



GREIWE und HELFMEIER

DIPLOM - INGENIEURE

*Wasserwirtschaft • Tief-/Straßenbau • Abwasser
Ökologie • Freiraum- und Landschaftsplanung • SiGeKo*

.Ausfertigung



**Liesborner Straße 5
59329 Wadersloh**

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh

Begründung

- Satzungsfassung -

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Allgemeine Planungsvorgaben	1
1.1	Räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Planerische Rahmenbedingungen	2
1.2.1	Flächennutzungsplan	2
1.2.2	Bebauungsplan	2
1.3	Planverfahren	2
2.0	Ausgangssituation und Planungsziel	3
3.0	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
3.1	Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung	4
4.0	Erschließung	4
4.1	Verkehrliche Erschließung	4
4.2	Ver- und Entsorgung	4
5.0	Flächenbilanz	4
6.0	Umweltbericht	4
7.0	Artenschutz	4
8.0	Gestaltungsvorschriften	5

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
(Satzung)

1 : 1.000

1

1.0 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh betrifft das Flurstück 266 der Flur 35 der Gemarkung Wadersloh und wird wie in der Abbildung 1 dargestellt abgegrenzt:

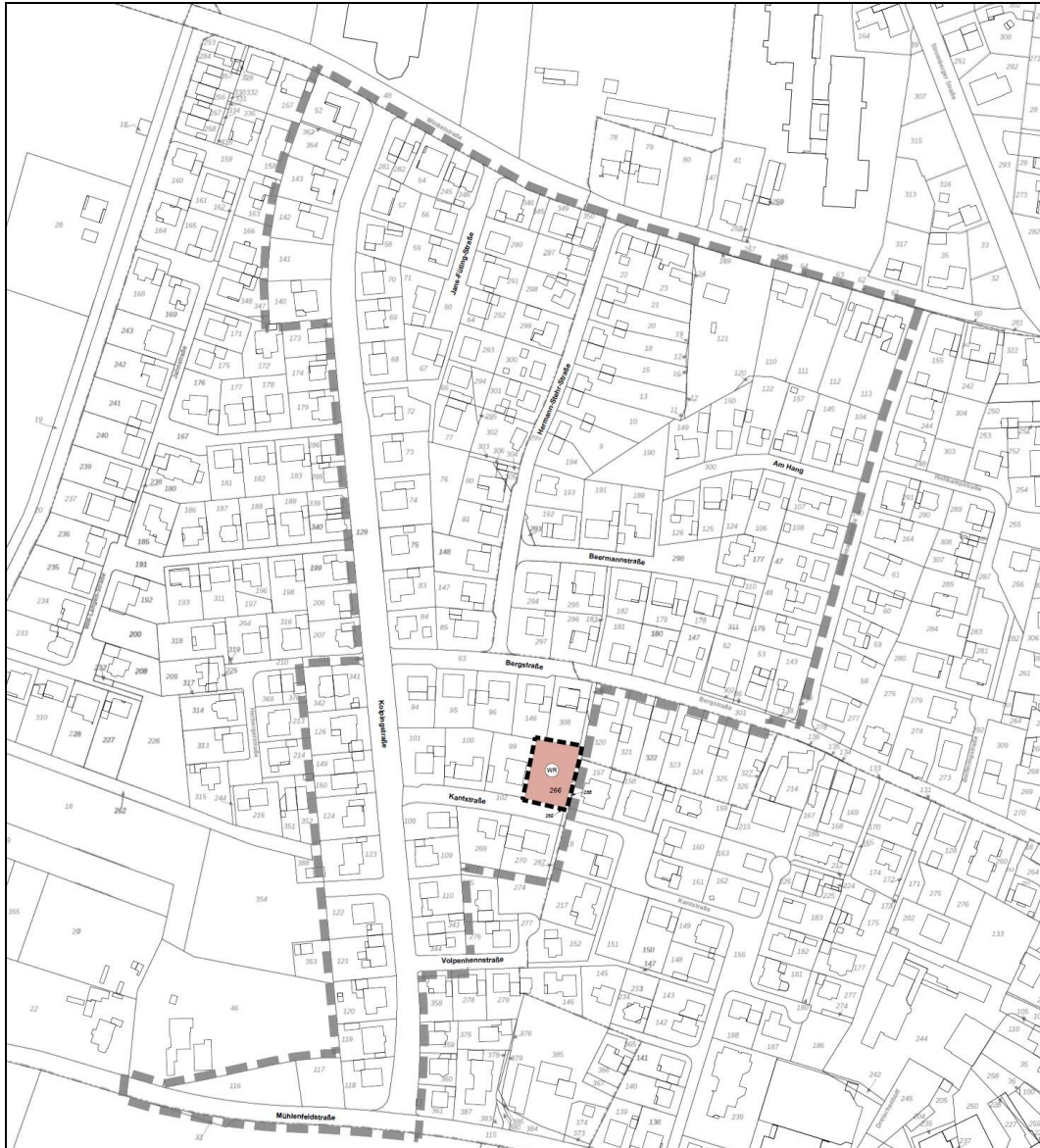


Abb.1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 "West I" mit Änderungsbereich der 10. Änderung.

