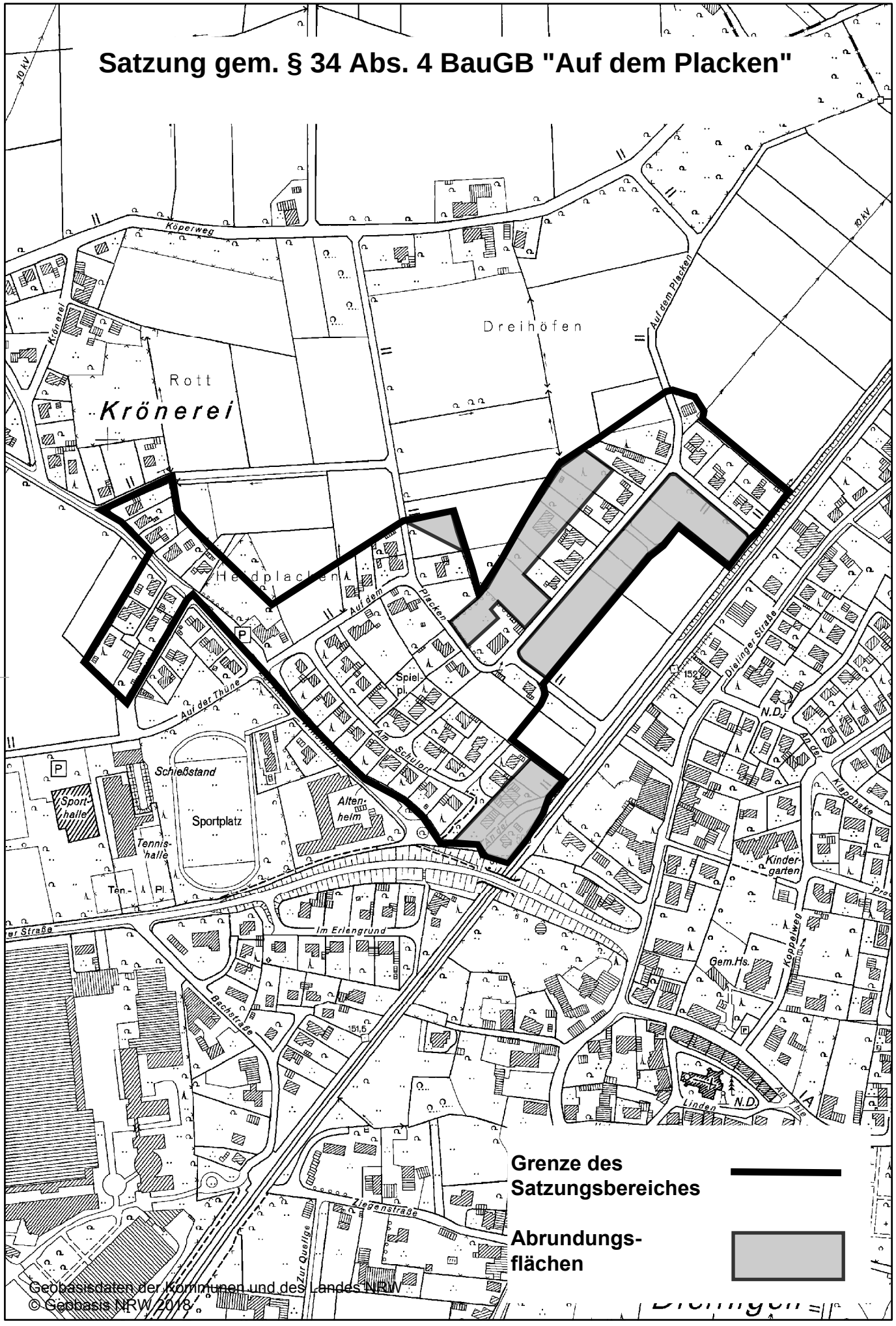
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Auf dem Placken"



Maßstab 1:5.000

Satzung

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Auf dem Placken“ in der Ortschaft Dielingen

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 19.12.2018 folgende Satzung beschlossen.

§ 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

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

Dachneigung	18-48°
Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden mit Flachdach bzw. mit geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen.	

