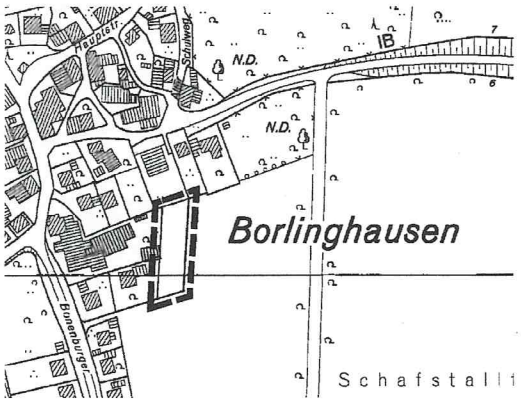


STADT WILLEBADESSEN

Kreis Höxter

Ortschaft Borlinghausen

Satzung

über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortschaft Borlinghausen

Satzungstext, Begründung

Stand März 2012

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

Satzung

der Stadt Willebadessen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortschaft Borlinghausen

Die Stadt Willebadessen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 685) folgende Satzung:

§ 1
Geltungsbereich

(1) Die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Borlinghausen werden gem. der im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Borlinghausen, östlich der Hauptstraße/Bonenburger Straße und südlich des Alten Schulweges. Betroffen ist das Flurstück 231 der Flur 6, Gemarkung Borlinghausen.

(2) Der Lageplan (Abs. 1) und die Begründung sind Bestandteile dieser Satzung.

§ 2
Textliche Festsetzungen

(1) Ausgeschlossene Nutzungsarten

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind im Satzungsbereich unzulässig.

(2) Flächenversiegelung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine Grundflächenzahl (GRZ) i.S.d § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt.

(3) Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf dem Flurstück 231 der Flur 6 in der Gemarkung Borlinghausen ist an der Nordgrenze des Geltungsbereichs der Satzung eine einreihige, dichte Strauchbepflanzung aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auf einer Länge von 10 m vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

(1) Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld (Tel: 0521 / 52 00 250, FAX 0521 / 52 00 239) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

