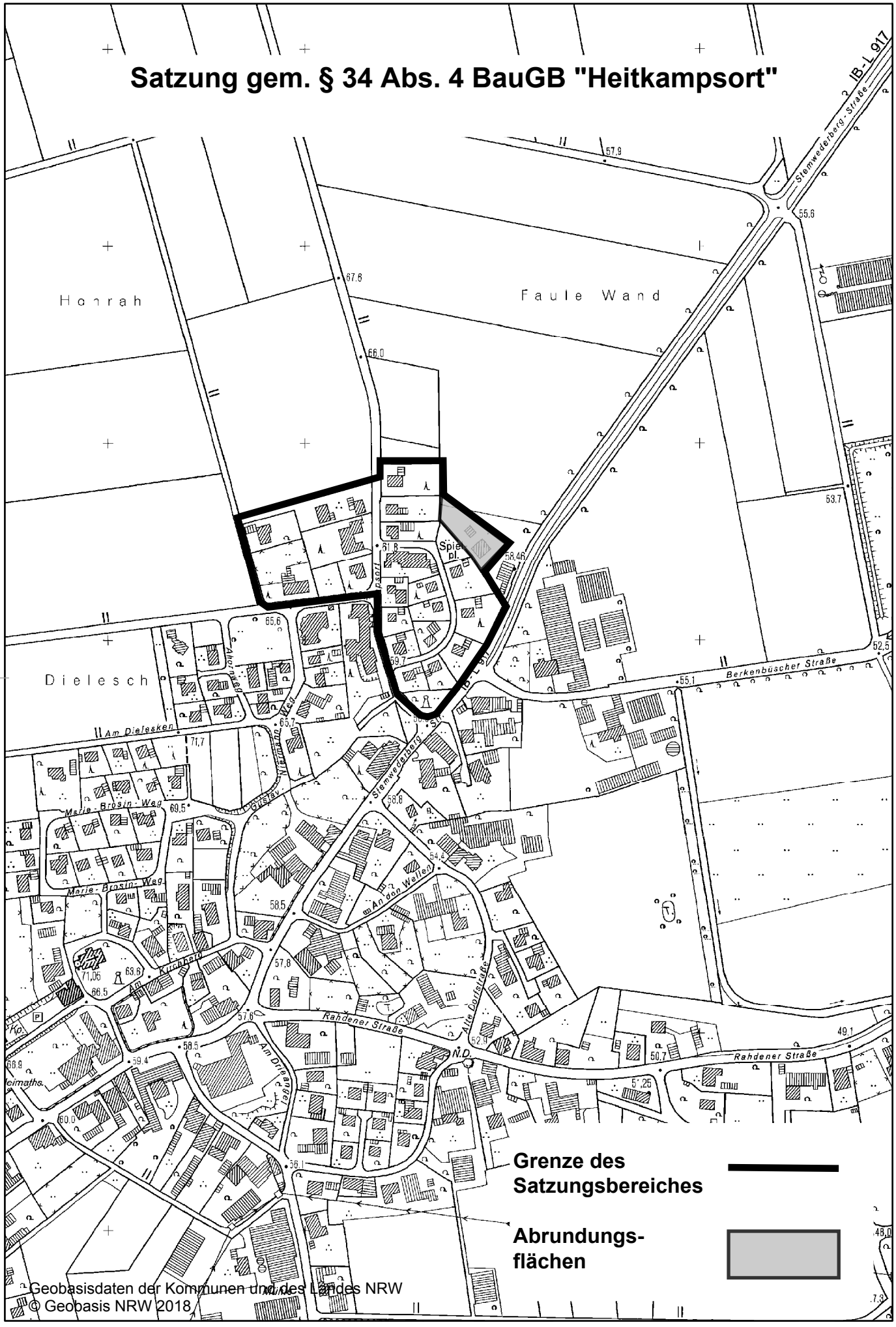
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB "Heitkampsort"



Maßstab 1:5.000

Satzung

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Heitkampsort“ in der Ortschaft Wehdem

