

B e g r ü n d u n g

**zur 6. Änderung des
rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. R 21,
Kennwort: „Vogelstange“, der Stadt Rheine**

1. Ausgangssituation

Der seit 1967 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. R 21, Kennwort: „Vogelstange“, der Stadt Rheine beinhaltet Wohnbauflächen im Stadtteil Altenrheine in einem Bereich, der großzügig Flächen zwischen den Straßen Haselweg, Am Moosgraben, Herefortstraße und Schnepfenweg beinhaltet.

Im Eckbereich Am Moosgraben/Haselweg befindet sich eine private Waldfläche, die als solche auch im Bebauungsplan festgelegt ist, wobei innerhalb des großkronigen Eichenbestandes eine überbaubare Fläche für Bestellungen als Zubehöranlagen zulässig ist.

Südöstlich angrenzend an diesen waldartigen Baumbestand befindet sich derzeit die Gartenanlage des Wohnhauses Binsengeweg 14.

Nunmehr soll im Bereich dieser Gartenanlage eine überbaubare Fläche festgelegt werden, um hier ein weiteres Gebäude errichten zu können.

2. Übergeordnete Vorgaben

Altenrheine, ein Ortsteil nordöstlich des Siedlungsgefüges der Stadt Rheine gelegen, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Infrastrukturelle Angebote für Bildung, Freizeit und Sport sowie der Nahversorgung stehen innerhalb des Ortsteiles oder in zumutbarer Entfernung zur Verfügung.

3. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich bezieht sich auf das Flurstück 186, Flur 38, Gemarkung Rheine rechts der Ems und befindet sich in einem Bereich, der durch die Straßen Binsengeweg, Haselweg und Am Moosgraben begrenzt wird.

Der Geltungsbereich ist in der Plandarstellung geometrisch eindeutig festgelegt.

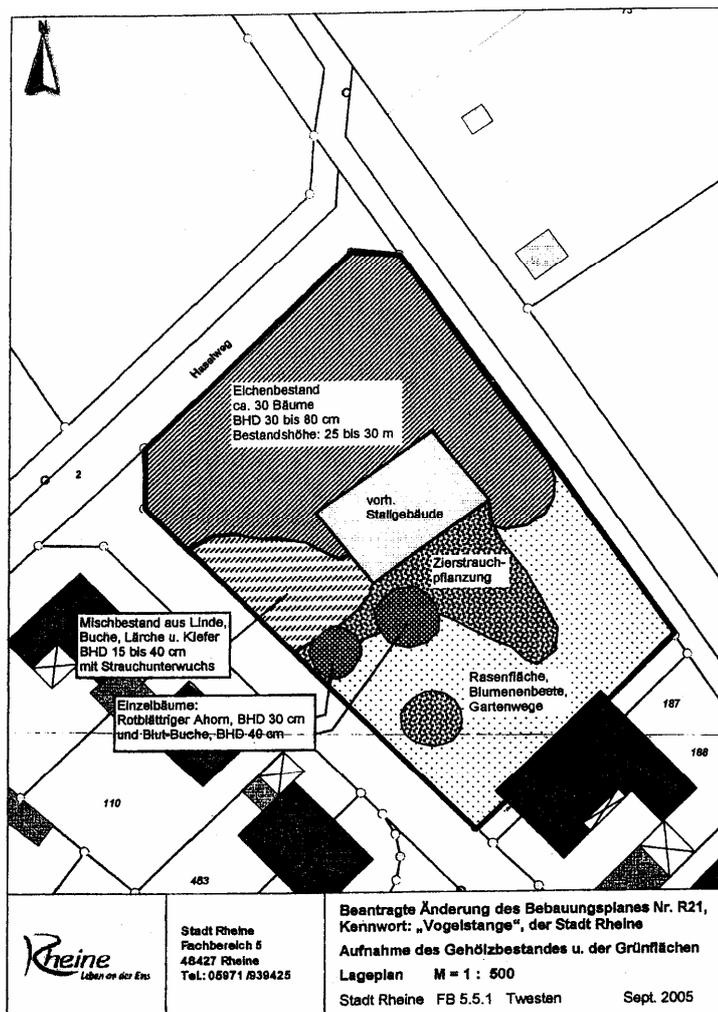
4. Bestandsaufnahme

Das Flurstück 186 ist einerseits geprägt durch den waldartigen Baumbestand als auch andererseits durch die Freiraumnutzung (Garten) des südöstlich angrenzenden Wohngebäudes Binsenweg 14.

Der Großbaumbestand hat aufgrund seiner Lage am Ortsrand, im Übergangsbereich zur offenen Kulturlandschaft eine besonders hohe und prägende Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

Aufnahme des Gehölzbestandes:

Flurstück 186
Flur 38
Rheine r. d. Ems



5. Inhalt der Planänderung

Der waldartige Großbaumbestand wird mit einem Erhaltungsgebot belegt; die bisher im rechtsverbindlichem Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für Nebenanlagen entfällt.

Im Bereich der bisherigen Gartenanlage wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, um hier innerhalb eines WA Gebietes ein max. II - geschossiges Wohnhaus in offener Bauweise errichten zu können.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Nachbarschaft.

Die vg. Änderungen sind im Änderungsplan durch Gegenüberstellung dargestellt.

6. Eingriffsbewertung der Planänderung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 21 Kennwort: „Vogelstange“ wird der südliche Teil des Flurstückes 186 in einer Größe von ca. 1400 qm als Baufläche überplant.

Der bisherige Ziergarten weist teilweise dichte Strauchanpflanzungen, sowie einige Einzelbäume und eine größere Rasenfläche auf.

