Gemeinde Stemwede

Satzung gem. § 34 BauGB "Westrup"

2. Änderung

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 06.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Belange des Landschaftsschutzes
4.4 Belange der Wasserwirtschaft
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
6.1 Bebauung
6.2 Erschließung
6.3 Ver- und Entsorgung
6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
6.5 Grünordnung
6.6 Immissionssituation
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

1. Vorbemerkung

Die ursprüngliche Satzung ist mit der Bekanntmachung am 16.07.2009 in Kraft getreten. Im Rahmen der 1. Änderung (Inkrafttreten am 15.09.2015) wurde eine Fläche für das geplante Feuerwehrgerätehaus der Löschgruppen Wehden und Westrup in den Satzungsbereich einbezogen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Tischlerei Becker plant, den vorhandenen Betrieb an der Straße Glockenort in mehreren Bauabschnitten zu erweitern (siehe Anlage 1). Dabei wird allerdings die Grenze der Satzung überschritten. Das Gesamtvorhaben ist daher nur umzusetzen, wenn auch die Restfläche des Betriebsgrundstückes in die Satzung einbezogen wird. Aus diesem Grund hat die Firma Becker einen Antrag für eine entsprechende Änderung der Satzung eingereicht.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Westrup“ zu ändern.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu wird eine Außenbereichsfläche westlich der Straße Glockenort gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Die Abgrenzung dieses Bereiches ist in der Anlage 2 dargestellt.

Der gesamte Geltungsbereich der Satzung einschließlich der Änderung ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt.

4. Übergeordnete Planungsvorgaben

4.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede in der Neufassung des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- (jetzt Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Satzungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist im Ortsteil Westrup nicht dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der bisherige Satzungsbereich größtenteils im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stemwede als Dorfgebiet ausgewiesen. Einige Teilflächen sind als sogenannte Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogen.

Der neu hinzukommende Bereich ist zwar nicht im Flächennutzungsplan ausgewiesenen, wird aber ebenfalls gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher entbehrlich.

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

4.4 Belange des Artenschutzes

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 soll bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für die Artenschutzbelange eine überschlägige Vorabschätzung des Artenschutzspektrums erfolgen. Bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen. Für Satzungen gem. § 34 BauGB gibt es in der Handlungsempfehlung keine konkreten Vorgaben, wie zu verfahren ist. Bei einer Satzung gem. § 34 BauGB handelt es sich aber auch nicht um eine Bauleitplanung im eigentlichen Sinne. Diese dient in erster Linie zur eindeutigen Abgrenzung des Innenbereiches (§ 34 BauGB) vom Außenbereich (§ 35 BauGB). Aus diesem Grund dürfte hierbei auch eine überschlägige Vorabschätzung wie auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ausreichen.

Betrachtet wird in diesem Fall lediglich die Fläche, die neu in den Geltungsbereich der Satzung mit einbezogen werden. Bei der Fläche westlich der vorhandenen Betriebsgebäude der Firma Becker handelt es sich größtenteils um eine Grünfläche, die als Pferdewiese genutzt wird. Außerdem befindet sich dort eine Sandfläche die als Paddock genutzt wird. Daher ist anzunehmen, dass in diesem Bereich lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

5. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist bisher unbebaut und wird größtenteils als Pferdewiese genutzt. Auf einer Teilfläche befindet sich eine Sandfläche (Paddock).

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise werden im Rahmen der Satzungsänderung keine Festsetzungen getroffen. Hier bleibt § 34 BauGB einschlägig, wonach sich die Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

6.1.2 Baugestaltung

Die bisherigen Vorschriften bleiben unverändert. U. a. wird auch der Passus beibehalten, wonach für Nichtwohngebäude auch eine abweichende Dachform zugelassen wird.

6.2 Erschließung

Das Betriebsgrundstück Becker ist an die Straße Glockenort angebunden. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist durch vorhandene Anlagen ausreichend sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Im Änderungsbereich befindet sich kein Baudenkmal.
Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis ist jedoch zu beachten:
"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 dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten."

Im Änderungsbereich befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche.

6.5 Grünordnung

Der Änderungsbereich ist im Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme zur Westseite sowie auch zum Norden und Süden hin mit einem rund 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich die geplanten Erweiterungsbauten besser in das Ortsbild einfügen. Sollte aufgrund der individuellen Planung der Erweiterung nicht überall eine 5 m breite Eingrünung möglich sein, so ist an anderer Stelle auf dem Grundstück ein flächengleicher Ersatz zu schaffen.

