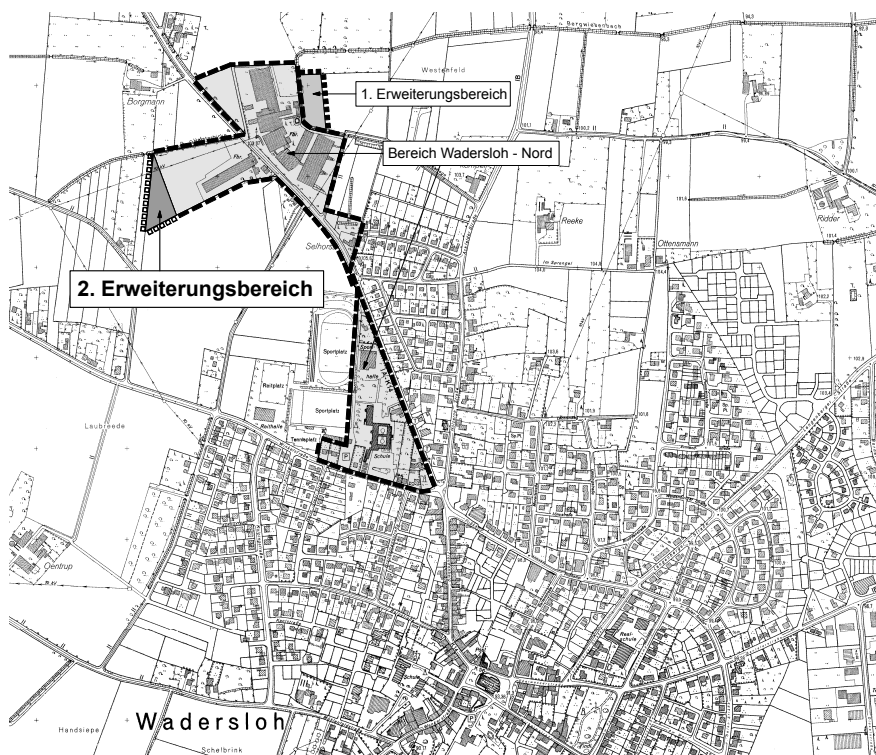


## 2. Erweiterung der Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für den Bereich „Wadersloh-Nord“

Satzungsbeschluss

Gemeinde Wadersloh



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bestandteile der Satzung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Erweiterungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Derzeitige Situation und Planungsziel</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>
7.1	Landschaftsplan	5
7.2	Eingriffsregelung	5
7.3	Grünsubstanz / Anpflanzung	6
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>7</b>
<b>Anhang</b>		<b>8</b>
	Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung	
	Artenschutzprotokoll	9

## **1 Einleitung**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 666), in den jeweils zur Zeit gültigen Fassungen, hat der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss der Gemeinde Wadersloh in seiner Sitzung am 15.11.2016 beschlossen, diese Satzung zu erweitern.

Die in § 34 (5) Nr. 1-3 BauGB genannten Voraussetzungen zur Erweiterung der Satzung,

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh erfasst den Ergänzungsbereich als Gewerbliche Baufläche.

## **2 Bestandteile der Satzung**

Diese Satzung besteht aus

- Teil I: Text und
- Teil II: Plan M 1 : 5000 für den Bereich Wadersloh-Nord mit Abgrenzung des Erweiterungsbereiches
- Anhang:
  - Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung
  - Artenschutzprotokoll

## **3 Erweiterungsanlass**

Für die am nördlichen Rand des Satzungsgebiets gelegene Fläche einer ehemaligen Möbelfabrik ergibt sich zur weiteren Nutzung bisher unbebauter Flächen die sinnvolle Möglichkeit einer baulichen Erweiterung an der westlichen Grenze des Satzungsgebietes.

Konkreter Anlass ist die Absicht eines Investors, einen Teil des zur Zeit ungenutzten Gewerbegrundstückes – westlich der Stromberger Straße – zu aktivieren und dort eine Halle zu bauen.

#### **4 Geltungsbereich**

Der langgestreckte Geltungsbereich dieser Satzung (- begrenzt von der Winkelstraße im Süden, der Stromberger Straße im Osten, der Möbelfabrik im Norden und dem östlichen Rand der Sportanlagen im Westen -) ist im Teil II (Plan M 1 : 5.000) zeichnerisch dargestellt.

Die Erweiterungsfläche der 2. Erweiterung im nordwestlichen Bereich erfasst ca. 0,56 ha (Flurstück 74, Flur 20, Gemarkung Wadersloh).

#### **5 Derzeitige Situation und Planungsziel**

Die im Geltungsbereich der Satzung am nördlichen Rand der Ortslage Wadersloh gelegenen Gewerbeflächen einer Möbelfabrik sind im Norden, Osten und Westen von landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland) umgeben. In südlicher Richtung schließt sich, entlang der Stromberger Straße die Ortlage von Wadersloh an.