Entlang der Straße Am Moosgraben ist die Gartenfläche von einer Schnitthecke eingefasst.

Durch diese Änderung sind zwei Einzelbäume betroffen (ein rotblättriger Spitzahorn und eine Blutbuche mit Stammumfängen von ca. 120 bis 130 cm), die sich am nördlichen Rand der heutigen Ziergartenfläche befinden. Bei Entfernung dieser Bäume muß eine Ersatzanpflanzung – im Rahmen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzsatzung – vom künftigen Eigentümer geleistet werden.

Die mit dieser Änderung vorbereiteten geringfügigen Eingriffe in Natur und Landschaft können – wie in der beigefügten Eingriffs- und Ausgleichsbewertung belegt – durch die Anpflanzung von standortheimischen Laubgehölzen auf einer bisher als Acker intensiv genutzten Fläche von insgesamt ca. 600 qm Größe voll ausgeglichen werden.

Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht wird zu dieser Änderung nicht erforderlich.

7. Ergänzende Feststellungen

Mit der Neuausweisung von überbaubaren Flächen innerhalb des WA- Gebietes auf derzeitigen Freiflächen (Garten) und der Wegfall von überbaubarer Fläche für Nebenanlagen im Bereich des schützenswerten Eichenbestandes auf dem Flurstück 186 werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; ebenso werden die Interessen der Träger öffentliche Belange sowie der Behörden nicht tangiert.

Insofern wird diese Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und auch kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt, da von dieser Planänderung keine bzw. nur geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ausgehen. Durch diese 6. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. R 21, Kennwort: „Vogelstange“, der Stadt Rheine wird lediglich die Nutzung bestehender Baurechts erweitert.

Stadt Rheine Fachbereich Planen und Bauen 5.5.1 - Grünflächen/Baumschutz Twesten

18.12.2005

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. R 21, Kennwort: "Vogelstange"**Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft**

Bewertung gem. der Arbeitshilfe des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr NRW zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen" von 2001

1. Ausgangszustand des Planbereiches

Biotoptyp Code	Beschreibung der Biotoptypen	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
HN5 / HN4	Baugrenzen im WA-Gebiet und für landwirtschaftlich genutztes Gebäude innerhalb der Fläche mit zu erhaltendem Großbaumbestand	165	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HY1.0 / HT1	Zufahrt von der Straße Am Moosgraben zum landwirtschaftlichen Gebäude	58	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Hausgarten, Ziergarten im WA-Gebiet, strukturarm	1.097	4.1	2,0	1,0	2,0	2.194
BF3, ac	Einzelbäume auf der Freifläche (Ziergarten) im WA-Gebiet (1 Spitz-Ahorn, 1 Blut-Buche), mittleres Baumholz, (BHD 30-40 cm)	160	8.2	8,0	1,0	8,0	1.280
AB0 / BA, ac-ta	Großbaumbestand überwiegend Eiche, mittleres bis starkes Baumholz (BHD 20-80 cm), kleinere Teilfläche mit jüngerem Baumbestand aus Linde, Buche, Lärche und Kiefer (BHD 15-40 cm)	1.429	8.2	8,0	1,1	8,8	12.575
Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes:		2.909					16.049

2. Zustand gemäß der Planung

Biotoptyp Code	Biotoptyp	Fläche qm	Bewertung Code	Grund-Wert	Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert
HN5 / HN4	Landwirtschaftlich genutztes Gebäude, Grundfläche innerhalb der Fläche mit zu erhaltendem Großbaumbestand	90	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HY1.0 / HT1	Zufahrt von der Straße Am Moosgraben zum landwirtschaftlichen Gebäude	58	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HN0	Bauflächen, versiegelbare Flächen, allgemeines Wohngebiet (WA), ein- bis zweigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 + 50% versiegelbare Flächen	799	1.1	0,0	1,0	0,0	0
HJ1	Hausgärten, Ziergärten, strukturarm	533	4.1	2,0	1,0	2,0	1.066
BF2, ac-ta	Erhaltungsgebotsfläche für vorh. Großbaumbestand, Baumreihe, überwiegend Eiche, mittleres bis starkes Baumholz (BHD 30-80 cm)	1.429	8.2	8,0	1,1	8,8	12.575
Gesamtflächenwert des Planungszustandes:		2.909					13.641

3. Eingriffsbilanzierung:

Ausgangszustand minus Planungszustand des Bebauungsplans:	= Defizit:	2.408
--	-------------------	--------------

4. Externe Kompensation der mit dem Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe:

Defizit aus der Eingriffsbilanzierung:	2.408 WE
Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs:	
Anpflanzung von standortheimischem Laubwald oder einer standortgerechten Laubgehölzhecke auf Ackerfläche	
Nach dem o. g. Bewertungsverfahren wird für die Anpflanzung von standortheimischem Laubwald (Grundwert = 6,0 WE) auf Ackerflächen (Grundwert = 2,0 WE) eine Aufwertung um 4,0 WE pro Quadratmeter erreicht.	
zur Kompensation aufzuforstende Fläche =	Defizit 2.408,0 WE : 4,0 WE/qm = 602 qm

Aufgrund der besonderen Lage des Änderungsbereiches wird mit der Eigentümerin ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen bzgl. der Kompensationsmaßnahme. In Absprache mit der Verwaltung ist an geeigneter Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung auf privaten Flächen die Maßnahme zu erbringen und dauerhaft zu sichern.

Der Stadt Rheine entstehen durch die Planänderung bzw. deren Umsetzung keine Kosten.

Rheine, 27.01.06

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin

In Vertretung

Dr. Ernst Kratzsch
Erster Beigeordneter