Grundsätzlich sollen für die erforderlichen Anpflanzungen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 3 beigefügten Pflanzliste verwandt werden.

6.6 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die von der vorhandenen Landesstraße 769 ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Grundlage für die folgende Bilanzierung ist das Modell der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (Stand: Mai 2001). Danach wird im 1. Schritt der Ausgangszustand des Plangebietes ermittelt. Im 2. Schritt wird der geplante Zustand des Plangebietes bewertet. Zum Schluss wird in der Bilanz durch Subtraktion des Wertes des Ausgangszustandes vom

Wert des Planungszustandes ermittelt, inwieweit der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann und falls erforderlich Ausgleichsmaßnahmen benannt.

Für die Bilanzierung ist nur eine Betrachtung des neu hinzukommenden Satzungsbereiches erforderlich.

Die bei der Aufstellung sowie der 1. Änderung der Satzung im Rahmen der dort vorgenommenen Bewertungen von Eingriffen in Natur und Landschaft festgelegten Ausgleichsmaßnahmen bleiben durch diese Satzungsänderung unberührt.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
4.5	Grünfläche (u. a. Pferdewiese)	2.900	3	1	3	8.700
1.3	Sandfläche (Paddock)	400	1	1	1	400
Gesamtflächenwert:						**9.100**

Auf der nördlichen Seite der Pferdewiese befinden sich einzelne Obstbäume, die aber unter 10% der Fläche liegen und damit nicht zu einem Korrekturfaktor führen. Außerdem haben die Bäume einen Kronendurchmesser von weniger als 6 m und werden daher auch nicht einzeln als Biotoptyp erfasst

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächenanteil (%)	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Bebauung		3.300				
1.1	versiegelte Fläche	40	1.320	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten		1.180	2	1	2	2.360
8.1	Pflanzstreifen		800	6	1	6	4.800
Gesamtflächenwert:							**7.160**

7.3 Ermittlung der Gesamtbilanz:

Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes des Ausgangszustandes (Tabelle 1) vom Gesamtflächenwert des Planungszustandes (Tabelle 2) ergibt sich in diesem Fall ein rechnerisches Defizit von 1.940 Werteinheiten. Daher wird eine externe Kompensation erforderlich.

