

Innenbereichssatzung Walstedde/Ameke/Mersch
Ergänzungssatzung gem. § 34(4) S. 1 Nr. 3 BauGB
hier: 6. Erweiterung für den Bereich Ameke
nordwestlich des Kindergartens

- Begründung -

Gliederung:

- 1. Allgemeine Ziele, Lage und Größe des Satzungsgebiets**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
- 3. Inhalte und Festsetzungen**
 - 3.1 Einzelne Festsetzungen gemäß § 34(5) Satz 2 i.V.m. § 9(1) BauGB
 - 3.2 Sonstige Belange
- 4. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

- A1:** Protokoll der Artenschutzprüfung

November 2015

Stadt Drensteinfurt, FB 2 - Planen, Bauen, Umwelt
und

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Allgemeine Ziele, Lage und Größe des Satzungsgebiets

Die Stadt Drensteinfurt hat im Jahr 1978 die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Walstedde, Ameke und Mersch durch den Beschluss einer Innenbereichssatzung festgelegt. Diese erfasst i.W. den Ortskern der Bauerschaft Ameke beidseits der gleichnamigen Ortsdurchfahrt. Für eine geringfügige Ergänzung der Bestandsbebauung im Nordwesten von Ameke liegt der Stadt ein Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs dieser Satzung vor. Hier soll künftig der ergänzende Neubau von zwei Einfamilienhäusern im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

Die betroffene Fläche von ca. 0,3 ha ist aufgrund ihrer randlichen Lage planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Für die Zulässigkeit der beantragten Bebauung ist die Einbeziehung der Fläche in die Innenbereichssatzung erforderlich. Gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB besteht die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, sofern diese im Sinne des § 34(1) BauGB durch die angrenzenden Bereiche städtebaulich entsprechend geprägt werden. Diese Voraussetzung wird für das an den als Innenbereich festgesetzten Ortskern Ameke angrenzende Flurstück als gegeben gesehen. Die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für eine Bebaubarkeit der Fläche im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche können in dieser baulich vorgeprägten Randlage aus den angrenzenden Innenbereichsflächen abgeleitet werden.

Die geplante geringfügige Abrundung des Siedlungsbereichs erfordert die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche. Sie dient weder der Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht noch liegen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Diese weiteren Voraussetzungen des § 34(5) BauGB zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden ebenso erfüllt.

Städtebauliches Ziel dieser Ergänzungssatzung ist es, die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbauvorhaben bzw. andere sich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügende Nutzungen zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist eine ergänzende Bebauung durch z.B. zwei Einfamilienhäuser östlich anschließend an die Straße Ameke gut vorstellbar. Eine Einbeziehung in den bestehenden Siedlungsbereich ist in diesem untergeordneten Umfang mit Blick auf eine maßvolle Eigenentwicklung von Ameke städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Das Plangebiet der 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung liegt am nordwestlichen Ortsrand von Ameke und umfasst insgesamt etwa 0,3 ha. Der **Geltungsbereich** wird im Osten durch die Außenanlagen des örtlichen Kindergartens, im Süden durch Wohnbebauung sowie im Westen durch die Straße Ameke begrenzt. Nördlich schließen sich ackerbaulich genutzte Flächen an. Zur genauen Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** ist die Bauerschaft Ameke insgesamt Teil des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Regionalplan als überörtlicher Plan grundsätzlich erst Ortsteile ab einer Größenordnung von mindestens 2.000 Einwohnern als Teil von Siedlungsbereichen aufnimmt. Eine Eigenentwicklung kleinerer Ortsteile unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange bleibt hiervon unberührt. Der Sachverhalt ist im Vorfeld mit der Bezirksregierung Münster erörtert worden. Die Erweiterung wird demnach als verträglich eingeschätzt, soweit die einbezogenen Flächen noch einen klaren Bezug zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufweisen. Angesichts der umgebenden baulichen Strukturen und der untergeordneten Größe des Geltungsbereichs wird diese Voraussetzung erfüllt.

