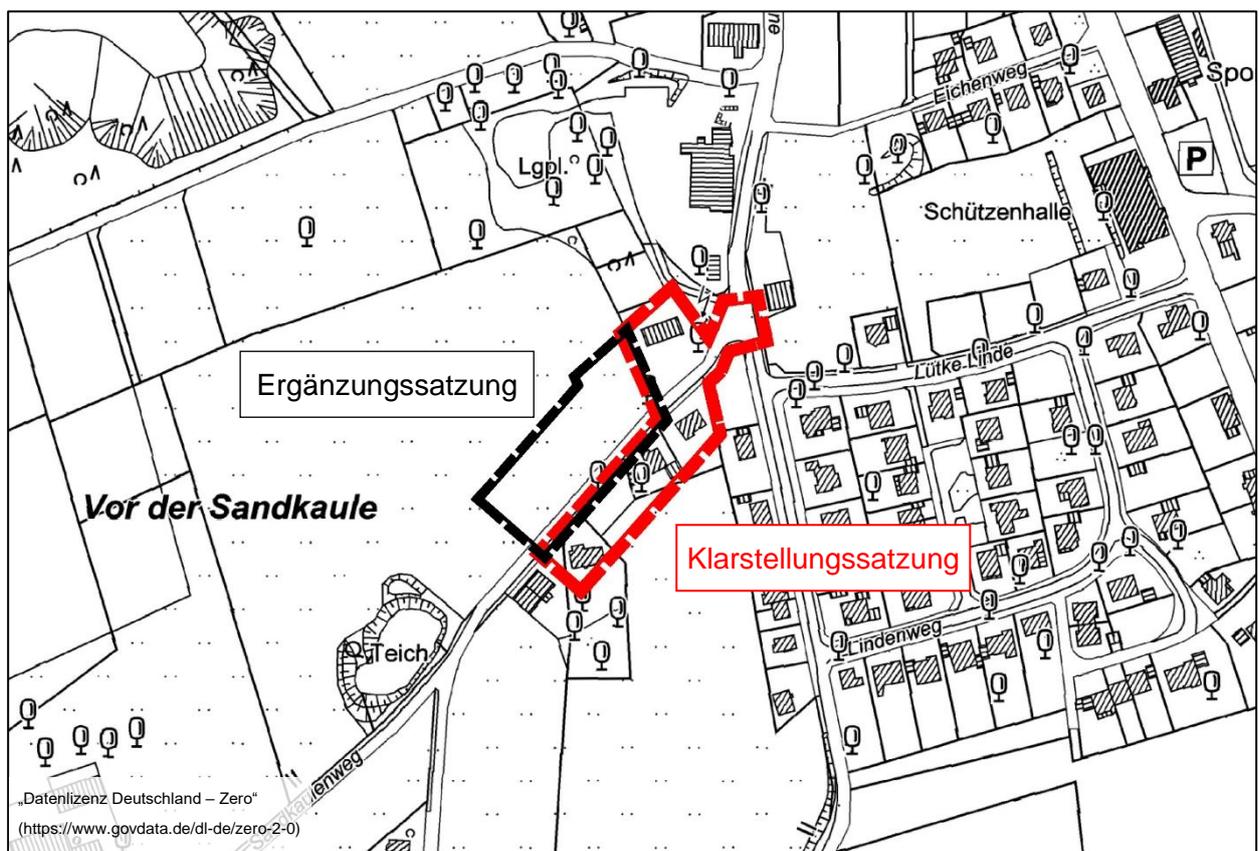




Aufstellung Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Sandkaulenweg“, Ortsteil Kallenhardt

Ortschaft: Kallenhardt

Satzungsgebiete: Sandkaulenweg



Satzungstext, Begründung

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel: 05205-3230, Fax: -22679

Email: info@dhp-sennestadt.de

19.05.2022

**Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Rüthen
gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB**

**über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten
Bereiches „Sandkaulenweg“, Ortsteil Kallenhardt**

19.05.2022

Die Stadtvertretung der Stadt Rüthen hat in ihrer Sitzung am 19.05.2022 auf der Grundlage des § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zzt. gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) - SGV NW 2023 - in der zzt. geltenden Fassung – die folgenden Satzungen gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches „Sandkaulenweg“ beschlossen.

§ 1 - Geltungsbereich

Die durch diese Satzungen festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Satzungsbereiche) ergeben sich aus der Planzeichnung. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

In die Klarstellungssatzung werden die Flurstücke Nr. 206 (tlw.), 207, 208 (tlw.) 267 (tlw.), 269, 512 (tlw.), 544 (tlw.), 545 (tlw.), Flur 11, Gemarkung Kallenhardt einbezogen.

In die Ergänzungssatzung werden die Flurstücke Nr. 235 (tlw.) und 557 (tlw.), Flur 11, Gemarkung Kallenhardt einbezogen.

Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen erfolgen im Bereich des Sandkaulenteiches auf dem Flurstück 202 und 557 der Flur 1, Gemarkung Kallenhardt.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Flächen, die in die nach § 1 festgelegten Grenzen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“ einbezogen wurden, wird die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB und den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen beurteilt.

§ 3 - Festsetzungen gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB in der Fläche der Ergänzungssatzung

In der Fläche der Ergänzungssatzung werden Festsetzungen getroffen. Sie sind der Planzeichnung zu entnehmen. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

§ 4 Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

Um das durch die Ergänzungssatzung anfallende Defizit auszugleichen ist auf ca. 1.630 m² Fläche eine 5-reihige, gut strukturierte 10 m breite Hecke anzulegen. Dies erfolgt in räumlicher Nähe zum Vorhaben, 50 m südwestlich des Plangebietes der Ergänzungssatzung im Bereich des Sandkaulenteiches (Gemarkung: Kallenhardt, Flur: 011, Flurstücke 557 tlw., 202 tlw.). Dieser ist bereits von einer mehrreihigen Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen umgeben, die in Richtung Westen, Norden und Osten um weitere 5 Reihen erweitert werden kann.

Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs durch die bauliche Nutzung in der Fläche der Ergänzungssatzung werden auf dem Flurstück Nr. 557 (tlw.) als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt:

In dem festgesetzten 3 m breiten Bereich ist die Anpflanzung zweireihig und in dem 5 m breiten Bereich dreireihig, jeweils versetzt vorzunehmen.

Der Pflanzabstand hat in Reihe ca. 1,5 m und zwischen den Reihen ca. 1,5 m zu betragen, damit sich die Pflanzen gut entwickeln können.

In Anlehnung an die bestehende Hecke am Sandkaulenteich sind folgende lebensraumtypische Arten zu verwenden:

- | | |
|-------------|---------------------------|
| - Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| - Hundstose | <i>Rosa canina</i> |

Bezüglich der Pflanzqualität sind Strauchgehölze mit Pflanzqualität 80 - 120 cm (2-3-jährig verschult) zu verwenden. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Zu der externen Eingriffskompensation wird auf den Abschnitt 9.1 der Begründung zu dieser Satzung verwiesen.

Die bauliche Nutzung der Fläche der Ergänzungssatzung ist aus **artenschutzrechtlicher Sicht** zulässig, wenn

- die Baufeldräumungen zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.
- vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).
- offene Baugruben während der Bauphase zum Schutz von Kammolchen (und anderen Amphibien) mittels Amphibienschutzzaun eingezäunt werden.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

§ 5 - Inkrafttreten

Diese Satzungen tritt gem. § 34 (6) Satz 2 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Das Verfahren zur Aufstellung der Satzungen (§ 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB i. V. m. § 34 (6) BauGB) wird gemäß § 34 (6) BauGB als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (2) BauGB durchgeführt.

Gemäß § 215 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung - wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Rüthen geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung werden nach § 215 (1) i. V. m. § 214 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Rüthen geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat für Ordnung, Straßen, Bau, Kataster, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren.

Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

Die Satzungsgebiete liegen im Bergwerksfeld Ewald der Steinwerke F.J. Risse GmbH & Co. KG, Warstein. Das Bergwerksfeld ist auf den Rohstoff Marmor verliehen.

