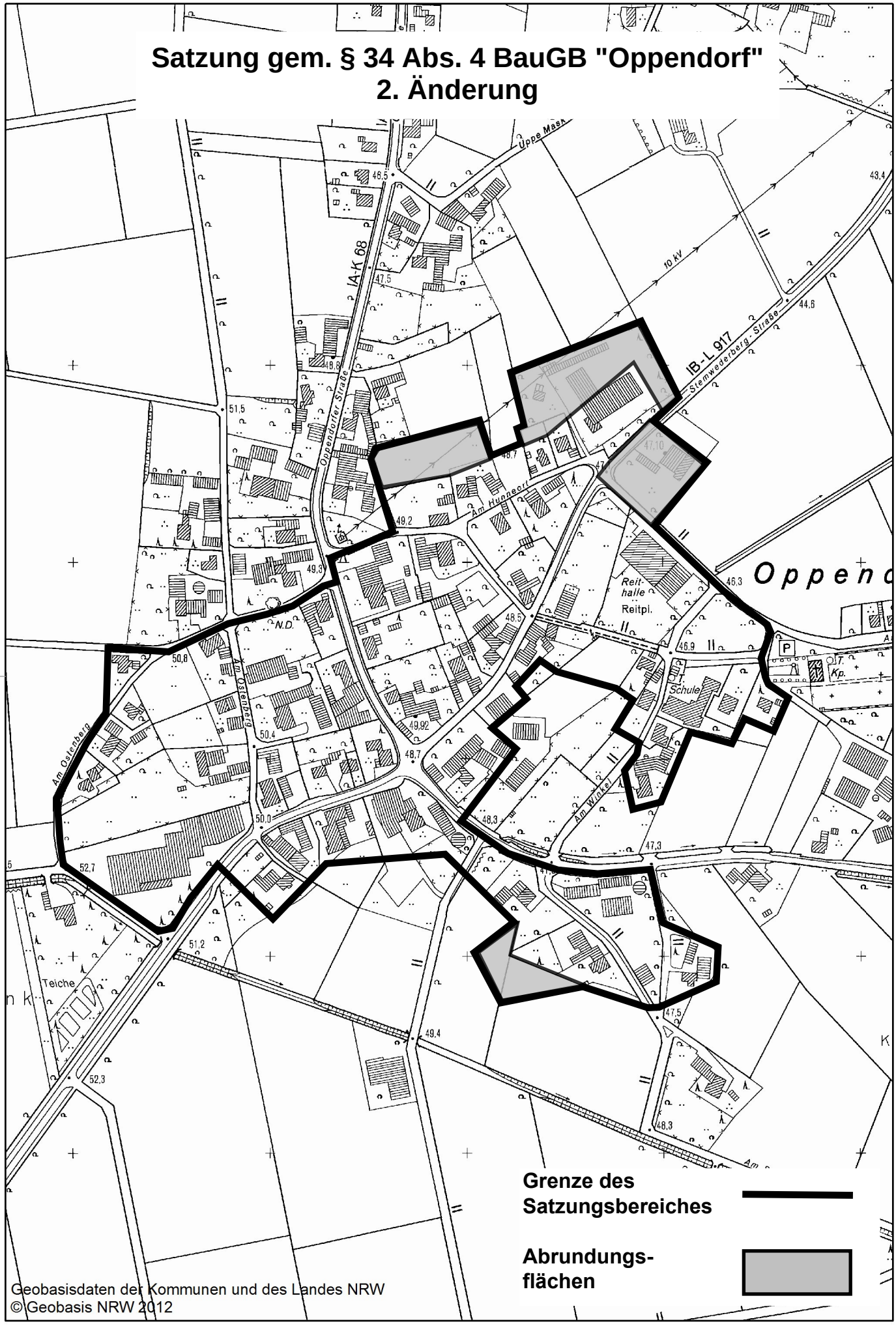
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Oppendorf"
2. Änderung



Maßstab 1:5000

2. Satzung

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

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 30.06.2021 folgende Satzung beschlossen.

Artikel I

Die Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Oppendorf“ vom 18.03.2013 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 festgelegt. 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

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.