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 25.04.2018 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 "Heitkampsort" 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 unbebauter 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 "Heitkampsort"

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 08.06.2018

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
6. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
7. Anlagen

1. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Grundstückes Heitkampsort 12 möchte im nordwestlichen Teil seines Grundstückes ein weiteres Wohngebäude errichten. Geplant ist ein barrierefreies Wohngebäude. Das Grundstück liegt östlich angrenzend an den Siedlungsbereich „Heitkampsort“ und ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Anlage 1). Die Erschließung sowohl des vorhandenen Gebäudes Heitkampsort 12 wie auch des geplanten Neubaus erfolgt über das vorhandene Spielplatzgrundstück und ist über eine eingetragene Baulast gesichert. Im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid hat das Kreisbauamt dem Bauherrn allerdings mitgeteilt, dass aufgrund der Lage im Außenbereich keine Genehmigung erteilt werden kann. Nach Rücksprache mit der Kreisplanungsstelle könnte die geplante Bebauung allerdings dann ermöglicht werden, wenn für den Siedlungsbereich „Heitkampsort“ eine Satzung gem. § 34 BauGB aufgestellt wird und das Grundstück Heitkampsort 12 als sogenannte Abrundungsfläche in die Satzung mit einbezogen wird. Darauf hat der Eigentümer einen Antrag auf Aufstellung einer entsprechenden Satzung eingereicht.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 14.02.2018 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Heitkampsort“ aufzustellen.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich umfasst den vorhandenen Siedlungsbereich östlich der Straße Heitkampsort sowie den daran angrenzenden Bereich nördlich des Gustav-Niermann-Weges und westlich der Straße Heitkampsort. Außerdem wird das Grundstück Heitkampsort 12 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. 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 ausgewiesen.

Der im FNP nicht als Baufläche ausgewiesene Bereich des Grundstückes Heitkampsort 12 wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung einbezogen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes 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 Änderungsbereich 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 wird in diesem Fall lediglich der bisher unbebaute Bereich im nordwestlichen Teil des Grundstückes Heitkampsort 12. Dabei handelt es sich um eine dem vorhandenen Wohngebäude zugeordnete Gartenfläche, die an der Nordseite mit einer Windschutzhecke abschließt. Es ist daher 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. Bestandsaufnahme

Der Satzungsbereich ist größenteils bereits bebaut. Lediglich einzelne Baulücken sowie der zur Bebauung vorgesehene Teil der Abrundungsfläche 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 Satzungsänderung 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, bzw. für das Grundstück Heitkampsort 12 über den vorhandenen Spielplatz (per Baulast gesichert) 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 Änderungsbereich befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Konkret betroffen ist laut den Daten aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Minden-Lübbecke das Grundstück Heitkampsort 20. In Bezug auf diese Altlastenverdachtsfläche ergibt sich durch die Aufstellung der Satzung jedoch kein Handlungsbedarf.

5.5 Grünordnung

Die im Bereich der Abrundungsfläche vorhandenen Anpflanzungen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Als Ersatz für die durch den geplanten Neubau versiegelte Fläche ist auf der nördlich angrenzenden und zu dem Grundstück Heitkampsort 12 gehörigen Ackerfläche eine ca. 300 m² große Obstbaumwiese anzulegen.

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. Diese sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die von der Landesstraße 917 ausgehenden Lärm- und Schadstoffimmissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

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 nicht bebauten Abrundungsfläche erforderlich, auf der ein weiteres Wohngebäude errichtet werden soll.

6.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
4.2	Zier- und Nutzgarten	600	4	1	4	2.400
Gesamtflächenwert:						**2.400**

6.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächenanteil (%)	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Bebauung		600				
1.1	versiegelte Fläche	40	240	0	1	0	0
4.2	Zier- und Nutzgarten		360	3	1	3	1.080
Gesamtflächenwert:							**1.080**

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 1.320 Werteinheiten (WE). Daher wird eine externe Kompensation erforderlich.