Zudem besitzt die HeidelbergCementAG in weiterer Nachbarschaft den aktuell inaktiven Steinbruch Kallenhardt.

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Planbereich in der Erläuterungskarte 16d als Bereich mit hochreinen Kalksteinvorkommen dargestellt. Richtung Westen schließen sich die regionalplanerisch festgelegten Reservegebiete für den oberirdischen Abbau nichtenergetischer Bodenschätze an.

Aufgrund genehmigter, im Genehmigungsverfahren befindlicher oder zukünftiger Planvorhaben von Steinindustriebetrieben kann es aufgrund von möglichen Bohr- und Sprengarbeiten als auch Lade- und Fahrbewegungen zeitweise zu Staub- und Lärmimmissionen, aber auch Erschütterungen im Plangebiet und seinem Umfeld kommen.

Bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Veränderung von baulichen Anlagen im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Sandkaulenweg ist den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen (Erschütterungen) auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen.

Die Einbeziehungssatzung befindet sich am Ortsrand eines von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Dorfes. Mit landwirtschaftlichen Tätigkeiten und Emissionen ist zu rechnen. Es bestehen keine höheren Schutzansprüche als bei vergleichbaren Wohngebäuden im planungsrechtlichen Außenbereich.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe 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 NW).

Innerhalb des Plangebietes können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Sollten bei den Bodeneingriffen Hohlräume im Gestein auftreten, die Fossilien führen könnten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das LWL-Museum für Naturkunde zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Dr. Christian Pott, 0251 5916016, E-Mail: christian.pott@lwl.org).

Wasserwirtschaftliche Belange gem. § 44 LWG

In der Ergänzungsfläche erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene bzw. noch zu ergänzende öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz / Abwasseranlagen im Bereich der Erschließungsstraße mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage des Ruhrverbandes im Möhnetal.

Für die Ergänzungsfläche wie die Klarstellungssatzung gilt die Entwässerungssatzung der Stadt Rüthen. Abweichend vom Anschluss- und Benutzungszwang soll das auf den Baugrundstücken anfallende Regen- und Oberflächenwasser direkt auf den Grundstücken versickert bzw. verrieselt werden.

Rüthen

Der Bürgermeister

Begründung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“ gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB

Teil A: Ziele und wesentliche Auswirkungen

Ortsteil: Kallenhardt
Satzungsgebiet: Sandkaulenweg

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Satzungstext

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Rüthen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches „Sandkaulenweg“, Ortsteil Kallenhardt	4
1. Anlass und Ziele der Innenbereichssatzungen	7
1.1 Erforderlichkeit der Innenbereichssatzungen	7
1.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung	8
2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Ergänzungssatzung	12
3. Situationsbeschreibung	13
3.1 Derzeitige städtebauliche Situation	13
3.2 Planungsrechtliche Vorgaben	14
3.2.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan	14
3.3 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz	16
4. Festsetzungen	16
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	16
4.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	17
4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	17
5. Erschließung	18
6. Belange der Ver- und Entsorgung	18
7. Belange des Denkmalschutzes	19
8. Belange des Immissionsschutzes	19
9. Belange der Umwelt	20
9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
9.2 Artenschutz	27
9.3 Trinkwasserschutz	27
10. Sonstige Belange / Hinweise	28

Fotos und Abbildungen

Fotos 1a und 1b: Bebauungszusammenhang entlang des Sandkaulenweges.....	9
Foto 2: Bebauungszusammenhang am westlichen Rand der Satzung mit Wohngebäude und eigenständigem Wirtschaftsgebäude.....	10
Foto 3: Bebauungszusammenhang am östlichen Rand der Satzung zum Bebauungsplan KA Nr. 5	10
Foto 4: Situation nordwestlich des Sandkaulenweges	11
Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab (TIM-online, 01.02.2021)	13
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis	14
Abbildung 3: Lage der Satzungen im Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Rüthen für den Ortsteil Kallenhardt	15
Abbildung 4: Bestandsbiotypen Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“, Büro Stelzig (01/2022).....	21
Abbildung 5: Zielbiotypen Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“, Büro Stelzig (01/2022) ...	22
Abbildung 6: Externe Ausgleichsfläche Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“, Büro Stelzig (01/2022).....	26

1. Anlass und Ziele der Innenbereichssatzungen

1.1 Erforderlichkeit der Innenbereichssatzungen

Der Bereich entlang des Sandkaulenweges südwestlich des Ortskernes Kallenhardt stellt einen aufgrund seiner Größe, Lage und Struktur nicht eindeutigen Bereich der planungsrechtlichen Einstufung dar. Zum einen grenzte der Bereich direkt an den durch die Klarstellungssatzung vom 20.10.2004 bestimmten im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kallenhardt. Zum anderen grenzt der Bereich östlich an den Bebauungsplan KA Nr. 5 "Gelände zwischen Schützenstraße (K 4481) und In der Günne" (Rechtskraft: 28.12.1972).

Auch wenn es sich bei dem Bebauungsplan KA Nr. 5 planungsrechtlich um einen Bereich nach § 30 BauGB handelt, so zeigt die Situation vor Ort (vgl. Fotos), das die Bebauung entlang des Sandkaulenweges eindeutig als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB anzusprechen ist. Es stellt sich daher die Frage, ob dieser Bereich nicht hätte schon in die Satzung 2004 oder in den benachbarten B-Plan zur abschließenden Klärung der baulichen Nutzung und Abgrenzung einbezogen werden (müssen).

Aus der Klarstellungssatzung Kallenhardt vom 20.10.2004 wird ein zurückhaltender Umgang mit der Frage von fingerartig aus der Siedlungsfläche herausragenden baulichen Ansätzen deutlich. Hierbei hat sich der Satzungsgeber u. a. von der Überlegung leiten lassen bei Unklarheiten keine fingerartige Erweiterung der Klarstellungssatzung zu begründen (S. 6ff. der Begründung zur Satzung).

Am Sandkaulenweg stellt sich die Prägung der Fläche durch das Umfeld aber so dar, dass sich Fragen der Bebaubarkeit von Flächen im Umfeld des Bebauungszusammenhanges ergeben.

Die Notwendigkeit der Klärung der Bebauungsmöglichkeit an dieser Stelle wird verstärkt durch den nördlich der Flächen in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan KA Nr. 11 für die „Sauerländer Edelbrennerei“. Dieser projektbezogene Bebauungsplan umfasst nicht den jetzt hier in Rede stehenden Bereich am Sandkaulenweg, da sich der Plan ausschließlich auf das Vorhaben der Brennerei und dessen einzelnen Projektbausteine bezieht und nicht externe Wohnbaumöglichkeiten im Zusammenhang zum Ziel hat.

Aus dieser insgesamt planungsrechtlich uneinheitlichen und nicht eindeutig bestimmten Situation heraus wird eine Klärung der Baumöglichkeiten über eine Klarstellungssatzung in Verbindung mit einer Ergänzungssatzung angestrebt.

Hierbei stellt die **Klarstellungssatzung** fest, welcher Teil der Bebauung entlang des Sandkaulenweges zum Innenbereich der Ortslage Kallenhardt zu zählen ist. Dieser Bereich wird über die Klarstellungssatzung dann dem Innenbereich gem. § 34 BauGB des Ortsteils zugeordnet. Alle hochbaulichen Ergänzungen oder Veränderungen an der Bestandsbebauung richten sich dabei nach § 34 BauGB mit dem Gebot des sich Einfügens in den vorgegebenen hochbaulichen Rahmen. Da es sich damit um einen bestehenden bebauten Bereich handelt, sind auch Fragen des ökologischen Ausgleichs bei hochbaulichen Eingriffen anders zu berücksichtigen als bei der Entwicklung einer Fläche ohne Bebauung bzw. Bebauungszusammenhang.

