

Stadt Rüthen

Begründung zur Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
i. V. mit § 4 (2a) BauGB-MaßnG - erweiterte Abrundungssatzung -
für die Ortschaft Kneblinghausen

Inhalt

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung der Satzung	1
2. Bestehendes Planungsrecht	1
3. Abgrenzung der Satzung	1
4. Bauflächen nach § 4 (2a) BauGB-MaßnG	2
5. Ausgleichsmaßnahmen	2
6. Sonstige Belange	3

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung der Satzung

Der Rat der Stadt Rüthen hat in der Sitzung am 31.05.1995 die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 und 3 i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnG - erweiterte Abrundungssatzung - für die Ortschaft Kneblinghausen beschlossen. Mit dieser Satzung sollen die Grenzen des bebauten Ortsteiles unter Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke festgelegt werden. Ziel der Aufstellung der Satzung ist die Schaffung verbindlichen Baurechts für am Ortsrand gelegene Grundstücke.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für die Ortschaft Kneblinghausen gemischte Bauflächen dar. Die Satzung umfaßt über die Darstellung dieser Bauflächen hinaus Grundstücke, die zwar im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt sind, sich jedoch für eine Bebauung eignen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird für die erweiterte Abrundungssatzung nicht notwendig. Die zur Abrundung vorgesehenen Außenbereichsgrundstücke lassen sich in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integrieren und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbaren.

3. Abgrenzung der Satzung

Die Abgrenzung der Satzung folgt im nordwestlichen Bereich weitgehend den Bauflächendarstellungen des Flächennutzungsplanes. Lediglich eine außerhalb gelegene rückwärtige Bebauung eines landwirtschaftlichen Betriebes wird einbezogen. Insbesondere im Norden ermöglichen die örtlichen Verhältnisse die Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken zur Abrundung der Ortslage. Im Osten wird die Abgrenzung der Satzung gegenüber der Bauflächendarstellung etwas enger gefaßt, um städtebaulich unerwünschte Hinterlandbebauungen ausschließen zu können. Südöstlich des Brunnenwegs wird eine weitere Außenbereichsfläche aufgenommen, die eine Fortsetzung der Bebauung im Westen darstellt und im Osten an die Bebauung der Straße Auf dem Steinberg anschließt. Darüber hinaus wird westlich der Straße Auf dem Steinberg sowie im westlichen Abschnitt des Brunnenweges je eine weitere Außenbereichsfläche einbezogen.

Im weiteren Verlauf wird der räumliche Geltungsbereich der Satzung südlich und südwestlich des Kapellenwegs enger gefaßt, um eine rückwärtige Bebauung hier zu unterbinden; gleiches wurde für einige Grundstücke südlich der Straße In der Tritt vorgenommen. Ab der Straße Schuettelhorst bis zur Straße Zur Sunder entspricht die Satzungsabgrenzung - bis auf die Aufnahme der Schützenhalle und des nordwestlich angrenzenden Gebäudes - der Bauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes.

4. Bauflächen nach § 4 (2a) BauGB-MaßnG

Ziel der Satzung ist es, langfristig für die weitere bauliche Entwicklung der Ortschaft ein ausreichendes Wohnbauflächenpotential zu erhalten, um eine Siedlungsentwicklung in den Außenbereich hinein unterbinden zu können. Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, daß sich die Ortschaft durch weitgehend geschlossen bebaute Ortsränder darstellt und Zersiedlungstendenzen sowie Ausuferungen der Bebauung im Außenbereich nicht vorliegen. Demzufolge wurden über die Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB hinaus weitere Außenbereichsgrundstücke nach § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnG einbezogen. Hierbei handelt es sich um drei Flächen. Eine dieser Flächen befindet sich am nördlichen Ortseingang an der Südseite der Römerstraße, eine weitere liegt westlich der Straße Auf dem Steinberg und die dritte Fläche bietet eine Baumöglichkeit im westlichen Abschnitt der Brunnenstraße. Die letztgenannte Fläche ist bei einer Bebauung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes zwar kritisch einzuschätzen, doch im Hinblick auf das angestrebte Ziel, den Außenbereich für weitere Siedlungsentwicklungen nicht in Anspruch nehmen zu müssen, bleibt diese Fläche weiterhin Bestandteil der Satzung. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, daß eine bereits vor längerer Zeit für eine Bebauung geprüfte Fläche zwischen den bebauten Bereichen "Zur Sunder" und "Schüttelhorst", für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, eigentumsrechtlich langfristig nicht verfügbar sein wird. Vergleichbare Flächen in ähnlicher Lage sind in der Ortschaft nicht vorhanden.

Diese drei zusätzlichen Flächen sind im Plangebiet von den Flächen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB abgegrenzt, da hier ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die Voraussetzung, daß der jeweils angrenzende Bereich durch überwiegende Wohnbebauung geprägt wird, ist bei diesen Flächen erfüllt.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Vorhaben innerhalb der Abrundungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB sind nicht als Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten. Die nach § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnG einbezogenen Grundstücke hingegen sind bei einer Bebauung entsprechend auszugleichen. Diese Maßnahmen sind an den Grundstücksgrenzen durch Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu realisieren, wobei entlang der Grundstücksgrenzen zur Ortsrandeingrünung eine Mindestpflanzbreite von 5,00 m vorzusehen ist. Der konkrete Umfang an Pflanzmaßnahmen richtet sich in der Baugenehmigung nach der tatsächlich zu versiegelnden Fläche auf dem jeweiligen Grundstück.

