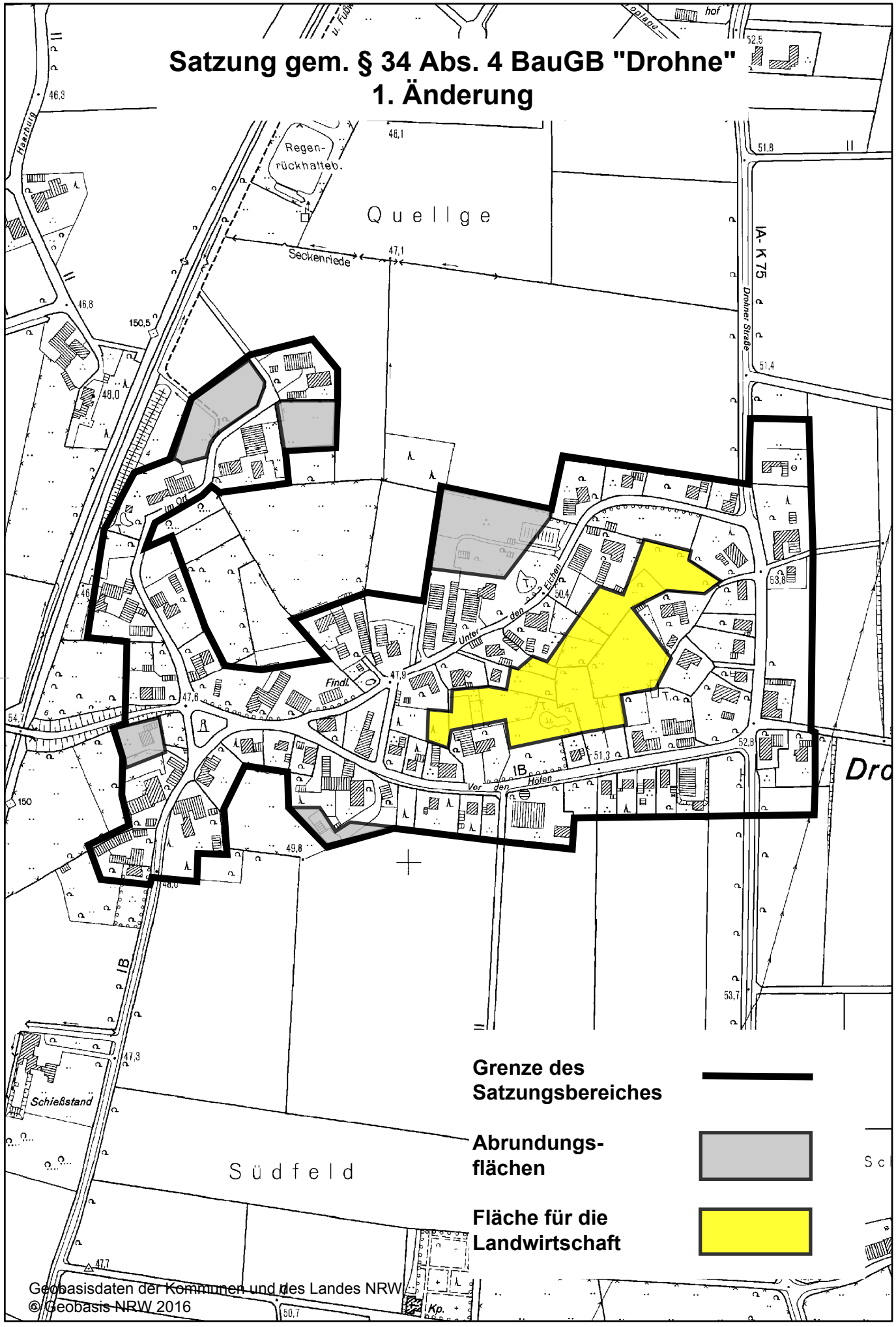
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Drohne"
1. Änderung



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2016

Erstellt für Maßstab 1:5.000

1. Satzung

zur Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Drohne“

Aufgrund des § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sowie des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) -in den jeweils geltenden Fassungen-, hat der Rat der Gemeinde Stemwede in seiner Sitzung am 22.02.2017 folgende Satzung beschlossen.

Artikel I

Die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Drohne“ vom 21.01.1980 wird geändert.