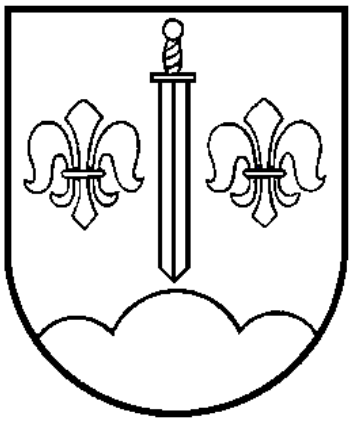
§ 5

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

§ 6

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Stemwede



Satzung gem. § 34 BauGB "Auf dem Placken"

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 23.01.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung
2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches
3. Übergeordnete Planungsvorgaben
3.1 Raumordnung und Landesplanung
3.2 Flächennutzungsplanung
3.3. Belange des Landschaftsschutzes
3.4 Belange des Artenschutzes
4. Bestandsaufnahme
5. Planung und Festsetzungen
5.1 Bebauung
5.2 Erschließung
5.3 Ver- und Entsorgung
5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
5.5 Grünordnung
5.6 Immissionssituation
5.7 Sonstiges
6. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
7. Anlagen

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

In Dielingen stehen derzeit fast keine verfügbaren Wohnbaugrundstücke mehr zur Verfügung, da die meisten Eigentümer von Baulücken nicht verkaufsbereit sind. Nach Abschluss des derzeit laufenden Planverfahrens für das Baugebiet „Am Linnebach“ wird sich diese Situation kurzfristig etwas entspannen. Aus Sicht der Gemeinde Stemwede ist es trotzdem sinnvoll, bereits jetzt weitere Möglichkeiten für eine zusätzliche Wohnbebauung in Dielingen auszuloten. Die Straße Auf dem Placken im Siedlungsbereich westlich der Bahnlinie ist bisher nur einseitig angebaut. Die östliche Straßenseite ist bisher nicht bebaubar, da dieser Bereich im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Lediglich der bebaute Bereich westlich der Straße ist in einer Bautiefe als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es bietet sich daher an, für diesen Bereich eine Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB aufzustellen und eine Bautiefe östlich der Straße Auf dem Placken als Abrundungsfläche in die Satzung mit einzubeziehen. Außerdem wird die Satzung auch auf den vorhandenen Siedlungsbereich Am Schulort und Zur Alten Windmühle ausgedehnt.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 beschlossen, die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Auf dem Placken“ aufzustellen.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich umfasst die vorhandenen Siedlungsbereiche Auf dem Placken, Am Schulort und Zur Alten Windmühle. Außerdem werden verschiedene Flächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Das sind die bisher unbebauten Bereiche westlich und östlich der Straße Auf dem Placken sowie ein überwiegend bereits bebauter Bereich an der Straße An der Bahn, der im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Die Abgrenzung des Satzungsbereiches ist in der zeichnerischen Darstellung eindeutig festgelegt.

3. Übergeordnete Planungsvorgaben

3.1. 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 Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Satzungsbereich ist größtenteils im FNP der Gemeinde Stemwede als Wohnbaufläche dargestellt.

Die im FNP nicht als Baufläche dargestellten Bereiche an den Straßen Auf dem Placken und An der Bahn werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogen. Eine Änderung des FNP ist daher entbehrlich.

In der Anlage 1 ist ein Auszug aus dem FNP mit den gültigen Darstellungen für den Satzungsbereich beigefügt.

3.3. Belange des Landschaftsschutzes

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

3.4 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 werden in diesem Fall lediglich die bisher unbebauten Bereiche der Abrundungsflächen. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Ackerflächen sowie als Hausgärten genutzte Bereiche. Es ist daher anzunehmen, dass dort 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. Bestandsaufnahme

Der Satzungsbereich ist überwiegend bereits bebaut. Lediglich einzelne Baulücken sowie der überwiegende Teil der Abrundungsflächen sind bisher noch unbebaut.

5. Planung und Festsetzungen

5.1 Bebauung

5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

5.1.2 Baugestaltung

Es erfolgt lediglich die Festsetzung der zulässigen Dachneigung auf 18-48°. Nebengebäude wie z. B. Garagen und Carports werden mit Flachdach bzw. geringeren Dachneigungen als 18° zugelassen.

