

Als Ausgleichsfläche wird eine Grünlandfläche westlich der Stadt Rüthen und östlich des Ortsteils Altenrüthen gewählt. Die Ausgleichsfläche ist eine Teilfläche eines gesetzlich geschützten Biotops (GB-4516-645), das als brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland geschützt ist. Diese Grünlandfläche soll extensiviert werden wodurch eine Wertsteigerung von 5 Punkten (Biotoptyp 3.6) auf 7 Punkte (Biotoptyp 3.6) erreicht wird.

Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Gemarkung Altenrüthen, Flur 2 auf den Flurstücken 91, 579 und 580 und hat eine Gesamtfläche von 997 m². Durch die Aufwertung des Grünlandes wird eine Wertsteigerung um 1.994 Punkte erreicht. Um den Eingriff der Ergänzungssatzung OT Kallenhardt „Bereich Siebkenstraße/Ringstraße“ auszugleichen sind weitere 1.466 Biotopwertpunkte erforderlich. Diese sollen durch die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume



erreicht werden. Pro Obstbaum werden 30 m² mit einem Biotopwert von 5 Wertpunkten pro m² angesetzt. Es sollen insgesamt 10 Bäume auf den Flurstücken 759, 761 und 889, Flur 6, Gemarkung Kallenhardt gepflanzt werden, um den Eingriff zu kompensieren.

8 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung der Ergänzungssatzung auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist ein derartiges Monitoring nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Rüthen
Der Bürgermeister

im März 2015

Rüthen,.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

.....

H:\Projekte\397-Matthias Radin u. Christopher Raschkowski\001-00 Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB, Siebkenstr.-Ringstr!\03 Entwurf\Begründung Satzungsfassung.doc