Die §§ 1 bis 4 erhalten folgende Fassung:

§ 1

Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles werden gemäß der im beigefügten Plan ersichtlichen Darstellung festgesetzt. Die im Plan gekennzeichneten Außenbereichsflächen werden zur Abrundung des Gebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den Satzungsbereich mit einbezogen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Soweit in dem nach § 1 umschriebenen Gebiet Bebauungspläne nach § 30 BauGB bestehen, werden diese Gebiete von dieser Satzung nicht erfasst.

§ 3

Der unbebaute Innenbereich im Dreieck der Straßen Unter den Eichen, Vor den Höfen und Drohner Straße wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Die genaue Lage dieser Fläche ist im beigefügten Plan festgelegt.

§ 4

Für Bauvorhaben im Satzungsbereich werden besondere Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht getroffen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Bestimmungen des § 34 BauGB

Nach § 4 werden folgende §§ 5 und 6 eingefügt:

§ 5

Gemäß § 86 BauO NRW wird für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Drohne" folgende Baugestaltung vorgeschrieben:

Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	18-48°

Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden mit Flachdach bzw. mit geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen. Für Nichtwohngebäude wird auch eine abweichende Dachform zugelassen.

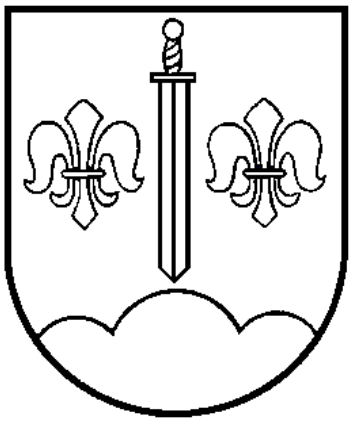
§ 6

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die bauliche Inanspruchnahme bisher unbebauter Abrundungsflächen werden in der Begründung konkret geregelt (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft).

Artikel II

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stemwede



Satzung gem. § 34 BauGB "Drohne"

1. Änderung

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 16.03.2017

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 des Artenschutze
4.5 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 am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 25.02.1980 in Kraft getreten.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Es ist beabsichtigt, auf einem Grundstück an der Drohner Straße am nordöstlichen Rand des Ortskernes von Drohne ein Einfamilienhaus zu errichten. Der geplante Standort ist zwar im Flächennutzungsplan (FNP) als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, liegt allerdings nicht im bisherigen Geltungsbereich der Satzung „Drohne“. Das Vorhaben ist daher unter den jetzigen Gegebenheiten nicht genehmigungsfähig. Aus diesem Grund hat der Bauherr einen Antrag auf Änderung der Satzung „Drohne“ gestellt, damit die betreffende Fläche in den Satzungsbereich einbezogen wird. Da die bisherige Satzung aus dem Jahr 1980 nur einen Teilbereich des Ortskernes von Drohne umfasst, ist eine Änderung der Satzung auch sinnvoll, um zukünftig für den gesamten Ortskern eine eindeutige Abgrenzung zwischen Innenbereich und Außenbereich sicherzustellen.

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat daher in seiner Sitzung am 15.09.2016 beschlossen, die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Drohne“ zu ändern.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu wird der gesamte im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesene Bereich von Drohne in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Außerdem werden einige bereits bebaute Bereiche sowie eine kleine bisher noch unbebaute Teilfläche an der Straße Im Ort als Abrundungsflächen in den Satzungsbereich integriert.

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

Um den neuen Geltungsbereich mit der bisherigen Darstellung vergleichen zu können, ist in der Anlage 1 der alte Satzungsbereich beigefügt.

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 Drohne nicht dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der bisherige Satzungsbereich ist im FNP der Gemeinde Stemwede vollständig als MD-Gebiet ausgewiesen.

Die neu hinzukommenden Bereiche sind im FNP größtenteils als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Die nicht im FNP ausgewiesenen Außenbereichsflächen sind zur Abrundung des Satzungsgebietes gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Der unbebaute Bereich innerhalb des Dreieckes der Straßen Unter den Eichen, Vor den Höfen und Drohner Straße wird wie im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des FNP ist daher entbehrlich.

In der Anlage 2 ist ein Auszug aus dem FNP mit den gültigen Darstellungen für die Ortslage von Drohne beigefügt.

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

Ein kleiner Bereich östlich der Drohner Straße (Flurstücke 94, 95, 96, 97 und 98 teilweise), der sich im Geltungsbereich der bisherigen Satzung befindet, liegt im Landschaftsschutzgebiet. Für diese Fläche wird ein Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz durchgeführt.

