

**Ergänzungssatzung
„ Östlich Von-Galen-Straße“**

**Entscheidungs-
Begründung**

gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB

Gemeinde Wadersloh

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.4	Derzeitige Situation	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
2	Festsetzungen gem. § 9 BauGB	4	
3	Erschließung	4	
4	Natur und Landschaft	5	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	Arten- und Biotopschutz	5	
5	Sonstige Belange	6	
5.1	Ver- und Entsorgung / Altlasten	6	
5.2	Wasserwirtschaft	6	
5.3	Immissionsschutz	6	
5.4	Denkmalschutz	6	
6	Verfahren	7	

Anhang

Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Protokoll einer Artenschutzprüfung, Gesamtprotokoll

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Wadersloh hat in seiner Sitzung am 11.03.2015 beschlossen, im rückwärtigen Bereich der Von-Galen-Straße für das Flurstück 84 (Flur 24, Gemarkung Wadersloh) eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB aufzustellen, um eine ergänzende Bebauung dort planerisch zu ermöglichen.

Die Voraussetzung für die Satzungsaufstellung ist gegeben, da die genannte Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist (s. Pkt. 1.4 der Begründung) und die in § 34 (5) Nr. 1-3 BauGB genannten Bedingungen vorliegen.

Dies sind:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Nicht-Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst die o.g. Parzelle 84 (Flur 24, Gemarkung Wadersloh) mit einer gesamten Größe von 0,18 ha.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass und Ziel der Satzung ist es, das Grundstück in integrierter Siedlungslage gemäß den angrenzenden Wohnnutzungen entwickeln zu können.

1.4 Derzeitige Situation

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich am östlichen Rand des Wohnsiedlungsbereiches der Ortslage Wadersloh.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan / Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Für eine Ergänzungssatzung ist gem. BauGB keine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Das Grundstück grenzt an die westlich angrenzend dargestellte gemischte Baufläche an und

wird in diese einbezogen.

Ein Bebauungsplan besteht für den angrenzenden Bereich nicht. Es gilt § 34 BauGB als Innenbereich für den westlich angrenzend bebauten Bereich.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Landschaftsrechtlichen Vorgaben bestehen für den Ergänzungsbereich nicht.

- **Umweltverträglichkeitsprüfung Vorgaben**

Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für das Vorhaben nicht.

2 Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB können in den Satzungen gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB aufgenommen werden. Um das Einfügen der künftig zulässigen Bebauung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten, werden diese jedoch gemäß „Einfügungsgebot“ nicht erforderlich. Entsprechend der angrenzenden Bebauung westlich entlang der Von-Galen-Straße gilt die Vorgabe als Wohnnutzung.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung. Danach verbleibt es bei einer maximal eingeschossigen Bebauung. Die Grundflächenzahl ist mit GRZ 0,4 gemäß BauNVO einzuhalten.

Im Ergänzungsbereich wird eine überbaubare Fläche für zwei Gebäude festgesetzt, um auch im Sinne der Nachbargrundstücke die Vorgaben für eine künftige Bebauung zu begrenzen.

3 Erschließung

Die Erschließung der Ergänzungsparzelle erfolgt über eine bestehende öffentliche Zufahrt von der Von-Galen-Straße aus. Diese wird über die Ergänzungsparzelle nach Osten verlängert, um gegebenenfalls die Erschließung des östlich anschließenden Freibereiches offen zu halten.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang).

Die Gegenüberstellung des (planerischen) Ist-Zustandes mit dem Planungszustand zeigt, dass durch die Planung ein Biotopwertdefizit entsteht, welches ausgeglichen werden muss.

Der Ausgleich erfolgt im Ökopool „Fischaufstiegsanlage Mühlenbach“ (59 Biotopwertpunkte) und im Ökopool „An der Liese“ (221 Biotopwertpunkte).

4.2 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW, Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW, 2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben, gemeinsame Handlungsempfehlung.