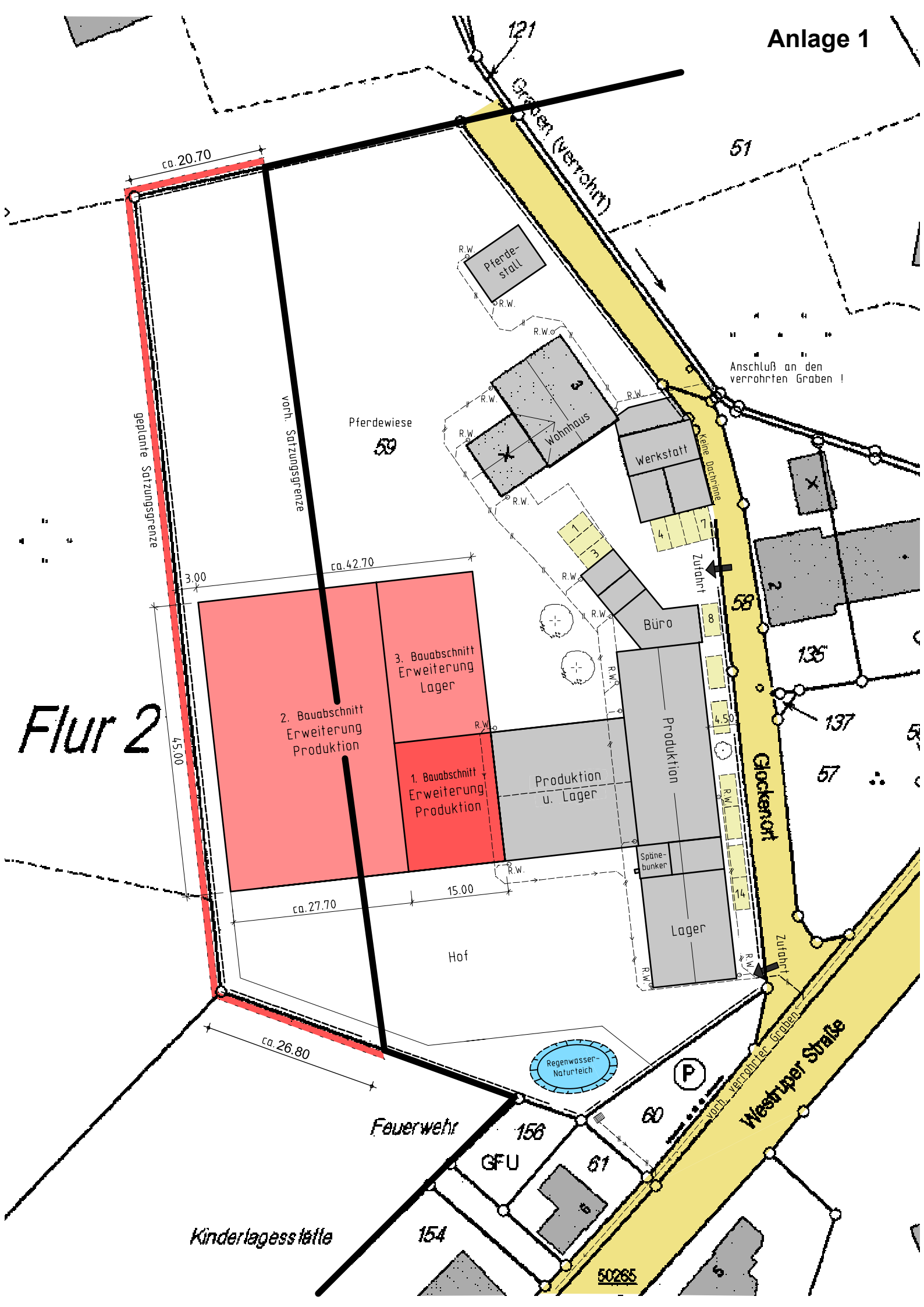
7.4 Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird durch Abbuchung der entsprechenden Punktezahl aus dem Öko-Konto der Gemeinde Stemwede sichergestellt. Konkret zugeordnet werden die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Haldem, Flur 14, Flurstück 98. Diese Fläche ist im Jahr 2004 um 4 WE/m² aufgewertet worden, so dass bei dem Defizit von 1.940 WE eine Fläche von 485 m² aus dem Grundstück zugeordnet wird. Die Abbuchung erfolgt mit der Rechtskraft der Satzungsänderung.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme entstandenen Kosten werden entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von dem durch diese Satzungsänderung begünstigten Grundstückseigentümer erhoben.