§ 4

Gem. § 86 BauO NRW wird für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil „Oppendorf“ folgende Baugestaltung vorgeschrieben:

Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	15-48°
Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden mit Flachdach bzw. mit geringeren Dachneigungen als 15° zugelassen. Für Nichtwohngebäude wird auch eine abweichende Dachform zugelassen.	

Es wird folgender § 5 angefügt:

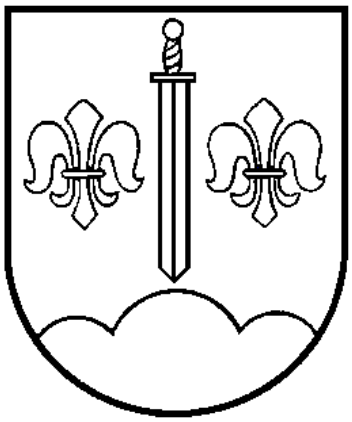
§ 5

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 "Oppendorf"

2. Änderung

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 01.07.2021

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 Artenschutzes
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 Immissionssituation
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

1. Vorbemerkung

Die ursprüngliche Satzung wurde mit Verfügung des Regierungspräsidenten Detmold vom 10.12.1979 mit einer Maßgabe genehmigt. Der Rat der Gemeinde Stemwede ist dieser Maßgabe mit Beschluss vom 15.10.1980 beigetreten. Die Satzung wurde dann am 25.11.1980 öffentlich bekanntgemacht und ist am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft getreten.

Im Rahmen der 1. Änderung (Inkrafttreten am 28.03.2013) wurde der Geltungsbereich der Satzung um Flächen erweitert, die im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet sowie als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt sind. Außerdem wurden verschiedene Flächen zur Abrundung in den Satzungsbereich einbezogen.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Firma AF Landtechnik plant, den vorhandenen Betrieb an der Straße Am Stau um eine Lagerhalle zu erweitern (siehe Anlage 1). Dabei wird allerdings die Grenze der Satzung überschritten. Das Vorhaben ist daher nur umzusetzen, wenn der Geltungsbereich der Satzung erweitert wird. Aus diesem Grund hat die Firma AF Landtechnik einen Antrag für eine entsprechende Änderung der Satzung eingereicht.

Es ist vorgesehen, die für die Betriebserweiterung notwendige Fläche als Abrundungsfläche in den Satzungsbereich zu integrieren. Dies wurde bereits im Vorfeld mit der Kreisplanungsstelle abgestimmt.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 beschlossen, die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Oppendorf“ zu ändern.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu wird eine westlich der vorhandenen Betriebsgebäude der Firma AF Landtechnik gelegene Fläche mit einer Größe von rund 2.800 m² 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 Oppendorf nicht dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da es sich bei der Satzungsänderung um die Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche zur Abrundung des Satzungsgebietes gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 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.

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. Dabei handelt es sich um eine reine Ackerfläche. 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 wurde bisher als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

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.

6.2 Erschließung

Die Abrundungsfläche dient der Betriebserweiterung der Firma AF Landtechnik, die an die Straße Am Stau angebunden ist. 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 vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

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 Immissionssituation

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld sowie aus gewerblichen Nutzungen im Plangebiet selbst ein. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die vom vorhandenen Straßennetz 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.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grund-wert	Korrek-tur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
3.1	Acker	2.800	2	1	2	5.600
Gesamtflächenwert:						**5.600**

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächen-anteil (%)	Fläche (m^2)	Grund-wert	Korrek-tur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächen-wert
	Bebauung		2.800				
1.1	versiegelte Fläche	40	1.120	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten		1.680	2	1	2	3.360
Gesamtflächenwert:							**3.360**

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 2.240 Werteinheiten. Daher wird eine externe Kompensation erforderlich.