- Bestandsbeschreibung

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hat eine Größe von ca. 0,18 ha und liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Wadersloh. Der Ergänzungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich, d.h. in Form einer Ackerfläche genutzt.

In westlicher, nördlicher und südlicher Richtung schließt sich unmittelbar an den Ergänzungsbereich eine bestehende Wohnbebauung an. In östlicher Richtung besteht eine landwirtschaftliche Ackerfläche. Diese Ackerfläche hat keinen unmittelbaren Anschluss an die freie Landschaft mehr, sondern ist selbst vollständig durch Wohnbebauung bzw. Gewerbebetriebe eingeschlossen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Ergänzungsbereiches bestehen keine Gehölzstrukturen.

- (Potentielles) Arteninventar

Die im Ergänzungsbereich bzw. seinem unmittelbaren Umfeld vorhandenen Biotopstrukturen (Acker, Gärten, Wohngebäude) weisen kein Habitatpotenzial für planungsrelevante Vogelarten auf. Auch die typischen Offenlandarten (bsp. Kiebitz) können hier aufgrund der be-

nachbarten Wohn- / Gartennutzung und den damit verbundenen Störungen ausgeschlossen werden.

Fledermäuse, insbesondere Siedlungsfledermäuse könnten in benachbarten Wohngebäuden bzw. Gärten Quartiere haben, wären durch das Planvorhaben jedoch nicht nachteilig betroffen.

Amphibien und Reptilienvorkommen können hier offenkundig ausgeschlossen werden.

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Arten werden nicht notwendig.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Abfall ist über die Erweiterung der bestehenden Netze bzw. der zuständigen Träger sichergestellt.

Altlasten sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

5.2 Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung nicht betroffen.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind im Sinne der Einfügung des neuen Vorhabens nicht betroffen. Für eine künftige Wohnnutzung ist der Immissionsschutz aufgrund der bestehenden Gliederung nach Störgraden der Betriebe im östlich gelegenen Gewerbe- und Industriegebieten sichergestellt.

5.4 Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.

Ein bestehendes Wegekreuz an der Zufahrt zum Änderungsbereich ist im Sinne des Denkmalschutzes nicht betroffen.

6 Verfahren

Im Aufstellungsverfahren zur vorliegenden Satzung werden gem. § 34 (6) BauGB die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange, die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 beteiligt.

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Gemeinde Wadersloh
Coesfeld, 15.02.2016

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein externer Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2015): Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Tab 1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (q m)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
3.1 Ackerflächen	1.843,00	0,30	1,00	0,30	552,90
Summe Bestand G 1	1.843,00				552,90

Tab 2: Zielzustand gem. Ergänzungssatzung

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (q m)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
Festsetzung gem. Ergänzungssatzung (GR Z 0,6, einschl. Überschreitung)	1.372,00				
1.1 Versiegelte Fläche	823,20	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1 Gartenflächen	548,80	0,30	1,00	0,30	164,64
Private Grünflächen					
4.1 Gartenflächen	363,00	0,30	1,00	0,30	108,90
Öffentliche Erschließungsfläche					
1.1 Versiegelte Fläche	108,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Summe Planung G 2	1.843,00				273,54

Tab 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G 2) - Bestand (G 1)	273,54	-552,90	=	-279,36
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-280,00	Biotopwertpunkten.	

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Ergänzungssatzung "Von-Galen-Straße"
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Wadersloh
Antragstellung (Datum):	23.07.2015
Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hat eine Größe von ca. 0,18 ha und liegt im südlichen Bereich der Gemeinde Wadersloh. Der Ergänzungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich, d.h. in Form einer Ackerfläche genutzt. In westlicher, nördlicher und südlicher Richtung schließt sich unmittelbar an den Ergänzungsbereich eine bestehende Wohnbebauung an. In östlicher Richtung besteht eine landwirtschaftliche Ackerfläche. Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung soll eine ergänzende Bebauung im rückwärtigen Bereich der Von-Galen-Straße für das Flurstück 84 ermöglicht werden.	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein	
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: ☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) ☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: ☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.