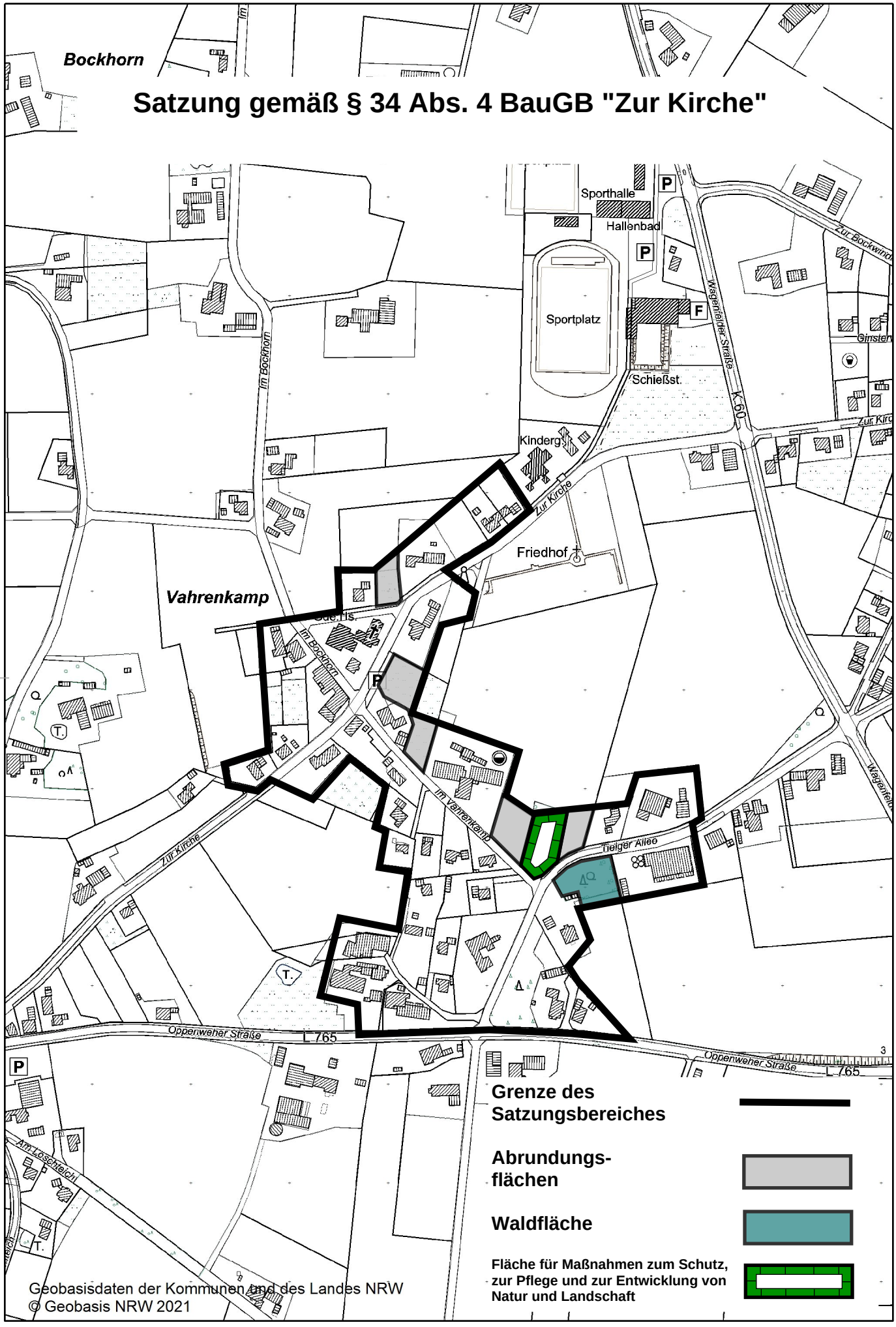
Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB "Zur Kirche"



Maßstab 1:5.000

Satzung

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles „Zur Kirche“ in der Ortschaft Oppenwehe

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 22.06.2022 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. Lediglich für den Bereich der Abrundungsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

§ 4

Gemäß § 86 BauO NRW wird für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil "Zur Kirche" 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 "Zur Kirche"

Begründung

Endfassung

Bearbeitungsstand: 19.08.2022

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

Der Eigentümer des Grundstückes zur Kiche 31 A in Oppenwehe möchte auf seinem Grundstück eine zusätzliche Wohnung ausbauen. Obwohl das Grundstück im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stemwede als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist, ist die untere Bauaufsicht der Auffassung, dass das Grundstück dem Außenbereich zuzuordnen ist und das Bauvorhaben somit nicht zulässig ist. Nach Rücksprache mit der Kreisplanungsstelle könnte das Bauvorhaben allerdings dann ermöglicht werden, wenn für den Siedlungsbereich rund um die Kirche eine Satzung gem. § 34 BauGB aufgestellt wird und das Grundstück Zur Kirche 31 A in den Satzungsbereich 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 08.12.2021 beschlossen, dem Antrag stattzugeben und die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Zur Kirche“ aufzustellen.

2. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich liegt im vorhandenen Siedlungsbereich rund um die St.-Martini-Kirche in Oppenwehe und umfasst die Straße Im Vahrenkamp sowie Teile der Straßen Im Bockhorn, Zur Kirche und Tielger Allee. Er wird im Süden durch die Oppenweher Straße begrenzt. 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 Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist im Ortsteil Oppenwehe nicht dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplanung

Der Satzungsbereich ist größtenteils im FNP der Gemeinde Stemwede als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die im FNP nicht als Baufläche ausgewiesenen Bereiche werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB als Abrundungsflächen 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 werden in diesem Fall lediglich die Abrundungsflächen. Dabei handelt es sich um landwirtschaftliche Ackerfläche sowie als Hausgärten genutzte Bereiche. Außerdem befinden sich dort eine kleine Baumgruppe sowie Einzelbäume auf zwei Grünflächen. 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 größenteils bereits bebaut. Lediglich der Bereich der Abrundungsflächen sowie einzelne Baulücken 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. Lediglich für den Bereich der Abrundungsflächen wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die neuen Baugrundstücke nicht zu dicht bebaut werden und der ländliche Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

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 ist durch die vorhandene Kanalisation bzw. deren geringfügige Erweiterung ebenfalls ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser der bebauten Grundstücke wird bereits jetzt vor Ort versickert bzw. verrieselt, da im Satzungsbereich weder Gewässer noch Regenwasserkanäle vorhanden sind. Das Niederschlagswasser im Bereich der bisher unbebauten Abrundungsflächen dürfte daher ebenfalls problemlos vor Ort zu versickern oder zu verrieseln sein.

Die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ist dem Kreis Minden-Lübbecke im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Antragsteller nachzuweisen. Für die gezielte Versickerung/Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

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 Tielger Allee 22. In Bezug auf diese Fläche ergibt sich durch die Aufstellung der Satzung jedoch kein Handlungsbedarf.

5.5 Grünordnung

Nördlich des Einmündungsbereiches der Straße Im Vahrenkamp auf die Tielger Allee befindet sich ein erhaltenswerter Eichenbestand. Der Großteil dieser Eichen wird durch die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bestand geschützt. Die angrenzend vorhandenen Eichen (Einzelbäume sowie eine kleine Baumgruppe) sollen nach Möglichkeit ebenfalls erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, sind dafür im Bereich der geschützten Fläche entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Die bisher unbebauten Abrundungsflächen sind im Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme zur freien Landschaft hin mit einem rund 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Außerdem soll auf jedem Baugrundstück in den Abrundungsflächen mindestens ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Darüber hinaus sollten 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.

Der nördlich der Tielger Allee vorhandene ca. 2.000 m² große Wald wird entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Waldfläche dargestellt.

5.6 Immissionssituation

Auf den Satzungsbereich wirken Geruchsimmissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld ein. Die genaue Geruchsbelastung ist derzeit unbekannt. Ob der nach GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) geltende Immissionswert eingehalten wird, ist in diesem Fall nach Auffassung der Gemeinde Stemwede aber nicht maßgeblich. Bei der bisher vorhandenen Wohnbebauung im Satzungsbereich handelt es sich nämlich um eine historisch gewachsene Situation. Dabei wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Geruchsimmissionssituation ortsüblich und somit insgesamt zumutbar ist. Eine neue Wohnbebauung ist nur in den bisher unbebauten Abrundungsflächen und im Bereich einzelner Baulücken möglich. Ein näheres Heranrücken von neuer Wohnbebauung an einen Tierhaltungsbetrieb könnte lediglich im Bereich der Hofstelle Im Vahrenkamp 9 in Betracht kommen. Die Tierhaltung auf dieser Hofstelle ist allerdings mittlerweile eingestellt. Somit ist die Verschärfung einer möglicherweise bestehenden Konfliktsituation nicht zu erwarten. Die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung werden durch die zusätzliche Wohnbebauung auch nicht in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt, da sie auf die bereits vorhandene Wohnbebauung ohnehin Rücksicht nehmen müssen. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren empfiehlt sich bei der Beurteilung der Geruchsimmissionen in jedem Fall eine Beteiligung der unteren Immissionsschutzbehörde sowie der Landwirtschaftskammer.

Darüber hinaus wirken auch durch den Straßenverkehr aus dem Umfeld, insbesondere von der vorhandenen Landesstraße 765, Geräuschimmissionen auf den Satzungsbereich ein.

Die Geruchs- und Geräuschimmissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

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.

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 Abrundungsflächen erforderlich. Diese wurden bisher größtenteils als Ackerfläche bzw. Hausgarten genutzt. Östlich und westlich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur

und Landschaft befinden sich darüber hinaus Einzelbäume bzw. eine kleine Baumgruppe (ebenfalls Eichen).