1.2 Planerische Rahmenbedingungen

1.2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh stellt den Änderungsbereich der 10. Bebauungsplan-Änderung als "Wohnbaufläche" und zum Teil "öffentliche oder private Grünfläche" dar. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet innerhalb einer festgesetzten Richtfunktrasse.

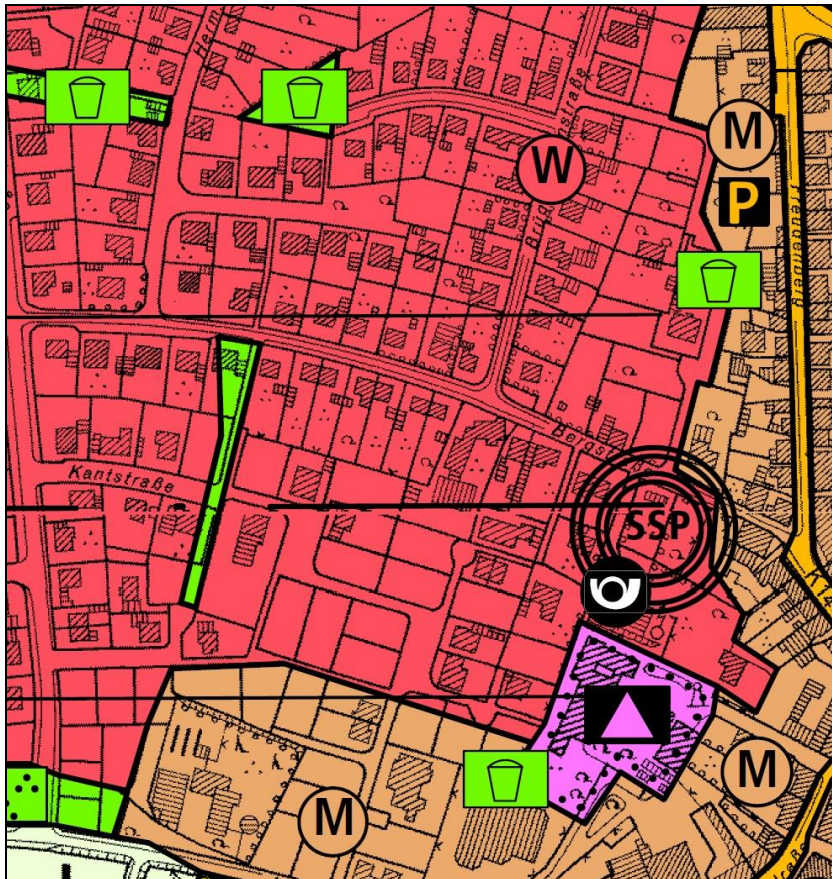


Abb.2: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh.

1.2.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh, der hier ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festsetzt.

1.3 Planverfahren

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Im Planbereich werden durch die Änderung keine Bauvorhaben vorbereitet oder begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vor. Das nächstgelegene NATURA-2000-Gebiet befindet sich in einer Entfernung von mindestens 7,2 km in südlicher Richtung.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Damit liegen keine Gründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Da es sich bei dem geplanten Bauwerk um ein Gebäude von weniger als 20 Metern Höhe handelt, ist eine Beeinflussung des Richtfunkes wenig wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe ist daher im Kontext des Richtfunks zu verzichten (BUNDESNETZAGENTUR, 2022).

