

**»Erweiterung der Satzung über die
Grenzen für die im Zusammenhang be-
bauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2
BauGB für den Bereich Wadersloh-Nord«**

Text

Gemeinde Wadersloh

Gemeinde Wadersloh

Satzungserweiterung gemäß 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

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 Rat der Gemeinde Wadersloh in seiner Sitzung am 02.11.2005 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.

Die geringfügige Überschreitung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Baufläche um ca. 0,5 ha kann als parzellenunscharf bezeichnet werden.

§ 1 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.

§ 2 Erweiterungsanlass

Für die am nördlichen Rand des Satzungsgebiets gelegene Möbelfabrik ergibt sich die Notwendigkeit der baulichen Erweiterung über einen kleinen Teilabschnitt auf einer Länge von ca. 120 m im nordöstlichen Grenzbereich des Satzungsbereiches heraus.

§ 3 Geltungsbereich

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

Die Erweiterungsfläche im nordöstlichen Bereich erfasst ca. 0,5 ha und bezieht sich ausschließlich auf den westlichen Rand der Parzelle 34, Flur 19, Gemarkung Wadersloh.

§ 4 Derzeitige Situation und Planungsziel

Die im Geltungsbereich der Satzung am nördlichen Rand der Ortslage Wadersloh bestehende große Möbelfabrik ist im Norden und Osten von landwirtschaftlichen Flächen (Acker und Grünland) umgeben, die von Heckenzügen gegliedert werden.

Die nordöstliche Grenze wird durch ein teilweise verrohrtes Gewässer gebildet. Mit der geplanten baulichen Erweiterung ergibt sich die Notwendigkeit, den Bergwiesenbach zu verlegen.

§ 5 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. 0,5 ha keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht verbunden.

§ 6 Natur und Landschaft

- Landschaftsplan

Der Erweiterungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Wadersloh“.

Die Entwicklungskarte stellt hier das Entwicklungsziel 2/1 „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Entlang des Bergwiesenbachs ist das Entwicklungsziel 2/2 „Anreicherung von Bach- und Flussniederungen“ dargestellt.

Die Festsetzungskarte trifft für den Erweiterungsbereich keine Festsetzungen.

- **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.

Erhaltenswerte Strukturen sind im Erweiterungsbereich mit dem Verlauf des Bergwiesenbachs und eines Heckenzuges vorhanden, eine Inanspruchnahme ist jedoch in Abwägung mit der notwendigen betrieblichen Erweiterung nicht zu vermeiden. Die für das Gewässer erforderlichen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im für die Gewässerverlegung erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren gem. § 31 WHG ermittelt und festgelegt. Im Zuge der Verlegung kann auch eine Eingrünung an der östlichen Grenze des Erweiterungsbereichs erzielt werden.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds wird entlang der Nordgrenze des bestehenden Gewerbebetriebs ein Gehölzstreifen mit bodenständigen Gehölzen (Bäumen I. und II. Ordnung sowie Sträuchern) angepflanzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anlage) berücksichtigt die bauliche Nutzbarkeit des Erweiterungsbereichs nach der für ein Gewerbegebiet gem. BauNVO möglichen Versiegelungsrate von GRZ 0,8. Die Bilanz weist ein Ausgleichsdefizit von 417 Biotopwertpunkten auf, welches auf eigener Betriebsfläche ausgeglichen wird.

§ 7 Sonstige Belange

- Im Geltungsbereich der derzeitigen Satzung und im Erweiterungsbereich sind keine Verdachtsflächen im Altlastenkataster verzeichnet.
- Der Geltungsbereich der derzeitigen Satzung umfasst ein mittelalterlich-frühzeitliches Siedlungsgebiet. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. In diesem Falle sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
- Die wasserrechtlichen Verfahren zur Umlegung des Gewässers werden zeitnah durchgeführt.

- Für den gem. Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Teil der geplanten baulichen Erweiterung wird ein gesonderter Antrag gestellt.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Wadersloh
Coesfeld, im Oktober 2005



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 1995

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
Bewertungsparameter					
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
4.	4.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	4.800,0	0,3	1.440,0
Summe G1			4.800,0		1.440,0

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes					
Bewertungsparameter					
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)					
	1.	Versiegelte Flächen	3.840,0	0,0	0,0
	6.	Gartenflächen, private Grünlandfl. in Industrie-/Gewerbegebieten	960,0	0,3	288,0
	18.	Anpflanzungen Hecken / Eingrünungen (7 m breiter Gehölzstreifen entlang der nördlichen Grenze des bestehenden Gewerbebetriebs auf einer Länge von 150 m)	(1.050,0)	0,7	735,0
Summe G2			4.800,0		1.023,0

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz					
D (in Punkten/qm) = G2 - G1			1.023,0	-	1.440,0
				=	-417,0
Ausgleichsdefizit			-417	Biotopwertpunkte	

Der Ausgleich wird im Satzungsgebiet auf dem Betriebsgelände durchgeführt.