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 eine bisher unbebaute Abrundungsfläche an der Straße Im Ort. Alle anderen Flächen, die in den Geltungsbereich der Satzung neu mit einbezogen werden sind entweder bereits bebaut oder im FNP als MD-Gebiet ausgewiesen. Bei der Fläche zwischen der Straße Im Ort und der Bahnlinie handelt es sich um eine Wiese die mehrmals im Jahr gemäht 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.

4.5 Belange der Wasserwirtschaft

Das Satzungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Stemwede-Dielingen“ Zone III A. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung vom 25.05.1982.

Bei Bauvorhaben ist zu dem vorhandenen Gewässer ein Mindestabstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Gewässers einzuhalten (§ 31 Abs. 4 LWG NRW).

5. Bestandsaufnahme

Die in den Satzungsbereich neu hinzukommenden Bereiche sind zum weitaus größten Teil bereits bebaut, da es sich um eine gewachsene Ortslage mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben handelt. Außerdem sind in den letzten Jahrzehnten auch eine ganze Reihe reine Wohngebäude hinzugekommen. Die vorgesehenen Abrundungsflächen sind ebenfalls fast vollständig bebaut bzw. genutzt (siehe z. B. Pflanzenhof Drohne oder landwirtschaftlicher Lohnbetrieb Fechner). Die unbebaute Abrundungsfläche an der Straße Im Ort wird als Wiese genutzt. Bei dem als Fläche für die Landwirtschaft vorgesehene Bereich innerhalb des Dreieckes der Straßen Unter den Eichen, Vor den Höfen und Drohner Straße handelt es sich hauptsächlich um rückwärtige Grundstücksbereiche der vorhandenen Anwesen, die als Garten- bzw. Grünbereiche genutzt werden

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Hier werden lediglich Vorschriften zu Dachform und Dachgestaltung ergänzt, die der im Satzungsbereich vorhandenen Dachlandschaft entsprechen.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der in den Satzungsbereich integrierten Flächen kann über eine direkte Anbindung an vorhandene Straßen erfolgen. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Änderungsbereiche mit Wasser und Strom ist durch vorhandene Anlagen ausreichend sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Schmutzwasserkanäle) 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 Satzungsbereich befinden sich die Baudenkmäler lfd. Nr. 065 und 071 der Denkmalliste der Gemeinde Stemwede. Denkmalpflegerische Belange werden durch die Satzungsänderung jedoch nicht berührt.

Bodendenkmäler sind im Satzungsbereich 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 befinden sich verschiedene Altlastenverdachtsflächen. Konkret betroffen sind laut den Daten aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke die nachfolgend aufgeführten Grundstücke:
Drohner Str. 22 und 28, Unter den Eichen 15, 23 und 25, Vor den Höfen 3, 11 und 24
In Bezug auf diese Altlastenverdachtsflächen ergibt sich durch die Änderung der Satzung jedoch kein Handlungsbedarf.

6.5 Grünordnung

Die bisher unbebaute Abrundungsfläche an der Straße im Ort ist im Zusammenhang mit ihrer baulichen Inanspruchnahme in westliche Richtung mit einem 7 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Alternativ kommt auch die Anlage einer Obstbaumwiese oder die Anpflanzung von hochkronigen Bäumen in Betracht.

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 sowie aus gewerblichen Nutzungen ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die von der vorhandenen Kreisstraße 75 und den Gemeindestraßen sowie der westlich des Satzungsbereiches verlaufenden Bahnlinie 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 der in den Satzungsbereich einbezogenen bisher noch unbebauten Abrundungsfläche an der Straße Im Ort erforderlich.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes (Tabelle 1):

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
4.5	Wiese	1.650	3	1	3	4.950
Gesamtflächenwert:						**4.950**

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung (Tabelle 2):

Code	Biotoptyp	Flächenanteil (%)	Fläche (m²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Wohnbebauung		1.650				
1.1	versiegelte Fläche	40	660	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten	60	990	2	1	2	1.980
8.1	Pflanzstreifen (außerhalb)		490	6	1	6	2.940
Gesamtflächenwert:							**4.920**