Dieser Satzungstyp kann nur für bebaute Bereiche und Flächen mit Bezug zum Innenbereich erlassen werden. Für die Außenbereichsfläche nördlich des Sandkaulenweges kann er nicht zur Anwendung kommen. Hier bietet sich die **Ergänzungssatzung** an, die eine eigentlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnenden Fläche dem Innenbereich „zuschlägt“, ihn ergänzt. Voraussetzung hier ist eine Prägung durch den benachbart liegenden Innenbereich, der mit der Klarstellungssatzung südlich und östlich bestimmt und festgestellt wird.

Erst in der Kombination der beiden Satzungstypen wird eine Aktivierung des Bereiches nördlich des Sandkaulenweges möglich. Für den bebauten Bereich südlich des Sandkaulenweges bedeutet die Klarstellungssatzung, dass die Bebauung nicht mehr im Außenbereich liegt und den damit verbundenen Rahmensetzungen für Wohngebäude ohne landwirtschaftlichen Bezug (Begrenzung Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude etc.).

Nicht zuletzt erhöht sich mit der Ergänzungsfläche auch die Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Erschließung.

1.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Rüthen beabsichtigt mit der Erweiterung der Klarstellungssatzung in Kombination mit einer Ergänzungssatzung für den Bereich Sandkaulenweg die Festlegung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten über Satzungen gem. § 34 (4) BauGB zu nutzen und an dieser Stelle eine auf die örtliche Nachfrage bezogene Baumöglichkeit zu schaffen. Damit erfolgt eine Klärung und planerische Absicherung des Eigenbedarfes aus der Ortslage heraus (vgl. Karte 1). Zugleich wird am Sandkaulenweg abschließend die Bebauungsmöglichkeit geklärt.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung der Bestimmung von Baumöglichkeiten in diesem Bereich ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinsichtlich der Nutzung der in Rede stehenden Ergänzungsfläche geprüft worden. Dabei sind die nachfolgenden Tatbestandsmerkmale / Prüfkriterien auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wie folgt bewertet worden:

- Der Bebauungs- und Siedlungszusammenhang entlang des Sandkaulenweges wird durch die Bebauung des Ortskernes Kallenhardt insgesamt mitgeprägt.
- Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan am südwestlichen Rand der Ortslage als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Karte 2). Der Bereich ist nicht als Baufläche dargestellt. Darin kommt der vorstehend beschriebene vorsichtige Umgang mit den fingerartigen Bebauungszusammenhängen zum Ausdruck.
- Eine mögliche Erweiterung der Bebauung muss sich an der vorhandenen, benachbarten Bebauung und deren Erschließung orientieren. Die Bebauung ist so vorbestimmt: Im anschließenden Bereich handelt es sich um ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Zweifamilienhäusern (vgl. Fotos).
- Eine Erweiterung der Bebauung auf der Ergänzungsfläche kann sich an dem Rahmen der vorhandenen benachbarten Bebauung orientieren. Eine Orientierung an der Bebauung auf der Grundlage des östlich liegenden Bebauungsplanes KA Nr. 5 ist nicht möglich, da eine Bebauung in einem Bebauungsplan gem. § 30 BauGB nicht für den unbeplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB bestimmend sein kann.
- Art und Maß der baulichen Nutzung können vom Charakter der Bebauung her an dieser Stelle eindeutig abgeleitet werden (vgl. Fotos). Die Art der baulichen Nutzung ist bei der unmittelbar angrenzenden bebauten Fläche von Wohnnutzung geprägt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der näheren Umgebung. Diese weist eine eingeschossige Bebauung mit Ein- bis Zweifamilienhäusern mit Satteldach bzw. geneigten Dächern in offener Bauweise auf.
- Mit der Satzung entsteht kein neuer Ortsteil. Im Gegenteil, die Ortschaft Kallenhardt erhält an einer baulich nicht eindeutig gefassten Siedlungskante in diesem Teilbereich eine klar ablesbare und deutliche bauliche Fassung bzw. einen räumlichen Abschluss.

Fotos 1a und 1b: *Bebauungszusammenhang entlang des Sandkaulenweges*



Foto 2: *Bebauungszusammenhang am westlichen Rand der Satzung mit Wohngebäude und eigenständigem Wirtschaftsgebäude (die Scheune ist nicht mehr Bestandteil der Satzung)*



Foto 3: *Bebauungszusammenhang am östlichen Rand der Satzung (Sandkaulenweg rechts) zum Bebauungsplan KA Nr. 5 (links) hin gesehen*



Foto 4: **Situation nordwestlich des Sandkaulenweges**



2. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen der Ergänzungssatzung

2.1 Prüfung, ob die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Bei Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch den Gesetzgeber eine gewisse kontrollierte und regelungskonforme Ausweitung des bebauten Bereiches intendiert und vorgesehen. Durch die in die Satzung einbezogene Außenbereichsfläche wird der Innenbereich nicht unzulässig in den Außenbereich ausgedehnt (vgl. Fotos), da sich an dieser Stelle südlich eine bebaute Fläche anschließt und es sich dort um eine bestehende, genehmigte Wohnnutzung handelt (Neu- bzw. Umbauten).

Prüfung öffentlicher Belange

Die Erschließung ist gesichert, die Anbindung des Flurstücks nördlich des Sandkaulenweges ist möglich. Hierzu ist keine weitergehende Versiegelung zwingend notwendig.

Die Ver- und Entsorgung der Fläche kann über die in dem Bereich liegenden Leitungsnetze erfolgen.

Aufgrund der Prüfkriterien sind die Grundlagen für eine Ergänzungssatzung und eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben anzusehen.

2.2 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden mit dem Satzungsbereich bzw. dem Einbezug der Außenbereichsfläche keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben (Prüfwert) wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit der Wirkungen für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung.

2.3 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) 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.

Im weiteren Umfeld der Satzung sind folgende Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beachten.

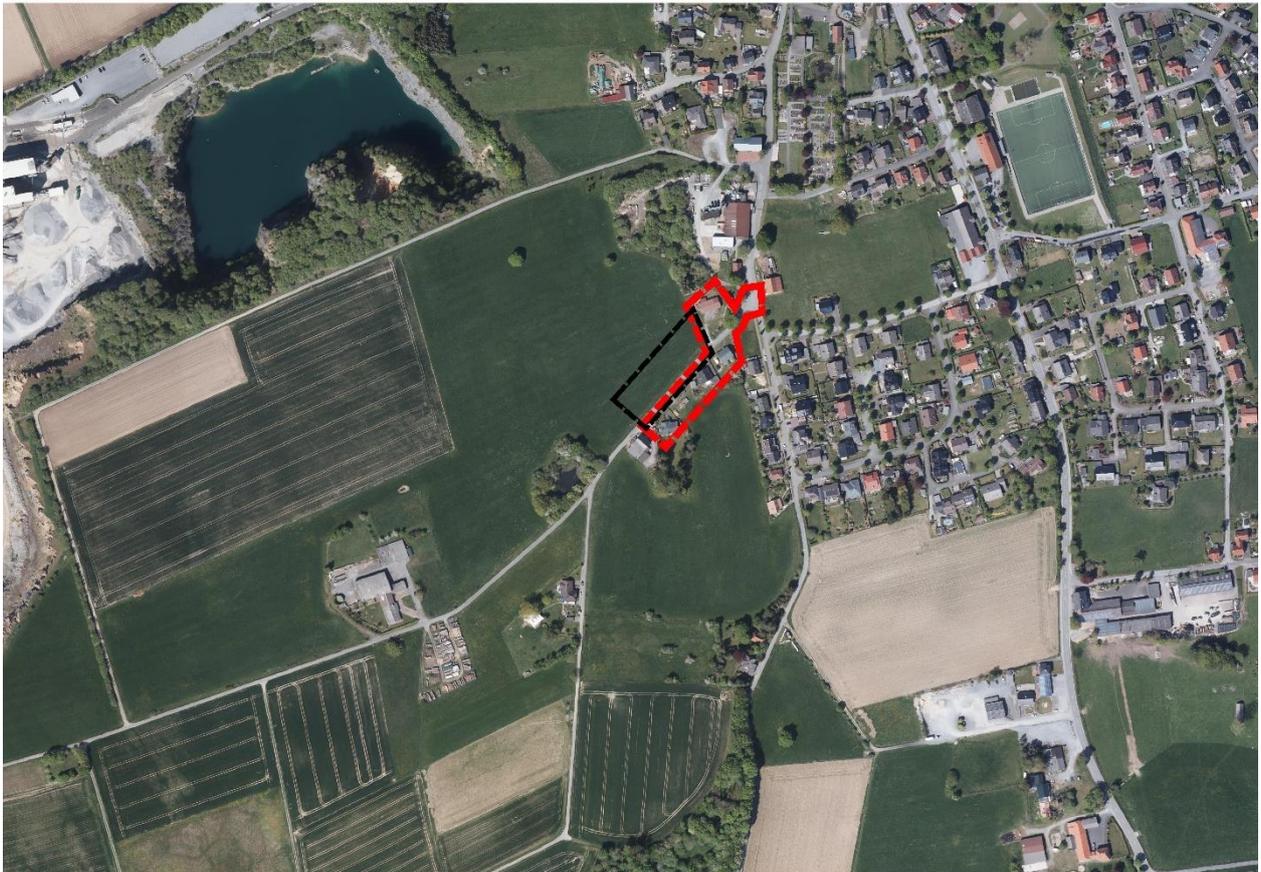
Nächstliegend ist das FFH-Gebiet DE-4516-301 "Lörmecketal" zu beachten. Es ist rd. 700 m entfernt. Damit wird die Distanz nicht unterschritten, in der i. d. R. mit Wirkungen / Beeinträchtigungen von Wohnnutzung auf die Schutzziele / -zwecke zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300 m – 500 m).

