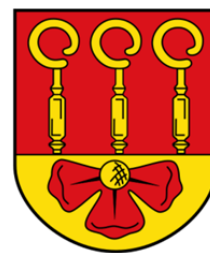


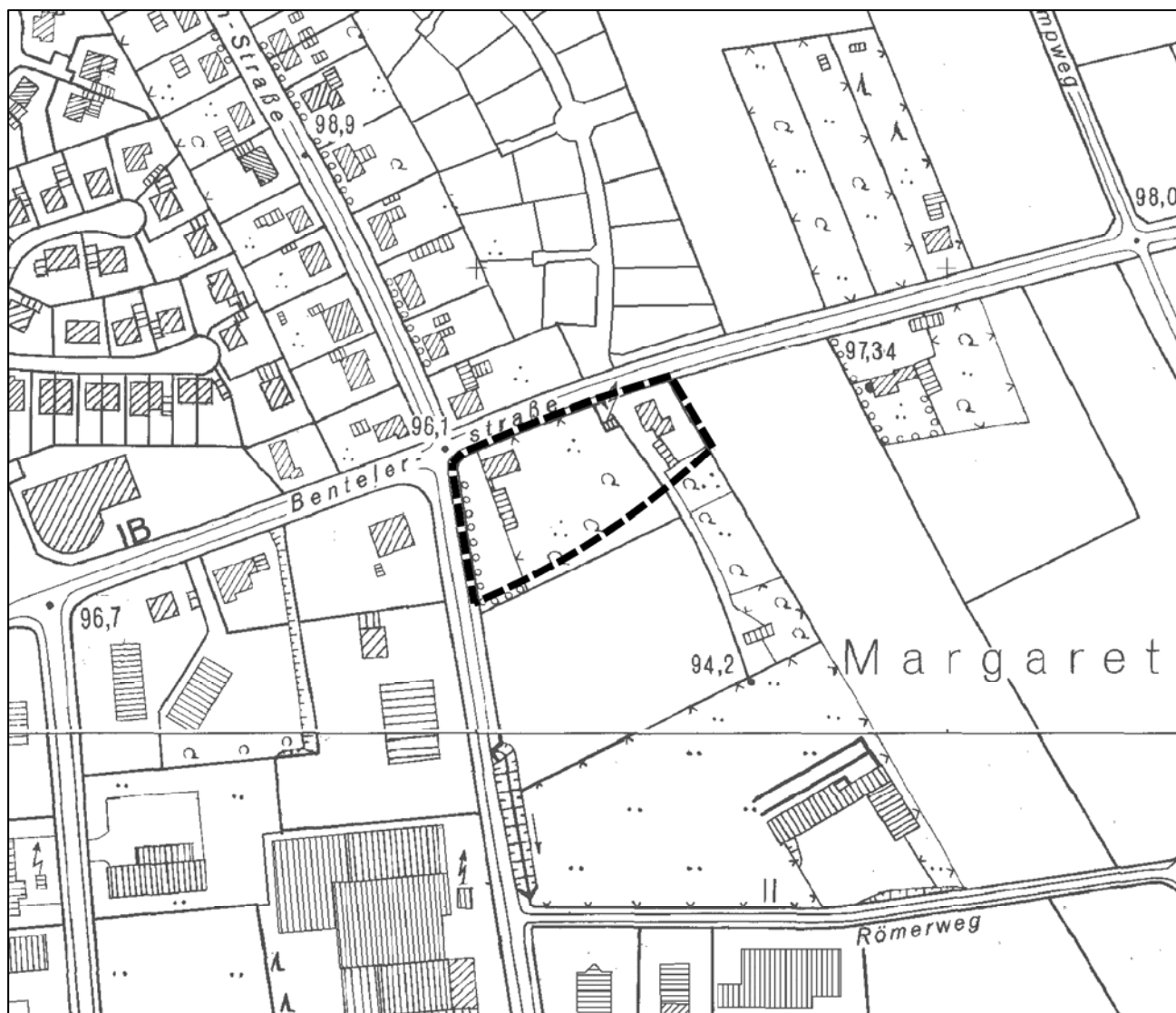
Gemeinde Wadersloh

Ergänzungssatzung "Bentelerstraße"



Gemeinde: Wadersloh, Ortsteil Wadersloh

Satzungsbereich: Bentelerstraße



Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Wadersloh, 16.10.2017

Ergänzungssatzung „Bentelerstraße“

Aufstellung einer Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB über die Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Wadersloh

Gemeinde: Wadersloh, Ortsteil Wadersloh

Bereich: Bentelerstraße

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat in seiner Sitzung am 16.10.2016 auf der Grundlage des § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) - SGV NW 2023 - in der zurzeit geltenden Fassung – die folgende Ergänzungssatzung gem. § 34 BauGB über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Bereiches Wadersloh beschlossen.

§ 1 – Geltungsbereich

Die durch diese Satzung festgelegten Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Satzungsbereich) ergeben sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Übersichtsplan. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung.

