Gemeinde Stemwede

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Haldem Schule"

1. Änderung

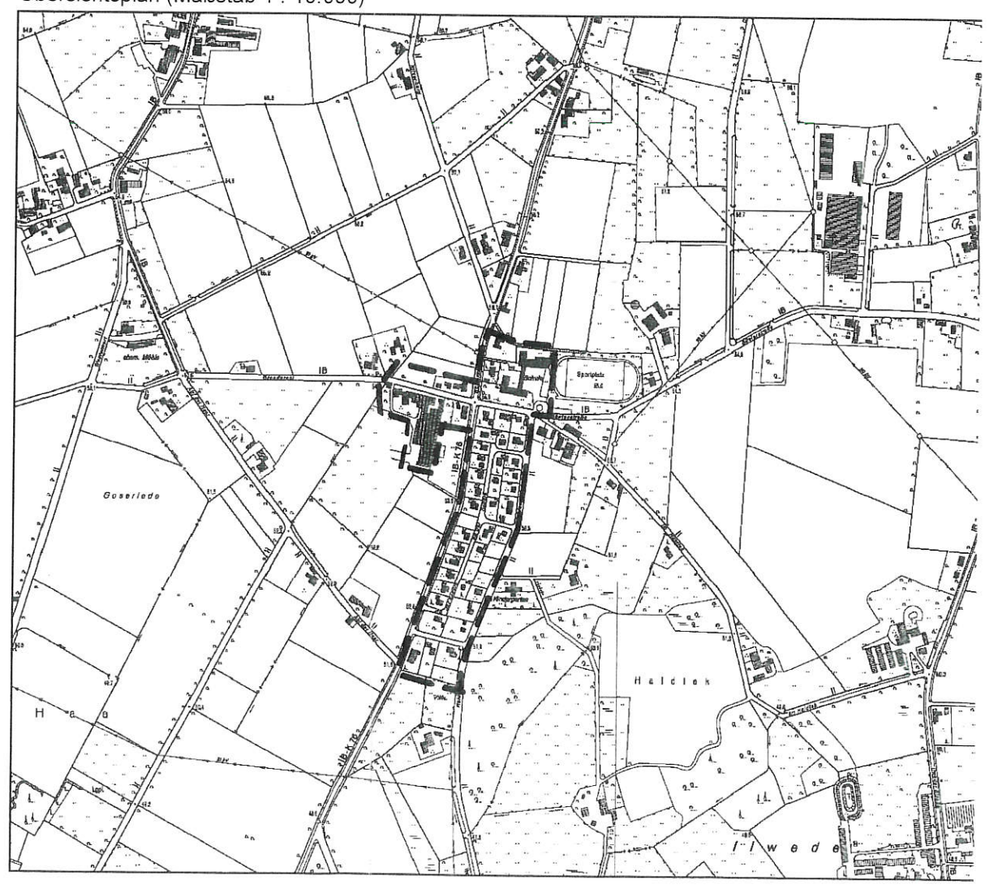
Diese Satzung besteht aus dieser zeichnerischen Darstellung, dem Satzungstext und der Begründung.