3. Situationsbeschreibung

3.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Die Satzungsgebiete befinden sich in der Stadt Rüthen, Ortsteil Kallenhardt südwestlich des Ortskerns. Im Norden, Süden und Westen grenzt landwirtschaftliche Fläche an die Satzungen, im Osten die Bebauung der Ortslage mit Wohnnutzung (Bebauungsplan KA Nr.5) und nördlich davon gewerblich genutzte Wirtschaftsgebäude (ehemaliges Sägewerk, heute Produktionsstandort der Sauerländer Edelbrennerei). Die Ergänzungsfläche wird ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab (TIM-online, 01.02.2021)



3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

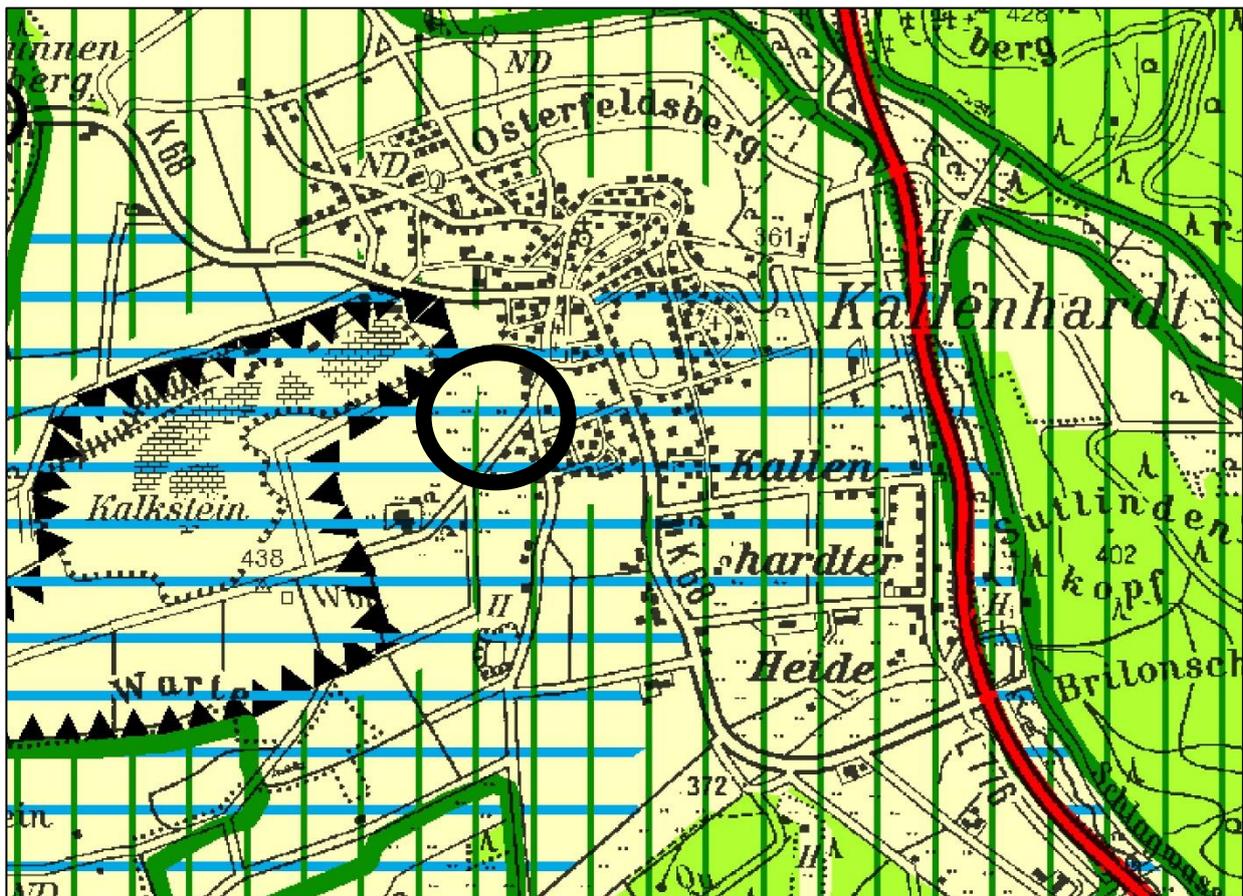
3.2.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg. Räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, stellt die Satzungsgebiete als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich unterlegt mit der Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz dar. Südlich angrenzend an die Klarstellungssatzung liegt im Übergang die Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung.

Die Belange der Raumordnung werden nicht berührt, da die Größe des Gebietes der beiden Satzungen mit rd. 0,9 ha insgesamt und rd. 0,45 ha für die Ergänzungssatzung deutlich unter der regionalplanerisch bedeutsamen Größenordnung von 10 ha liegt.