6.4 Externe Kompensation

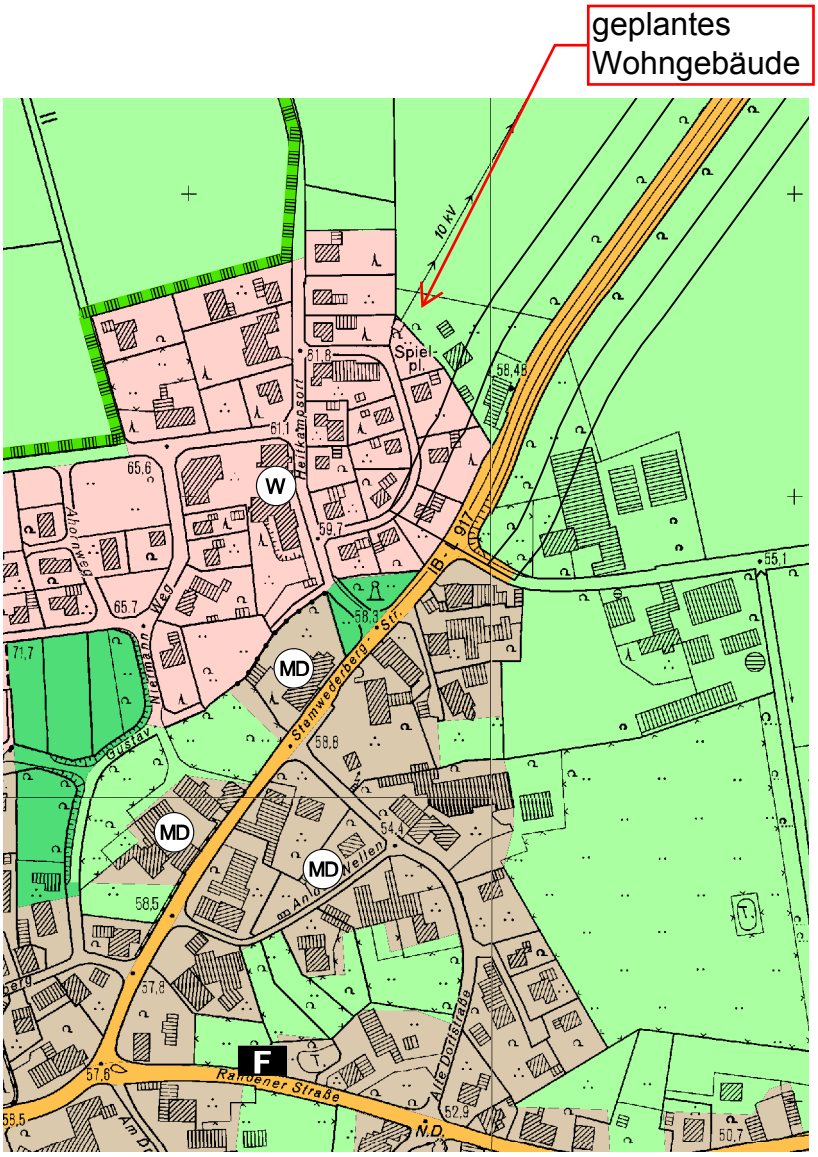
Zu dem Grundstück Heitkampsort 12 gehört auch die nördlich angrenzende Ackerfläche (Code 3.1, Grundwert 2). Dort ist vom Bauherrn eine ca. 300 m² große Obstwiese (Code 3.6, Grundwert 7) mit hochstämmigen Obstbäumen anzulegen. Das ergibt eine Aufwertung der bisherigen Ackerfläche um 1.500 WE (Aufwertung um 5 WE/m²). Damit ist der Eingriff ausreichend kompensiert.

7. Anlagen

- 1. Auszug aus dem FNP mit Kennzeichnung des geplanten Bauvorhabens
- 2. Pflanzliste

Anlage 1

FNP-Auszug Wehdem



Anlage 2

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Heitkampsort“

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)