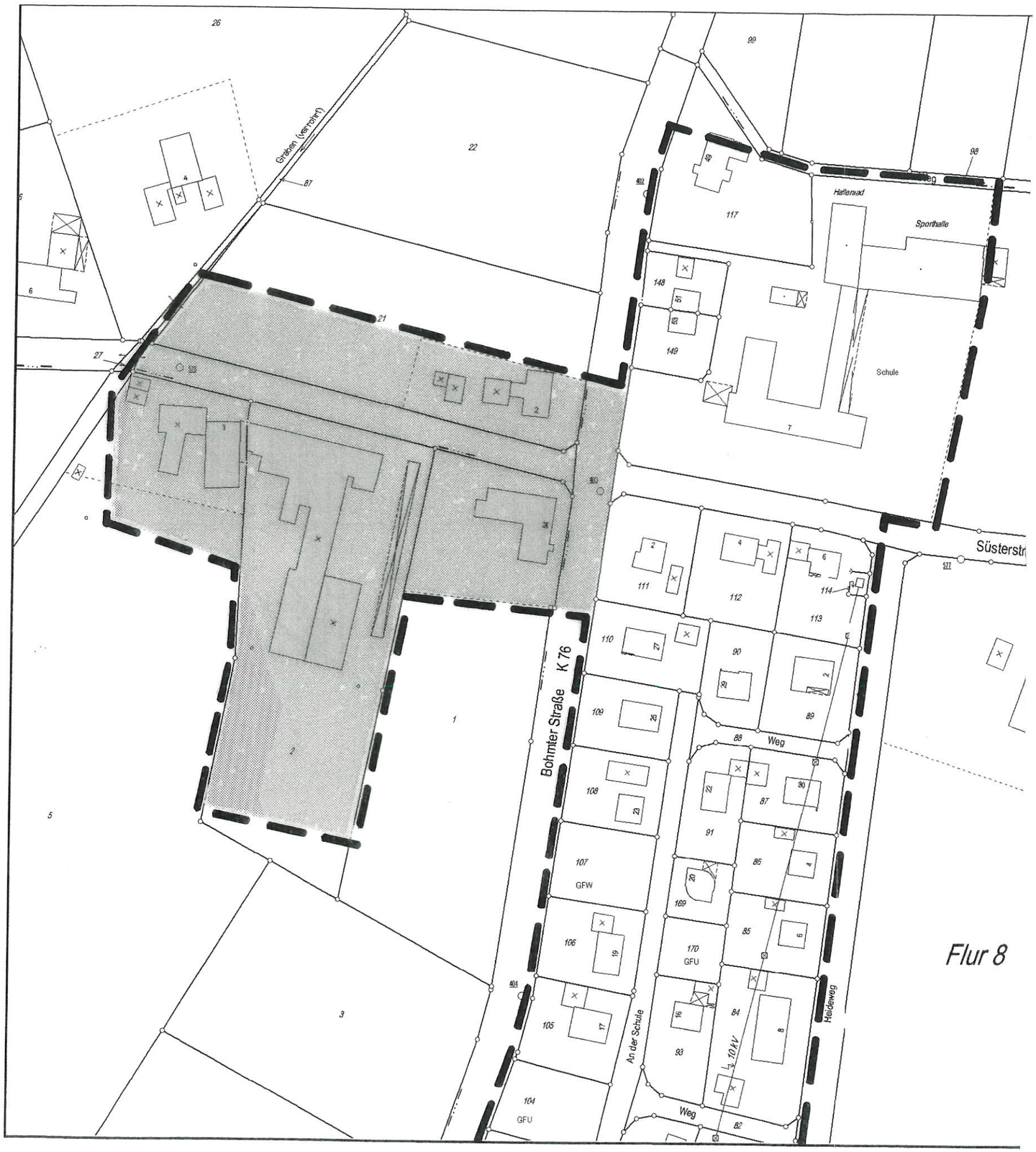
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Abrundungsflächen

Maßstab: 1 : 1.500

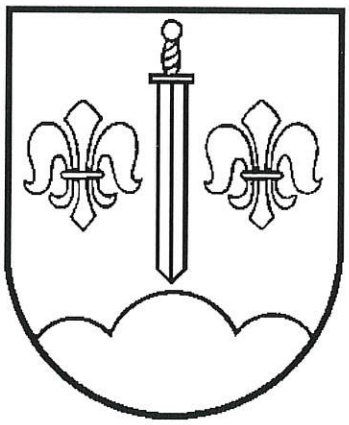
Übersichtsplan (Maßstab 1 : 10.000)





Restbereich siehe Anschlussblatt

Gemeinde Stemwede



Satzung gem. § 34 BauGB „Haldem Schule“

1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bearbeitungsstand: 17.01.2008

Ziel der Änderung der Satzung

Bei einer Überprüfung des Betriebsgeländes der ehemaligen Firma Höger sind von der unteren Bauaufsicht des Kreises Minden-Lübbecke bauliche Mängel sowie nicht genehmigte An- und Umbauten entdeckt worden. Da der Betriebsstandort planungsrechtlich im Außenbereich liegt, besteht die einzige Möglichkeit zu einer Legalisierung der vorhandenen Schwarzbauten darin, das Betriebsgrundstück in den Geltungsbereich der angrenzenden Satzung mit einzubeziehen.