Der Erweiterungsbereich selbst liegt westlich des derzeitigen Geltungsbereiches der Satzung und umfasst zur Zeit der durchgeführten Bestandsaufnahme (März 2017) einen ehemaligen Ackerstandort mit mehreren aufgeschütteten Erdhügeln.

Gehölzstrukturen sind im Bereich der 2. Erweiterung nicht vorhanden. Im Norden stößt der Erweiterungsbereich mit seiner Spitze an ein tangierendes Gewässer.

Für den als Planungsziel genannten Bau einer Halle im Erweiterungsbereich gilt grundsätzlich die Vorgabe der Einfügung gem. § 34 BauGB.

Aufgrund einer nicht unmittelbar vorhandenen Nachbarbebauung wird im Hinblick auf die Randlage des Erweiterungsbereiches unter Berücksichtigung eines konkreten Bauvorhabens die Gebäudehöhe mit 9,5 m über Geländeoberkante begrenzt.

Im Übrigen gilt gem. Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan die Vorgabe als „Gewerbegebiet“ mit der gem. Baunutzungsverordnung max. Grundflächenzahl 0,8, die auch der Eingriffsbilanzierung (s. Pkt. 7) zugrundegelegt wird.

#### **6 Umweltprüfung**

Für die Erweiterung der Satzung wird gem. § 34 (5) Satz 4 BauGB keine Umweltprüfung erforderlich – unter Berücksichtigung der in der Einleitung genannten geltenden Voraussetzungen.

Zudem ist mit der geplanten Erweiterung einer Gewerbefläche um ca. 0,56 ha keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden.

Gemäß § 13 ff BNatSchG i.V.m. § 13 BauGB ist jedoch eine Bilanzierung und Kompensation der durch die Satzungserweiterung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich sowie gem. §§ 44 (1) BNatSchG eine artenschutzfachliche Prüfung notwendig. Diese erfolgt in Anlehnung an die Handlungsempfehlung des Landes NRW\* im Rahmen eines dreistufigen Verfahrens. In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im März 2017 eine Bestandserfassung (siehe Anhang).

Im Ergebnis ist mit Durchführung des Planvorhabens unter Berücksichtigung der im Erweiterungsbereich vorhandenen Biotoptypen (ehemaliger Acker, Erdhügel) sowie der derzeitigen gewerblichen Nutzung im östlich angrenzenden Bereich als Abstellplatz für Container und Anhänger sowie als Lagerplatz für Erde keine Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG ersichtlich. Gehölzbestände, die für planungsrelevante bzw. auch europäische Vogelarten einen essentiellen Lebensraum darstellen könnten, sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Da im Erweiterungsbereich keine Gebäude vorhanden sind und auch im Umfeld keine für Amphibien geeigneten Stillgewässer vorkommen, können nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine artenschutzrechtlichen Konflikte mit den Artgruppen Fledermäuse und Amphibien auftreten. Sollten im Zuge der Planumsetzung außerhalb des Erweiterungsgebietes Gehölzentfernungen erforderlich werden, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass dies in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht während der Brutzeit (01.03. bis 30.09) erfolgen darf.

\* 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.

## **7 Natur und Landschaft**

### **7.1 Landschaftsplan**

Der Erweiterungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Wadersloh“. Die Festsetzungskarte trifft für den Erweiterungsbereich keine Festsetzungen.

### **7.2 Eingriffsregelung**

Mit der Einbeziehung des Erweiterungsgrundstücks in den Satzungsbereich wird planungsrechtlich eine Bebaubarkeit ermöglicht, mit der aufgrund der zukünftigen Versiegelungen eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verbunden ist, die gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches plangebietsintern durch die Anpflanzung einer Heckenstruktur ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Genaue Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

### **7.3 Grünsubstanz / Anpflanzung**

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen als Biotopwertdefizit (s. Anhang) wird entlang der West- und Südgrenze ein Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern) auf einer Fläche von rund 3650 m<sup>2</sup> angepflanzt. Bei Ausgestaltung der Heckenpflanzung, die auch den Südrand der Ursprungssatzung mitberücksichtigt, ist eine Breite von mind. 11 m erforderlich. Als Ausgleich für eine schmalere Hecke kann auch in der nördlichen und südwestlichen - sonst nicht nutzbaren - Spitze des Erweiterungsbereiches eine konzentrierte Pflanzfläche angelegt werden. Die Umsetzung wird im Rahmen von Bauanträgen gesichert.