Gemäß den Darstellungen des **wirksamen Flächennutzungsplans (FNP)** der Stadt Drensteinfurt liegt das Plangebiet im Übergangsbereich einer Wohnbaufläche im Süden zu den hieran weiträumig nach Westen und Norden als Flächen für Landwirtschaft anschließenden Bereichen. Östlich grenzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielbereich für Kleinkinder an. Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Die Erweiterung des Satzungsgebiets im geplanten Umfang zur Arrondierung des Siedlungsbereichs berührt die Grundkonzeption des FNP nicht. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird hierdurch nicht gestört.

b) Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Satzungsgebiets

Die Bauerschaft Ameke ist durch Wohnnutzungen mit ergänzenden Infrastrukturen (Kindergarten, Bolzplatz), aber auch einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Die Gebäude im Ortskern sind trauf- und giebelständig beidseits der Straße Ameke errichtet worden. Teilweise sind rückwärtig größere Gärten mit eingrünenden Gehölzstrukturen angeordnet. Zudem ist auch denkmalgeschützte Bausubstanz (Hof Kleikamp, Kapelle St. Georg) im näheren Umfeld vorhanden. Charakteristisch für das Straßenbild ist i.W. eine 1½- bis 2-geschossige Klinkerbebauung mit Satteldächern (30°-45° Dachneigung). Das Satzungsgebiet östlich der Ortsdurchfahrt Ameke schließt hieran als landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Die benachbarten Grundstücke sind i.W. mit Einfamilienhäusern bebaut.

Nördlich der einzubeziehenden Fläche dehnt sich der ackerbaulich intensiv genutzte Freiraum aus. Der umliegende Landschaftsraum wird v.a. durch großräumige Ackerflächen mit zwischenliegenden einzelnen Hofstellen und Streubebauung geprägt. Die einzelnen Hoflagen sind z.T. mit markanten Baumbeständen umgeben. Zudem sind teilweise weitere landschaftsbildprägende, gliedernde Gehölzstrukturen wie freiwachsende Hecken, Gehölzstreifen oder gewässerbegleitende Vegetationsstrukturen vorhanden.

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Satzungsgebiet und sein näheres Umfeld gelten **keine naturschutzfachlichen Regelungen** (Natura 2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW).

Das Plangebiet wird auch nicht von den Darstellungen des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“** erfasst. Für die direkt nördlich und westlich anschließenden Bereiche wird gemäß Landschaftsplan eine Anreicherung der im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen als Entwicklungsziel festgeschrieben.

Das Plangebiet liegt am **Siedlungsrand** im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wird als Grünland genutzt und ist durch die umliegende Bebauung entsprechend vorgeprägt. Eine besondere ökologische Wertigkeit dieses Bereichs liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Der Siedlungsrand wird durch Heckenstrukturen und große Einzelbäume bzw. Baumgruppen auf den Grundstücken sowie die (Grün-)Strukturen der Hausgärten geprägt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit i.W. typische Lebensraumpotenziale der Siedlungsrandlage dar.

d) Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Die Bauerschaft Ameke liegt über einem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld „Donar“**, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen. Eigentümerin ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

e) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt, gleiches gilt für Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Die etwa 50 m südwestlich jenseits der Ortsdurchfahrt liegende Hofstelle Kleikamp wird in der Denkmalliste geführt. Ebenso die im Ortskern rund 130 m südöstlich liegende Kapelle St. Georg. Es bestehen aber keine direkten Sichtbeziehungen zu beiden Denkmälern, so dass denkmalpflegerische Belange soweit erkennbar nicht berührt werden. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

3. Inhalte und Festsetzungen

3.1 Einzelne Festsetzungen gemäß § 34(5) Satz 2 i.V.m. § 9(1) BauGB

Die in die Satzung einzubeziehenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung in Anlehnung an die zu § 34(1) BauGB entwickelten Kriterien hinsichtlich des Maßstabs für Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung geprägt. Nach § 34(5) Satz 5 besteht zudem die Möglichkeit, ergänzende Festsetzungen u.a. nach § 9(1) BauGB