Verfahrensablauf

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 11.02.2004 beschlossen, die Satzung zu ändern, damit eine nachträgliche Genehmigung der Schwarzbauten zu ermöglichen.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2005 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 06.10.2005 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde auf den 24.11.2005 festgesetzt.

Da die vorgebrachten Anregungen zu einigen Änderungen des Satzungsentwurfes geführt haben, hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 14.02.2006 beschlossen, die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut an dem Planverfahren zu beteiligen.

Die erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 17.07.2006 bis 17.08.2006 durchgeführt. Die erneute Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 05.07.2006 eingeleitet. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen wurde auf den 17.08.2006 festgesetzt.

Die im Rahmen der erneuten Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzung des Rates der Gemeinde Stemwede am 18.10.2006 behandelt und abgewogen. In dieser Sitzung wurde auch der abschließende Satzungsbeschluss über den Entwurf gefasst.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

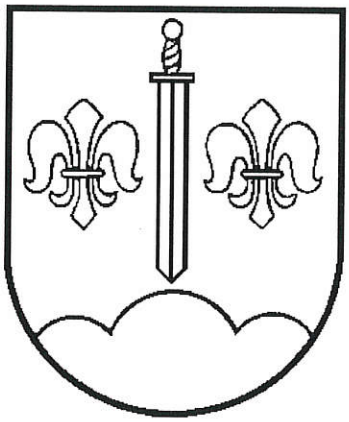
Im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden haben zu verschiedenen Ergänzungen bzw. Änderungen des Satzungsentwurfes geführt. So wurde der geplante Geltungsbereich der Satzung verkleinert, so dass nur die bebaute und versiegelte Fläche der Firma Höger hierin integriert wird. Um der benachbarten Wohnnutzung Rechnung zu tragen, wurden außerdem für das Grundstück Höger Immissionsrichtwerte festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Gründe für die Planänderung, Berücksichtigung von Alternativen

Mit der Änderung der Satzung ergibt sich die einzige Möglichkeit, die vorhandenen Gebäude der ehemaligen Höger baurechtlich zu legalisieren. Aus diesem Grund gibt es zu der Satzungsänderung auch keine Alternativen, da ansonsten der totale Verfall von vorhandener Bausubstanz unvermeidlich wäre. Dies ist aber nicht im Sinne der Gemeinde Stemwede, da

die Nutzung vorhandener Bausubstanz soweit möglich grundsätzlich einer Neubebauung vorzuziehen ist.

Gemeinde Stemwede



Satzung gem. § 34 BauGB "Haldem Schule"

1. Änderung

Begründung

Satzungsfassung

Bearbeitungsstand: 17.01.2008

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
4.1 Raumordnung und Landesplanung
4.2 Flächennutzungsplanung
4.3. Belange des Landschaftsschutzes
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 27.10.1979 in Kraft getreten, nachdem die Bezirksregierung mit Verfügung vom 21.09.1979 die Genehmigung erteilt hatte.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Der Kreis Minden-Lübbecke hat die Betriebsgebäude der ehemaligen Firma Höger in Haldem im Rahmen einer Brandschau überprüft. Dabei sind etliche bauliche Mängel sowie nicht genehmigte An- und Umbauten aufgedeckt worden.

Der Betriebsstandort liegt planungsrechtlich im Außenbereich. Eine Legalisierung der bereits realisierten Schwarzbauten ist bei dieser Rechtslage nicht möglich.

