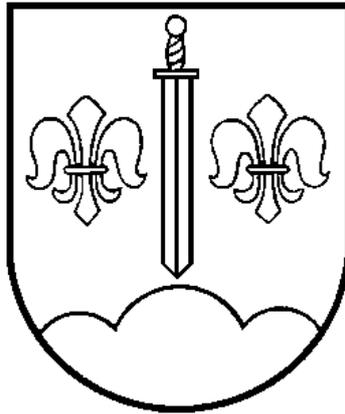


Gemeinde Stemwede



Satzung gem. § 34 BauGB "Am Schulzentrum"

1. Änderung

Begründung

Entwurf

Bearbeitungsstand: 19.03.2025

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 Grünordnung**
 - 6.6 Immissionssituation**
- 7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**
- 8. Anlagen**

1. Vorbemerkung

Die ursprüngliche Satzung ist mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Stemwede am 02.07.2018 in Kraft getreten.

2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Eigentümerin des Grundstückes Gemarkung Wehdem, Flur 2, Flurstück 104, beabsichtigt, auf ihrem Grundstück ein Wohnhaus für den eigenen Bedarf zu errichten. Eine Bebauung des Grundstückes ist derzeit wegen der Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB) nicht möglich, da das Grundstück, obwohl in zentraler Lage von Wehdem gelegen, im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Stemwede als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (siehe Anlage 1). Eine Bebauung könnte nach Rücksprache mit dem Bau- und Planungsamt des Kreises Minden-Lübbecke ermöglicht werden, wenn das Grundstück in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird. Aus diesem Grund hat die Eigentümerin beantragt, die Satzung entsprechend zu erweitern.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 beschlossen, die Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Am Schulzentrum“ zu ändern.

3. Beschreibung und Abgrenzung des Satzungsbereiches

Mit der Satzungsänderung wird der Geltungsbereich der Satzung erweitert. Dazu wird das Grundstück Gemarkung Wehdem, Flur 2, Flurstück 104 in einer Größe von 2.090 m² gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen. Darüber hinaus wird auch das bereits bebaute Grundstück Stemwederberg-Straße 80 in einer Größe von 2.836 m² in den Satzungsbereich integriert. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches 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 im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold formuliert, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 16.04.2024 wirksam geworden ist.

Der Satzungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Änderungsbereich ist im FNP teilweise als MD-Gebiet (Grundstück Stemwederberg-Straße 80) und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft (Flurstück 104) dargestellt.

Das im FNP nicht als Baufläche dargestellte Flurstück 104 wird gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Abrundung in die Satzung einbezogen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher 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.

Betrachtet wird in diesem Fall lediglich die neu hinzukommende Abrundungsfläche. Das Flurstück 104 wird bisher als extensive Gartenfläche genutzt und ist vollständig eingezäunt. Am südlichen Rand ist eine Reihe aus Obstbäumen vorhanden und es befinden sich weitere Einzelbäume sowie Sträucher auf dem Grundstück. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich außerdem ein Gemüsebeet und unmittelbar am Gemeindegeweg ist ein kleiner Schuppen vorhanden. 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.

5. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im Bereich des Grundstückes Stenwederberg-Str. 80 bereits bebaut bzw. als Gartenfläche genutzt. Bei der Abrundungsfläche (Flurstück 104) handelt es sich um eine Grünfläche, die einen Bestand an Obstbäumen, Bäumen und Sträuchern aufweist. Außerdem befindet sich am östlichen Rand, unmittelbar am Gemeindegeweg ein kleiner Schuppen.

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 Erschließung der im Änderungsbereich gelegenen Grundstücke kann über vorhandene Straßen erfolgen. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

6.3 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück Stewwederberg-Str. 80 ist an vorhandene Anlagen bereits angeschlossen.

Für die Abrundungsfläche gilt folgendes:

Die vorhandenen Leitungsnetze müssen für die Versorgung mit Wasser und Strom von der Stewwederberg-Straße kommend erweitert werden.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Mischwasser) ausreichend gesichert.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder zu verrieseln.

6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen ist jedoch zu beachten: „Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Stewwede als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24 A, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt und auch nicht zu vermuten.

6.5 Grünordnung

Die Abrundungsfläche ist im Zusammenhang mit der baulichen Inanspruchnahme zur Südostseite und zur Südwestseite hin mit einem je rund 5 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen, bzw. die vorhandenen Anpflanzungen in diesem Bereich sind zu erhalten.

Grundsätzlich sollen für die erforderlichen Anpflanzungen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 3 beigefügten Pflanzliste verwandt werden.

6.6 Immissionssituation

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Umfeld sowie von dem südöstlich gelegenen Betrieb Brehop (Krafftutter, Landhandel, Brennstoffe)

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 der neu hinzukommenden Abrundungsfläche (Flurstück 104) erforderlich.

7.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes

Tabelle 1:

Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	versiegelte Fläche (Schuppen)	15	0	1	0	0
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	2.075	4	1	4	8.300
Gesamtflächenwert:						8.300

7.2 Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß den Festsetzungen der Satzung

Tabelle 2:

Code	Biotoptyp	Flächenanteil (%)	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Bebauung		2.090				
1.1	versiegelte Fläche	40	836	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten		754	2	1	2	1.508
8.1	Pflanzstreifen		500	6	1	6	3.000
Gesamtflächenwert:						4.508	

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 3.792 Werteeinheiten. Daher wird eine externe Kompensation erforderlich.