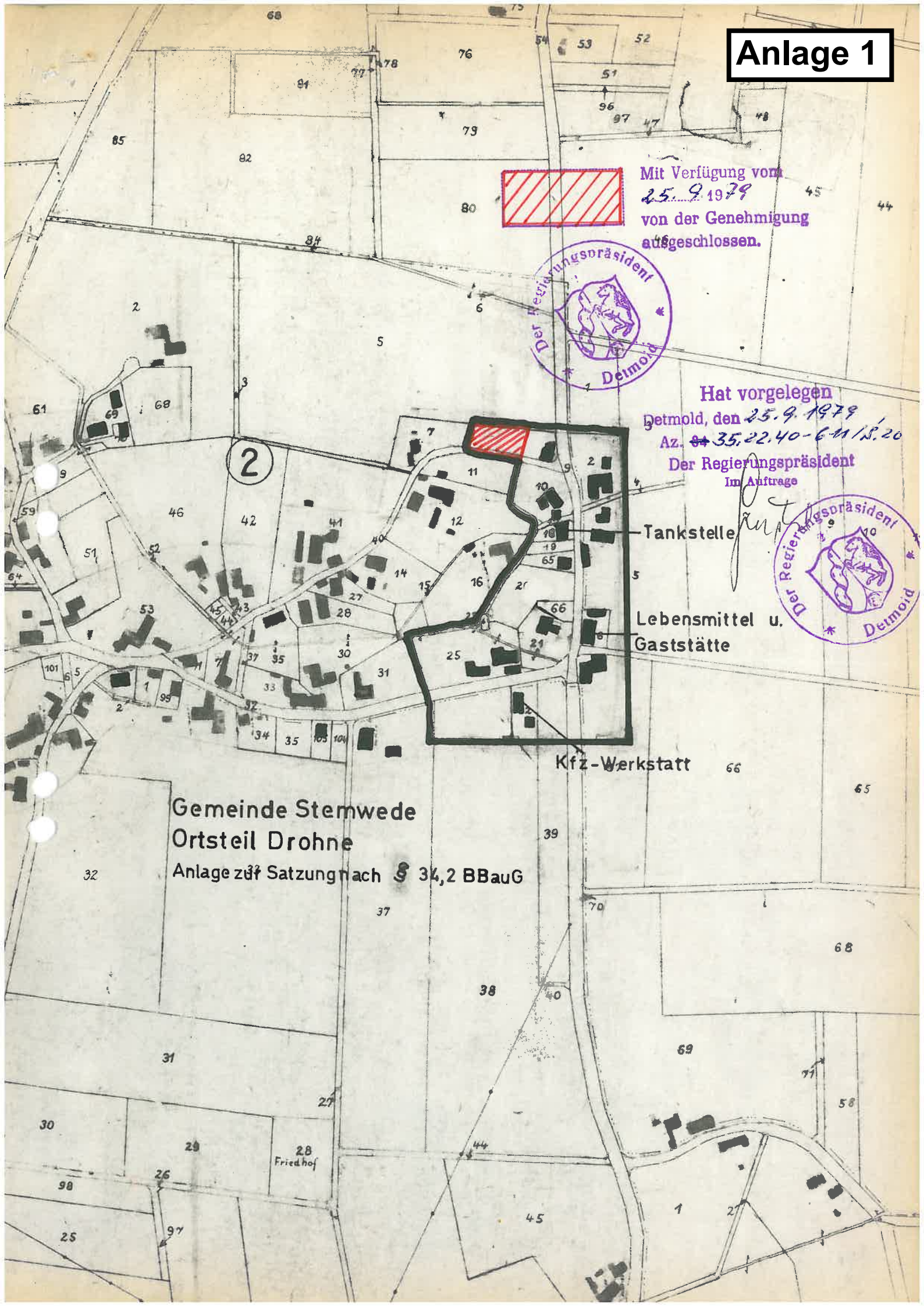
Alternativ zu der Anlage eines Pflanzstreifens bietet sich auch die Anlage einer Obstbaumwiese oder die Anpflanzung von hochkronigen Bäumen (rund 20 Bäume) an. Dafür könnte zusätzlich auch der rückwärtige nicht mehr in der Satzung liegende Teil des Grundstückes genutzt werden.

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 geringes Defizit von 30 Werteinheiten. Da das Defizit nur weniger als 1% des Gesamtflächenwertes ausmacht, wird eine externe Kompensation nicht erforderlich.