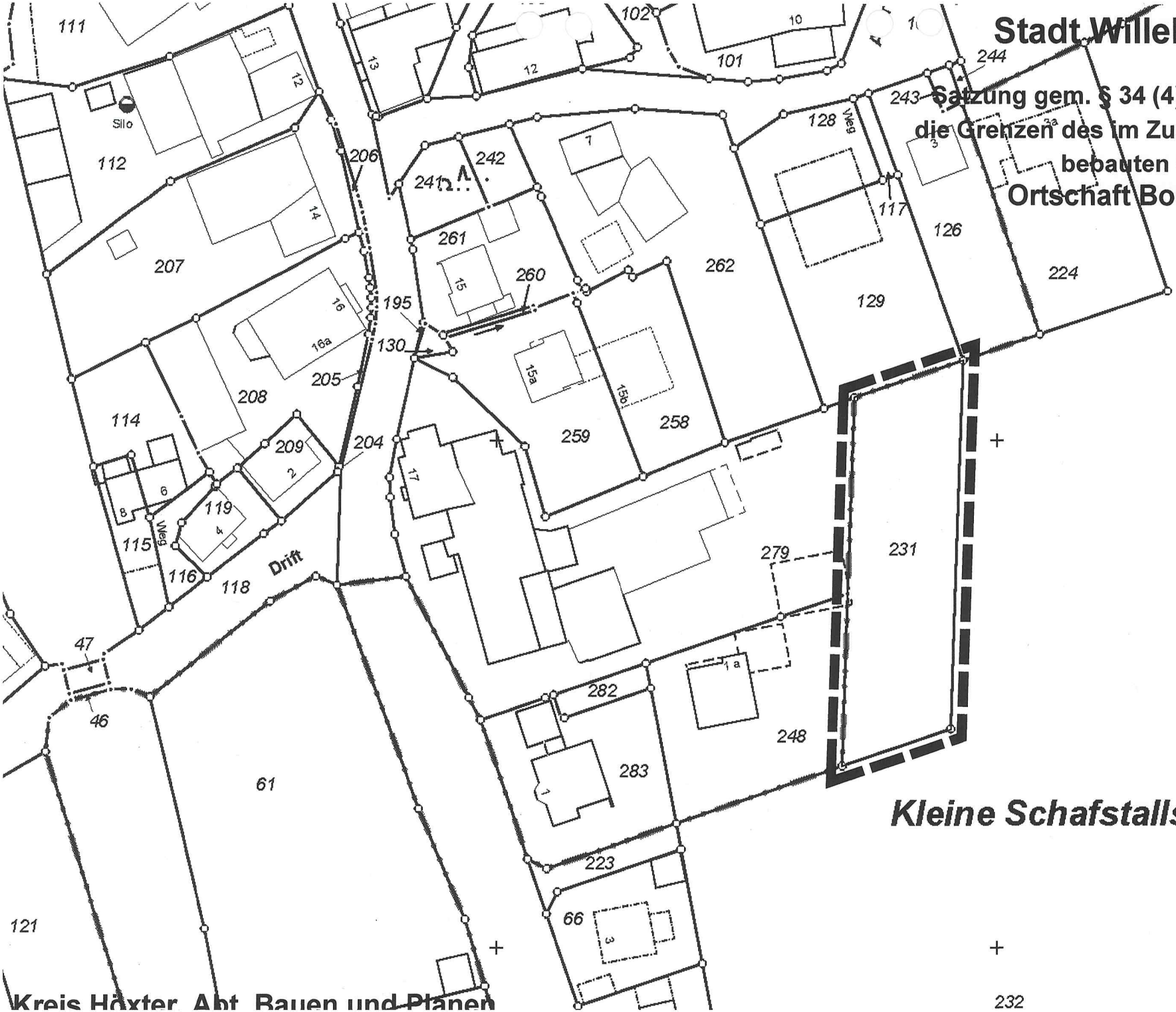
(2) Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieser Satzung Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen oder die Ordnungsbehörde der Stadt Willebadessen zu benachrichtigen.

Willebadessen, den 30.01.2012

STADT WILLEBADESSEN KREIS HÖXTER

Hans Hermann Bluhm, Bürgermeister

Anlage:
Lageplan über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Borlinghausen



Stadt Willebadessen

Satzung gem. § 34 (4) BauGB über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortschaft Borlinghausen

Kleine Schafstallsfeld

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

M 1 : 1.000

Anlage 1 Lageplan über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Borlinghausen

Begründung

zur Satzung der Stadt Willebadessen über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Ortschaft Borlinghausen

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt im Südosten der Ortschaft Borlinghausen im Bereich östlich der Hauptstraße/Bonenburger Straße und südlich des Alten Schulweges eine einzelne Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borlinghausen einzubeziehen.

Entlang der Hauptstraße betreibt die Fa. Metallbau Gockeln einen Betrieb zur Verarbeitung von Stahl und Aluminium. Im östlichen Bereich des Betriebsgeländes befindet sich ein Trockenlager. Dieses Trockenlager soll aus betrieblichen Gründen in eine Fertigungshalle umgewandelt werden. Weiterhin ist vorgesehen eine neue Trocknungshalle im nordöstlichen Bereich des Firmengeländes zu errichten. Teilbereiche dieser Flächen gehören bauplanungsrechtlich zum Außenbereich, so dass die geplante Trockenhalle in ihren vorgesehenen Ausmaßen so nicht realisiert werden könnte. Teile der Trockenhalle, die sich im Innenbereich nach § 34 BauGB befinden, sind bereits erstellt worden.

Ziel der Satzung ist es, der Fa. Gockeln eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen und auch die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten. Somit werden die Belange der Wirtschaft, besonders auch der mittelständischen Wirtschaft berücksichtigt.