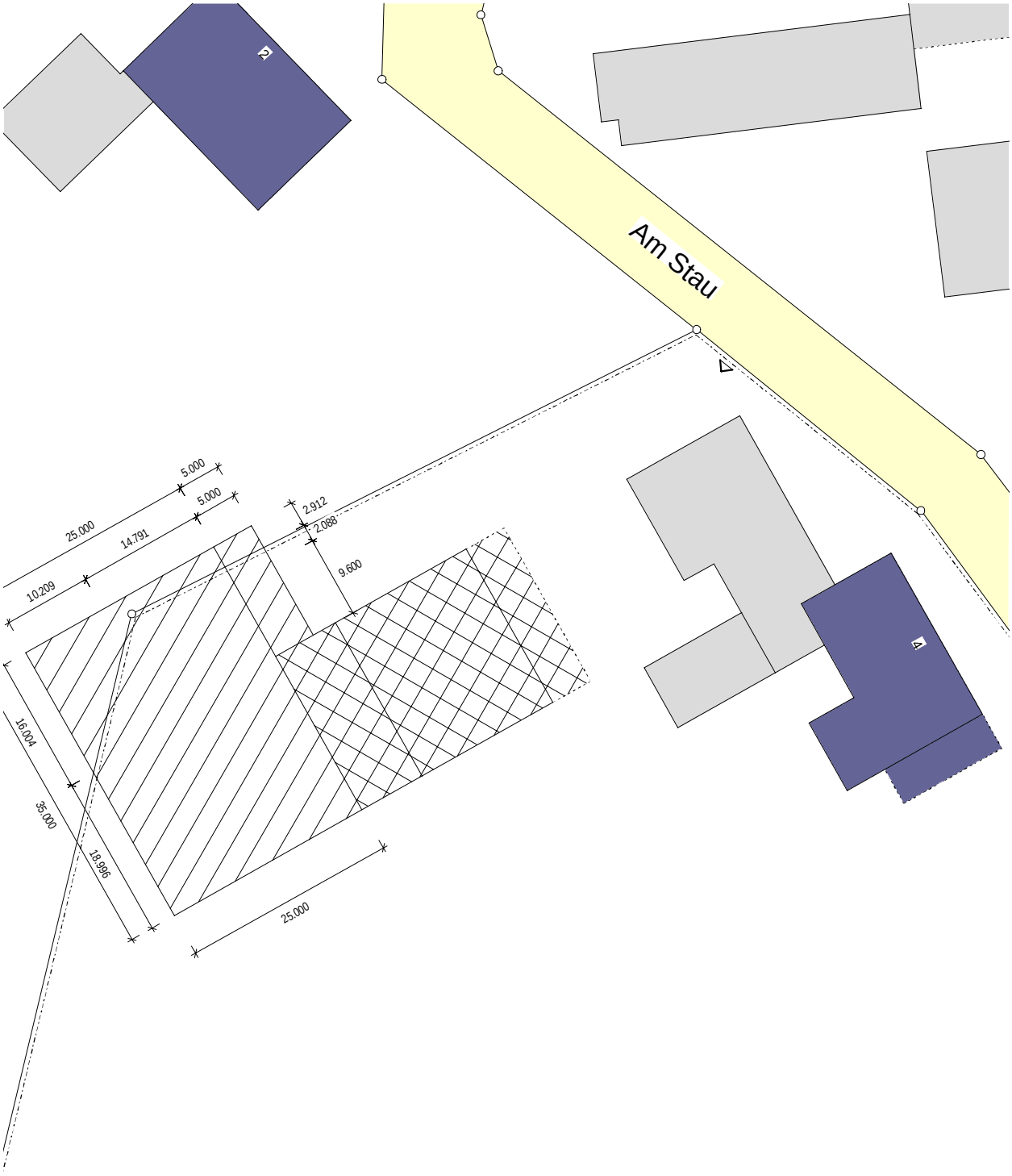
7.4 Externe Kompensation

Die externe Kompensation ist von der Firma AF Landtechnik im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen. Der Firmeninhaber hat im Zusammenhang mit früheren Baumaßnahmen auf seinem im Oppendorfer Fledder gelegenen Grundstück Gemarkung Oppendorf, Flur 3, Flurstück 13, bereits eine Blänke sowie einen Grünlandstreifen angelegt. Diese bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (siehe Anlage 3) sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde sinnvoll zu ergänzen.