Die einzige Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung besteht darin, die an das Betriebsgrundstück angrenzende Satzung zu erweitern und den Betriebsstandort in den Satzungsbereich mit einzubeziehen. Aus diesem Grund hat der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Stemwede in seiner Sitzung am 11.02.2004 beschlossen, die Satzung zu ändern.

Gleichzeitig werden im Rahmen der Satzungsänderung planungsrechtliche Festsetzungen und gestalterische Vorschriften auch für den übrigen Satzungsbereich aufgenommen.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu werden bisherige Außenbereichsgrundstücke im Bereich der Straße Glenderpol zur Abrundung des Satzungsgebietes in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Diese sind im Satzungstext sowie in der zeichnerischen Darstellung eindeutig dargestellt.

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) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, formuliert, der mit Erlass vom 04.06.2004 genehmigt wurde.

Der Änderungsbereich ist im GEP als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist in diesem Teil der Ortschaft Haldem nicht dargestellt.

Die Satzungsänderung ist im Vorfeld mit Bezirksregierung und Kreis Minden-Lübbecke abgestimmt worden.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da es sich bei der Satzungsänderung um die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung des Satzungsgebietes gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Fall entbehrlich.

4.3. Belange des Landschaftsschutzes

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

5. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist bereits größtenteils bebaut. Lediglich eine Fläche von ca. 1.600 m² nördlich der Straße Glenderpol ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

6. Planung und Festsetzungen

6.1 Bebauung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Satzungsbereich mit Ausnahme des Grundstückes der Schule wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend davon werden die Grundstücke der ehemaligen Firma Höger als eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (Flur 7, Flurstück 2 teilw.) bzw. als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (Flur 7, Flurstück 5 teilw.) festgesetzt. Damit soll zum einen sichergestellt werden, dass es auf den Grundstücken Höger bei einer gewerblichen Nutzung bleibt (Flurstück 2 teilw.). Zum anderen soll eine Legalisierung der vorhandenen Wohnnutzung (Flurstück 5 teilw.) ermöglicht werden. Dies war nach dem bisherigen Entwurf, der für beide Flurstücke eine gewerbliche Nutzung vorsah, nicht möglich.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit Ausnahme des Grundstückes der Schule mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf dem bisher unbebauten Teil des Grundstückes Gemarkung Haldem, Flur 6, Flurstück 21 nicht zugelassen. Abweichend davon wird für den Bereich der ehemaligen Firma Höger die GRZ mit 0,8 (Eingeschränktes Gewerbegebiet) bzw. 0,6 (Mischgebiet) festgesetzt.

Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird auf 2 begrenzt und die max. Sockelhöhe wird auf 0,50 m festgesetzt (ebenfalls mit Ausnahme des Grundstückes der Schule). Abweichend davon wird für den Bereich der ehemaligen Firma Höger die Höhe baulicher Anlagen auf 12 m festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

Mit Ausnahme des Grundstückes der Schule wird die offene Bauweise festgesetzt in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Abweichend davon wird für den Bereich der ehemaligen Firma Höger keine Bauweise festgesetzt.

6.1.4 Baugestaltung

Als Dachform sind lediglich Satteldach und Walmdach zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 18-48° festgesetzt. Nebengebäude wie z. B. Garagen und Carports werden mit Flachdach bzw. geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen. Abweichend davon werden für den Bereich der ehemaligen Firma Höger keine Gestaltungsvorschriften festgesetzt.

6.2 Erschließung

Die Erschließung ist über vorhandene Straßen ausreichend gesichert. 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 (Mischwasser) ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser der bisher noch unbebauten Grundstücke ist gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Sofern eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, ist auch eine Einleitung in die vorhandene Mischwasserkanalisation zulässig.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und 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."