Aus diesem Anlass beabsichtigt die Stadt Willebadessen eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen, um einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Mit dem Erlass der Satzung werden die im Geltungsbereich der Satzung liegenden Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borlinghausen einbezogen und können somit grundsätzlich unter Beachtung der Vorschriften des § 34 BauGB bebaut werden.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im südöstlichen Bereich der Ortschaft Borlinghausen, östlich der Hauptstraße/Bonenburger Straße und südlich des Alten Schulweges. Betroffen ist das Flurstück 231 der Flur 6, Gemarkung Borlinghausen.

Die Fläche wird durch die bauliche Nutzung der westlich und nördlich angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und bildet eine sinnvolle Ergänzung der bebauten Ortslage von Borlinghausen. Die engere bauliche Umgebung ist geprägt durch eine ein bis zweigeschossige Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Hauptstraße/Bonenburger Straße und des Alten Schulweges.

Der Erlass der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, insbesondere widerspricht die Darstellung des Flächennutzungsplans nicht der Ergänzungssatzung. Im Flächennutzungsplan der Stadt Willebadessen ist dieser Bereich als gemischte Baufläche bzw. Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Flächen im Satzungsbereich werden über das Betriebsgelände der Firma Gockeln von der Hauptstraße aus erschlossen. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen.

Von der Möglichkeit, in der Satzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB einzelne Festsetzungen zu treffen, wurde hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, der überbaubaren Fläche (GRZ) und hinsichtlich der Grünordnung im Plangebiet Gebrauch gemacht.

Demnach sind Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, im Satzungsbereich unzulässig.

Umweltschutz

Durch die Aufstellung der Satzung werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen.

Die Flächen im Geltungsbereich der Satzung werden momentan als Lagerfläche (versiegelt) und Rasen genutzt. Weiterhin befindet sich im Geltungsbereich noch eine Obstbaumreihe (11 Obstbäume), die im Hinblick und Vorgriff auf den zu erwartenden Eingriff, an der Ost- und Südgrenze des Satzungsgebiets gepflanzt worden und dauerhaft zu erhalten ist. Dieser Bereich ist vorher als Acker genutzt worden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich der Satzung:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m²)	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
private Flächen:			
Lagerfläche versiegelt	890	0	0
Rasen	483	3	1.449
Ackerfläche	188	2	376
	1.561		**1.825**

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Satzung

Flächenart	Fläche (m²)	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
Private Fläche:			
versiegelter Bereich (1.561 x 0,6)	937	0	0
Hecke	20	6	120
Rasen	604	3	1.812
+ 11 Obstbäume	*310*	*6*	*1.860*
	1.561 +310		**3.792**

Nach der Bilanzierung ergibt sich, dass der Eingriff im Satzungsgebiet mehr als ausgeglichen werden kann.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch gärtnerische Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, das Anpflanzen einer Obstbaumreihe und das Anlegen einer Hecke im Norden des Satzungsgebiets ausgeglichen.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6 wird eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbeeinträchtigung und das Kleinklima verhin-

dert. Eine Wiedernutzmachung von Brachflächen oder versiegelte, sanierte, baulich veränderte Flächen stehen in Borlinghausen nicht zur Verfügung.
Durch die Satzung kann der Boden lediglich auf einer Fläche von ca. 50 m² zusätzlich versiegelt werden. Die Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens. Die Festsetzungen der Satzung sorgen aber auch für einen Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt, indem die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird und die gärtnerischen Anlage und Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

Die Erhaltung dieses Bodes ist in diesem speziellen Fall nicht möglich, da alternative Standorte für das geplante und das vorhandene Vorhaben nicht in Frage kommen.

Im vorliegenden Fall ist ein Vorrang der Erweiterung des Betriebes und somit die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung der mittelständischen Wirtschaft vor der Erhaltung des Bodens im Satzungsgebiet einzuräumen.

