

ORGELSTADT BORGENTREICH

Kreis Höxter

Stadtbezirk Großeneder

Satzung I

**über die Grenzen des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils des Stadtbezirks Großeneder**

„Kolping“

Satzungstext, Begründung

Stand Oktober 2022

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

Satzung

der Orgelstadt Borgentreich über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Stadtbezirks Großeneder

Die Orgelstadt Borgentreich erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist 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. April 2022 (GV. NRW. S. 490) folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Großeneder werden gem. der im anliegenden Lageplan im Maßstab 1:1.000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Westen des Stadtbezirks Großeneder unmittelbar nördlich der Hauptstraße (K 21), westlich der Straße Kirchgraben und südlich der Eder bzw. des Klusbaches. Betroffen sind die Flurstücke 319, 321 tlw. und 304 tlw. in der Flur 9, Gemarkung Großeneder.

(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. Zufahrten, Wege und Plätze sind mit einer wasser-durchlässigen Befestigung auszuführen.

(3) Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der vorhandene Baum im Innenbereich der Hofstelle auf dem Flurstück 319, Flur 9, Gemarkung Großeneder ist nach Möglichkeit zu erhalten.

(4) Artenschutz

Eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

§ 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 Orgelstadt Borgentreich oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld (Tel: 0251/591-8930, FAX 0251/591-8960) 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 Orgelstadt Borgentreich zu benachrichtigen.

Diese Satzung ist gem. § 34 BauGB vom Rat der Orgelstadt Borgentreich am als Satzung beschlossen worden.

Borgentreich, den

Nicolas Aisch, Bürgermeister

Anlage:

Lageplan über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Großeneder

Anlage 1 (ohne Maßstab)



Begründung zur Satzung der Orgelstadt Borgentreich über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles des Stadtbezirks Großeneder

Die Adolph-Kolping-Stiftung Paderborn hat 2022 die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Hauptstraße 1 in Großeneder erworben. Vorgesehen ist, dass auf dem Gelände nach dem Kauf durch die Stiftung ein alternativer landwirtschaftlicher Lern- und Arbeitsort entsteht. Demnach soll zukünftig das große Umnutzungspotenzial des Hofes im Planungsmittelpunkt stehen, um für Kinder und Jugendliche sozialpädagogische Tagesangebote mit den wertvollen Erfahrungen einer landwirtschaftlichen Umgebung zu verknüpfen.

Vorgesehen ist zunächst ein tiergestütztes sozial- und heilpädagogisches Fortbildungs- und Erlebnisangebot. Die dafür bereits ausgebildeten Tiere ziehen auf den Hof um.

Voraussichtlich soll dann im nächsten Jahr ein landwirtschaftlicher Inklusionsbetrieb mit dem Schwerpunkt Gemüseanbau den ersten Bauernhofstandort des Kolping Bildungswerkes erweitern und damit in erster Linie die Versorgung der Kolping-Hotels in Paderborn, Soest und Witten ergänzen.

Insgesamt soll hier ein Ort geschaffen werden an dem Menschen mit ganz unterschiedlichen Bedarfen sinnvoll gefördert und gefordert werden.

Kolping wird nun im Kreis Höxter mit einem regional angepassten Nutzungskonzept den landwirtschaftlichen Betrieb in Großeneder als außerschulischen Lern- und Arbeitsort mit einem sozial- und sonderpädagogischen Schwerpunkt aufbauen.

Die Orgelstadt Borgentreich beabsichtigt deshalb im Westen des Stadtbezirks Großeneder unmittelbar nördlich der Hauptstraße (K 21), westlich der Straße Kirchgraben und südlich der Eder bzw. des Klusbaches einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großeneder einzubeziehen. Ziel der Satzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um das oben beschriebene Projekt, auch über den vorhandenen Bestand hinaus, langfristig umsetzen zu können. Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Bebauung an der Hauptstraße bzw. der Straße Kirchgraben an.

Aus diesem Anlass beabsichtigt die Orgelstadt Borgentreich 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 Großeneder einbezogen und können somit grundsätzlich unter Beachtung der Vorschriften des § 34 BauGB bebaut werden.