In die Grenzen des Satzungsbereiches sind einbezogen die Flurstücke Nr. 13, 14, 17 (tlw.) und 147 (tlw.), Flur 024, Gemarkung Wadersloh.

§ 2 – Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der Ergänzungsfläche, die in die nach § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung einbezogen wurden, wird die planerische Zulässigkeit von Vorhaben nach den Maßgaben des § 34 BauGB und den in § 3 dieser Satzung getroffenen Festsetzungen beurteilt.

§ 3 – Festsetzungen gemäß § 34 (4) Satz 3 BauGB i. V. m. § 9 (1) BauGB in der Ergänzungsfläche

Es werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

Es wird eine Baugrenze und eine maximal zulässige Gesamtfläche pro Einzel- / Doppelhaus von 384 m² festgesetzt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 11,00 m und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen bestimmt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser als Wohngebäude und Gebäude für freie Berufe zulässig.

Das Trafohäuschen wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität durch Symbol gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Rohrleitung zur Oberflächenentwässerung zugunsten östlich liegender Grundstücke (Benteler Straße 41) wird ein Leitungsrecht am östlichen Rand von Flurstück 14 festgesetzt.

§ 4 – Inkrafttreten

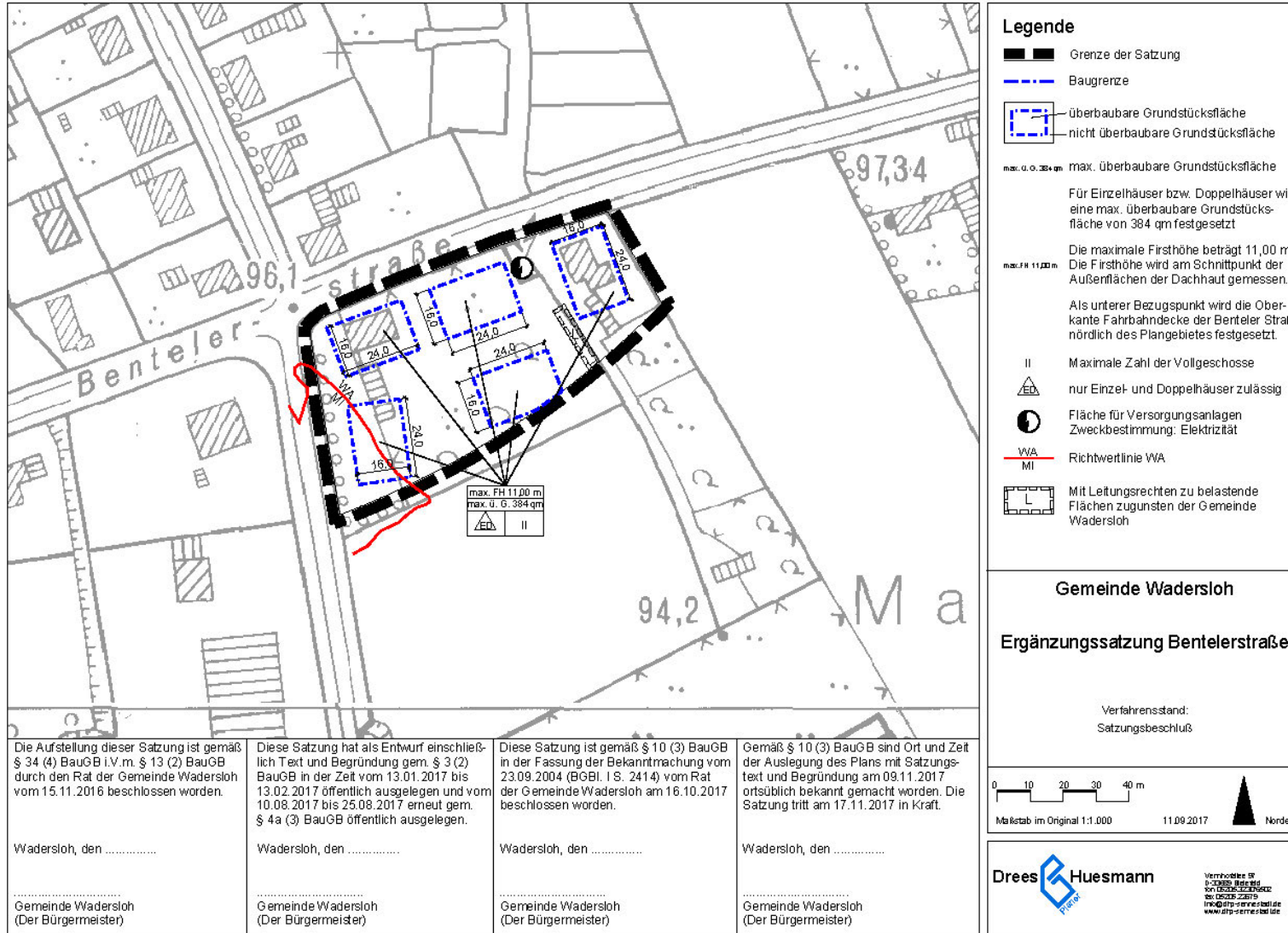
Diese Satzung tritt gem. § 34 (6) Satz 2 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