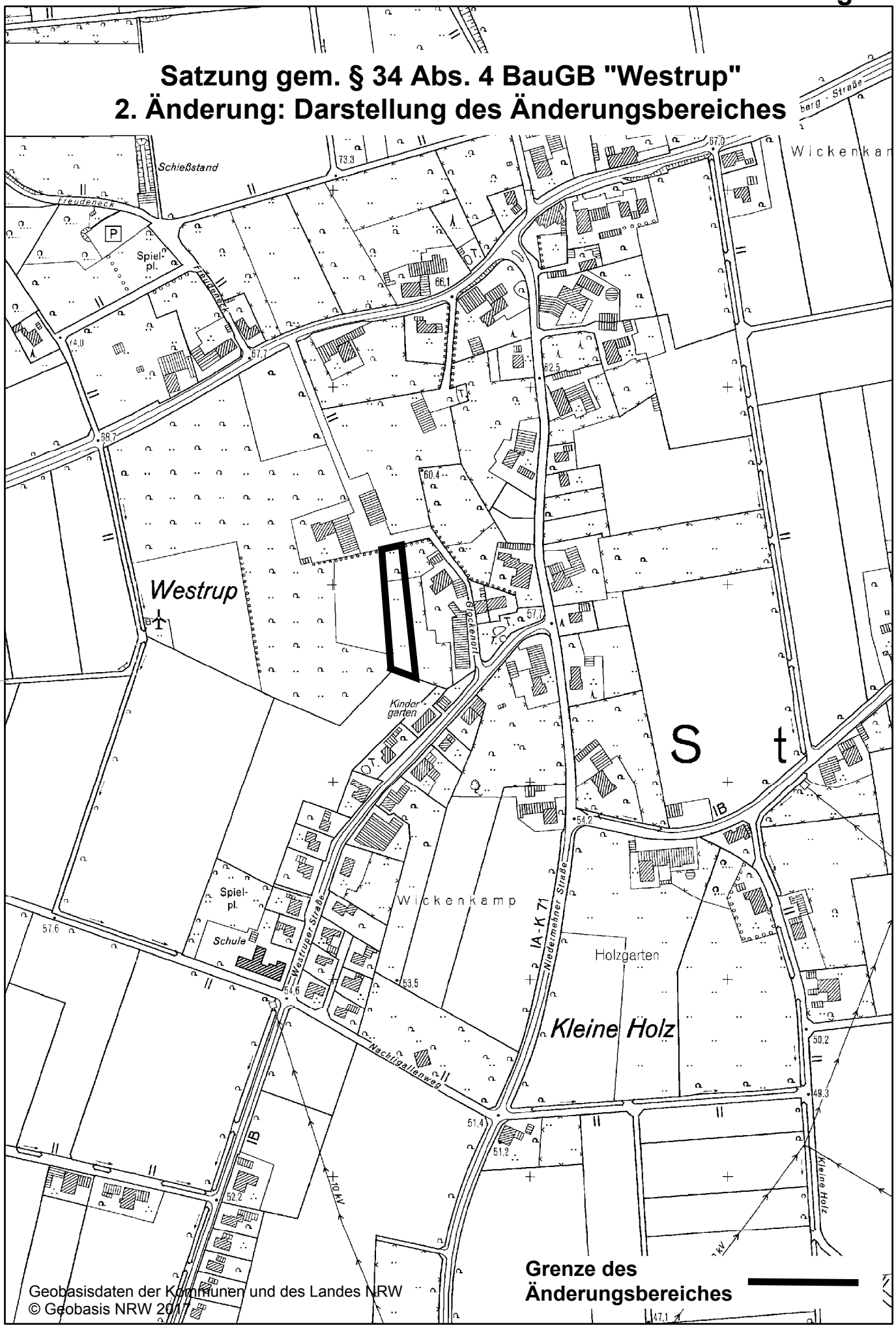
8. Anlagen

- 1. Geplante Erweiterungen der Tischlerei Becker
- 2. Darstellung des Änderungsbereiches
- 3. Pflanzliste


Anlage 1
121
Graben (verrohrt)
51
ca. 20.70
Pferde-stall
R.W.
Anschluß an den verrohrten Graben !
Pferdewiese
59
Wohnhaus
Werkstatt
Keine Dachrinne
geplante Satzungsgrenze
vorh. Satzungsgrenze
Zufahrt
58
3.00
ca. 42.70
Büro
135
137
57
Flur 2
2. Bauabschnitt Erweiterung Produktion
3. Bauabschnitt Erweiterung Lager
1. Bauabschnitt Erweiterung Produktion
Produktion u. Lager
Produktion
Glockenort
45.00
4.50
Späne-bunker
Lager
15.00
ca. 27.70
Hof
Zufahrt
ca. 26.80
Regenwasser-Naturteich
P
vorh. verrohrter Graben
Westruper Straße
60
Feuerwehr
156
GFU
61
Kinderlagesstätte
154
50265

Anlage 2

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Westrup"
2. Änderung: Darstellung des Änderungsbereiches



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2017

Erstellt für Maßstab 1:5.000

Anlage 3

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Westrup“, 2. Änderung

Pflanzliste

Feldahorn (*Acer campestre*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Ohrweide (*Salix aurita*)
Lorbeerweide (*Salix pentandra*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldulme (*Ulmus minor*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Roterle (*Alnus glutinosa*)
Moorbirke (*Betula pubescens*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Gem. Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Zitterpappel (*Populus tremula*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Grauweide (*Salix eleagnos*)
Purpurweide (*Salix purpurea*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Flatterulme (*Ulmus laevis*)

Folgende Obstsorten werden empfohlen:

Äpfel:
-Biesterfelder Renette
-Jakob Lebel
-Schöner aus Boskop
-Winterglockenapfel
-Klarapfel

Birnen:
-Doppelte Philippsbirne
-Gräfin von Paris

Süßkirschen:
-Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen/Zwetschen:
-Große Grüne Reneklode
-Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)

Walnüsse:
-Alle gängigen Sorten