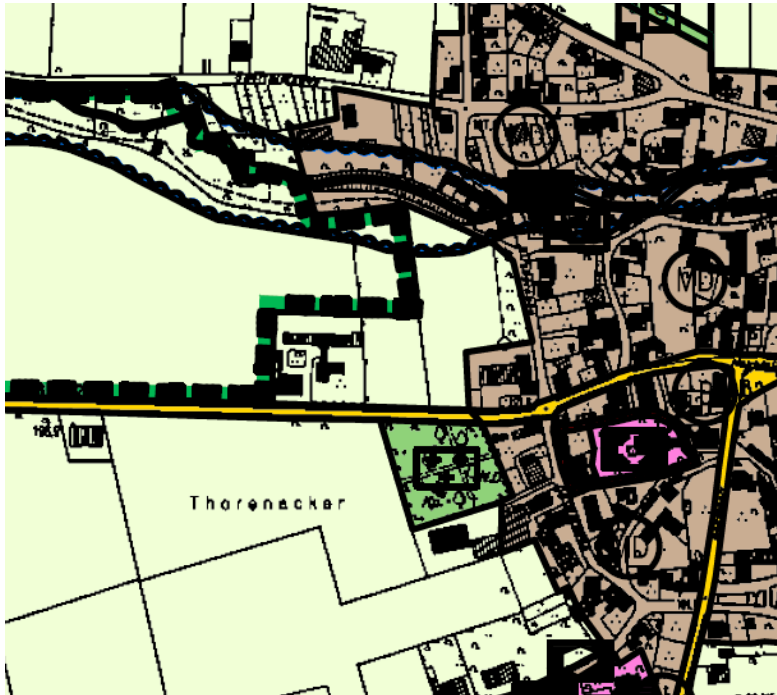
Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirks Großeneder unmittelbar nördlich der Hauptstraße (K 21), westlich der Straße Kirchgraben und südlich der Eder bzw. des Klusbaches. Betroffen sind die Flurstücke 319, 321 tlw. und 304 tlw. in der Flur 9, Gemarkung Großeneder.

Die Fläche wird durch die bauliche Nutzung der östlich angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt und bildet eine sinnvolle und harmonische Ergänzung der bebauten Ortslage von Großeneder. Die engere bauliche Umgebung ist geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung entlang der Hauptstraße und der Straße Kirchgraben.

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung und Aufstellungen von Satzungen auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Durch die zukünftige Bebauung im Satzungsgebiet erfährt der Stadtbezirk Großeneder in diesem Bereich eine Innenentwicklung. Es handelt sich hierbei um die Auffüllung einer größeren „Baulücke“.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Borgentreich

Die äußere Erschließung der Grundstücke im Satzungsgebiet erfolgt über die Hauptstraße bzw. über die Straße am Kirchgraben.

Von der Möglichkeit, in der Satzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB einzelne Festsetzungen zu treffen, wurde hinsichtlich der Zulässigkeit bestimmter Vorhaben, der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), der Grünordnung im Plangebiet und Festsetzungen zum Artenschutz 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 Satzungsgebiet unzulässig.

Umweltschutz

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich nicht im Wasserschutz-, Landschaftsschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Das Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

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 Freiflächen im Geltungsbereich der Satzung werden momentan überwiegend als Ackerland und untergeordnet als Grünland genutzt. Des Weiteren sind innerhalb des Plangebiets noch bauliche Anlagen mit den dazugehörigen Gärten vorhanden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den Geltungsbereich:

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächenart	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 2 x Spalte 3)
Acker	7.708	2	15.416
Grünland	1.708	4	6.832
versiegelte Flächen (Gebäude, Zufahrten)	4.369	0	0
Gartenbereiche (Rasen)	3.195	3	9.585
	16.980		31.833

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Satzung

Flächenart	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
<i>Bauplätze</i>	<i>7.708</i>		
5 Gebäude (je 120m ²)	600	0	0
5 Stellfläche (je 100 m ²)	500	1	500
Hausgärten	6.608	3	19.824
Grünland (Pferdekoppel)	1.708	3	5.124
versiegelte Flächen (Bestand)	4.369	0	0
Gartenbereiche (Rasen, Bestand)	3.195	3	9.585
	16.980		35.033

Nach der Bilanzierung ergibt sich, dass der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen wird.