5.2 Erschließung

Die Erschließung aller im Satzungsbereich gelegenen Grundstücke kann über vorhandene Straßen erfolgen. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

5.3 Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers ist durch die vorhandenen Mischwasserkanäle ebenfalls ausreichend gesichert.

Sofern dies in der Örtlichkeit möglich ist, bestehen aber auch keine Bedenken, das Niederschlagswasser gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Im Satzungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

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 Satzungsbereich befinden sich zwei Altlastenverdachtsflächen. Konkret betroffen sind laut den Daten aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke die Grundstücke Am Schulort 32 und Auf dem Placken 21. In Bezug auf diese Altlastenverdachtsflächen ergibt sich durch die Aufstellung der Satzung jedoch kein Handlungsbedarf.

5.5 Grünordnung

Die bisher unbebauten Abrundungsflächen sind im Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme zur freien Landschaft hin mit einem mindestens 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Außerdem soll auf jedem Baugrundstück in den Abrundungsflächen mindestens ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Darüber hinaus sollen die in den bisherigen Gartenbereichen vorhandenen Anpflanzungen nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Grundsätzlich sollen für die erforderlichen Anpflanzungen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 2 beigefügten Pflanzliste verwandt werden.

5.6 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld, ein. Außerdem wirken auch durch den Straßenverkehr aus dem Umfeld sowie die östlich verlaufenden Bahnlinie Geräuschimmissionen auf den Satzungsbereich ein. Diese Immissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte im Rahmen der architektonischen Selbsthilfe (Anordnung von Räumen, Schalldämmmaße von Bauteilen und Fenstern, etc.) einzuhalten sind. Ggf. kann in späteren Genehmigungsverfahren auch ein Schallschutzgutachten erforderlich werden.

5.7 Sonstiges

Auf die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes, insbesondere die Abstandsvorschriften, wird besonders hingewiesen. Gemäß §§ 41-43 NachbG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 0,5 m, bei Anpflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 m und 6 m.

Der Kreis Minden-Lübbecke weist darauf hin, dass zu dem im Satzungsbereich befindlichen Gewässer ein Abstand von mindestens 5 m zur Oberkante der Grabenböschung von jeglicher Bebauung freigehalten werden sollte.

Die Deutsche Bahn AG weist auf folgende Punkte hin:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb:
  Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtung von Parkplatzflächen Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
  Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.

6. 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 bisher als Ackerfläche genutzten Abrundungsflächen erforderlich. Dies sind die Bereiche östlich der Straße Auf dem Placken und die Dreiecksfläche nördlich der Straße Auf dem Placken.

Bei den übrigen Abrundungsflächen handelt es sich um bereits bebaute Flächen oder Baulücken, die auch ohne die Aufstellung der Satzung noch bebaut werden könnten sowie um rückwärtige Gartenbereiche. Trotzdem wird auch für diese Flächen im Rahmen der Grünordnung festgelegt, dass bei einer weiteren Bebauung eine Eingrünung sowie die Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen zu erfolgen hat.

6.1 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	12.200	2	1	2	24.400
Gesamtflächenwert:						**24.400**

6.2 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		12.200				
1.1	versiegelte Fläche	40	4.880	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten		5.570	2	1	2	11.140
8.1	Pflanzstreifen		1.750	6	1	6	10.500
8.2	16 großkronige Bäume		400	6	1	6	2.400
Gesamtflächenwert:							**24.040**

Auf den bisherigen Ackerflächen können etwa 16 Baugrundstücke entstehen. Daher wurden bei der Bilanzierung 16 großkronige Laubbäume angesetzt.