7.4 Externe Kompensation

Die externe Kompensation wird durch Abbuchung der entsprechenden Punktezahl aus dem Öko-Konto der Gemeinde Stemwede sichergestellt. Konkret zugeordnet wird die Ausgleichsmaßnahme auf dem Grundstück Gemarkung Dielingen, Flur 6, Flurstück 100. Diese Fläche ist im Jahr 2023 um 4 WE/m² aufgewertet worden (Aufforstung), so dass

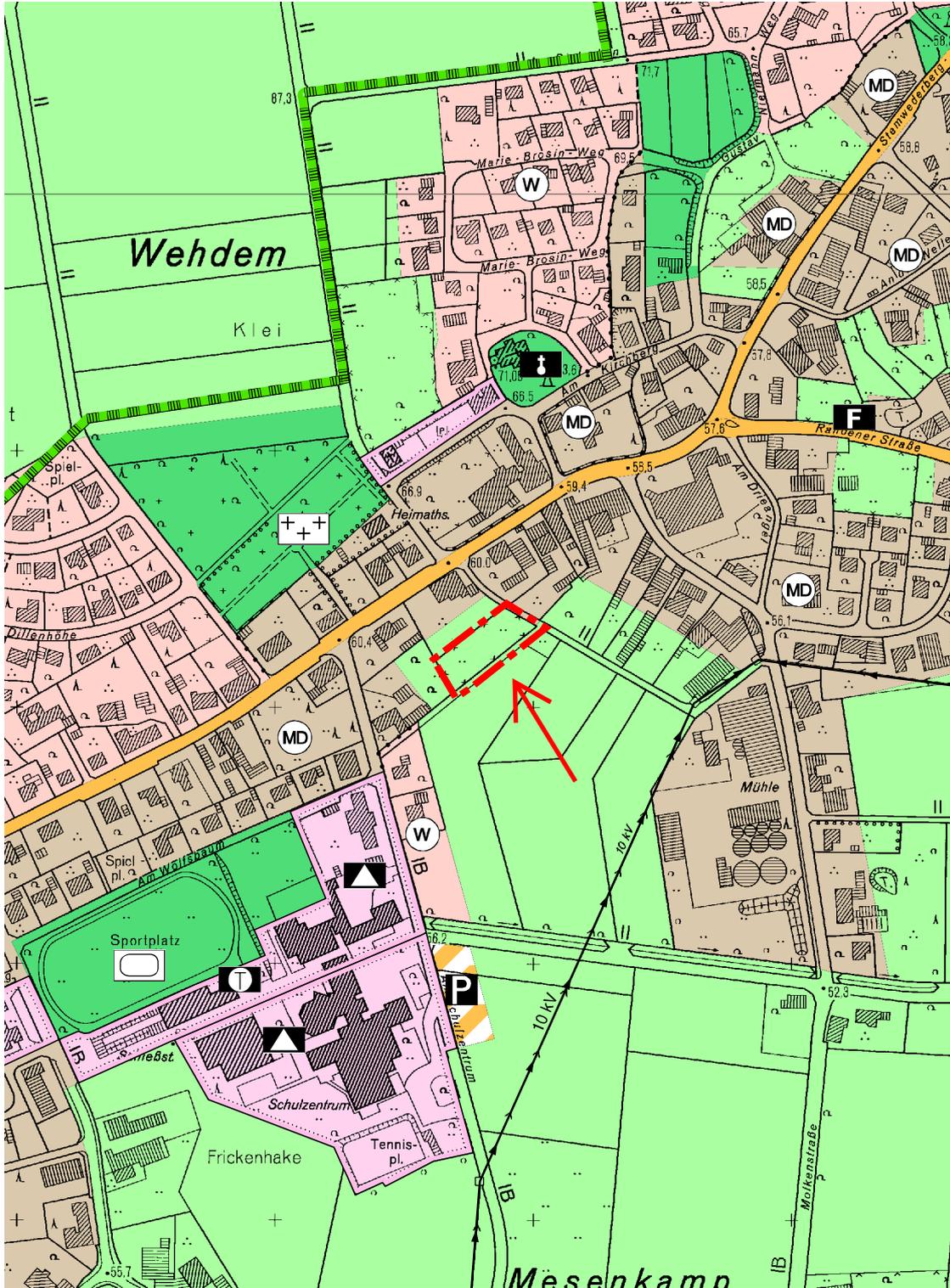
bei dem Defizit von 3.792 WE eine Fläche von 948 m² aus dem Grundstück zugeordnet wird. Die Abbuchung erfolgt mit der Rechtskraft der Satzungsänderung.

Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme entstandenen Kosten werden entsprechend der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von der durch diese Satzungsänderung begünstigten Grundstückseigentümerin erhoben.

8. Anlagen

- 1. Auszug aus dem FNP
- 2. Darstellung des Änderungsbereiches
- 3. Pflanzliste

FNP-Auszug Wehdem



Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB „Am Schulzentrum“, 1. Änderung

Pflanzliste

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>)
Sandbirke (<i>Betula pendula</i>)	Moorbirke (<i>Betula pubescens</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaea</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Gem. Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)
Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche (<i>Quercus petraea</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Grauweide (<i>Salix eleagnos</i>)
Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	Purpurweide (<i>Salix purpurea</i>)
Lorbeerweide (<i>Salix pentandra</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)
Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)	Flatterulme (<i>Ulmus laevis</i>)
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	

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)