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 minimiert.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,6 wird eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserbeeinträchtigung und das Kleinklima verhindert. Eine Wiedernutzmachung von Brachflächen oder versiegelte, sanierte, baulich veränderte Flächen stehen in Großeneder nicht zur Verfügung.

Durch die Satzung kann der Boden auf einer Fläche von ca. 1.100 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 gärtnerische Anlage und Unterhaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen festgesetzt wird.

Durch die zukünftige Bebauung im Satzungsgebiet erfährt der Stadtbezirk Großeneder in diesem Bereich eine Innenentwicklung. Es handelt sich hierbei um die Auffüllung einer größeren „Baulücke“. Im vorliegenden Fall ist ein Vorrang der Bereitstellung von Baugrundstücken vor der Erhaltung des Bodens im Satzungsgebiet einzuräumen.

Die Freiflächen im Geltungsbereich der Satzung werden momentan überwiegend als Ackerland und untergeordnet als Grünland genutzt. Des Weiteren sind innerhalb des Plangebiets noch bauliche Anlagen mit den dazugehörigen Gärten vorhanden. Besonders gesetzlich geschützte Biotop (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutz-

gebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

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.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV bekannt. Außerdem handelt es sich hierbei nicht um einen wesentlichen Bestand an mehrjährigen Bäumen (Ausnahme ist der vorhandene Laubbaum im Hofbereich des Flurstücks 319, der erhalten werden soll) oder Sträuchern, Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind ebenfalls nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche überwiegend um konventionelle landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland) handelt sind Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere Offenlandbrüter, nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der potentiellen Vorkommen von Offenlandbrütern ist eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli). Im Gartenbereich des Flurstücks 319 zur Hauptstraße hin sind noch Bäume vorhanden. So besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld einer Gehölzbeseitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Gehölzbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggfls. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Somit wird sichergestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere, 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 i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) aufgestellt.