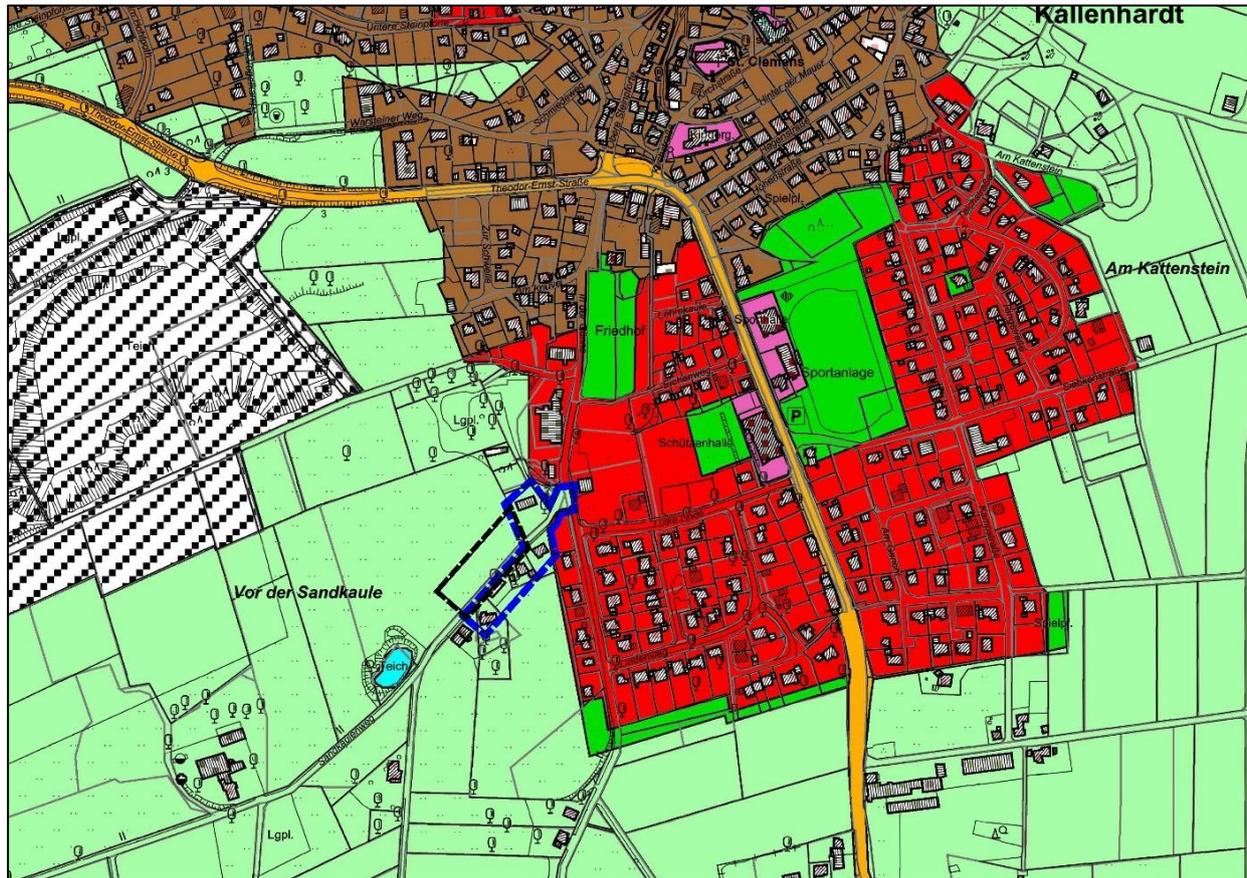
Die Satzung dient der angemessenen Bedarfsdeckung für die ortsansässige Bevölkerung.

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (30.03.2012), räumlicher Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis - Darstellung ohne Maßstab



Die Satzungsbereiche sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rütben (Stand: zur Zeit wirksame Fassung) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Klarstellungssatzung grenzt an Wohnbauflächendarstellung (Abbildung 3).

Abbildung 3: Lage der Satzungen im Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Rütben für den Ortsteil Kallenhardt (Rechtskraft: 28.05.1980, zuletzt geändert 2015)



3.3 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Die Fläche der beiden Satzungen liegt außerhalb von Landschaftsschutz- / Naturschutzgebietsausweisungen und außerhalb von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserschutzgebieten.

4. Festsetzungen

Da die ergänzende hochbauliche Entwicklung in der Fläche der Ergänzungssatzung erfolgen soll, ist hierfür zu klären, ob der bauliche Zusammenhang in der südlich liegenden Fläche der Klarstellungssatzung eine ausreichende Prägung auf die Ergänzungsfläche ausübt.

Wie der Blick auf die Fotos der umgebenden Bebauung zeigt, handelt es sich um eine sehr heterogene Struktur in der Klarstellungssatzung. Darüber hinaus springt die Bebauung südlich des Sandkaulenweges leicht vor und zurück. In der Ergänzungsfläche soll jedoch eine auf die Straße orientierte Ausrichtung der Gebäude sichergestellt werden. Aufgrund der topographisch leicht höher liegenden Ergänzungssatzung gegenüber der Klarstellungssatzung muss eine angepasste Bebauung sichergestellt werden, die sich alleine aus dem Rahmen der Klarstellungssatzung nicht ableiten lässt.

Zur Gewährung einer an die Umgebung angepassten Bebauung auf der Ergänzungsfläche werden Festsetzungen und nähere Bestimmung zur Bebaubarkeit getroffen (vgl. § 34 (5) Satz 2 BauGB). Gemäß § 34 (5) können für Innenbereichssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es werden Festsetzungen getroffen zu

- Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB,
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB,
- überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen,
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ergänzungssatzung soll dem Wohnen dienen und nur Wohnnutzung vorsehen. Für die Ergänzungssatzung insgesamt soll jedoch kein Wohngebiet gem. §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Reines oder Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt werden. Es werden daher nur Wohngebäude im Sinne des § 4 (2) Nr. 1 BauNVO (allgemein zulässige Wohngebäude in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO) vorgesehen. Es wird die folgende Festsetzung getroffen:

Zulässig sind in dem Gebiet der Ergänzungssatzung:

- Wohngebäude

Da sich die Ergänzungsfläche von der Höhenlage her rd. 1 - 2 m oberhalb der Fläche der Klarstellungssatzung südlich des Sandkaulenweges befindet, ist eine Bestimmung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen sinnvoll und geboten.

Durch die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen soll eine gegenüber der südlich der Straßen liegenden Bebauung angepasste, nicht zu „massiv“ wirkende Bebauung sichergestellt werden.

Höhe baulicher Anlagen

TH 4,00 m maximale Traufhöhe (TH) in Meter vom gewachsenen Gelände

FH 9,00 m maximale Firsthöhe (FH) in Meter vom gewachsenen Gelände

4.2 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherung der Anpassung der Bebauung auf der Ergänzungsfläche an die benachbarte Bebauung in der Klarstellungssatzung, wird festgesetzt dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind.

Zulässig sind in dem Gebiet der Ergänzungssatzung:

- nur Einzel oder Doppelhäuser zulässig

Die überbaubare Grundstücksfläche in der Ergänzungssatzung wird gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzte Baugrenze wird zur Umsetzung des Zieles der Orientierung und Sicherung der Begrenzung der Bebauung in der Fläche der Ergänzungssatzung notwendig.

Auch ist für die Oberflächenentwässerung in einem Versickerungs-/Mulden-Rigolen-System auf der Südseite der Bebauung ein Bereich von 6 m Tiefe bis zum Sandkaulenweg frei zu halten.

4.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Satzungsgebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen bzw. die der Versorgung des Satzungsgebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Zufahrten und Stellplätze sind innerhalb der parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Sandkaulenweg) liegenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche (6,00 m) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei ist die Anordnung der Stellplätze so vorzunehmen, dass ein direktes Rückstoßen aus Stellplätzen in den Straßenraum vermieden wird. Zufahrten sind pro Baugrundstück auf einer Breite von max. 3,50 zum Anschluss an die Straßenverkehrsfläche zulässig.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Überschreiten der Baugrenze in die nicht überbaubare Grundstücksfläche kann in untergeordnetem Umfang ausnahmsweise zugelassen werden, soweit der überwiegende Teil der Garage / des Carports innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt.

Garagen und Carports in vollem Umfang sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zum Landschaftsraum (10,00 m) unzulässig.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der für die Bebauung vorgesehene Fläche erfolgt ausschließlich über die vorhandene Straße Sandkaulenweg in der Ergänzungssatzung (öffentliche Fläche). Die weitere Verkehrsführung und Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen "Lütke Linde" und die Straße „In der Günne“. Die weitere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über das in der Straße vorhandene Netz.

6. Belange der Ver- und Entsorgung

Das für die Satzungen nutzbare öffentliche Trinkwassernetz liegt in der Straße Sandkaulenweg. Hydranten im Zusammenhang mit dem öffentlichen Trinkwassernetz bestehen unmittelbar südlich der Satzungen im Bereich des Teiches und nördlich im Bereich der Klarstellungssatzung in der Straße „In der Günne“. Die notwendigen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser im Sinne des Grundschutzes gemäß § 3 (2) Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) sind somit vorhanden und benutzbar.