zu treffen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen i.S. des § 34(1) zu präzisieren. Davon soll im Rahmen dieser Ergänzungsatzung Gebrauch gemacht werden, v.a. um die überbaubaren Flächen umgebungsverträglich zu definieren und eine Einbindung in die benachbarten Strukturen zu erzielen. Die Fassung der **Baugrenzen** greift die Stellung der baulichen Anlagen des südlich angrenzenden Grundstücks auf, um hier eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug zu gewährleisten. Das Baufenster ist ausreichend dimensioniert um auf der Fläche (vergleichbar mit den benachbarten Gebäuden) zwei Einfamilienhäuser unterzubringen. Eine Bebaubarkeit in zweiter Reihe soll aber auf dem ca. 60-70 m tiefen Grundstück ausgeschlossen werden. Hierdurch kann im Rahmen der Umsetzung sichergestellt werden, dass sich die künftigen Nutzungen keinen ggf. schädlichen Umweltauswirkungen durch die nahe gelegene Bolzplatznutzung aussetzen und der Bolzplatzbetrieb nicht durch heranrückende schutzwürdige Nutzungen eingeschränkt wird. Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird somit Rechnung getragen (s. Kapitel 3.2 b) und eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der Bauerschaft Ameke insgesamt gewährleistet.

Aufgrund des ländlich strukturierten Raums mit direkt angrenzenden Ackerflächen sowie der bislang guten Einbindung der Bebauung am nördlichen Eingangsbereich der bebauten Ortslage ist es weiterhin geboten, **Regelungen zur Eingrünung und Gestaltung des Ortsrands** zu treffen. Für die Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft soll eine einreihige Wildstrauchhecke entlang des nördlichen Geltungsbereichs angelegt werden. Ein Mindestabstand der möglichen Bebauung von 5 m sichert ausreichend Platz für die Entwicklung der Hecke sowie zur Einhaltung des Mindestabstands gemäß §§ 42, 43 Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zur angrenzenden Ackerfläche. Unterstützt wird mit dieser Maßnahme auch das Entwicklungsziel des Landschaftsplans (Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen (s. Kapitel 2.c).

Weiterhin ist insbesondere mit Blick auf die Minderung des ermöglichten Eingriffs im östlichen Bereich eine naturnah angelegte **Streuobstwiese** vorgesehen, die mit einer **privaten Grünfläche** unterlegt ist (s. Kapitel 3.2 c).

3.2 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Erweiterungsbereichs erfolgt über die direkt westlich angrenzende Straße Ameke. Diese ist endausgebaut und mündet nördlich in ca. 400 m Entfernung auf die Herberner Straße (L 671), die Ameke an den Ortskern von Walstedde im Osten und die Bauerschaft so gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Die Geschwindigkeit innerhalb der Ortschaft ist auf Tempo 30 beschränkt worden. Die vorliegende Planung ermöglicht den Bau von Einfamilienhäusern in untergeordnetem Umfang. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens wird hierdurch nicht verursacht. Die Straße Ameke ist ausreichend leistungsfähig, alternative Anschlussmöglichkeiten bestehen nicht.

Die Bauerschaft ist in das Radverkehrsnetz des Landes NRW eingebunden. Straßenbegleitende Fuß- und/oder Radwege sind im Bereich der geplanten Erweiterung aber nicht vorhanden. Die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** verändert sich

durch die Planung nicht. **Private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen.

b) Immissionsschutz

Die Einbeziehung des Geländes in den Siedlungsbereich ist aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden. Im Umfeld befinden sich weder relevante Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen noch gewerbliche Nutzungen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen wie Lärm, Abgase, Gerüche etc. verursacht werden könnten.

Die Bauerschaft Ameke liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Raum, in Nähe zum Satzungsgebiet befinden sich einige Hofstellen. Insofern ist in Randlage zu den i.W. als Acker genutzten Flächen saisonbedingt mit allgemeinen, unvermeidbaren ortsüblichen Emissionen (z.B. Geräusche, Staub, Geruch) zu rechnen, insbesondere zur Erntezeit. Betriebe mit eventuell problematischer Tierhaltung sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Insgesamt liegen keine Anhaltspunkte vor, die infolge der landwirtschaftlichen Nutzung Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus erwarten lassen.

Östlich der Erweiterungsfläche befindet sich eine Sportanlage mit Bolzplatz, Streetball- und Beachvolleyballfeldern. Gutachterlich ist für diese Anlage eine Verträglichkeit gemäß Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) mit der Bebauung in der Nachbarschaft (Schutzanspruch für Misch-/Dorfgebiete) nachgewiesen worden.

