



BAULEITPLANUNG STADT OELDE

Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

1. Planungsziele

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Am Ruthenfeld“ befindet sich knapp 2 km nordöstlich des Hauptzentrums der Stadt Oelde und etwa 100 m nördlich der Eisenbahnstrecke Hamm - Hannover. In direkter Nachbarschaft nördlich zum Plangebiet befinden sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche in unterschiedlicher Bauweise. Im Plangebiet befindet sich ein älteres Wohngebäude (Am Ruthenfeld 24). Als Arrondierung des bestehenden Siedlungszusammenhanges sollten im Plangebiet weitere Wohngebäude planungsrechtlich ermöglicht werden. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich in Privateigentum.

Der Bedarf an Wohngrundstücken in Oelde soll damit auch durch Neuausweisungen im Flächennutzungsplan (FNP) gedeckt werden. Die Fläche ist bislang als gewerbliche Fläche im FNP dargestellt. Der Vorrat an gewerblichen Flächen wird von der Stadt Oelde, auch nach der Änderung dieser Fläche in eine Wohnbaufläche, weiterhin als ausreichend bewertet.

Das Bebauungskonzept sieht die Nutzung der Fläche als Standort für Einzel- oder Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser vor. Das leerstehende Bestandsgebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden. Entlang der Straße Am Ruthenfeld sind zwei Baufelder vorgesehen, in denen jeweils ein Mehrfamilienhaus errichtet werden kann. Im rückwärtigen Bereich des Plangebiets sollen Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Sechs bis acht Baugrundstücke werden von der Straße Am Ruthenfeld durch eine innere Erschließung angebunden werden. Im Plangebiet sind maximal 26 Wohneinheiten zulässig.

Die Grundstücke werden von der Straße Am Ruthenfeld erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Oelde vom 23. Juni 2020 und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten ermittelt.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das Büro Grünplan aus Dortmund war mit der Prüfung der Umweltbelange beauftragt. Im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes wurden voraussichtliche Auswirkungen durch das Vorhaben ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

Informationen wurden aus den Geobasisdaten des Landes NRW, TIM-Online, sowie der Karte der Schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes und dem Fachinformationssystem ELWAS entnommen.

Zur Eingriffsermittlung und Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt sowie zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Biotoptypenkartierung gemäß der Biotoptypenliste und -bewertung des Kreises Warendorf („Warendorfer Modell“ 2018) durchgeführt.

Für die artenschutzrechtliche Vorprüfung wurden die Landschaftsinformationssammlung NRW (@Linfos-Daten) und das Infosystem streng geschützte Arten (LANUV) genutzt.

Darüber hinaus wurde eine Ortsbegehung durchgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 19.06.2019 und Stellungnahme vom 13.02.2020). Zudem wurden mögliche Immissionen durch einen angrenzenden Pferdestall durch Staub und Gerüche untersucht (Immissionstechnische Untersuchung zur geplanten Nachverdichtung südlich der Straße „Am Ruthenfeld“ in 59302 Oelde, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, 24.05.2019; ergänzt 13.07.2020).

Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

Die Analyse der räumlichen Ausgangssituation zeigte, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes hinsichtlich der Schutzgüter überwiegend keine hohe Wertigkeit besitzt.

Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch. Die schalltechnische Untersuchung hat Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm in Hinblick auf Beeinträchtigungen der geplanten Wohngebiete durch den Schienenverkehr der Bahnstrecken 1700 und 2990 erstellt. Auf Basis der durchgeführten Verkehrslärberechnungen ergaben sich für das Plangebiet lageabhängig verkehrsbedingte Mittelungspegel von 62 bis 67 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 - 22.00 Uhr) und von 61 bis 66 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr). Die für Verkehrslärm in allgemeinen Wohngebieten anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit flächendeckend überschritten. Auf Basis der durchgeführten Berechnungen ergeben sich innerhalb des Plangebietes maßgebliche Außenlärmpegel von 70 bis 74 dB(A), so dass zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen bzw. Büroräumen und Ähnlichem gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1 an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung für die Lärmpegelbereiche IV bis V zu stellen sind.

In einer Stallanlage unmittelbar östlich des Plangebietes werden bis zu sieben Pferde gehalten. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob diese Tierhaltung an der geplanten Wohnbebauung erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorruft, war eine Untersuchung der durch die Pferdehaltung hervorgerufenen Geruchsimmissionen durchzuführen. Darüber hinaus waren gutachterliche Aussagen darüber zu treffen, wie die Nutzung des südlich des Pferdestalls vorhandenen Reitplatzes bzgl. möglicher Staubimmissionen zu bewerten ist.