Die Flurstücke in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind durch einen Schmutzwasserkanal (Druckrohrleitung) in der Straße erschlossen. In der Abstimmung mit dem zuständigen Entsorgungsträger Stadtwerke Rüthen hat sich die Möglichkeit des eigenen Anschlusses der Ergänzungssatzung als „paralleles“ Entwässerungssystem zur Druckrohrleitung mit der Möglichkeit des sukzessiven Ausbaus je nach Umsetzung der Baumöglichkeiten in der Ergänzungssatzung herausgebildet. Die Fläche der Ergänzungssatzung kann somit an das vorhandene Schmutzwasserentsorgungsnetz in der Ortslage östlich der Satzung angeschlossen werden. Damit ist die abwassertechnische Erschließung möglich und gesichert.

Das anfallende Regen- und Oberflächenwasser soll im Sinne des Landeswassergesetzes vor Ort versickert bzw. dem Grundwasser zugeführt werden. Ein eigens erstelltes Fachgutachten (Fa. Diplom-Geologe Werner Gröblichhoff, 01/2022) beweist die erforderliche Aufnahmefähigkeit des Bodens. Die möglichen Flächen der Versickerung liegen aufgrund der Topographie im Bereich zwischen dem in der Ergänzungssatzung festgesetzt Baufenster und der Grundstücksgrenze zur Straße am Sandkaulenweg. Eine weitergehende genauere räumliche Festlegung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsverfahren. Das angesprochene Fachgutachten enthält Hinweise auf die Dimensionierung der Versickerungsanlagen/Rigolen. Darüber hinaus werden zur Niederschlagswasserentwässerung folgende Hinweise gegeben:

Niederschlagswasserentwässerung

Aufgrund des erbrachten Nachweises der Eignung des Untergrundes für eine Versickerung und Verrieselung des Niederschlagswassers wird geregelt:

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, in Mulden / Rigolen / Gräben zu versickern.

Die Mulden und Gräben sind von Sträucher- und Staudenbewuchs freizuhalten; Wildwuchs ist regelmäßig zurückzuschneiden. Der freie Ablaufquerschnitt ist dauerhaft zu erhalten und darf durch keine Einbauten (z.B. Zäune und Befestigungen) und Bepflanzungen beeinträchtigt werden. Die Mulden und Gräben sind in ihrer Funktionsfähigkeit dauerhaft zu erhalten.

Auf das Erfordernis eines bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest ggf. einzureichenden „Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von

Niederschlagswasser in das Grundwasser“ im Falle einer gezielten Versickerung über eine Versickerungsanlage wird hingewiesen.

Die Einbindung in die fernmeldetechnischen und elektrischen Versorgungsnetze ist möglich.

7. Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb der Geltungsbereiche der Satzungen befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3–5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht vorhanden. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Dennoch wird folgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, 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 Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe 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 NW).

Innerhalb des Plangebietes können im Massenkalk Spaltenfüllungen (u.a. Unterkreide) angetroffen werden, die wissenschaftlich bedeutende Fossilien enthalten können. Sollten bei den Bodeneingriffen Hohlräume im Gestein auftreten, die Fossilien führen könnten, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das LWL-Museum für Naturkunde zu benachrichtigen (Ansprechpartner: Dr. Christian Pott, 0251 5916016, E-Mail: christian.pott@lwl.org).

8. Belange des Immissionsschutzes

In der Nachbarschaft zu der in Rede stehenden, zu bebauenden Fläche der Ergänzungsfläche ist geplant, die vorhandene / genehmigte Sauerländer Edelbrennerei mit Whiskyproduktion zu erweitern (38. Änderung des Flächennutzungsplanes und B-Plan KA Nr. 11 „Sauerländer Edelbrennerei“, Stand des Planverfahrens: Vorentwurf und frühzeitige Beteiligung). Die hierbei zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes gegenüber der vorhandenen Nachbarschaft (Wohnbebauung in der Ortslage Kallenhardt) werden in dem Verfahren berücksichtigt. Das gilt auch für die vorhandene sowie geplante Bebauung am Sandkaulenweg. Nach dem Konzept der Schaubrennerei sollen Produktion, Erschließungswege und Stellplätze durch ein Lagergebäude und einen Grüngürtel Richtung Südosten abgeschirmt werden. Aufgrund des darüber hinaus bestehenden Abstands von rd. 50 – 60 m ist keine gesonderte schall- und lichtimmissionsbezogene gutachterliche Betrachtung erforderlich.

Aufgrund der westlich und nordwestlich gelegenen Abgrabungsbereiche bzw. vorhandenen Steinbruchunternehmen können Einwirkungen durch Schall, Infraschall, Staub und Erschütterungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Darauf wird in der Ergänzungssatzung explizit hingewiesen. Neben dem Steinabbau befinden sich dort auch Anlagen zum Brechen und Klassieren von Gestein. Ein Steinbruch ist in Betrieb, wobei die derzeitigen Betriebsgebäude des Tagebaus rd. 600 m entfernt liegen. Die aktive Abbaukante dagegen ist nach Luftbilddauswertung (Digitales Orthofoto tim-online, Stand 05/2020) rd. 1.200 – 1.300 m entfernt. Ein weiterer Bruch ist derzeit inaktiv. Das Planvorhaben liegt im Umkreis von 300 m zu den im Regionalplan Arnberg ausgewiesenen Reservegebieten für den oberirdischen Abbau von Bodenschätzen von nichtenergetischen Rohstoffen. Bei Erweiterung des Tagebaus bzw. bei Ausschöpfung der Reservegebiete würde der Abstand nur noch ca. 180 m betragen, so dass mögliche Bohr- und Sprengarbeiten als auch Lade- und Fahrbewegungen besonders ins Gewicht fallen würden. Hierfür läuft aktuell kein Genehmigungsverfahren und es gibt in dem in Rede stehenden Abstand eine größere Anzahl bestehender Wohngebäude, so dass sich die Gemengelage durch diese Satzung nicht verändert.

Kallenhardt besitzt noch eine deutliche landwirtschaftliche Prägung. In und um Kallenhardt herum befinden sich diverse Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe. Somit muss in Kallenhardt generell mit Geruchs- und Geräuschbelästigungen durch Viehhaltung und Düngeeintrag auf den landwirtschaftlichen Betriebsflächen und Hofstellen sowie mit sonstigen landwirtschaftlichen Immissionserscheinungen gerechnet werden. Darauf wird im Satzungsplan ausdrücklich hingewiesen. Rd. 230 – 240 m südwestlich der Ergänzungsfläche liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Stallgebäude. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zu erkennen, dass für landwirtschaftliche Gerüche eine Konfliktlösung erforderlich ist.

9. Belange der Umwelt

9.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Eine naturschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffs ist für die Fläche der Ergänzungssatzung vorzusehen. Hierzu hat das Büro Stelzig, Soest, folgende Eingriffs- / Ausgleichsbilanz vorgenommen (01/2022).

Abbildung 4: Bestandsbiotoptypen Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“, Büro Stelzig (01/2022)