Durch die Erhebung der Altlastenverdachtsflächen auf dem Gebiet des Kreises Minden-Lübbecke wurde festgestellt, dass auf den Grundstücken Glenderpol 3 und Flurstück 2 (Flur 7) aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzungen ein Altlastenverdacht besteht. Es handelt sich um die Altlastverdachtsfläche Nr. 40 Stemwede. Der Altlastenverdacht ist im erforderlichen bauaufsichtlichen Verfahren zur Legalisierung der auf dem Betriebsgrundstück vorhandenen Gebäude mit abzuarbeiten.

6.5 Grünordnung

Die bisher noch unbebaute Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Haldem, Flur 6, Flurstück 21 ist im Zusammenhang mit ihrer baulichen Inanspruchnahme zur Nordseite mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Um größere Grundstücke mit entsprechend großen Gärten zu ermöglichen, kann der Pflanzstreifen auch außerhalb des Satzungsbereiches angelegt werden.

Außerdem sind die Grundstücke der ehemaligen Firma Höger zur Süd- und Westseite mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen.

Soweit auf dem Grundstück Bohmter Str. 54 (östlich der Firma Höger) eine weitere Bebauung erfolgen sollte, so ist auch hier eine Eingrünung nach Süden vorzunehmen.

Für die Pflanzstreifen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage beigefügten Pflanzliste verwandt werden.

6.6 Immissionssituation

6.6.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Auf den Satzungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

6.6.2 Geräuschimmissionen

Um der benachbarten Wohnnutzung Rechnung zu tragen wird das auf dem Grundstück Höger (Flurstück 2 teilw.) festgesetzte Gewerbegebiet in seiner Nutzung eingeschränkt. Die Einschränkung liegt dabei in der Festsetzung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet (60 dA(A) tagsüber / 45 dB(A) nachts). Somit ergeben sich für die angrenzende Wohnbebauung keine nachteiligen Veränderungen, da für den Außenbereich, dem das Grundstück Höger bisher planerisch zuzuordnen war, die gleichen Immissionsrichtwerte wie für Mischgebiete gelten.

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 Gesamtbilanz durch Subtraktion des Wertes des Ausgangszustandes vom Wert des Planungszustandes ermittelt, inwieweit der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Für die Bilanzierung ist nur eine Betrachtung der bisher unbebauten Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Haldem, Flur 6, Flurstück 21 erforderlich. Die übrigen Grundstücke, die in den Satzungsbereich mit einbezogen werden, sind im wesentlichen bereits bebaut, so dass hierfür aus Sicht der Gemeinde keine Bilanzierung erforderlich ist.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	1.600	2	1	2	3.200
Gesamtflächenwert:						**3.200**

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung

Der Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung ist nachfolgend tabellarisch erfasst:

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächen-anteil (%)	Fläche (m^2)	Grund-wert	Korrek-tur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
	Wohnbebauung		1.600				
1.1	versiegelte Fläche	40	640	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten struk-turarm	60	660	2	1	2	1.320
8.1	Pflanzstreifen		300	6	1	6	1.800
Gesamtflächenwert:							**3.120**