Höxter, den 10.10.2022

Borgentreich, den

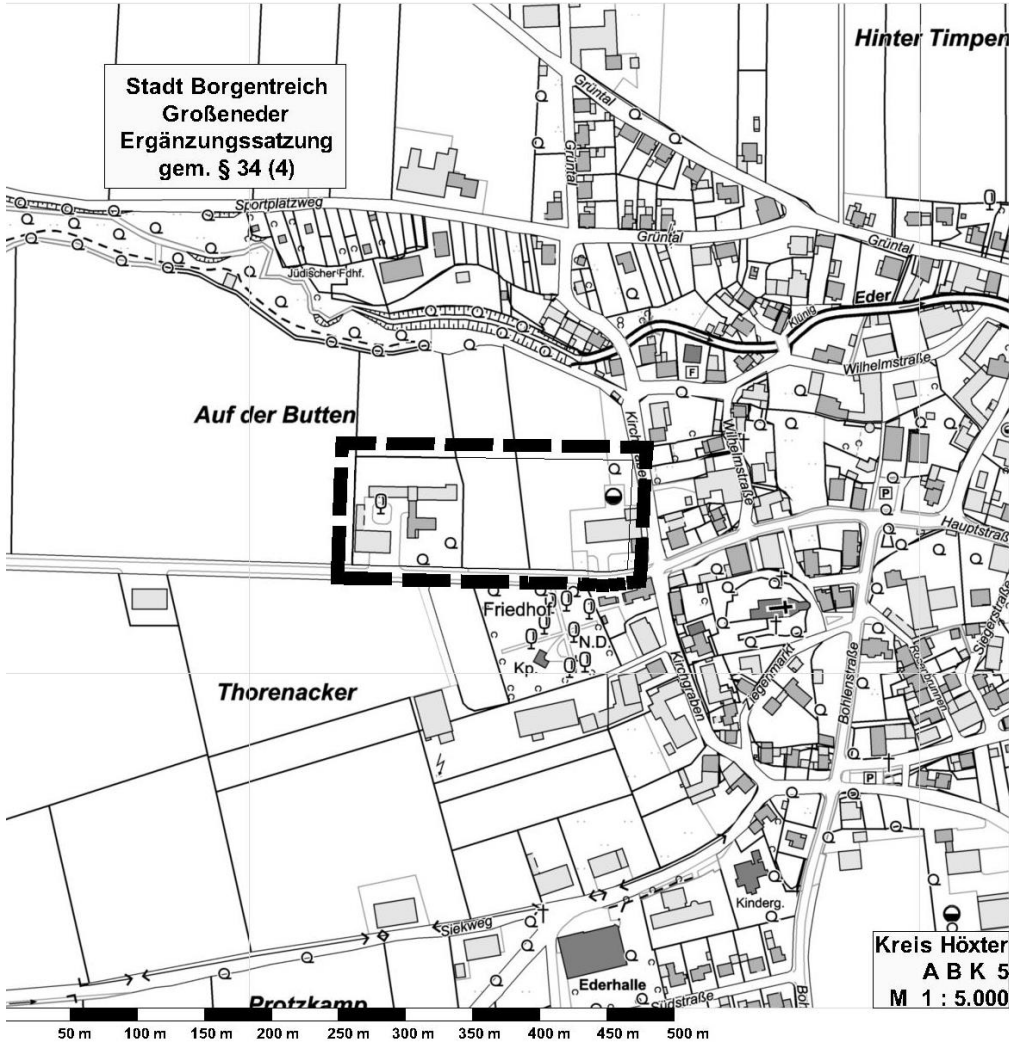
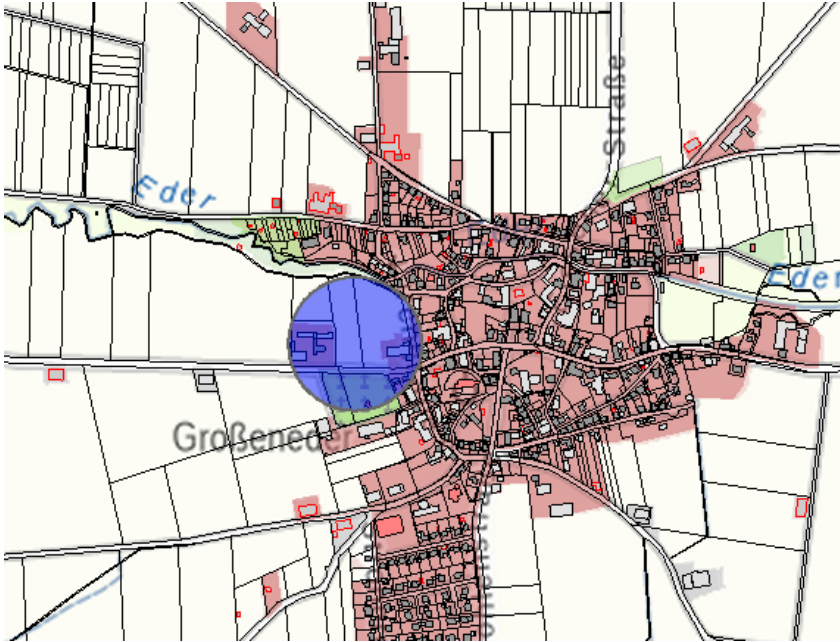
KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Abteilung Bauen und Planen -
Im Auftrag:

ORGELSTADT BORGENTREICH
Der Bürgermeister

Michael Engel

Nicolas Aisch

Der Geltungsbereich der Satzung ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>Satzung gem. § 34 (4) BauGB im Stadtbezirk Borgentreich-Großeneder</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Stadt Borgentreich</u> Antragstellung (Datum): <u>Mai 2022</u>
<i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Das Plangebiet wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Großeneder einbezogen und ist somit grundsätzlich nach den Vorschriften des § 34 BauGB bebaubar; Begründung zur Satzung
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? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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)? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> 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. <i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i> Ausschließliche potentielle Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, da landwirtschaftliche Freifläche (Acker und Grünland) in Anspruch genommen werden soll. Baufeldräumung und Bebauung nur außerhalb der Vogelbrutzeit. Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen)
Stufe III: Ausnahmeverfahren
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<i>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.</i>
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> 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) <input type="checkbox"/> 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“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i>