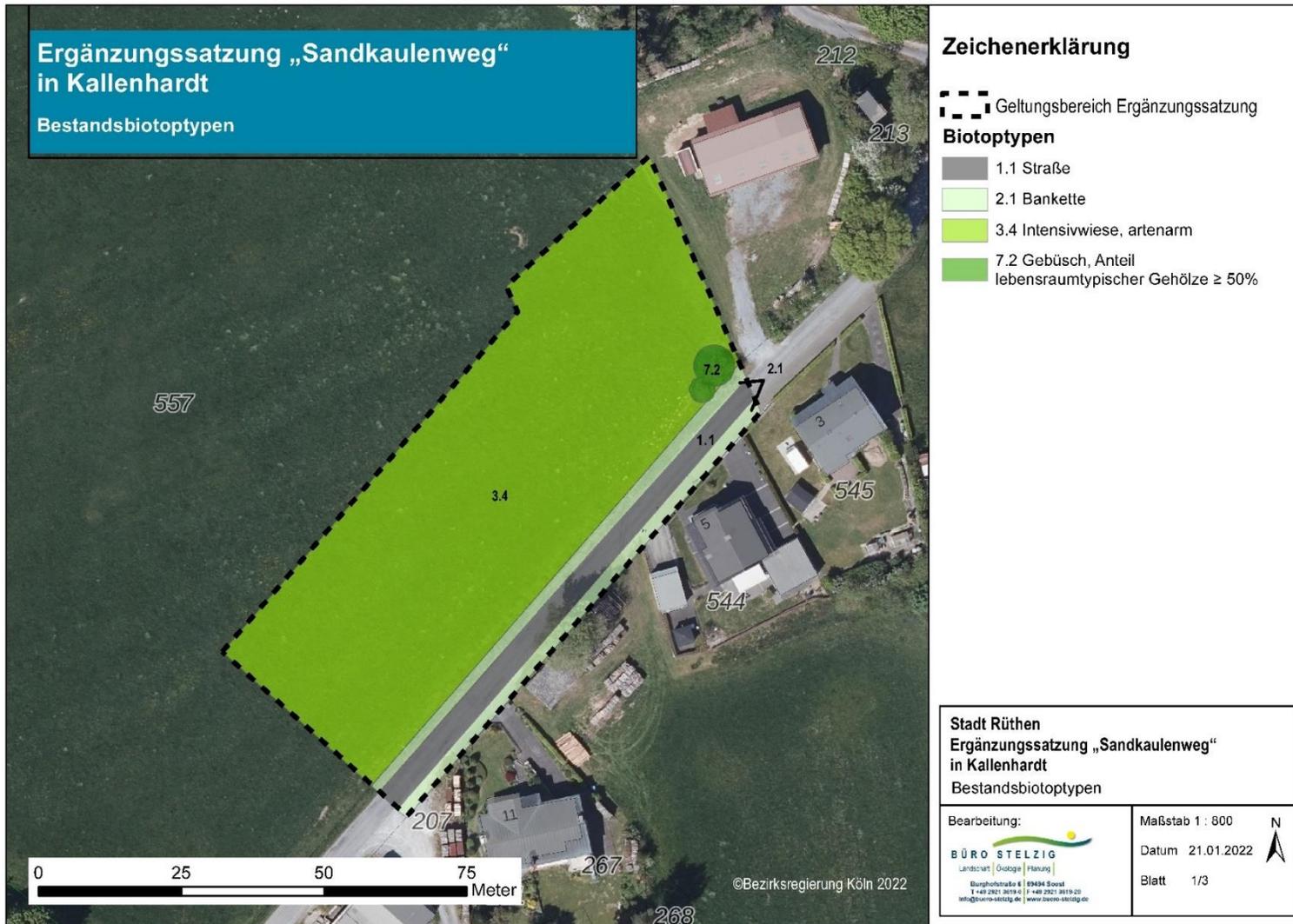


Abbildung 5: Zielbiotoptypen Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“, Büro Stelzig (01/2022)



Für die Ermittlung des Eingriffs durch die bauliche Nutzung der Ergänzungsfläche wird folgende Bilanz des Ausgangs- zum Planungszustand aufgestellt:

Stadt Rüthen Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“
in Kallenhardt

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Code	Biotoptyp	Grundwert A	Fläche [m²]	Einzel-flächenwert
3.4	Intensivwiese, artenarm	3	3.735	11.205
7.2	Gebüsch, Anteil lebensraumtypischer Gehölze > 50%	5	54	269
Öffentliche Flächen				
1.1	Straße	0	378	0
2.1	Bankette	1	216	216
2.1	Bankette	1	195	195
Gesamtflächenwert A			4.578	11.885

Berechnung der Kompensation

Erforderliche Kompensation Biotoptypen	11.885
Erbrachte Kompensation Biotoptypen	7.082
Defizit (-)/Überschuß (+) Biotoptypen	4.803

B. Planzustand des Untersuchungsraumes

Code	Zielbiotoptyp	Grundwert P	Fläche [m²]	Einzel-flächenwert
Grundstück 3.789 m², davon				
1.1	Baufeld	0	1.640	0
1.1	Nebenanlagen (25 % von 1.640 m²)	0	410	0
1.2	Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	0,5	192	96
2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze	4	404	1.616
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	3	633	1.899
7.2	Hecke, lebensraumtypischer Gehölzanteil ≥ 50%, mehrreihig	6	510	3.060
			3.789	
Gesondert				
1.1	Straße	0	378	0
2.1	Bankette	1	216	216
2.1	Bankette	1	195	195
Gesamtflächenwert B			4.578	7.082

Zum Ausgleich in der Ergänzungssatzung wird festgesetzt:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In dem festgesetzten 3 m breiten Bereich ist die Anpflanzung zweireihig und in dem 5 m breiteren Bereich dreireihig, jeweils versetzt vorzunehmen.

Der Pflanzabstand hat in Reihe ca. 1,5 m und zwischen den Reihen ca. 1,5 m zu betragen, damit sich die Pflanzen gut entwickeln können.

In Anlehnung an die bestehende Hecke sind folgende lebensraumtypische Arten zu verwenden:

- | | |
|-------------|---------------------------|
| - Hasel | <i>Corylus avellana</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| - Faulbaum | <i>Rhamnus frangula</i> |
| - Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |

Bezüglich der Pflanzqualität sind Strauchgehölze mit Pflanzqualität 80 - 120 cm (2-3-jährig verschult) zu verwenden.

Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

Damit verbleibt in der Bilanz des Eingriffs ein Defizit von 4.803 Punkten.

Dieses muss durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden. Sie werden extern, aber im räumlichen Zusammenhang mit der Ergänzungssatzung vorgesehen. Hierzu bietet sich die restliche Fläche des relativ großen Flurstücks 557 und westlich angrenzen Flurstück 202 der Flur 1, Gemarkung Kallenhardt an. Es wird eine zusätzliche Eingrünung des rd. 50 m südwestlich außerhalb der Satzung liegenden Sandkaulenteiches vorgesehen.

Diese multifunktionale Maßnahme zur externe Eingriffskompensation erbringt den erforderlichen Ausgleich des oben festgestellten Defizits (Überschuss von 87 Wertpunkten, vgl. nachfolgende Tabelle). Die Maßnahme ist in der nachfolgenden Abbildung 6 dargestellt.

C. Anpflanzung einer 10 m breiten Hecke, lebensraumtypischer Gehölzanteil \geq 50%, 5-reihig (multifunktionale Maßnahme zur externen Eingriffskompensierung)

Biototypen des Bestandes (Eingriffsbilanz nach HSK-Schema 2006)					Biototypen der Planung (Eingriffsbilanz nach HSK-Schema 2006)					
Kürzel	Biototyp	Größe [m ²]	Biotopwert	Flächenwert	Kürzel	Biototyp	Größe [m ²]	Biotopwert	Flächenwert	Erbrachte Kompensation
Kompensationsfläche (Gemarkung: Kallenhardt, Flur: 011, Flurstücke 557 tw., 202 tw.)										
3.4	Intensivwiese, artenam	1.630	3	4.890	7.2	Hecke, lebensraumtypischer Gehölzanteil \geq 50%, 6-reihig, Abstand zwischen den Reihen 2 m, in Reihe 1,5 m	1.630	6	9.780	4.890
		1.630					1.630			4.890

Berechnung der Kompensation	
Erforderliche Kompensation	-11.885
Erbrachte Kompensation	7.082
Erbrachte Kompensation - Umbestockung	4.890
Defizit (-)/Überschuß (+) Biototypen	87

E. Abschließende Bilanz bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen **Kompensations-Überschuß 87**

Büro Stelzig (01/2022)

Abbildung 6: Externe Ausgleichsfläche Ergänzungssatzung „Sandkaulenweg“, Büro Stelzig (01/2022)



Externe Eingriffskompensation außerhalb der Ergänzungssatzung (Fa. Stelzig (01/2022):