Das Plangebiet selbst stellt sich bisher als versiegelte Lagerfläche und Rasenfläche dar. An der Ost- und Südgrenze des Geltungsbereichs ist eine Obstbaumreihe (11 Obstbäume) gepflanzt worden. Die Fläche ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt noch taucht es im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz auf. Besonders gesetzlich geschützten Biotope (§62 LG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdigen Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit zu bewerten.

Gefährdete Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung bekannt. Insgesamt handelt es sich hier nicht um einen bedeutsamen Lebensraum bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Durch das geplante Vorhaben werden keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten ausgelöst (s. Anlage ASP).

Mit dem Erlass der Satzung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass eine Bebaubarkeit der Fläche unter Berücksichtigung des § 34 BauGB grundsätzlich zulässig ist. Der Erlass der Satzung ist nicht unmittelbar auf ein konkretes Vorhaben beschränkt (hier Bau eines Trockenlagers) sondern auch andere Vorhaben sind denkbar. Durch den Bau des geplanten Trockenlagers, welches näher an die Wohnbebauung entlang des Alten Schulweges heranrückt, könnte es zu Emissionen kommen, die in der Nachbarschaft dazu führen könnten, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Daher ist im April 2011 ein Schallgutachten der Fa. Uppenkamp und partner erstellt worden. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete unterschritten werden.

Eine Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter (Tiere und Pflanzen, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Kultur- und Sachgüter) ist durch den Erlass der Satzung nicht erkennbar.

Verfahren

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Höxter, den 01.03.2012

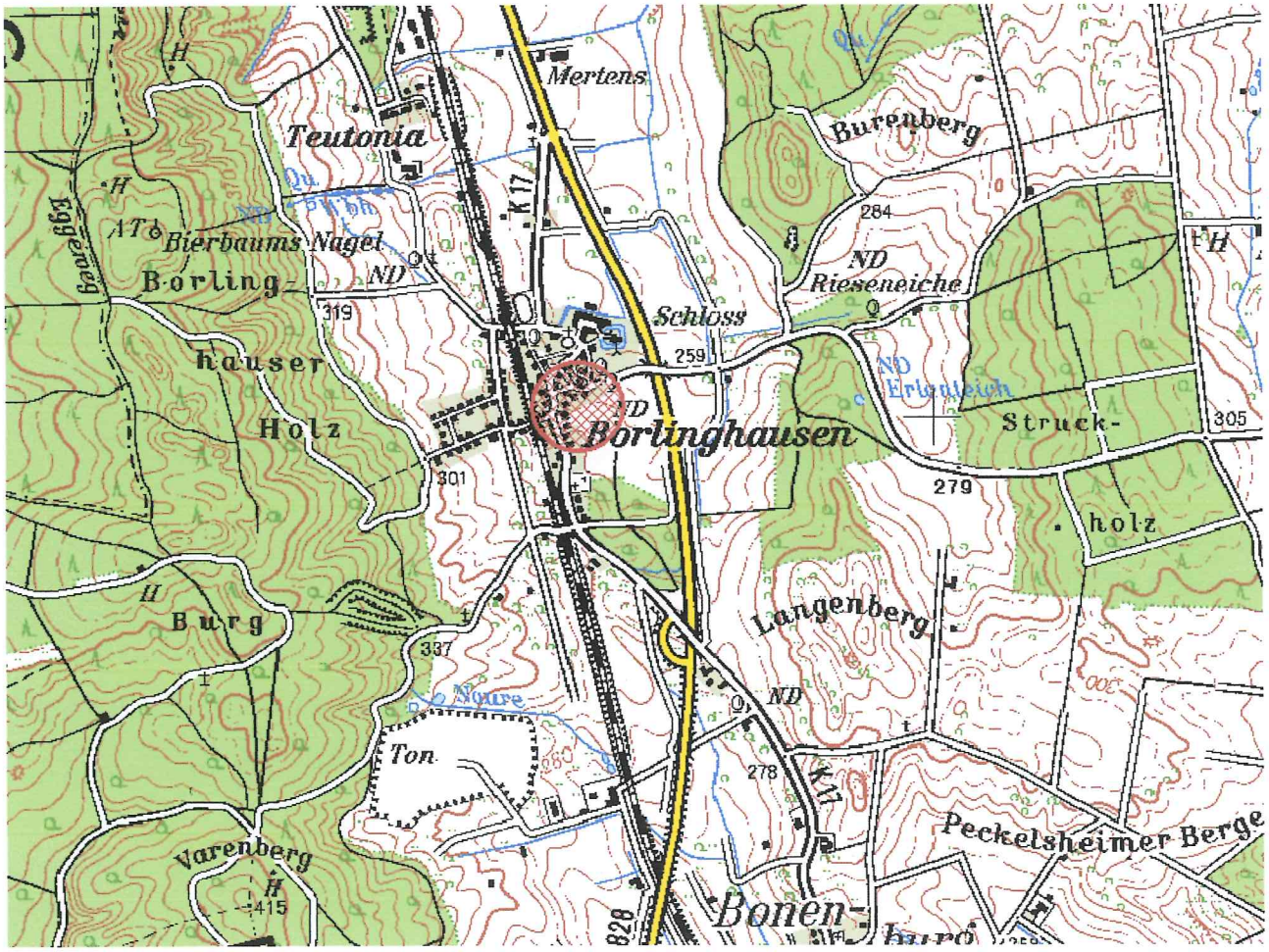
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