Zukünftige Vorhaben und ihre Zulässigkeit richten sich im unbeplanten Innenbereich nach den Regelungen des § 34 BauGB - hiernach ist u.a. gefordert, dass diese sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügen einer künftigen Nutzung schließt auch das Gebot der Rücksichtnahme ein. Danach darf ein Vorhaben einerseits keine unzumutbaren Immissionen verursachen, sich andererseits aber auch keinen schädlichen Umweltauswirkungen aussetzen. Die Nutzung des Bolzplatzes stellt ein wichtiges Freizeitangebot in Ameke dar, eine Einschränkung durch heranrückende Nutzungen wird seitens der Stadt daher nicht befürwortet. Mit der Fassung der Baugrenzen sowie der zwischenliegenden Obstbaumwiese ist ein ausreichender Abstand künftiger Wohngebäude von dieser Anlage gewährleistet, deren Nutzung wird durch die 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung somit nicht beeinträchtigt.

c) Belange der Ver- und Entsorgung, der Wasserwirtschaft und des Brandschutzes

Das Satzungsgebiet ist bislang unbebautes Grünland. Ver- und Entsorgungsmedien liegen in der angrenzenden Straße Ameke. Eine mögliche Bebauung der Fläche erfordert neue Anschlüsse an die bestehenden Anlagen/Netze. Private Anschlüsse zur **Energie- und Wasserversorgung** sowie zu **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** sind hier nach heutigem Kenntnisstand möglich. Hingewiesen wird bezüglich der Schmutzwasserentsorgung auf das Erfordernis eines privaten Pumpenschachts für den Anschluss an die bestehende öffentliche Druckleitung. Hierzu wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie

die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für neu hinzukommende Bebauung zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

Das Satzungsgebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**. Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Angesichts der in Kapitel 4.a) erläuterten Bodenverhältnisse kann das Regenwasser voraussichtlich auf den Baugrundstücken versickert werden. Sofern keine vollständige Versickerung möglich ist, besteht nach bisheriger Kenntnis aber auch die Möglichkeit, einzelne hinzukommende (Wohn-)Gebäude an den in der Straße Ameke liegenden Regenwasserkanal anzuschließen. Entsprechende Detailfragen können angemessen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt werden.

4. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Nach § 34(5) BauGB ist bei Ergänzungssatzungen die **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a(2) BauGB zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen im Siedlungsbereich von Amke nördlich bzw. östlich der Ortsdurchfahrt i.W. tiefreichend humose Sandböden als schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch an. Kennzeichnend für die anstehenden Böden sind eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine hohe Wasserdurchlässigkeit sowie eine mittlere nutzbare Wasserkapazität. Die Böden weisen meist einen mittleren Ertrag auf. Im Oberboden ist stellenweise schwache Staunässe vorzufinden, Grundwassereinfluss ist teilweise im tieferen Unterboden vorhanden.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen² treffen auf diese anthropogenen Böden zu. Sie sind aufgrund ihrer Archivfunktion landesweit als **besonders schutzwürdig** (Stufe 3) kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist aber zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch bauliche Nutzungen in Anspruch genommene Siedlungsflächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Im vorliegenden Fall erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche über die bebaute Ortslage von Ameke hinaus nördlich der Durchfahrtsstraße und erfassen anschließend einen größeren Bereich ackerbaulich genutzter Flächen im Anschluss an den Siedlungskörper. Die schutzwürdigen Böden sind im Bereich der Ortslage somit bereits in den letzten Jahrzehnten durch Bebauung und Verkehrswege

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1981

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

überbaut und überformt worden. Der noch unbebaute Bereich des Plangebiets wird heute als Grünland genutzt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass angesichts der früheren ackerbaulichen Bewirtschaftung die Eigenschaften der Plaggeneschböden auch bezüglich der Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind.