Gemäß § 215 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - in der zurzeit geltenden Fassung - wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften dann unbeachtlich wird, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wadersloh geltend gemacht worden ist. Mängel der Abwägung werden nach § 215 (1) i. V. m. § 214 (3) Satz 2 BauGB ebenfalls unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Wadersloh geltend gemacht werden. Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Anlage 1: Ergänzungssatzung „Bentelerstraße“ (ohne Maßstab)



Anlage 2

Begründung Ergänzungssatzung "Bentelerstraße", Gemeinde Wadersloh

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	2
1 Erforderlichkeit der Satzung	2
2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung	2
2.1 Prüfung, ob die Ergänzung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB).....	10
2.2 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)	11
2.3 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergibt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete	11
2.4 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach §§ 43 und 44 Landeswassergesetz (LWG)	11
2.5 Belange des Landschaftsschutzes.....	12
2.6 Ausgleich und Ersatz der Eingriffe auf der Grundlage der Satzung.....	12
2.7 Belange des Immissionsschutzes	12
2.8 Artenschutz	13
3 Festsetzungen.....	15
Ergänzungssatzung „Bentelerstraße“ der Gemeinde Wadersloh - Umweltbericht -	16ff.
(Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09/2017)	
Artenschutzrechtliche Fachbeitrag.....	16ff.
(Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 12/2016)	

Begründung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1 Erforderlichkeit der Satzung

Der Bereich an der Bentelerstraße / Krummer Weg östlich des Ortskerns Wadersloh stellt eine Außenbereichsfläche dar, die zum einen im Norden durch Wohnsiedlungsflächen und zum anderen im Westen und mit etwas Abstand im Süden von größeren Gebäudestrukturen gewerblicher Gebäude geprägt ist.

Durch diese besondere Situation ergibt sich an dieser Stelle immer wieder die Frage der Prägung der Fläche durch die umliegenden Nutzungen und deren Reichweite. Durch die in den letzten Jahren im Norden mit dem Wohnstandort Margarethenkamp eingetretenen Erweiterungen ist die Bebauung / der Siedlungsbereich im Norden entlang der Bebauung immer stärker nach Osten ausgedehnt worden. Dadurch drängt sich südlich der Bentelerstraße zwischen dem Gewerbestandort und den Wohnsiedlungsflächen die Aufgabe der Bestimmung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für diesen Bereich auf. Der Bereich liegt vom Ortskern Wadersloh rd. 1 km entfernt (vgl. Karte 1). Zur eindeutigen Bestimmung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden die Flurstücke Nr. 13, 14, 17 (tlw.) und 147 (tlw.) in die Ergänzungssatzung einbezogen.

2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung

Die Gemeinde Wadersloh beabsichtigt mit der Ergänzungssatzung für den Ortsteil Wadersloh für einen Bereich die Festlegung von Entwicklungsmöglichkeiten über Satzungen gem. § 34 (4) BauGB zu nutzen. Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Wadersloh hinsichtlich einer Ergänzung um die in Rede stehende Fläche geprüft worden. Dabei sind die nachfolgenden Tatbestandsmerkmale / Prüfkriterien auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wie folgt bewertet worden:

- Bei der in Rede stehenden Fläche zur Ergänzung handelt es sich um eine Außenbereichsfläche, die in den Ortsteil einbezogen werden sollte (vgl. Fotos).
- Mit der Satzung entsteht kein neuer Ortsteil. Es ergibt sich für rd. 0,5 ha unbebaute Flächen eine Bebauungsmöglichkeit. Diese Größenordnung würde nach gängiger Definition eine untergeordnete Ergänzung und keine flächenmäßige Erweiterung des Siedlungsansatzes darstellen. Die südliche Grenze der Satzung ergibt sich aus der Situation, dass die bebaute Fläche auf dem Flurstück 17 mit einbezogen wird und eine Abrundung mit der Bebauung auf dem Margarethenkamp gesucht wird.
- In dem nördlich der Bentelerstraße liegenden Wohnbereich sind Teilflächen mit verbindlicher Bauleitplanung versehen, größere Bereiche aber unbeplant. Die im GIS-Portal des Kreises Warendorf hinterlegte Darstellung (Karte 3) zeigt den Anschluss der in Rede stehenden Fläche an den unbeplanten Innenbereich.
- Eine Erweiterung der Bebauung in der beabsichtigten Ergänzungsfläche kann sich soweit an dem Rahmen der vorhandenen, benachbarten Bebauung und deren Erschließung orientieren, wenn berücksichtigt wird, dass im Übergangsbereich an dieser Stelle voneinander abweichende Bebauungsstrukturen festzustellen sind. Gerade der im Norden liegende Wohnsiedlungsbereich, aber auch der im Westen und Süden liegende Gewerbestandort mit seiner großmaßstäblicheren Bebauung prägt den Übergangsbereich mit der dazwischen liegenden teilweise bebauten Fläche.
- Durch das eher heterogene, unterschiedliche Bild der umgebenden Siedlungsbereiche ist die Bestimmung einer Dichte bzw. Obergrenze der später zu realisierenden Bebauung nicht eindeutig möglich. Wird sich ausschließlich an der nördlich der Bentelerstraße liegenden Bebauung orientiert, müsste die Fläche eher kleinteiliger mit Wohngebäuden bebaut werden. Wird der anschließende gewerbliche Bereich einbezogen, so sind von der Kubatur und den Maßen etwas größere Bebauungsstrukturen denkbar (vgl. Fotos). Der Bereich liegt damit an der Nahtstelle von unterschiedlicher Bebauung.