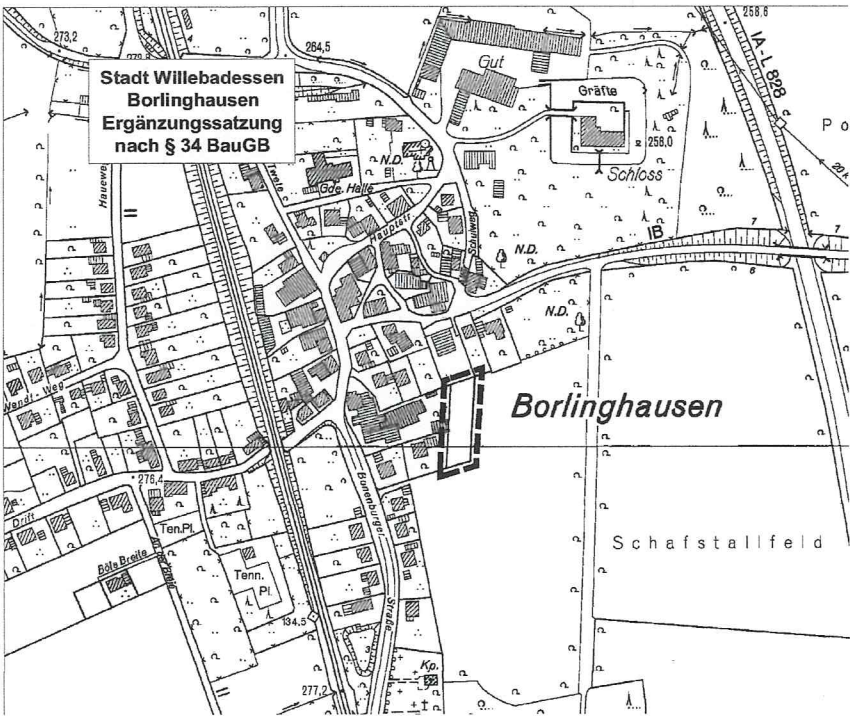
Michael Engel

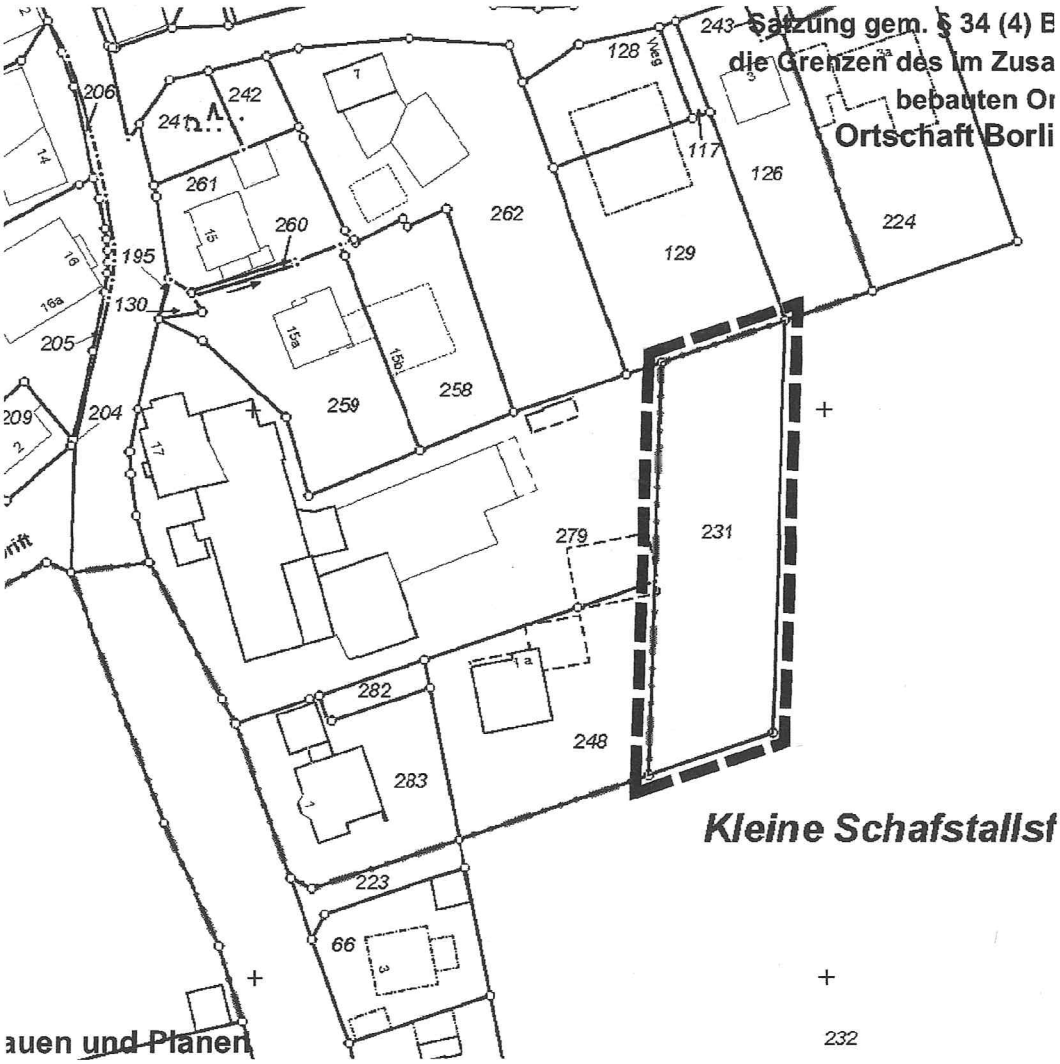
Willebadessen, den 30.01.2012

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister

Der Geltungsbereich der Satzung ist in einer Übersichtskarte (Topographische Karte TOP 50 **ohne Maßstab**), der Deutschen Grundkarte (DGK 5 **ohne Maßstab**) und der Flurkarte (Ohne Maßstab) dargestellt.







Satzung gem. § 34 (4) B
die Grenzen des im Zusa
bebauten Or
Ortschaft Borli

auen und Planen

Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Willebadessen Antragstellung (Datum): Januar 2012

Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Das Plangebiet wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Borlinghausen einbezogen und ist somit grundsätzlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB bebaubar

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ☐ ja ☒ nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll") beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja":
Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ☐ ja ☐ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:
Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja":

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja":

☐ Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll").

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein":
(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

☐ Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll").

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein":

☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.