Um das durch die Satzungsänderung anfallende Defizit auszugleichen ist auf ca. 1.630 m² Fläche eine 5-reihige, gut strukturierte 10 m breite Hecke anzulegen. Dies kann in räumlicher Nähe zum Vorhaben, westlich des Plangebietes entlang des Sandkaulenteiches erfolgen (Gemarkung: Kallenhardt, Flur: 011, Flurstücke 557 tlw., 202 tlw.). Dieser ist bereits von einer mehrreihigen Hecke aus lebensraumtypischen Gehölzen umgeben, die in Richtung Westen, Norden und Osten um weitere 5 Reihen erweitert werden kann. In der Erweiterung dieser bestehenden Eingrünung ist die Pflanzung einer 5-reihigen, gutstrukturierten 10 m breiten Hecke vorgesehen. Die Anlage der 5-reihigen Hecke ist in versetzten Reihen vorzunehmen. Der Pflanzabstand hat in Reihe ca. 1,5 m und zwischen den Reihen ca. 2 m zu betragen, damit sich die Pflanzen gut entwickeln können. In Anlehnung an die bestehende Hecke sind folgende lebensraumtypische Arten zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Hundsröse (*Rosa canina*). Bezüglich der Pflanzqualität sind Strauchgehölze mit Pflanzqualität 80 - 120 cm (2-3-jährig verschult) zu verwenden. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

9.2 Artenschutz

Der Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe II durch die Fa. Stelzig (12/2021, S. 26) kommt zu der folgenden Einschätzung zur Zulässigkeit der Ergänzungssatzung:

„Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- die Baufeldräumungen zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.
- vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).
- offene Baugruben während der Bauphase zum Schutz von Kammmolchen (und anderen Amphibien) mittels Amphibienschutzzaun eingezäunt werden.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“

Auf die freiwilligen Vermeidungsmaßnahmen (S. 24 des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages) wird hingewiesen. Für die Klarstellungssatzung ist keine Betrachtung erforderlich, da es sich um eine vorhandene und bebaute Fläche des Innenbereiches handelt.

9.3 Trinkwasserschutz

Die Ergänzungsfläche befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebietes Warstein (Quellstollen der Lörmecke-Wasserwerke). Es wird folgender Hinweis gegeben: Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet der Zone III im Bereich des Wasserschutzgebietes Warstein (Quellstollen der Lörmecke-Wasserwerke).

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“¹ einzuhalten.

¹ GV. NRW. S. 274, in Kraft getreten am 10. Juni 2004; geändert durch VO vom 19.6.2007 (GV. NRW. S. 194), in Kraft getreten am 30. Juni 2007; Artikel 32 des Gesetzes vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 662), in Kraft getreten am 1. Januar 2008; VO vom 9. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 851), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009; VO vom 13. Dezember 2012 (GV. NRW. S. 676), in Kraft getreten am 29. Dezember 2012; Artikel 19 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016.

10. Sonstige Belange / Hinweise

Altlasten

Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Soest sind für den Satzungsbereich keine Auffälligkeiten erkennbar. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Dezernat für Ordnung, Straßen, Bau, Kataster, Umwelt, Veterinärwesen und Verbraucherschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Baugrund

Im Plangebiet steht oberflächennah verkarstungsfähiger Massenkalk des Mittel- bis Oberdevons an. In einer Entfernung von ca. 75 m südwestlich des Plangebiets ist ein Erdfall dokumentiert.

Durch die Baugrunderkundung muss vor Erteilung der abschließenden Genehmigung geklärt werden, ob im Plangebiet Verkarstungserscheinungen auftreten, wie sich diese möglicherweise auf das Bauvorhaben auswirken und welche Maßnahmen zur Ertüchtigung des Baugrundes zu ergreifen sind.

Im Hydrogeologischen und Baugrundgutachten wurde bis in 2,5 m Bohrtiefe kein Massenkalk erfasst, da hier auch nach Aussage der Steinindustrie eine geologische Störung vorliegt. Im Fachgutachten werden Gründungstechnische Empfehlungen ausgesprochen

Kampfmittelfunde

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. Deshalb sind sämtliche Tiefbauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen.

Bergbau

Der Ortsteil Kallenhardt liegt über verschiedenen sog. Bergwerksfeldern. Kalksteinabbau findet bislang nur westlich des Ortsteils Kallenhardt statt. Dort befinden sich Anlagen zum Brechen und Klassieren von Gestein.

Die für den Abbau oberflächennaher Bodenschätze berechtigten Unternehmen (WESTKALK Vereinigte Warsteiner Kalkindustrie GmbH & Co.KG sowie Heidelberg Cement AG, Ennigerloh) geben folgende Hinweise:

Das Plan- / Änderungsgebiet liegt im Westen im Bergwerksfeld Ewald der Steinwerke F.J. Risse GmbH & Co. KG, Warstein. Das Bergwerksfeld ist auf den Rohstoff Marmor verliehen.

Das Planvorhaben der DEVON-Ost liegt weiter als 300 m von dem Plan-/ Änderungsgebiet, ist aber ebenfalls im Nahbereich der vorgesehenen Bebauung.

Sofern eine Erweiterung für den o. g. Tagebau mittels immissionsschutzrechtlicher Änderungsgenehmigung beantragt wird, würde hier der Abstand nur noch ca. 180 m betragen.

Bei möglichen Bohr- und Sprengarbeiten als auch Lade- und Fahrbewegungen im genehmigten Abbaugelände würde es aufgrund des geringen Abstandes vermutlich zu Staub- und Lärmentwicklungen für die angrenzende Nachbarschaft kommen. Eine Vermeidung hiervon wird durch Einhaltung eines ausreichenden Sicherheitsabstands (300 m) gewährleistet.

Es wird folgender Hinweis aufgenommen:

Bergbau

Die Satzungen liegen über dem verliehenen Bergwerksfeld Ewald der Steinwerke F.J. Risse GmbH & Co. KG, Warstein.

Zudem besitzt die HeidelbergCementAG in weiterer Nachbarschaft den aktuell inaktiven Steinbruch Kallenhardt.

Im Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Planbereich in der Erläuterungskarte 16d als Bereich mit hochreinen Kalksteinvorkommen dargestellt. Richtung Westen schließen sich die regionalplanerisch festgelegten Reservegebiete für den oberirdischen Abbau nichtenergetischer Bodenschätze an.

Aufgrund genehmigter, im Genehmigungsverfahren befindlicher oder zukünftiger Planvorhaben von Steinindustriebetrieben kann es aufgrund von möglichen Bohr- und Sprengarbeiten als auch Lade- und Fahrbewegungen zeitweise zu Staub- und Lärmimmissionen, aber auch Erschütterungen im Plangebiet und seinem Umfeld kommen.

Bei der Errichtung, Erweiterung oder wesentlichen Veränderung von baulichen Anlagen im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Sandkaulenweg ist den zu erwartenden bergbaulichen Einwirkungen (Erschütterungen) auf die Oberfläche durch Anpassung von Lage, Stellung oder Konstruktion der baulichen Anlagen Rechnung zu tragen.

Überflutungsvorsorge

Die Ergänzungsfläche liegt in keinem festgestellten bzw. ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Bislang liegen keine Informationen über relevante Abflüsse aus Starkregenereignissen im Bereich des Gebietes vor. Das Gelände im Bereich der Ergänzungssatzung fällt von Norden nach Südosten ab. Der Bereich der Ergänzungssatzung selbst ist aufgrund seiner Größe und der möglichen Bebauung mit Einzelgebäuden sowie geringerer Versiegelung nicht als maßgebliche Verstärkung eines Abflusses anzusehen. Es wird folgender Hinweis auf die Überflutungsvorsorge gegeben:

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse wird empfohlen, den bergwärts vorgelagerte Anpflanzungstreifen als kleinen, maximal 0,5 m hohen Wall auszubilden.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist auf dem Grundstück selbst bei der Planung der Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Bielefeld / Rüthen 19.05.2022

Verfasser:

Drees & Huesmann · Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel.: +49 5205 7298-14

Fax: +49 5205 7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit
Stadt Rüthen