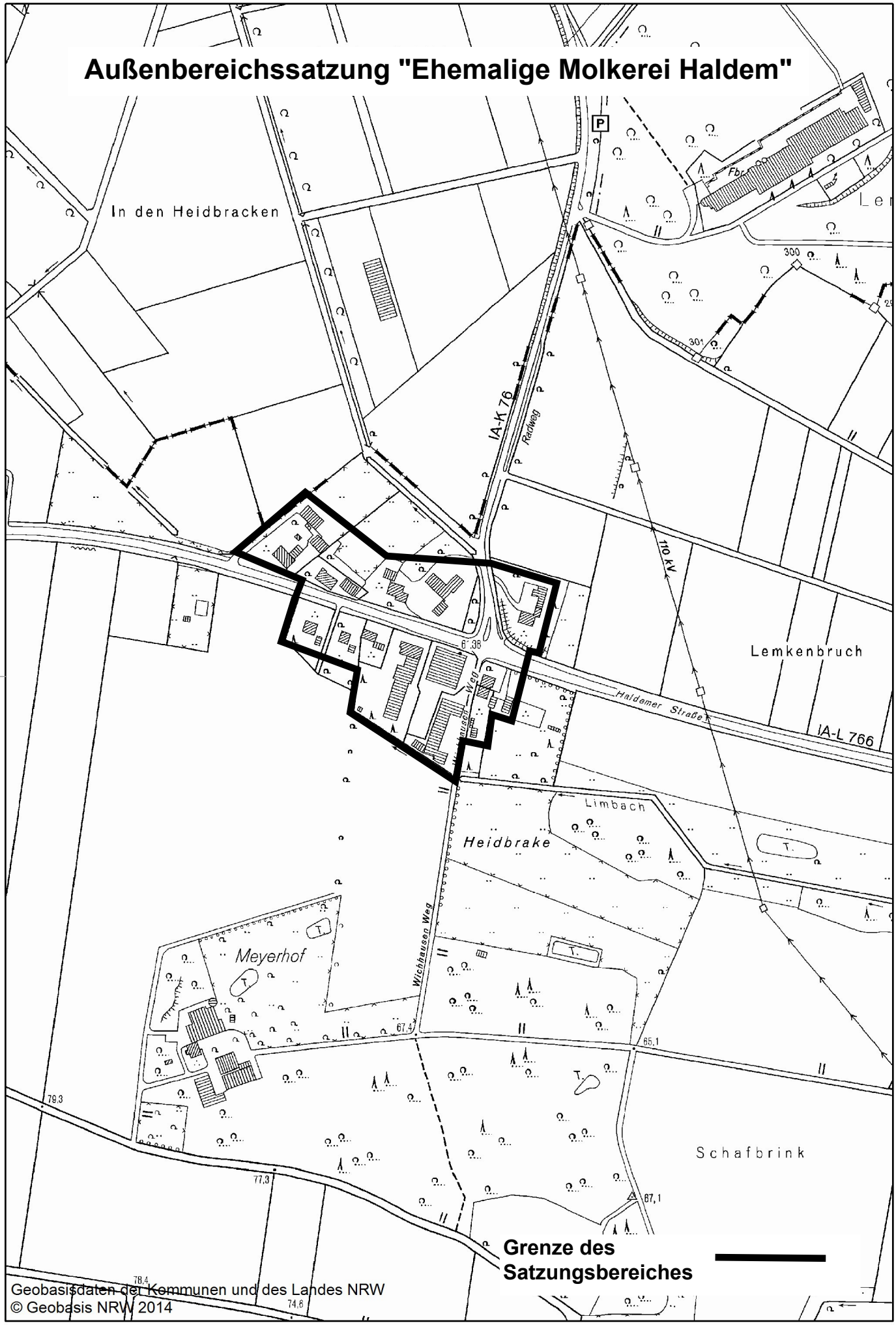
Außenbereichssatzung "Ehemalige Molkerei Haldem"



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW
© Geobasis NRW 2014

Maßstab 1:5000

Satzung

der Gemeinde Stemwede über die Grenzen des Siedlungsbereiches „Ehemalige Molkerei Haldem“ (Außenbereichssatzung „Ehemalige Molkerei Haldem“)

Aufgrund des § 35 Abs. 6 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 NW) -in den jeweils geltenden Fassungen-, hat der Rat der Gemeinde Stemwede in seiner Sitzung am 25.03.2015 für den Bereich „Ehemalige Molkerei Haldem“ folgende Satzung beschlossen.