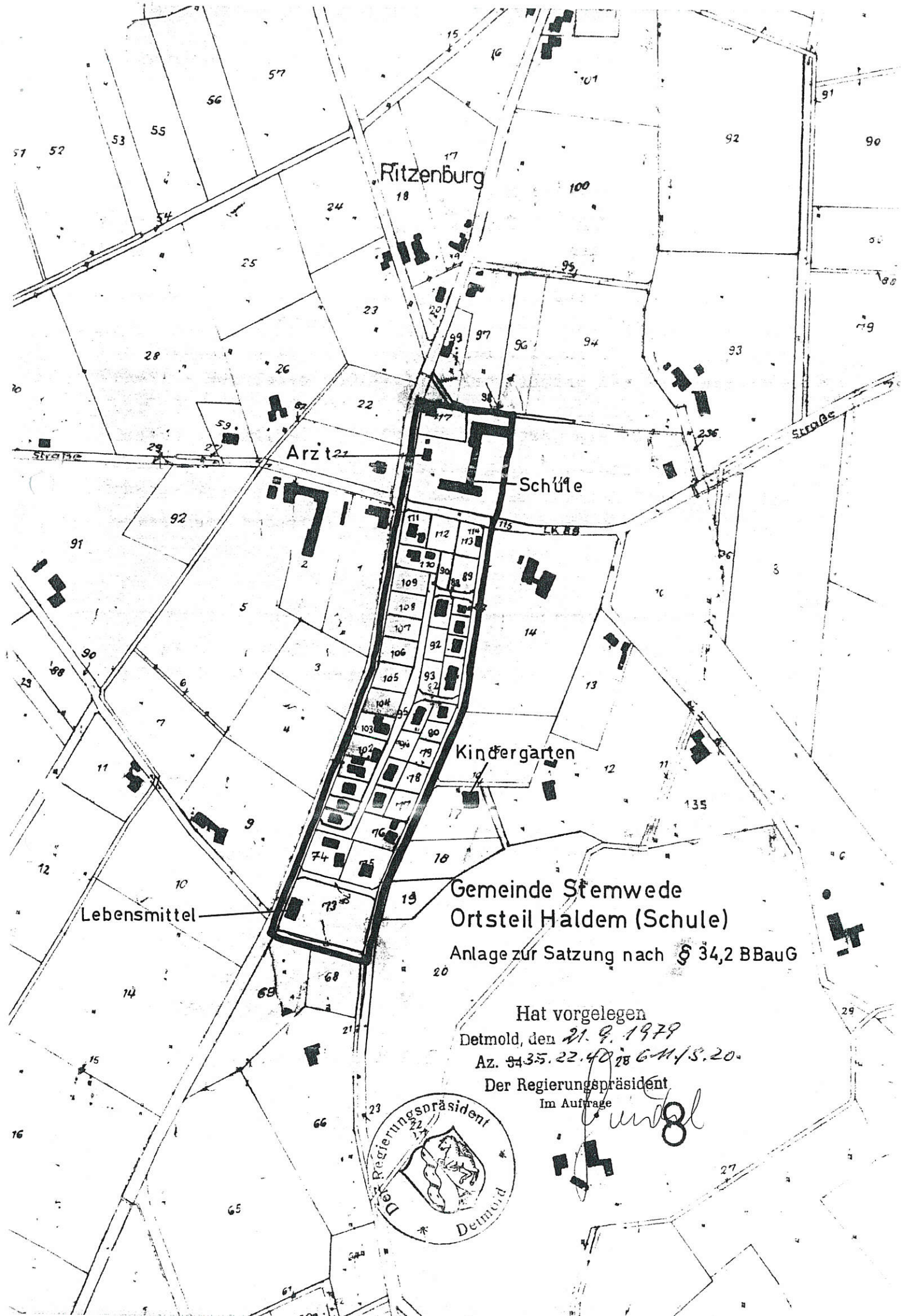
Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig. Daher beträgt die versiegelbare Fläche 40%. Die Fläche des Pflanzstreifens ergibt zusammen mit dem Zier- und Nutzgarten die 60% unversiegelte Fläche.

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 80 Werteinheiten. Dieses Defizit ist so gering, dass eine externe Kompensation aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich ist.

8. Anlagen

- Bisherige Plandarstellung der Satzung im Maßstab 1 : 5.000
- Pflanzliste


Ritzenburg
Arzt
Schule
Kindergarten
Lebensmittel
Straße
LK 88
Gemeinde Stemwede
Ortsteil Haldem (Schule)
Anlage zur Satzung nach § 34,2 BBauG
Hat vorgelegen
Detmold, den 21. 9. 1979
Az. ~~35~~ 35.22.40 28 G-11/S.20.
Der Regierungspräsident
Im Auftrage
Der Regierungspräsident
Detmold

Satzung gem. § 34 BauGB "Haldem Schule, 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