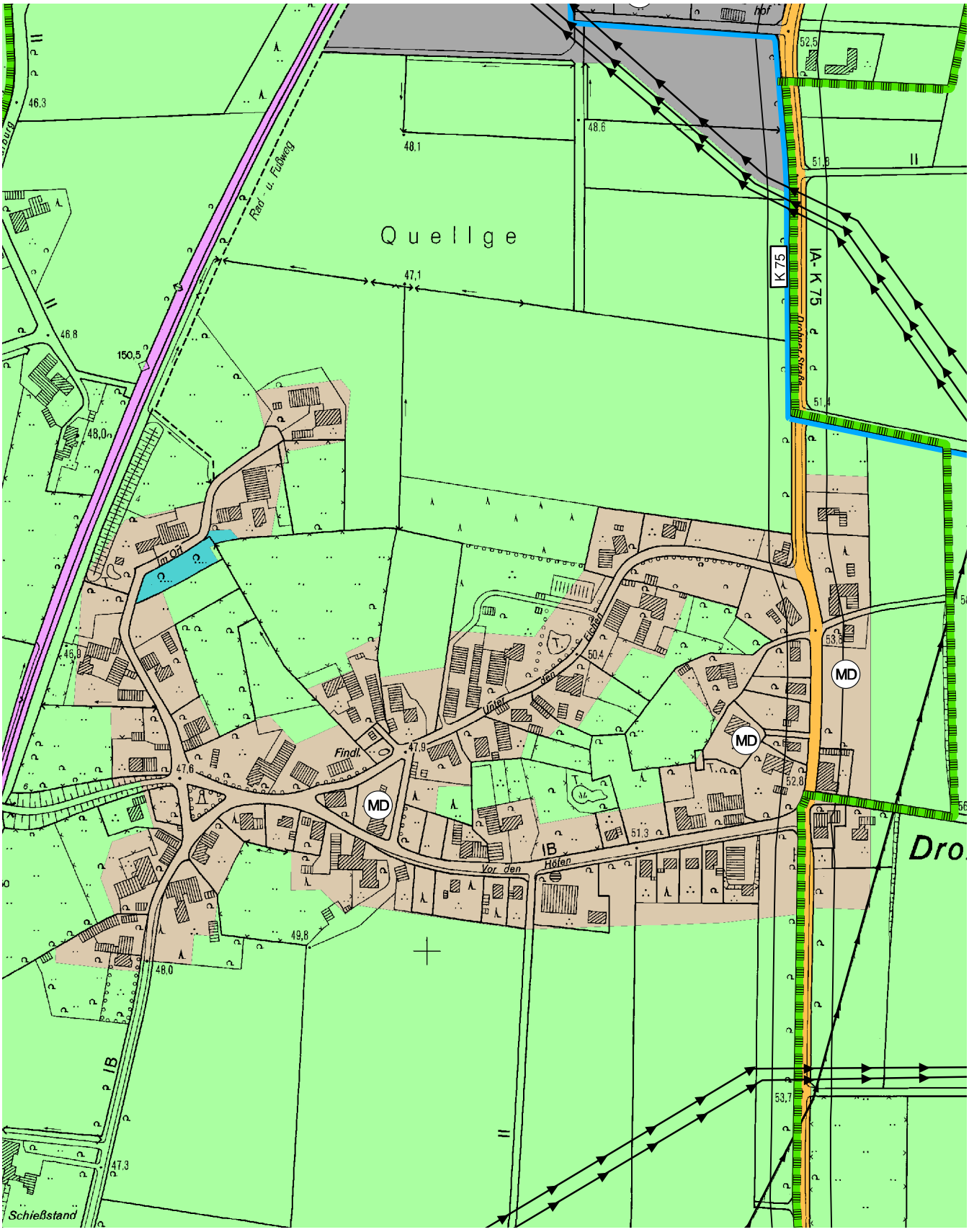
8. Anlagen

- 1: Bisheriger Satzungsbereich
- 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 3: Pflanzliste


Anlage 1
Mit Verfügung vom 25.9.1979 von der Genehmigung ausgeschlossen.
Der Regierungspräsident Detmold
Hat vorgelegen
Detmold, den 25.9.1979
Az. ~~34~~ 35.22.40-6.11/8.20
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Tankstelle
Lebensmittel u. Gaststätte
Kfz-Werkstatt
Gemeinde Stemwede
Ortsteil Drohne
Anlage zur Satzung nach § 34,2 BBauG

Anlage 2

FNP-Auszug Drohne



Anlage 3

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Drohne“, 1. 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