Foto: Blick auf die Fläche der Ergänzungssatzung von der Straße „Krummer Weg“ aus



(Foto vom 10.04.2016)

Foto: Bebauungszusammenhang an der Bentelerstraße



(Foto vom 10.04.2016)

Foto: Blick entlang der Straße „Krummer Weg“ nach Norden mit gewerblichen Bauten im Westen (links) und Satzungsbereich im Osten (rechts)



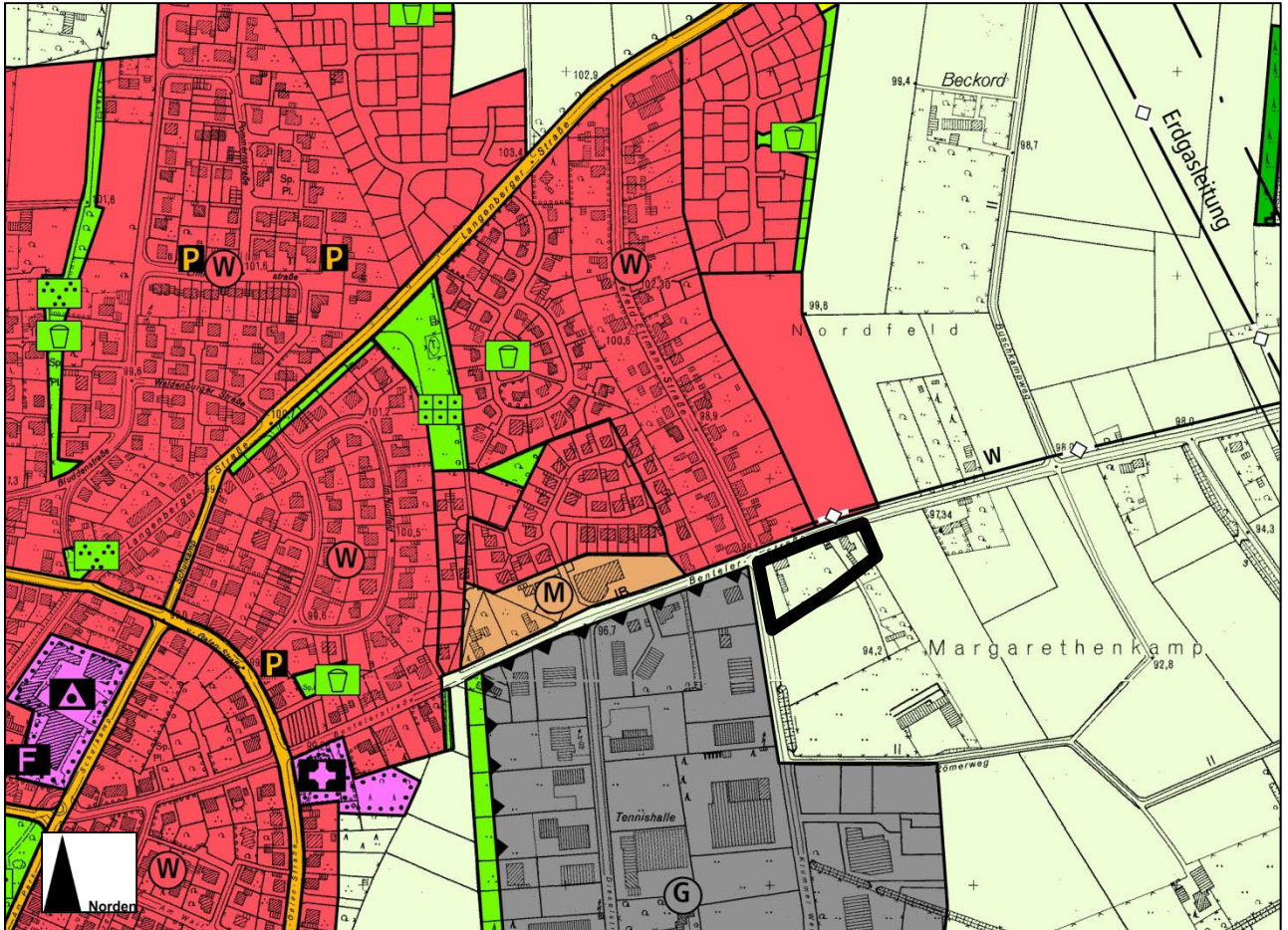
(Foto vom 10.04.2016)