Die Ausgleichsmaßnahmen lassen sich nach überschlägiger Ermittlung flächenmäßig am Ort des Eingriffs, also auf dem Grundstück selbst unterbringen. Wird, z.B. auf einem 600 m² großen Grundstück, bei dem es sich um Ackerfläche (wie bei der im Nordosten am Ortsausgang gelegenen Fläche) mit einem Wertfaktor von 0,3 handelt ($600 \text{ m}^2 \times 0,3 = 180$ (Biotopwert) des Ist-Zustandes) eine Fläche von z.B. 200 m² durch Wohnbebauung versiegelt, die mit einem Wertfaktor 0 in die Berechnung eingeht ($200 \text{ m}^2 \times 0 = 0$ (Biotopwert)) und werden ca. 340 m² als privater Hausgarten mit einem Wertfaktor von 0,4 angelegt, so ergibt

sich ein Biotopwert von 136. Werden darüber hinaus ca. 20 m Grundstücksgrenze mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern, versehen ($100 \text{ m}^2 \times 0,6$ (Wertfaktor)), so ergibt sich ein Biotopwert von 60. Mit diesem Ergebnis entspricht der Soll-Zustand der Eingriffsfläche (186) dem Ist-Zustand der Ausgleichsfläche (180)). Damit kann bereits die Anlage eines normalen Hausgartens einschließlich der Bepflanzung der rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Ausgleich des Eingriffs auf einer Ackerfläche beitragen.

Liegt der Wertfaktor der Eingriffsfläche höher (dies betrifft die beiden verbleibenden Flächen, die als Grünland einzustufen sind), so sind die überbaubaren Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche kleiner zu dimensionieren als im o.g. Beispiel. Der Ausgleich soll auch hier auf den einzelnen Grundstücken nachgewiesen werden und kann weitgehend wie folgt hergestellt werden: Ausgehend von einem 800 m^2 großen Grundstück mit einem Wertfaktor von 0,5 ($800 \text{ m}^2 \times 0,5 = 400$ (Biotopwert des Ist-Zustandes)) und einer versiegelten Fläche durch Bebauung von ca. 120 m^2 , die mit einem Wertfaktor 0 in die Berechnung eingeht ($120 \text{ m}^2 \times 0 = 0$ (Biotopwert)), sind ein privater Hausgarten von 230 m^2 mit einem Wertfaktor von 0,4 ($230 \text{ m}^2 \times 0,4 = 92$ (Biotopwert)) anzulegen und 450 m^2 Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen mit einem Wertfaktor von 0,6 ($450 \text{ m}^2 \times 0,6 = 270$ (Biotopwert)) vorzunehmen. Hiermit kann der Ausgleich - Biotopwert des Ist-Zustandes der Eingriffsfläche von 400 zu dem des Soll-Zustandes von 362 - nahezu ausgeglichen werden, ohne weitere Flächen in Anspruch nehmen zu müssen.

6. Sonstige Belange

Entwässerung

Die am Ortsausgang gelegene Wohnbaufläche gemäß § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnG ist nur zu einem Drittel an das Entwässerungssystem (Mischkanalisation) angeschlossen, so daß bei Bebauung dieser Flächen eine Erweiterung der Kanalisation erfolgen muß. Alle anderen Flächen sind vollständig erschlossen. Zur Versickerung von Niederschlagswasser liegen bisher noch keine Bestimmungen der Entwässerungssatzung vor, die als Festsetzungen in die Satzung eingehen könnten. Die geltende Entwässerungssatzung läßt es lediglich zu, daß die Stadt Rüthen den Anschluß des Niederschlagswassers ganz oder teilweise ausschließen kann, wenn es auf überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebieten anfällt und ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit versickert, verregnet, verrieselt oder in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Hierzu ist jeweils ein hydrogeologisches Gutachten notwendig, daß den Nachweis über die Versickerungsfähigkeit der Grundstücke erbringen muß. Nach § 51 Landeswassergesetz NW müßten diese Nachweise dann im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden.

Erschließung

Zur Erschließung der am nördlichen Ortsausgang gelegenen Fläche, die an der anbaufreien Strecke der K 65 liegt, wird eine Verlegung der Ortsdurchfahrt notwendig. Hierzu wird die Stadt Rüthen einen entsprechenden Antrag beim Straßenbaulastträger (Kreis) stellen.

Immissionen

Auf Anregung der zuständigen Landwirtschaftskammer ist darauf hinzuweisen, daß sich die Flächen nach § 4 Absatz 2a BauGB-MaßnG in einem Bereich befinden, der überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und ein gelegentliches Auftreten landwirtschaftlicher Immissionen nicht auszuschließen ist.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden im gesamten Satzungsgebiet nicht berührt.

Dortmund, November 1995

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Viktoriastraße 40, 44135 Dortmund
☎ (0231) 52 75 19 - Fax: (0231) 52 44 69