§ 1

Es wird bestimmt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Stemwede als Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung wird auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

§ 2

Die Grenzen des Siedlungsbereiches „Ehemalige Molkerei Haldem“ werden gemäß der im beigefügten Plan ersichtlichen Darstellung festgelegt. Der Plan sowie der ebenfalls beigefügte Erläuterungsbericht sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Gemäß § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB werden für den Siedlungsbereich „Ehemalige Molkerei Haldem“ folgende Festsetzungen getroffen:

Max. Zahl der Vollgeschosse	2
Max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude	2
Max. Sockelhöhe (gemessen von OK Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zur Höhe der Mittellinie der dem Baugrundstück vorgelagerten und fertiggestellten Verkehrsfläche)	0,50 m

§ 4

Gemäß § 86 BauO NRW wird für den Siedlungsbereich „Ehemalige Molkerei Haldem“ folgende Baugestaltung vorgeschrieben:

Dachform	Satteldach, Walmdach
Dachneigung	18-48°
Nebengebäude (z. B. Garagen, Carports) werden mit Flachdach zugelassen. Für Handwerks- und Gewerbebetriebe können auch abweichende Dachformen zugelassen werden.	

§ 5

Diese Satzung tritt am Tage nach Ihrer Veröffentlichung in Kraft.

Gemeinde Stemwede

Außenbereichssatzung "Ehemalige Molkerei Haldem"

Erläuterungsbericht

Bearbeitungsstand: 07.05.2015

Durch § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Möglichkeit eröffnet, für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, sogenannte Außenbereichssatzungen aufzustellen. Dadurch ist aus Sicht der Gemeinde Stemwede in Einzelfällen ein geeignetes Instrument vorhanden, um bebaute Bereiche im Außenbereich sinnvoll baulich aufzufüllen und gleichzeitig vorhandene Erschließungsanlagen zu nutzen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist ein konkretes Vorhaben, das zunächst den Abriss des abgängigen ehemaligen Molkereigebäudes und die anschließende Errichtung einer Lagerhalle sowie eines Betriebsleiterwohnhauses vorsieht. Dieses Vorhaben wäre aufgrund der Lage im Außenbereich nicht genehmigungsfähig. Wegen des geplanten Vorhabens und weil im geplanten Satzungsbereich bereits entsprechende Nutzungen vorhanden sind, wird die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die Abgrenzung des Satzungsbereiches "Ehemalige Molkerei Haldem" ist im Vorfeld mit dem Kreis Minden-Lübbecke, Kreisplanungsstelle, abgestimmt worden.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB sind aus Sicht der Gemeinde Stemwede erfüllt:

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Die verkehrliche Erschließung des Satzungsbereiches ist durch eine vorhandene Gemeindestraße, die Kreisstraße 76 sowie die Landesstraße 766 ausreichend gesichert.

Die von der L 766, der K 76 sowie der Gemeindestraße ausgehenden Lärm- und Schadstoffemissionen sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Auch die von dem landwirtschaftlichen Umfeld ausgehenden ortsüblichen Immissionen sind als Vorbelastung hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird auf die geltenden Grenzwerte, wie z. B. die Grenzwerte der TA Lärm hingewiesen. Danach gelten für den Außenbereich die gleichen Immissionsgrenzwerte wie für Mischgebiete (60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts).

Die Versorgung des Plangebietes ist ebenfalls durch vorhandene Anlagen ausreichend sichergestellt. Die Westnetz GmbH hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden darauf hingewiesen, dass im Satzungsbereich ein 10-kV-Erdkabel verläuft, das nicht überbaut werden darf. Außerdem befindet sich dort die Ortsnetzstation „Haldem 02“.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Druckentwässerung sichergestellt. Das Niederschlagswasser wird über die vorhandenen Regenwasserkanäle (ehemalige Mischwasserkanäle) abgeleitet.

Der Satzungsbereich liegt zum überwiegenden Teil im Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden aus Sicht der Gemeinde Stemwede aber aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nicht beeinträchtigt und sind gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die untere Bodenschutzbehörde hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden folgende Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen gegeben:

Im Bereich der vorgesehenen Außenbereichssatzung befindet sich die ehemalige Molkerei Haldem. Aufgrund der gewerblichen Nutzung wurde das Gelände (Flurstück 179 und 180) unter der Bezeichnung Molkerei mit Tankstelle und Werkstatt im Rahmen einer flächendeckenden Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Kreis Minden-Lübbecke als Altlastverdachtsfläche aufgenommen.
Das Flurstück 180 (Wichhausen Weg 2a) wird darüber hinaus im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke unter der Bezeichnung 3516/0014-SG „ehem. Tankstelle Haldem“ als Altstandort geführt. Es ist davon auszugehen, dass damit die ehemalige Tankstelle der Molkerei gemeint ist.
Daher kann das Auftreten von nutzungsbedingten Verunreinigungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Beim Antreffen von Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten (z.B. Bodenverfärbungen, Materialien, Gerüche) ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich einzuschalten.