Karte 1: Lage der Ergänzungssatzung „Bentelerstraße“ (ohne Maßstab)



(Kartengrundlage TIM-Online.de vom 01.11.2016)

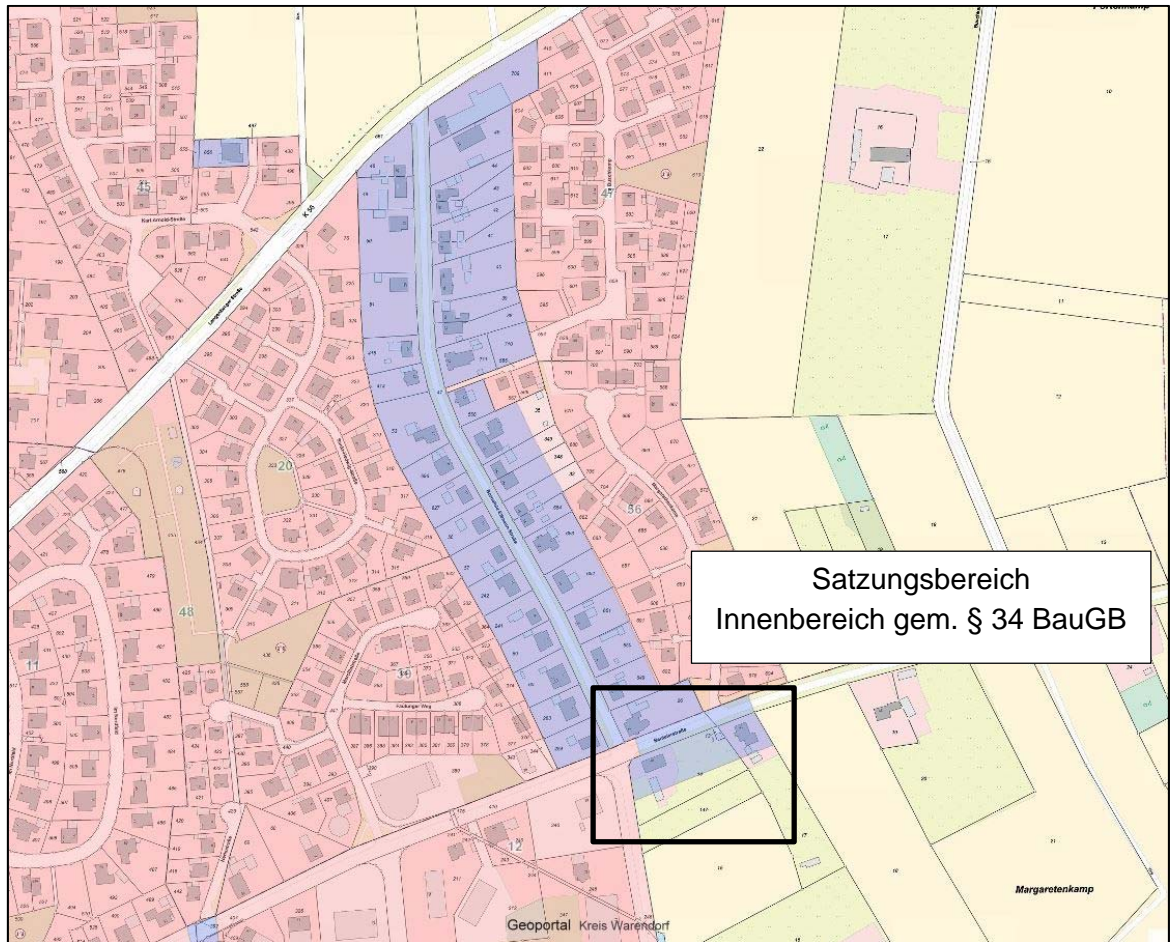
Karte 2: Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh östlich des Ortsteils Wadersloh und Lage der Satzung (ohne Maßstab)