Die Errichtung von Gebäuden verursacht die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und Flächen im Siedlungszusammenhang vorrangig zu entwickeln. Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs und den nur mäßigen Verdichtungsmöglichkeiten wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden so weit wie möglich reduziert und eine Versiegelung von Flächen minimiert. Die Planung ermöglicht einen Spielraum für maximal zwei neue Einfamilienhäuser direkt im Anschluss an bestehende Bebauung und trägt hier zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Siedlung am Ortsrand vom Ameke bei. Mit der Fassung der Baugrenzen sowie der geplanten Streuobstwiese auf dem rückwärtigen Grundstück wird die Inanspruchnahme des Bodens sinnvoll und wirksam begrenzt. Eine weitergehende Ausdehnung des Siedlungsbereichs ist mit Blick auf Rahmenbedingungen und örtliche Gegebenheiten nicht vorstellbar und wird durch die Planung auch nicht eröffnet. Die in geringem Maße ermöglichte Neuversiegelung und Überbauung von ggf. schutzwürdigem Boden wird somit im Ergebnis der Abwägung, v.a. mit Blick auf die für die Entwicklung des Satzungsgebiets sprechenden städtebaulichen Belange für vertretbar erachtet.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatschG). Der Prüfung wird die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zugrunde gelegt.

Im Erweiterungsbereich und direkt angrenzend sind i.W. die Lebensraumtypen *Fettwiesen/-weiden* sowie *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind im Bereich des Messtischblatts 4212 „Drensteinfurt“/Quadrant 2⁴ sechs Fledermaus- und 16 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können – darunter wird für die Arten Großes Mausohr, Kleiner Abendsegler, Feldlerche, Feldsperling, Kiebitz, Kleinspecht, Kuckuck, Mehl- und Rauchschnalbe sowie Waldohreule ein ungünstiger Erhaltungszustand ausgewiesen. Für das Rebhuhn ist ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Der Stadt liegen für das Plangebiet keine konkreten Informationen bzw. gesicherte Hinweise über ein Vorkommen der potenziell für den Natur- und Siedlungsraum genannten planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁴ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 17.06.2015

Das Satzungsgebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich in der Ortsrandlage dar. Es unterliegt bereits nutzungsbedingten Störeinflüssen durch angrenzende Wohnbebauung, die Ortsdurchfahrt Ameke sowie die Außenanlagen des Kindergartens. Mit der vorliegenden Satzung wird in dieser vorbelasteten Lage die Ergänzung bestehender Baurechte unter Inanspruchnahme einer Grünlandfläche in geringem Umfang ermöglicht. Die Planung bewirkt damit i.W. eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen. Die Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert.

Nach heutiger Kenntnis werden aufgrund der konkreten Planungssituation keine potenziell kritischen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungs-/Ruhestätten von „Allerweltsarten“) gesehen. Daher geht die Stadt insgesamt davon aus, dass durch die Planung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Ebenso kann bei der Größe des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden. Die Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Zuge des Verfahrens zugestimmt. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird aus den genannten Gründen insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist (z.B. Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten oder gesetzlich geregelte Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken etc.). Diesbezüglich ggf. erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren abzustimmen.

c) Eingriffsregelung

Auf Ergänzungssatzungen sind gemäß § 34(5) BauGB die Regelungen nach §§ 1a und 9(1a) BauGB entsprechend anzuwenden. Zu prüfen ist somit, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierzu wird auf die o.g. Begründung der Planungsziele verwiesen.

Die Satzung erfasst eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, die künftig im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar sein wird. Der hiermit ermöglichte Eingriff ist somit ausgleichspflichtig. Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch nach dem Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“⁵ und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**. Die Eingriffsbilanzierung für den Ergänzungsbereich erfolgt in den Schritten:

⁵ Hrsg.: Kreis Warendorf, Stand 2015

- A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Flächenwert A** beschreibt den **aktuellen rechnerischen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B) Erfassung des **Zustands nach Erweiterung des Satzungsgebiets** (Tabelle B): Der **Flächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert der betroffenen Fläche nach Umsetzung der Planung.
- C) **Gesamtbilanz des Eingriffs**: Ermittlung durch Subtraktion des Flächenwerts A vom Flächenwert B, die Differenz stellt ein Maß für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar - vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Kommune.