Unter Berücksichtigung der o.g. Tierzahlen und sonstigen Emissionsquellen (hier: Pferdemist) und der daraus resultierenden Geruchsstoffströme ergaben sich auf Basis einer Ausbreitungsrechnung in weiten Teilen des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von ≤ 10 % der Jahresstunden (entspricht relativen Häufigkeiten $\leq 0,10$, belästigungsrelevante Kenngröße), im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles jedoch auch Werte bis 19 % (0,19).

Der gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert von 10 % (0,10) wird somit überwiegend eingehalten, kleinräumig jedoch auch überschritten.

Als Folge der planerischen Abwägung wurde das an den Stall angrenzende östliche Baufeld des WA2 gegenüber dem Vorentwurf von der Geruchsquelle abgerückt, so dass es außerhalb des Bereichs mit 19 % Jahresgeruchsstunden liegt. Hinsichtlich möglicher und bei der Nutzung des Reitplatzes zu erwartender Staubimmissionen kann aus gutachterlicher Sicht von einer Einhaltung der Immissionswerte der TA Luft hinsichtlich des Jahresmittels der PM10-Konzentration, des Tagesmittels der PM10-Konzentration und der Staubdeposition ausgegangen werden.

Da die Bedeutung des Plangebiets für die Erholung gering bzw. nicht vorhanden ist, bestehen keine Auswirkungen des Vorhabens auf die Erholungs- und Freizeitfunktion innerhalb des Plangebiets.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben sich geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere. Es werden intensiv genutzte Grünlandflächen und Gartenflächen in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um Biotoptypen mit geringer Wertigkeit in einem durch intensive Nutzung und Lage bereits vorbelastetem Raum. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand der ca. 304 ha großen Biotopverbundfläche "Axtbach, Beilbach-Unterlauf und Fluettgraben". Durch das Vorhaben werden in geringem Umfang (ca. 0,2 ha) randlich gelegene Freiflächen überbaut und versiegelt. Wertvolle Strukturelemente der Biotopverbundfläche sind nicht betroffen, sodass die Verbundfunktion insgesamt nicht beeinträchtigt wird. Sonstige gesetzlich geschützte Flächen und Objekte (Schutzkategorien nach BNatSchG, Gebiete des Netzes Natura 2000) oder Flächen des Biotopkatasters NRW sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades des Gebiets gemäß Bebauungsplan ist aufgrund der Vorbelastungen und der geringen Flachengröße als geringe Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden und Wasser einzustufen. Es handelt sich um eine städtebauliche Entwicklung in integrierter Lage am südlichen Rand des Siedlungsgebietes von Oelde.

Durch die Versiegelung und Überbauung von Garten- und Grünlandflächen gehen klimatische Ausgleichsflächen verloren, wodurch sich geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft /Klima ergeben. Die offene Bauweise und die Festsetzung der höchstzulässigen GRZ von 0,3 bzw. 0,4 gewährleisten Frischluftzufuhr und Freiflächen im Plangebiet, so dass keine wesentliche Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten ist.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten, da die geplante 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern sich in die im Umfeld vorhandene Gebäude- und Nutzungsstruktur einfügt. Durch die bauliche Entwicklung des Gebiets verändert sich der Orts- und Landschaftsbildcharakter von der Grünlandnutzung zu einem Wohngebiet mit Hausgarten. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu den Vorgärten und zu den Einfriedungen getroffen, damit sich die Wohnbauflächen in das Ortsbild einfügen.

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Kultur- und Sachgüter vorhanden. Entsprechend der Ziele und Grundsätze der Eingriffsregelung sind gemäß § 1a BauGB i.V.m. § 19 BNatSchG vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu vermeiden bzw. im Falle unvermeidbarer Beeinträchtigungen zu vermindern oder auszugleichen.

Artenschutz

Eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG kann für Fledermäuse ausgeschlossen werden.

In der Zusammenschau von Funden nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerschließung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ist ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten.