Legende Flächennutzungsplan

Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB		Grünflächen	
Bauflächen		öffentliche oder private Grünfläche	
Wohnbaufläche		Parkanlage	Dauerkleingärten
Gemischte Baufläche		Sportplatz	Bolzplatz
Gewerbliche Baufläche		Freizeitanlage	Spielplatz
ohne Entwicklung (Nachrichtliche Übernahme)		Friedhof	
Sondergebiet			
- Großflächiger Einzelhandel			
- Erholung			
Fläche für den Gemeinbedarf		Flächen für die Wasserwirtschaft und Wasserflächen	
Verwaltung		Wasserfläche	
Schule		Wasserlauf	
Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Flächen für die Landwirtschaft und Wald	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Fläche für die Landwirtschaft	
Kindergarten	Jugendheim	Wald	
Altenheim		Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Flächen für Abgrabungen (Entsandungsfläche)	
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	
Bürgerhalle		Kennzeichnung gemäß § 5 (3) BauGB	
Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Hallenbad		Symbol für kleinere Flächen	
Post		Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gemäß § 5 (4) BauGB	
Feuerwehr		Baudenkmal	
		Bodendenkmal	
Verkehrsflächen		Naturschutzgebiet	
Straßen des überörtlichen Verkehrs und örtliche Hauptverkehrswege		Naturdenkmal	
Zentraler öffentlicher Parkplatz		Geschützter Landschaftsbestandteil	
Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		Landschaftsschutzgebiet	
Fläche Versorgungsanlagen		Flora-Fauna-Habitat-Gebiet	
Umspannwerk		Geschütztes Biotop gemäß § 62 LG	
Abwasser		Geschützter Landschaftsbestandteil sowie Geschütztes Biotop gemäß § 62 LG	
Kläranlage		Grenze des Überschwemmungsgebietes	
Regenrückhaltung		Richtfunktrasse mit Schutzbereich	
Konzentrationszonen zur Windenergienutzung		Bahnanlage	
Konzentrationszonen zur Windenergienutzung		Modellflugplatz	
Hauptver- und Hauptversorgungsleitungen		Rekultivierungsmaßnahmen (vermerkt)	
Leitung oberirdisch		Vorbehaltsfläche für Straßenplanung	
Leitung unterirdisch		Gestrichen als klassifizierte Hauptverkehrsstraße	
Elektrizitätsleitung		Ortsdurchfahrt	
Wasserleitung		Siedlungsschwerpunkt	
Gasleitung			

Karte 3: Übersicht der beplanten Bereiche mit Bebauungsplänen



(Quelle: Geoportal Kreis Warendorf, 25.11.2016)



= rechtskräftiger Bebauungsplan



= Innenbereich gem. § 34 BauGB

2.1 Prüfung, ob die Ergänzung der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch den Gesetzgeber eine gewisse kontrollierte und regelungskonforme Ausweitung des bebauten Bereiches in Richtung auf den Außenbereich intendiert und vorgesehen. Wenn eine so legitimierte „Ausweitung“ durch den im Zusammenhang bebauten Ortsteil am Siedlungsrand durch die bauliche Struktur ihren Abschluss findet, ist eine städtebauliche geordnete Entwicklung alleine durch die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse bestimmt bzw. gegeben. Durch die in die Satzung einbezogene Außenbereichsfläche wird der Innenbereich nicht unzulässig in den Außenbereich ausgedehnt, da an dieser Stelle sich nördlich, westlich und mit einigem Abstand südlich Bauflächen / Baugebiete anschließen.

Erschließung

Die in Rede stehende Außenbereichsfläche kann direkt von der nördlich liegenden, ausgebauten Bentelerstraße sowie von der ausgebauten Straße „Krummer Weg“ erschlossen werden (vgl. Fotos).

In der Bentelerstraße und Krummer Weg befindet sich die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Durch die Herstellung entsprechender Kanalanschlüsse innerhalb der Bentelerstraße bzw. Krummer Weg kann anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt abgeleitet werden.

Die Einbindung in die fernmeldetechnischen und elektrischen Versorgungsnetze ist vorhanden bzw. möglich.

Übergeordnete Planungen

Die Flurstücke sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh (Stand: 2015) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung im FNP als „Nicht-Baufläche“ steht jedoch einer Einbeziehung in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht entgegen (vgl. Karte 2).

Die Fläche ist im neu aufgestellten Regionalplan Münsterland (Juni 2014) im Übergang vom Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB), Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) und Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Zusammenhang mit Klärung der Bebauungsmöglichkeiten hat die Bez.-Regierung Münster die Auskunft gegeben, dass dieser Bereich aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des Regionalplans dem Siedlungsraum zugeordnet werden kann.

Aufgrund der Prüfkriterien sind die Grundlagen für eine Ergänzungssatzung und eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben anzusehen.

2.2 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden mit dem Satzungsbereich bzw. dem Einbezug der Außenbereichsfläche keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben (Prüfwert) wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit der Wirkungen für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung.

2.3 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergibt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung / europäische Vogelschutzgebiete

Im weiteren Umfeld der Satzung sind folgende Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beachtlich.

Nächstliegend ist das FFH-Gebiet DE-4315-301 Lusebredde, Hellinghaeuser Wiesen und Klostermersch (7680016) und das Vogelschutzgebiet DE-4314-401 VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen (7680015) zu beachten. Es ist rd. 7,2 km entfernt. Damit wird die Entfernung nicht unterschritten, ab der i. d. R. mit Wirkungen/ Beeinträchtigungen von Wohnnutzung auf die Schutzziele/-zwecke zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300 – 500 m).

Nach Auswertung der Landschaftsinformationssysteme des LANUV NRW zeigt sich für den Satzungsbereich das folgende Bild: Es sind keine schützenswerten oder andere Biotope in der Fläche vorhanden. Zum Artenschutz siehe Kap. 2.8 Artenschutz.