8. Anlagen

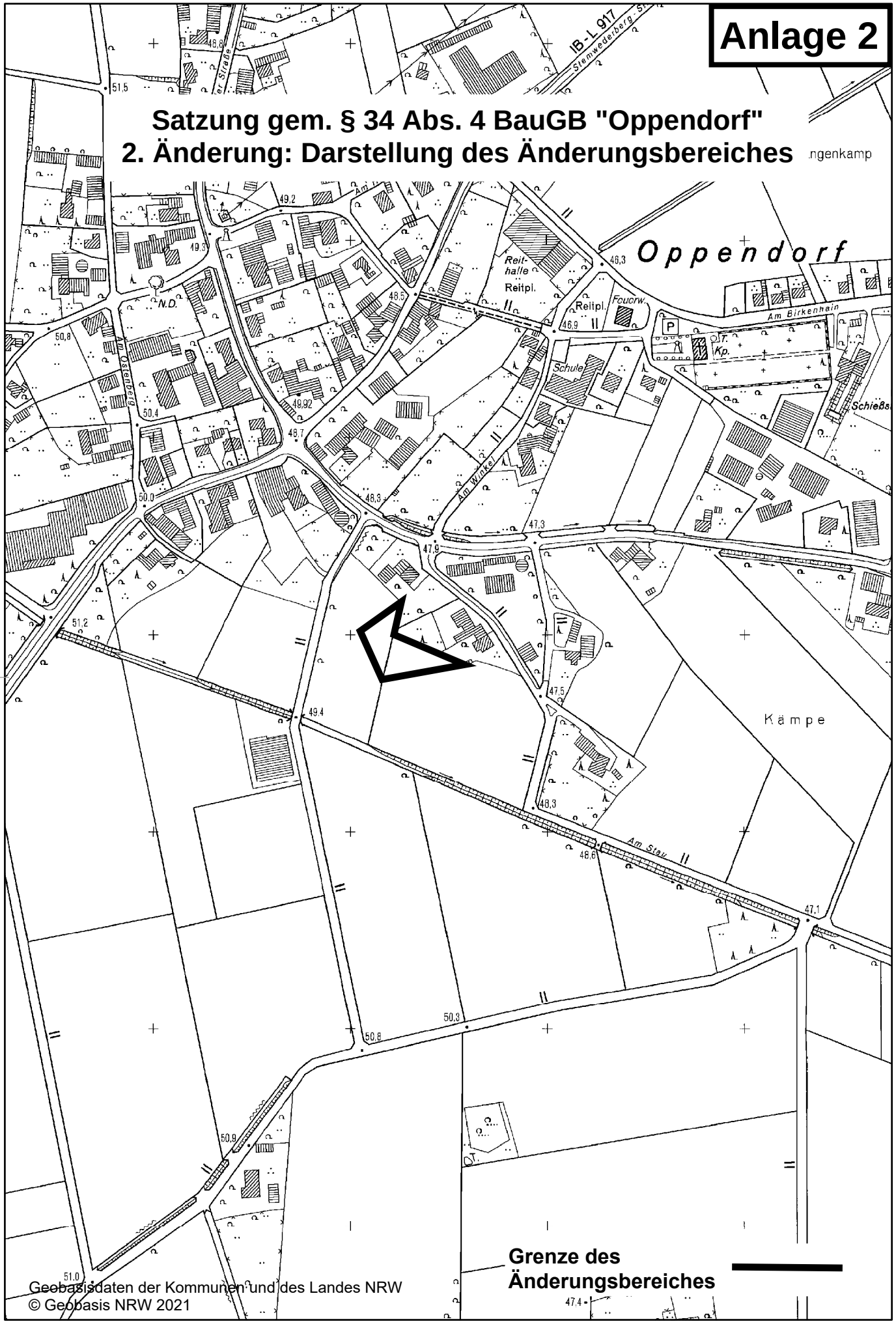
- 1. Geplante Erweiterung der Firma AF Landtechnik
- 2. Darstellung des Änderungsbereiches
- 3. Externe Kompensationsfläche

Anlage 1


Am Stau
5.000
5.000
25.000
14.791
10.209
2.912
2.088
9.600
16.004
35.000
18.996
25.000