6.3 Ermittlung der Gesamtbilanz

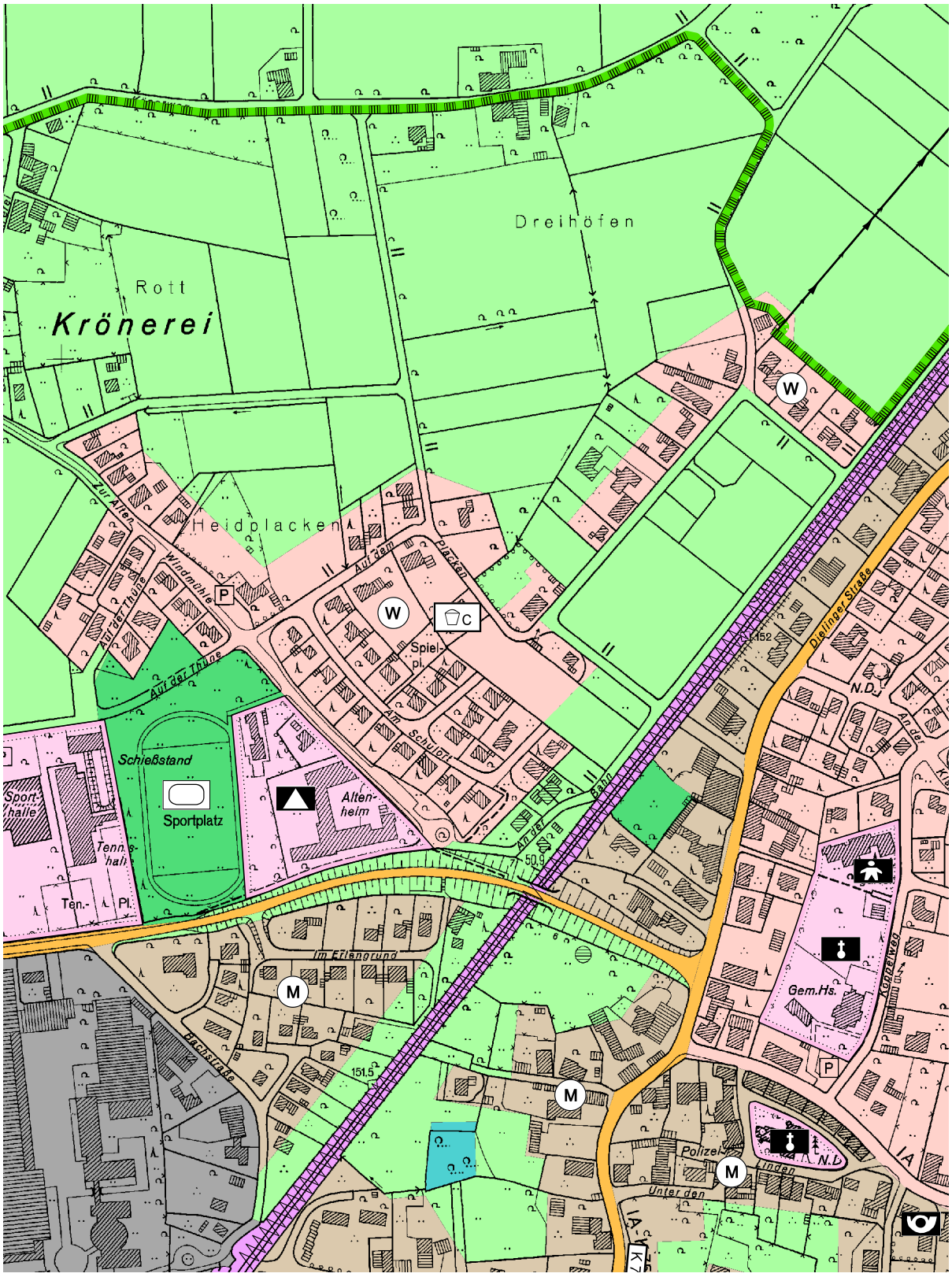
Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes des Ausgangszustandes (Tabelle 1) vom Gesamtflächenwert des Planungszustandes (Tabelle 2) ergibt sich in diesem Fall ein rechnerisches Defizit von 360 Werteinheiten (WE). Der Eingriff ist damit zu mehr als 98% ausgeglichen, so dass eine externe Kompensation nicht erforderlich wird.

7. Anlagen

- 1. Auszug aus dem FNP
- 2. Pflanzliste

Anlage 1

FNP-Auszug Dielingen



Anlage 2

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Auf dem Placken“

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)