6.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m^2)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	3.300	2	1	2	6.600
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.450	2	1	2	4.900
8.2	Baumgruppe/Einzelbäume	400	8	1	8	3.200
Gesamtflächenwert:						**14.700**

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		6.150				
1.1	versiegelte Fläche	30	1.845	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten		3.105	2	1	2	6.210
8.1	Pflanzstreifen		800	6	1	6	4.800
8.2	Baumgruppe/Einzelbäume (zu erhalten)		400	8	1	8	3.200
8.2	7 großkronige Bäume		175	6	1	6	1.050
Gesamtflächenwert:							**15.260**

Die von den Baumkronen der anzupflanzenden Bäume überdeckte Fläche (je 25 m^2) wird zu dem darunterliegenden Biotoptyp (hier Zier- und Nutzgarten) addiert.

6.3 Ermittlung der Gesamtbilanz:

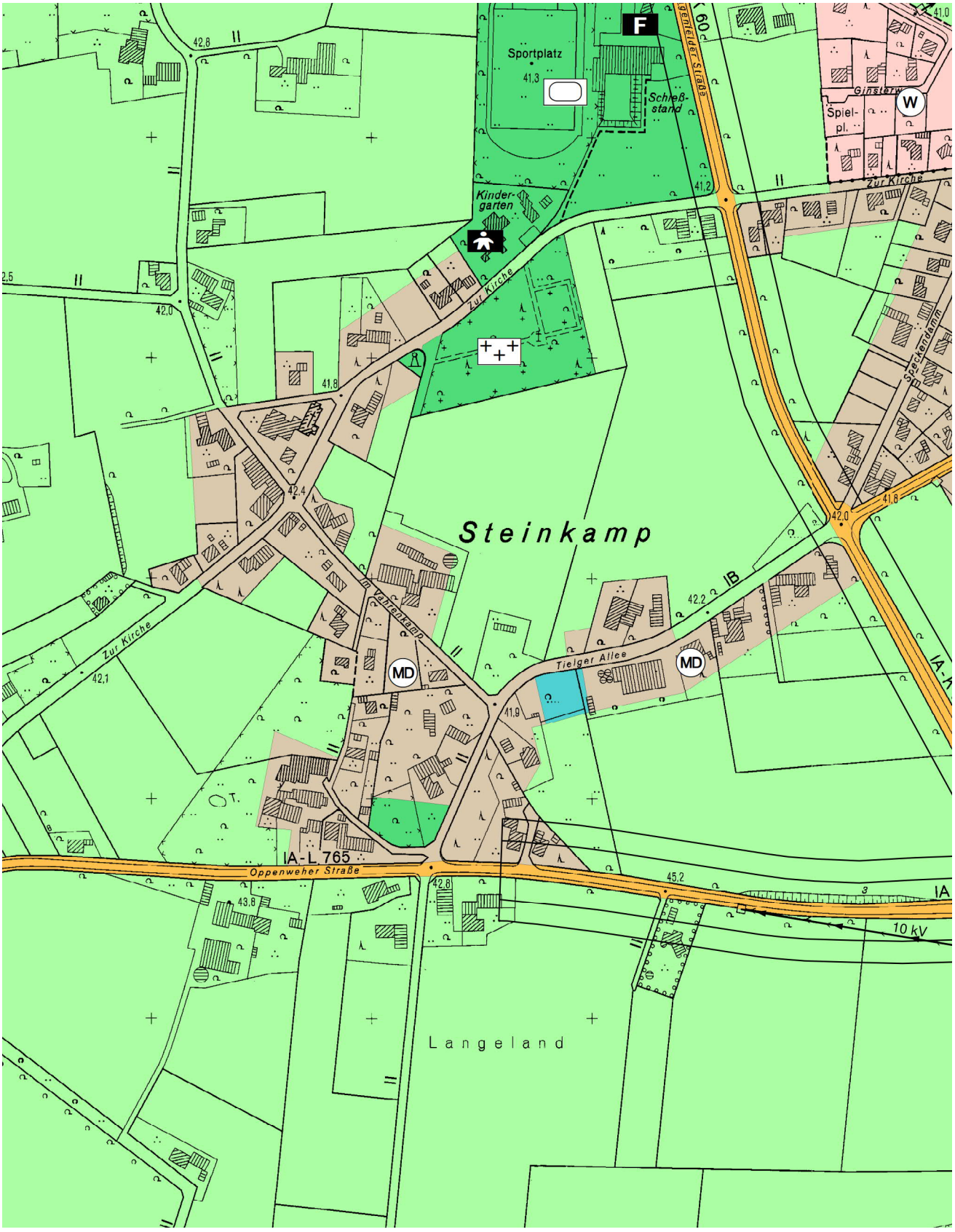
Durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes des Ausgangszustandes (Tabelle 1) vom Gesamtflächenwert des Planungszustandes (Tabelle 2) ergibt sich in diesem Fall ein rechnerischer Überschuss von 560 Werteinheiten. Damit wird der Eingriff mehr als ausgeglichen. Eine externe Kompensation wird somit nicht erforderlich.

7. Anlagen

- 1. Auszug aus dem FNP
- 2. Pflanzliste

Anlage 1

FNP-Auszug Oppenwehe



Anlage 2

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Zur Kirche“

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)