Der entsprechend der heutigen Nutzung vorliegende Biotoptyp kann nicht eindeutig einer Kategorie gemäß Warendorfer Modell zugeordnet werden. Die ursprüngliche Ackerfläche wird seit Jahren nicht mehr entsprechend genutzt, ist allerdings nach Auskunft des Flächeneigentümers noch als Ackerbrache (Bestandswert 0,6 ÖWE/m²) bei der Landwirtschaftskammer geführt. Infolge der Nutzungsaufgabe hat sich in der Örtlichkeit Grünland entwickelt, das derzeit ca. zweimal im Jahr gemäht und zwischenzeitlich als Weide genutzt wird. Eine intensive Grünlandnutzung (0,4 ÖWE/m²) findet nicht statt, die Wertigkeit ist allerdings auch nicht mit der von Extensiv-/Feucht-/Magergrünland (1,3 ÖWE/m²) gleichzusetzen. Aufgrund von Beweidung und Mahd ist ein Fortschreiten von Sukzession ebenfalls nicht möglich. Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt im Sinne einer Mittelwertbildung bei der Bewertung des Ausgangszustands einen Wert von 0,7 ÖWE/m² analog einer Brachfläche mit weniger als 5 Jahren Sukzessionszeit bei Neuanlage zugrunde zu legen.

Mit Blick auf die Nutzungsmaße in der Umgebung sowie die im Satzungsgebiet möglichen Grundstücksgrößen und die auf zwei Einfamilienhäuser angepasste Größe des Baufensters wird unter Berücksichtigung weiterer möglicher Versiegelungen (Garage, Zufahrten/Wege etc.) eine Gesamt-GRZ von 0,4 erwartet. Für die verbleibende, nicht versiegelbare Fläche des Plangebiets wird im westlichen und mittleren Bereich die Entwicklung von Gartenflächen angenommen. Davon wird die Gebietsgrenze im Norden von einer mindestens 2 m breiten Wildstrauchhecke gebildet.

Zur teilweisen Kompensation des Eingriffs soll eine ca. 18 m tiefe Obstbaumwiese im Osten des Plangebiets im Übergang zum angrenzenden Kindergarten angelegt werden. Streuobstwiesen haben grundsätzlich positive Wirkungen auf die Lebensraumvielfalt und als Strukturelemente im Landschaftsraum. Zudem tragen sie durch zahlreiche Wechselwirkungen auch zu Verbesserungen von Klima, Wasser und Boden bei (z.B. Schutz vor Bodenerosion, Nährstoffspeicher, Grundwasserschutz).

Die auf dieser Grundlage ermittelte rechnerische Eingriffsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

A. Ausgangszustand im Satzungsgebiet							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert Bestand	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Landwirtschaftliche Nutzfläche = rd. 3.030 m ²						
	5.1	Grünland/Weidefläche analog Neuanlage Brachfläche	3.030	0,7	0,0	0,7	2.121,0
		Gesamtfläche	3.030	Gesamtflächenwert A:			2.121,0

B. Zustand des Plangebiets gemäß Ergänzungssatzung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert Neuanlage	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen = rd. 2.225 m ² , davon:						
	1.1	versiegelte Grundfläche bei einer GRZ von 0,4	890	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	unversiegelte Gartenfläche	1.230	0,3	0,0	0,3	369,0
	4.4	Wildstrauchhecke	105	0,7	0,0	0,7	73,5
2	Private Grünfläche/Kompensation = rd. 805 m ² , davon:						
	8.1	Anpflanzung von Obstbäumen (Streuobstwiese)	805	1,0	0,0	1,0	805,0
		Gesamtfläche	3.030	Gesamtflächenwert B:			1.247,5
C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)							-873,5

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Danach verbleibt durch die Überplanung ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. -875 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit soll durch den Antragsteller mit der weiteren Pflanzung von Obstbäumen auf einer externen Fläche, die sich ebenfalls in seinem Eigentum befindet, kompensiert werden. Den konkreten Maßnahmenumfang hat die Stadt Drensteinfurt im Vorfeld mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Pflanzungen sind auf einer rund 1.400 m² großen Teilfläche des Flurstücks 50, Flur 37 in der Gemarkung Walstedde vorgesehen. Diese Fläche liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets und ist Teil einer Hofanlage. Die geplante Maßnahme ergänzt dort eine bereits bestehende Obstbaumwiese. Durch die Anpflanzung der Gehölze (Zielwert 1,0 ÖWE/m²) erfährt die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche (Ausgangswert 0,4 ÖWE/m²) eine Aufwertung um 0,6 Punkte, was ca. 840 Werteinheiten entspricht. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit durch die ergänzenden Obstbaumpflanzungen gut ausgeglichen werden kann.