2.4 Wasserwirtschaftliche und wasserrechtliche Belange; Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung nach §§ 43 und 44 Landeswassergesetz (LWG)

Nördlich und westlich des Satzungsbereiches befindet sich die öffentliche Schmutz- und Regenwasserkanalisation. Durch Herstellung entsprechender Kanalhausanschlüsse innerhalb der Bentelerstraße / Krummer Weg kann anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser getrennt abgeleitet werden.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass der Anschluss der zusätzlichen abflusswirksamen Flächen sowie der zusätzlichen Schmutzwassermengen über das vorhandene Kanalnetz (Schmutz- und Niederschlagswasser) schadlos abgeführt werden kann und zu klären, wie der Übergang der bisherigen Entwässerungssituation der bisher nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossenen Grundstücke geregelt werden soll. Derzeit entwässert z. B. das Grundstück Benteler Str. 41 sowohl das geklärte Schmutzwasser als auch das Niederschlagswasser in den Risselbach (Gewässer Nr. 43042). Je nach dem Zeitpunkt der Umsetzung der Erweiterung des Kanalnetzes ist der Übergang wasserrechtlich zu regeln (§ 48 Landeswassergesetz).

Der Satzungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsbereichen. Weitere Belange des Grundwasserschutzes sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu berücksichtigen.

Siehe hierzu auch den gesonderten Umweltbericht zu dieser Satzung (Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09/2017).

2.5 Belange des Landschaftsschutzes

Das Gebiet liegt außerhalb der Flächen des Landschaftsschutzes.

Siehe hierzu auch den gesonderten Umweltbericht zu dieser Satzung (Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09/2017).

2.6 Ausgleich und Ersatz der Eingriffe auf der Grundlage der Satzung

Für die innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gelegenen Ergänzungs- bzw. Außenbereichsflächen wird nach § 1a BauGB i. V. m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der spätere mögliche Eingriff auszugleichen sein. Im gesonderten Umweltbericht sind die Eingriffe und die Bilanz ausführlich dargestellt (Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09/2017, S.28ff.):

„Für den westlichen Teil des Plangebietes wurde auf Basis der geplanten Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche ein Flächenanteil von rund 0,4 ermittelt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung um bis zu 50 % (z.B. durch Nebenanlagen, Stellplätze und weitere bauliche Anlagen) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO, wird mit einem Versiegelungsgrad von 0,6 gerechnet. In Ermangelung weiterer Festsetzungen wird für die Freianlagen der Code 4.1 („Gartenfläche, private Grünfläche“) festgelegt bzw. 0,3 ÖWE/m². Dieser deckt den ökologisch ungünstigsten Fall von Grünflächen ab. Für den östlichen Teilbereich des Geltungsbereiches sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen, weshalb sich eine Eingriffsbilanzierung nicht ergibt. Die Wertigkeit der Biotope nach Umsetzung des Vorhabens unterschreitet die Wertigkeit der Biotope vor Umsetzung des Vorhabens um 614 Ökowerteinheiten. Die Fläche im Osten bleibt bestehen und wurde somit nicht berechnet. Insgesamt beläuft sich der Kompensationsflächenbedarf auf 614 Ökowerteinheiten. Der Betrag wird dem Ökokonto der Gemeinde Wadersloh zugeführt und für die Entwicklung der Ausgleichsfläche „Lehmkerholz“ (Gemarkung Wadersloh, Flur 217, Flurstücksnr. 4) verwendet.“

2.7 Belange des Immissionsschutzes

Im Vorfeld der Erstellung der Ergänzungssatzung ist für den Bereich / die Außenbereichsfläche ein Fachbeitrag Schallschutz in Bezug zum Gewerbelärm durch das Büro RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 08/2016, erstellt worden. Es kommt zu dem folgenden Fazit (S. 10):

„Mit der Begrenzung der Schalleistungspegel, die durch die vorhandene Wohnbebauung hervorgerufen wird, werden auch im Untersuchungsgebiet die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet überwiegend eingehalten.

Da die bestehenden Betriebe heute die berechneten Schalleistungspegel wahrscheinlich nicht ausnutzen, kommt es heute auf der gesamten untersuchten Fläche nicht zu einer Überschreitung der Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet.“

Die Grenzlinie zwischen den Richtwerten für Allgemeines Wohnen und Mischgebiet wird im Plan gekennzeichnet. Im Bereich der Richtwerte für Mischgebiet ist eine Wohnnutzung in den betroffenen Gebäudeteilen verträglich möglich.

Siehe hierzu auch den gesonderten Umweltbericht zu dieser Satzung (Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09/2017).

Eine vergleichbare Schalluntersuchung ist für den Verkehrslärm entbehrlich. Dieses zum einen, da die vorhandenen Verkehrswege zwar Straßenverkehrslärm erzeugen, dieser aber auf den innerörtlichen Straßen keine für eine angrenzende Wohn- oder Mischnutzung erhebliche Belastung darstellt. Zum anderen ist hier die 16. BImSchV anzuwenden, die gegenüber der Betrachtung des anlagenbezogenen Lärms einen niedrigen Schutzanspruch für die Wohn- und Mischnutzung zugrunde legen.

