Gemeinde Leopoldshöhe

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB „Nienhagen-Ost“, Ortsteil Nienhagen

Gebietsabgrenzung:

Satzungsgebiet:	Nienhagen-Ost
Gemarkung:	Nienhagen
Flur:	2
Größe der Klarstellungssatzung:	6,96 ha
Größe der Ergänzungssatzung:	0,91 ha (nördlich 0,31 ha, südlich 0,60 ha)

Bestandteile des Satzungsplanes:

A. Zeichnerische Festsetzung
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Die Begründung und der Satzungstext zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sind beigefügt.

A. Zeichnerische Festsetzung

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 1 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

C.2 Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 23 BauNVO

C.3 Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der Umgrenzung ist die Anlage bzw. Entwicklung und der dauerhafte Erhalt eines 5,00 m breiten Gehölzstreifens vorzusehen. Die Pflanzungen sind in Gestalt einer dreireihigen Hecke gemäß den Pflanzlisten (siehe unten) mit heimischen Arten vorzusehen. In einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m sind Sträucher und in der mittleren Reihe alle 10,00 m ein Baum als Überhälter anzuordnen.
Die angepflanzten Hecken sind ca. alle 15 Jahre abschnittweise auf den Stock zu setzen.
Die Hochstämme sind als Überhälter zu erhalten und nicht auf den Stock zu setzen. Verluste sind gleichartig entsprechend der festgesetzten Pflanzenqualität zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Es gilt folgende Vorschlagspflanzliste
(gem. „Pflanzenliste Hecke“ des Kreis Lippe):
Sträucher und kleinere Bäume
Mindestpflanzqualität: 2x verschult; 60 - 100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Überhälter (Hochstämme)
Mindestpflanzqualität: 3x verschult; St.-Umfang ≥ 12 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel / Espe
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Fläche zum Anpflanzen ist mit einer Hecke aus einheimischen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Diese Hecke ist dauerhaft zu erhalten und Verluste sind gleichartig zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben an den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Es gilt die obige Vorschlagspflanzliste des Kreises Lippe.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

D. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Flurstücksgrenze
249 vorhandene Bebauung
5 Bemaßung in Meter
181 Flurstücksnummer
Gebäudeabriss
* Parkplatz für GE-Standort FISt 417, 181

Bodendenkmäler

1. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWLArchäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, 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 (4) DSchG NRW).
2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentruper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591- 6016, Fax: 0251 591-6098; E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

** Nebenbestimmung zum Bauantrag

Nach dem Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Nienhagen-Ost von September 2023 (AKUS GmbH, Bielefeld) sind durch Tierhaltungsbetriebe Geruchsbelastungen von bis zu 42 % der Jahresstunden zu erwarten. (Maximum der Variante 0 „Berechnung mit den genehmigten Tierbeständen“ in zwei Sektoren am westlichen Rand der Ergänzungsfläche). Somit wird der Immissionswert für Gewerbegebiete gemäß TA Luft / Geruchsimmissionsrichtlinien (GIRL) von 15 % überschritten in der Ergänzungsfläche. Nach TA Luft / GIRL können bei der Geruchsbeurteilung im Außenbereich allerdings Werte von 20 % bis 25 % für Tierhaltungsgerüche herangezogen werden, die ebenfalls überschritten werden. Die Immissionen sind zulässig und hinzunehmen.
In den Bereichen mit einer Geruchsbelastung > 25% der Jahresstunden ist eine gewerbliche Nutzung mit zum dauernden Aufenthalt bestimmten Arbeitsplätzen nicht möglich. Eine gewerbliche Nutzung ist in diesen Bereichen ausschließlich ohne „Arbeitsplätze mit dauerndem Aufenthalt“ möglich (wie z.B. Lagerbereiche oder eine weitgehend automatisierte Produktion, die kein ständig vor Ort befindliches Personal benötigt).

Externe Eingriffskompensation außerhalb der Ergänzungssatzung

Umgrenzung der Fläche für Kompensationsmaßnahmen auf der Teilfläche des Flurstück 389 südlich der Stellplatzanlage

Es ist eine extensiv bewirtschaftete Mähwiese anzulegen. Die Pflege erfolgt durch eine zweimal jährliche Mahd. Die erste Mahd ist erst ab dem 15.06. zulässig. Das Mahdgut ist abzufahren (keine Mulchmahd). Der Einsatz von Düngern (auch organischer Stickstoffdüngung z.B. Gülle, Mist) sowie von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Auf Pflegeumbrüche sowie Nachsaat ist zu verzichten.

Dies erbringt eine Kompensation von 2.991 Punkten. Zusammen mit den in den Ergänzungsfläche vorgesehenen Maßnahmen wird eine Kompensation von 5.954 Punkten erreicht.
Es verbleibt ein Defizit von 3.605 Punkten. Dieses Defizit wird im Ökokonto- / Ausgleichsflächenkonzept des Kreise Lippe ausgeglichen.

Aufstellungsbeschluss

Diese Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 22.06.2022 aufgestellt worden.
Der Beschluss wurde am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Leopoldshöhe, den

.....
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Leopoldshöhe, den

.....
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Dieser Satzungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Leopoldshöhe, den

.....
Der Bürgermeister

Erneute Veröffentlichung / erneute Öffentliche Auslegung

Dieser Satzungsplan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Leopoldshöhe, den

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Dieser Satzungsplan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am ___.___.____ als Satzung beschlossen worden.

Leopoldshöhe, den

.....
Der Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Nach Durchführung der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Leopoldshöhe, den

.....
Der Bürgermeister

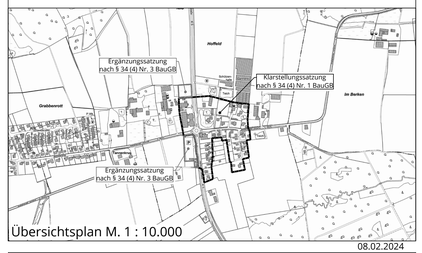
Gemeide Leopoldshöhe

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB

„Nienhagen-Ost“

Verfahrensstand: Entwurf

Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

08.02.2024

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1.000

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de