Im Sinne des § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist bereits im Rahmen der Ursprungssatzung entlang des West- und Südrandes eine Anpflanzung mit einer dreiteiligen Hecke vorgesehen. Durch die westlich und südlich anzupflanzenden Gehölze wird die gem. Ursprungssatzung beabsichtigte landschaftliche Eingrünung nunmehr fortgeführt.

## **8 Sonstige Belange**

- Die Erschließung des Erweiterungsbereiches erfolgt über die vorhandenen privaten Zuwegungen von der Stromberger Straße / K 14 aus. Veränderungen im Erschließungsnetz sind nicht vorgesehen.
- Die Ver- und Entsorgung des Erweiterungsbereiches wird durch die vorhandenen Netze der Versorgungsträger sichergestellt.
- Im Geltungsbereich der derzeitigen Satzung und im Erweiterungsbereich sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster verzeichnet.
- Der Geltungsbereich des derzeitigen gesamten Satzungsgebietes umfasst ein mittelalterlich-frühzeitliches Siedlungsgebiet. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. In diesem Falle sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen bzw. werden im Rahmen von Bauanträgen für die Hallenerweiterung zu prüfen sein.

- Wasserrechtliche Belange hinsichtlich des nördlich, punktförmig den Erweiterungsbereich tangierenden Bachlaufs sind gegebenenfalls entsprechend wasserrechtlicher Vorschriften im Rahmen von Bauanträgen zu beachten.

## **9 Verfahrensvermerk**

Gemäß §13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zur vorliegenden 2. Erweiterung der bestehenden Satzung gemäß §34 (4) Nr. 2 BauGB gegeben.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers für die Gemeinde  
Wadersloh  
Coesfeld, 19.02.2018

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

## **Anhang**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regional-spezifischen Anpassung für den Kreis Warendorf\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die ermittelte Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird. Die Bewertung erfolgt auch unter Berücksichtigung der 1. Erweiterung der Satzung (Oktober 2005).

\* Untere Naturschutzbehörde Kreis Warendorf. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Warendorfer Modell. Stand: 2015.

Bewertung - Ausgangszustand:

5600 m<sup>2</sup> Ackerfläche multipliziert mit 0,3 Biotopwertpunkten pro Quadratmeter entspricht einem Biotopwert von 1.680 Punkten im Ausgangszustand / gem. durchgeführter Bestandserfassung.

Bewertung - Zustand nach Durchführung des Vorhabens gem. 2. Erweiterung der Satzung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8:

4480 m<sup>2</sup> (80 %) versiegelte Fläche multipliziert mit 0,0 Biotopwertpunkten gemäß Warendorfer Modell entspricht einem Biotopwert von 0 Punkten.

1120 m<sup>2</sup> (20 %) unversiegelte (private) Grundstücksfläche multipliziert mit 0,2 Biotopwertpunkten gemäß Warendorfer Modell entspricht einem Biotopwert von 224 Punkten.

**Im Ergebnis ist mit Durchführung des Vorhabens ein Biotopwertdefizit von 1.456 (1.680 – 224) Biotopwertpunkten verbunden.**

Das mit der Plandurchführung verbundene Ausgleichsdefizit wird durch die Eingrünung der zukünftigen Baukörper mit heimischen standortgerechten Gehölzen in Form einer Heckenanpflanzung (vgl. Kap. 7) auf einer Fläche von rund 3650 m<sup>2</sup> ausgeglichen. Bei Ausgestaltung der Heckenpflanzung, die auch den Südrand der Ursprungssatzung bis zur südwestlichen Geländespitze mitberücksichtigt ist eine Breite von mind. 11 m erforderlich.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

## Artenschutzprotokoll

### Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

#### A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	2. Erweiterung der Satzung gem. § 34 (2) BauGB für den Bereich Wadersloh-Nord
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Karsten Urban
Antragstellung (Datum):	24.04.2017
<p>Für die am nördlichen Rand des Satzungsgebiets gelegene Fläche einer Möbelfabrik in Wadersloh-Nord ergibt sich zur weiteren Nutzung bisher unbebauter Flächen die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung an der westlichen Grenze des Satzungsgebietes. Konkreter Anlass ist die Absicht eines Investors, einen Teil des zur Zeit ungenutzten Gewerbegrundstückes – westlich der Stromberger Straße – zu aktivieren und dort eine Halle zu bauen.</p>	
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?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<p>Der Erweiterungsbereich liegt westlich des derzeitigen Geltungsbereiches der Satzung und umfasst (März 2017) einen ehemaligen Ackerstandort mit mehreren aufgeschütteten Erdhügeln, Gehölzstrukturen / Gebäude sind nicht vorhanden. Es wird auch auf die ASP I der Begründung verwiesen.</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b>	
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p><b>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:</b> Begründung: 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.</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b>	
<p>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“).</p>	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b>	
<p>(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“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b>	
<p>Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p>	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px; width: 100%;"></div>	