Da für die an der Benteler Straße gelegenen Wohngebiete im Rahmen für diese erfolgte Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Straßenverkehrslärms keine aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden sind, ist für die Fläche des Satzungsbereiches kein Anlass geboten, anders zu verfahren. Zwar unterliegt das Satzungsgebiet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zu der Benteler Straße und der Straße Krummer Weg dauerhaft dem Straßenverkehrslärm, dennoch ist dieser Lärm als ortsüblicher und sozialadäquater Lärm zu qualifizieren.

2.8 Artenschutz

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zu dieser Satzung (Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 12/2016) kommt zu folgendem Fazit: (S.40 ff.):

Die Potenzialabschätzung im Zuge der Ortsbegehung hat die folgenden Arten als mögliche Konfliktarten ermittelt:

Zwergfledermaus, Feldsperling.

Eine detaillierte Prüfung (Untersuchung und Kontrolle) der Gebäude und Gehölze des Satzungsbereiches kann eine Betroffenheit dieser Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNATSchG genauer ermitteln. Sie dient ebenso der Feststellung zur Notwendigkeit von Ersatzquartieren. Eine detaillierte Prüfung ist erst kurz vor Umsetzung der Abbruch- bzw. Fäll- und Rodungsarbeiten sinnvoll, da bis zu diesem Zeitpunkt neue Quartier/Nester aufgesucht und angelegt werden können.

Im Rahmen der vertiefenden Prüfung (Stufe II) wurden Maßnahmen entwickelt, die das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNATSchG (Töten und Verletzen), Nr. 2 (erhebliche Störung) und Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNATSchG vermeiden. Unter Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen sind keine Konflikte mit den Arten Zwergfledermaus und Feldsperling zu erwarten.

Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Zeitpunktes der Fäll / Rodungs- und Abbrucharbeiten

Fäll-/ Rodungs- und Abbruchzeitraum	Maßnahme	Zeitpunkt der Durchführung
Unabhängig	Detaillierte Prüfung (Untersuchung und Kontrolle) aller Gebäude und Gehölze im Satzungsbereich (insbes. der Gebäude, die bei der Ortsbegehung nicht untersucht wurden) ggf. Anbringen von Ersatzquartieren, falls die Notwendigkeit im Rahmen der detaillierten Prüfung festgestellt wird	kurz vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten Im Anschluss an die Bauarbeiten
Mitte November bis Mitte März	Kontrolle potenzieller Winterquartiere auf einen Besatz durch Fledermäuse ggf. Verschiebung des Abbruchzeitpunktes in die Aktivitätsphase von Fledermäusen	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten -
Mitte März bis Ende April sowie Anfang September bis Mitte November	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse Verschluss ungenutzter Strukturen ggf. Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten im Anschluss an die Kontrolle -
Anfang Mai bis Ende August	Kontrolle potenziell geeigneter Strukturen auf einen Besatz durch Fledermäuse Verschluss ungenutzter Strukturen ggf. Verschiebung des Abbruches auf einen Zeitraum außerhalb der Wochenstubezeit	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten im Anschluss an die Kontrolle -
Mitte September bis Ende März	Kontrolle potenzieller Ruhestätten des Feldsperling auf einen Besatz ggf. Verschluss oder Entfernung ungenutzter Strukturen	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten im Anschluss an die Kontrolle
Anfang April bis Mitte September	Kontrolle festgestellter Strukturen auf einen Besatz durch Feldsperlinge ggf. Verschiebung der Baufeldräumung auf den Zeitraum außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit	vor Beginn der Fäll-/Rodungs- und Abbrucharbeiten -

Die Ergänzungssatzung „Benteler Straße“ der Gemeinde Wadersloh löst bei Anwendung der Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

3 Festsetzungen

Es werden folgende Festsetzungen getroffen, um eine Steuerung der Bebauungsmöglichkeiten vorzunehmen. Sie orientieren sich an dem Rahmen, den die umgebende Bebauung an diesem Übergang von der Wohnbebauung im Norden und der im Westen sich zeigenden gemischten Bebauungsstruktur setzt.

Es werden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB getroffen:

Es wird eine Baugrenze und eine maximal zulässige Gesamtfläche pro Einzel- / Doppelhaus von 384 m² festgesetzt. Es wird eine maximale Firsthöhe von 11,00 m und eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen bestimmt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser als Wohngebäude und Gebäude für freie Berufe zulässig.

Das Trafohäuschen wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung: Elektrizität durch Symbol gekennzeichnet.

Zur Sicherung der Oberflächenentwässerung zugunsten von östlich liegenden Grundstücken (Benteler Straße Nr. 41) wird für die zu verlegende Rohrleitung an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 14 ein Leitungsrecht festgesetzt.

Ergänzungssatzung „Bentelerstraße“ der Gemeinde Wadersloh

- Umweltbericht -

(Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 09/2017)

Artenschutzrechtliche Fachbeitrag

(Büro Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, 12/2017)