Aufgrund der randlich vorhandenen Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass die Vorhabenfläche zudem als Teilhabitat für gehölzbrütende europäische Vogelarten von Bedeutung ist.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Gehölzfällungen und Baufeldfreimachungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Die Brutzeit erstreckt sich vom 01.03 – 30.09. Punktuell können Gehölzfällungen oder Baufeldfreimachungen ggf. auch innerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, sofern bei vorangehenden Untersuchungen ausgeschlossen werden kann, dass gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Eingriffsregelung

Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft; der gem. § 1a BauGB i. V. m. § 19 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation mit dem nach dem Bebauungsplan festgesetzten Zustand von Natur und Landschaft. Hierbei bildet der Geltungsbereich des Bebauungsplans die gültige Bezugsgröße.

Die Differenz zwischen dem Bestands- und dem Planungswert ergibt den erforderlichen Kompensationsumfang. Dieser liegt bei 830 Punkten. Die externe Kompensation soll in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf – Untere Naturschutzbehörde durch eine ca. 2,6 km nordöstlich des Bebauungsplanes Nr. 133 gelegene Ökokontofläche der Stadt Oelde kompensiert werden. Auf der insg. 7.533 m² großen Fläche Nr. 12a „Winkel“ (Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 tlw.) sind zwei wechselfeuchte Mulden mit umgebenden Brachflächen angelegt worden. Die zur Kompensation des Bebauungsplans Nr. 133 benötigten 830 Werteinheiten werden von den vorhandenen Werteinheiten des Öko-Kontos abgebucht.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Für den Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 22.06.2020 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. In der o.g. Sitzung hat der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 31.08.2020 bis einschließlich 02.10.2020. Anregungen der Öffentlichkeit wurden gefolgt, indem die straßenseitig geplante Flachdachbebauung zugunsten eines Satteldachgebäudes mit einer Dachneigung bis max. 40° aufgehoben wurde. Die zulässige Traufhöhe wurde auf 6,50 m begrenzt. Damit entspricht die Gebäudestruktur der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung (Reihenhausbebauung).

Die zulässige Anzahl der Wohneinheiten wurde herabgesetzt: Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wurde die Zahl der Wohneinheiten je Gebäudeeinheit von sechs auf maximal fünf beschränkt.

In seiner Sitzung am 28.06.2021 hat der Rat der Stadt die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und die Offenlage des Planes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** sowie der benachbarten Kommunen gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung.

Aufgrund des angepassten Gutachtens zur Geruchsbelastung ergaben sich im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles auch Werte bis 19 %. Die betroffene Baugrenze im östlichen WA2-Gebiet wurde deshalb in westliche Richtung zurückgenommen. Die überbaubare Fläche innerhalb deren das Wohngebäude errichtet werden kann, liegt nunmehr außerhalb des Bereichs mit Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 %. Ein geringer Teilbereich des Baufeldes liegt im Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 %, in einem sehr geringen Teilbereich sind Geruchsstundenhäufigkeiten von 15 % möglich. Das Gutachten stellt heraus, dass, da das Wohngebiet an den Außenbereich grenzt, die Immissionswerte für Dorfgebiete angesetzt werden können, wonach Werte von 15 % nicht überschritten werden dürfen. Diese Einschätzung teilte auch das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf in seiner Stellungnahme vom 24.09.2021.

Nach Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg wurden Kampfmittelverdachtsflächen in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 54, Wasserwirtschaft, dass das südliche Plangebiet durch selten auftretendes Hochwasser beeinträchtigt werden könnte, wurde in die Begründung übernommen.

Entscheidungen über die Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 133 hat in der Zeit vom 06.07.2021 bis einschließlich 06.08.2021 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten.

Nach Hinweis der Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Luftverkehr wurden Informationen zum Flugplatz Bergeler, ca. 700 m südlich des Plangebietes, in die Begründung übernommen. Auf Wunsch der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf wurden die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz dem Artenschutzbeitrag hinzugefügt.

Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf keine Änderungen erfahren.

4. Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 133 diene dazu, für die derzeitige Außenbereichsfläche eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Der aufzustellende Bebauungsplan entspricht der Absicht der Stadt Oelde, in dieser Umgebung im Übergang zum Außenbereich weitere Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" am 12.09.2022 als Satzung beschlossen.

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgte zugleich die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

Zusammenfassend geht die Stadt Oelde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden konnten. In der Begründung werden Planinhalte und Prüfergebnis ausführlich erläutert.

Bezug genommen wird darüber hinaus auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Rats der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Oelde, im September 2022

Planquadrat, Dortmund