2.0 Ausgangssituation und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh setzt für das Flurstück 266 ein reines Wohngebiet (WR) fest. Zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes war für den gesamten Planbereich die Erschließung von Bauland für ein reines Wohngebiet vorgesehen. Dazu wurden neben weiteren baurechtlichen Festsetzungen unter anderem eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Diese Festsetzungen wurden gemäß Gemeinderatsbeschluss vom Juni 1978 reduziert. Demnach ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 in Verbindung mit einer eingeschossigen Bauweise gültig. Die Bauherrengemeinschaft beabsichtigt den Bau eines Mehrfamilienhauses, welches im Rahmen der Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum in Wadersloh schaffen soll. Dieses überschreitet den Wert der GFZ von 0,4 und könnte ohne die angestrebte Anpassung des Bebauungsplanes nicht ohne Einschränkungen errichtet werden.

Die Erschließung der Fläche ist über die vorhandene "Kantstraße" geregelt. Im Änderungsbereich wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche soll eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt werden. Für die Errichtung des Mehrfamilienhauses sind die rechtsgültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 in der 10. Änderung maßgeblich.

3.0 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh trifft für die an das Änderungsgebiet grenzenden Flächen Festsetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Bauweise.

Diese Festsetzungen werden für den Änderungsbereich nur in Form der GFZ verändert. Da keine weitere Anpassung der Art, Bauweise und Maß der baulichen Nutzung erfolgt, kann die weiterhin einheitliche Nutzung innerhalb der zusammenhängenden Flächen gewährleistet werden.

4.0 Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Fläche ist über die bereits vorhandene "Kantstraße" geregelt.

4.2 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich stellt ein eigenes bebaubares Grundstück innerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh dar. Die Ver- und Entsorgung wird über die bereits bestehende "Kantstraße" sichergestellt.

5.0 Flächenbilanz

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 887 m² und kann vollständig dem Biotoptyp Grünland zugeordnet werden. Die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) bleibt für den Änderungsbereich bestehen. Die angestrebte Änderung betrifft lediglich die Festsetzung der GFZ. Dabei soll der aktuelle Wert von 0,3 auf 0,6 angehoben werden.

6.0 Umweltbericht

Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von einer Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB abgesehen.

7.0 Artenschutz

Nach der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes müssen die Artenschutzbelange bei Bauleitplanverfahren beachtet werden. Der Bebauungsplan Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh ist seit dem 16.12.1974 rechtsverbindlich. Zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde keine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Da die vorlie-

gende Planung eine Umwandlung bestehender Biotop- und Nutzungstypen beinhaltet, wurden potentielle Auswirkungen auf planungsrelevante Arten bzw. potenzielle Verbotsatbestände gemäß § 42 BNatSchG vorab überprüft.

Das Grundstück im Planbereich wird zurzeit als intensive Mähwiese genutzt. Sie unterliegt einer regelmäßigen Mahd. Daraus resultiert das Fehlen von Bäumen, Sträuchern und weiteren Pflanzen, welche „planungsrelevanten“ Arten als Quartier innerhalb der Plangebietsfläche dienen könnten. An den Planbereich grenzt vorhandene Wohnbebauung mit Ziergärten, welche durch Hecken abgegrenzt sind, sowie ein gepflasterter Fußweg im Osten, welcher die „Kantstraße“ mit der "Bergstraße“ verbindet.

Im April 2022 wurde eine erste Übersichtsbegehung durchgeführt. Dabei konnten keine planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Innerhalb der Planfläche konnten darüber hinaus auch keine Brutstätten von planungsrelevanten Tierarten festgestellt werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstruktur ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht wahrscheinlich.

Artenschutz: Für Bauleitplanverfahren nach § 13 BauGB gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes. Zur Durchführung und Dokumentation der Artenschutzprüfung sind gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV zum Artenschutz in der Bauleitplanung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW, abrufbar unter https://www.kreis-warendorf.de/fileadmin/61/natur-und-artenschutz/Formular_A_Antragsteller_Gesamt_2016.pdf bzw. https://www.kreis-warendorf.de/fileadmin/61/natur-und-artenschutz/Formular_B_Antragsteller_Art_2016.pdf

8.0 Gestaltungsvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 15 "West I" der Gemeinde Wadersloh werden die entsprechenden aktuell gültigen Festsetzungen für den Änderungsbereich übernommen, um das einheitlich entstandene Siedlungsbild so gut wie möglich zu wahren.

Aufgestellt:

Oelde, im Januar 2023

Zeichnerische Unterlagen

Maßstab

Blatt

Kartenblatt mit textlichen Festsetzungen
(Satzung)

1 : 1.000

1