Umsetzung sowie dauerhafte Pflege und Erhalt der Ausgleichsmaßnahme sind durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Stadt Drensteinfurt zum Satzungsbeschluss sichergestellt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat in seiner Sitzung am 02.12.2013 (Vorlage Nr. I/88/2013) beschlossen, das Planverfahren für die 6. Erweiterung der Innenbereichssatzung Walstedde/Ameke/Mersch einzuleiten. Die Aufstellung der Satzung gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung des Siedlungsbereichs Ameke nordwestlich des Kindergartens wird mit Blick auf die hier angestrebte maßvolle Ergänzung um maximal zwei Einfamilienhäuser für städtebaulich sinnvoll erachtet. Die Voraussetzungen gemäß § 34(4, 5) BauGB für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung sieht die Stadt Drensteinfurt als erfüllt an.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 34(6) BauGB i.V.m. § 13(2) BauGB. Auf Grundlage des Entwurfs wurden im Zeitraum September/Oktober 2015 Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB durchgeführt. Im Zuge des Verfahrens haben der Kreis Warendorf sowie der BUND Kreisgruppe Warendorf und der landwirtschaftliche Kreisverband Warendorf (WLV e.V.) Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt und/oder zu berücksichtigenden Hinweisen vorgetragen.

Die untere Wasserbehörde des Kreises hat darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Grundstücksentwässerung auch eine Beteiligung der oberen Wasserbehörde erforderlich ist. Diese ist ergänzend erfolgt, es bestehen Bedenken hinsichtlich einer Entwässerung im Mischsystem. Angesichts des vorhandenen Regenwasserkanals in der Straße Ameke können die beiden zusätzlichen Baugrundstücke nicht als Misch- sondern als Trennsystem entwässert werden. Eine Vorprüfung der vorhandenen Abwasserbeseitigungsmöglichkeiten hat zudem ergeben, dass ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz grundsätzlich möglich ist. Die Abstimmung zu Detailfragen der Entwässerung erfolgt im Zuge der Genehmigungsverfahren.

Der BUND weist unter Bezugnahme auf Beobachtungen durch Anwohner auf ein mögliches Vorkommen von Schleiereule und Turmfalke im Umfeld des Erweiterungsgebiets hin. In diesem Zusammenhang werden eine avifaunistische Bestandsaufnahme und die Untersuchung von Sommerlebensräumen der Fledermäuse sowie ein Überdenken der Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen angeregt. Da weder die Strukturen/Gegebenheit des Plangebiets ein Vorkommen seltener Arten vermuten lässt, noch einen Verdacht auf die Besiedlung mit schützenswerten Arten begründen, sind vertiefende Untersuchungen unverhältnismäßig und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde (weiterhin) entbehrlich. Essentielle Nahrungshabitate bzw. Jagdreviere sind von der Planung ausdrücklich nicht betroffen. Auch die bisher vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der Fachbehörde erörtert und konkretisiert sowie grundsätzlich bestätigt worden. Negative Auswirkungen der vorgeschlagenen Obstbaumwiesen auf das Jagdverhalten von Schleiereulen/Turmfalken werden nicht gesehen, an den geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird im Ergebnis festgehalten.

Der WLV e.V. regt im Auftrag des nördlichen Nachbarn an, die Abstände von Bepflanzung und/oder Bebauung zur Landwirtschaftsfläche zu vergrößern oder die Wuchshöhe der Hecke zu beschränken. Der geplante Mindestabstand zwischen Bebauung und Grundstücksgrenze ist grundsätzlich auch i.V.m. den gesetzlich geregelten Mindestabständen gemäß §§ 42, 43 NachbG NRW ausreichend bemessen für die geplante Heckenpflanzung. Klarstellend wird die mittlere Höhe der Hecke auf 1,50 m bis 2,0 m begrenzt. Der betroffene Nachbar hat sich hiermit einverstanden erklärt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Unterlagen für die Beratungen von Fachausschuss und Rat der Stadt Drensteinfurt (siehe Vorlage Nr. I/118/2015) sowie auf die Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im November 2015