Anlage 2

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



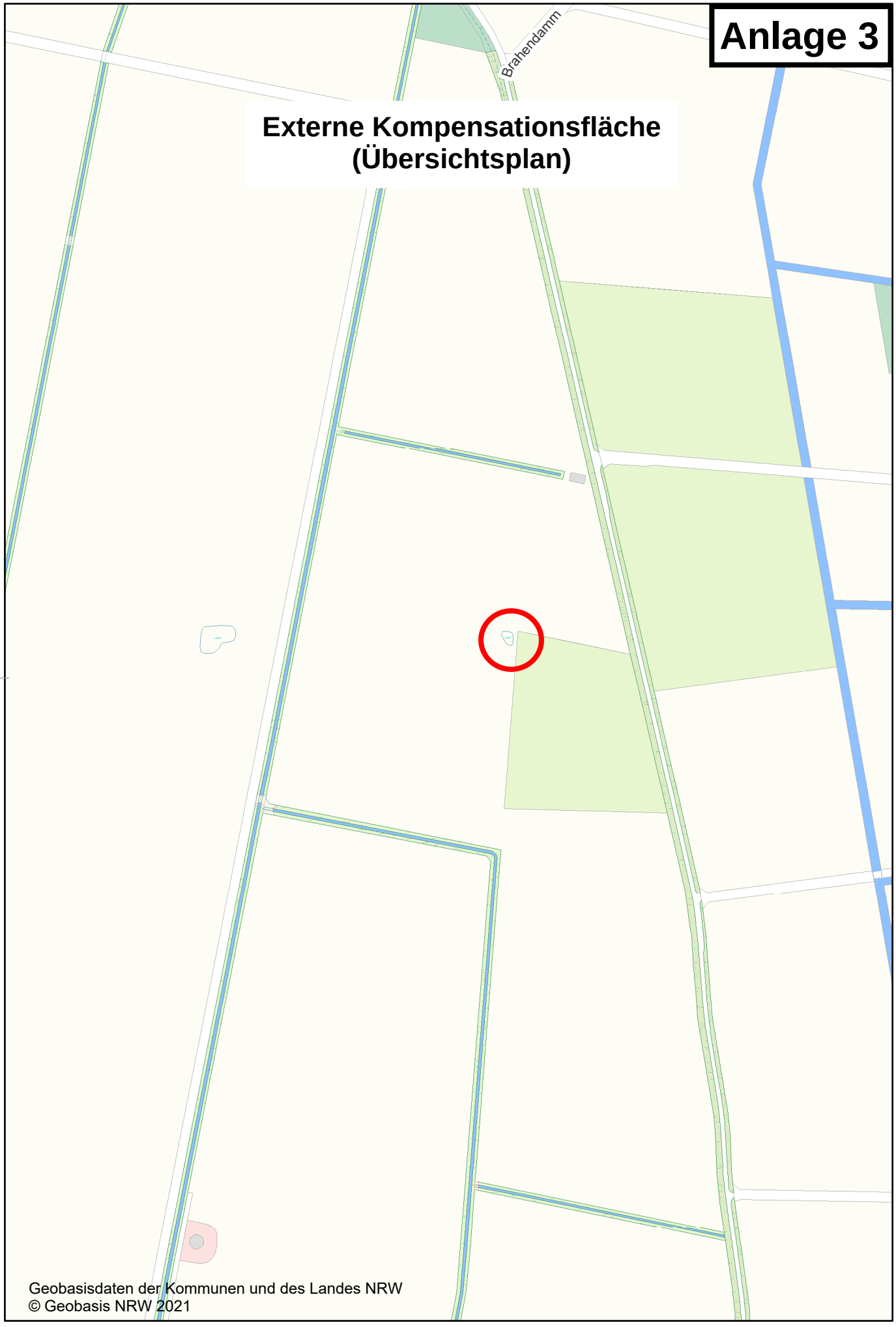
Grenze des Änderungsbereiches

Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2021

Erstellt für Maßstab 1:5 000

Anlage 3

Externe Kompensationsfläche (Übersichtsplan)



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2021

Erstellt für Maßstab 1:5 000

Anlage 3

Externe Kompensationsfläche (Luftbild)



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2021

Erstellt für Maßstab 1:1 500