

# Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister



Marienmünster, den 12.11.2021

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucksache-Nr.: 538/2021</b> <b>Baubereich</b> <b>Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann</b>		
<b>Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, Ortslage Löwendorf "Nördlich des Friedhofs" - Satzungsbeschluss</b>			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	24.11.2021	öffentlich	Vorberatung
Rat	15.12.2021	öffentlich	Entscheidung

## Sachverhalt:

Die Stadt Marienmünster führt derzeit ein Verfahren zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) durch, mit dem Ziel der Einbeziehung einer einzelnen Außenbereichsfläche am südwestlichen Ortsrand von Löwendorf in die im Zusammenhang bebaute Ortslage.

Das betroffene Grundstück liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

In der Zeit vom 30.08.2021 bis zum 04.10.2021 (einschließlich) wurde das Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit nach § 34 Abs. 6, in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und den §§ 3 Abs. 2 sowie 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Drei Stellungnahmen sind einer Abwägung zu unterziehen, vier Träger öffentlicher Belange waren mit der Planung einverstanden, die weiteren Beteiligten haben keine Stellungnahme abgegeben.

Die nachfolgenden Stellungnahmen können im Original im Baubereich der Stadt Marienmünster und während der Sitzungen des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen sowie des Rates zur Beschlussfassung eingesehen werden.

**a) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen  
Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und  
sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

**Kreis Höxter (Stellungnahme vom 04.10.2021)**

„Gegen den Satzungsentwurf bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

(1) Die Satzung löst eine Eingriffsregelung und eine Artenschutzprüfung aus. Die hier vorgenommene Eingriffsregelung und Kompensationsfläche wird aus folgenden Gründen kritisch gesehen:

Der Eichenbestand und die Laube aus Altgehölz mit Bank werden in Ihrem Bestand im vorliegenden Entwurf nicht gesichert.

(2) Die Ersatzfläche Gemarkung Fürstenau, Flur 2, Flurstück 30 für die in Anspruch genommene Wiese ist kleiner als das in Anspruch genommene Flurstück (nur 2.334 m<sup>2</sup> anstatt 3.028 m<sup>2</sup>) und enthält bereits jetzt eine Grünlandteilfläche, die nicht als Grünlandersatz anerkannt werden kann.

Die Bedenken werden zurückgestellt, wenn der Bestand der Laube aus Altgehölz gesichert wird, der straßenbegleitende Eichenbestand gesichert oder mindestens teilweise gesichert und dann ein 1:2 Ersatz für entfallende Eichen in der Satzung gesichert wird und wenn der 1:1 Ersatz (mit Blick auf Flächenansatz und ökologische Wertigkeit) des Wiesengrünlandes durch die Satzung gesichert wird.“

**Abwägung:**

Zu (1):

Die vorhandene Laube und der Eichenbestand sollen nicht verändert werden. In der Satzung wird nachträglich bei den textlichen Festsetzungen unter Punkt (5) eine Regelung zum Erhalt aufgenommen (siehe Beschlussvorschlag unten).

Zu (2):

Der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die nach Satzung festgelegte Maßnahme erreicht. Entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist in der Begründung zur Satzung aufgeführt. Ein 1:1-Ausgleich ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Im Übrigen sind ausreichend Ackerlandflächenanteile für den Ausgleich auf der vorgesehenen Kompensationsfläche vorhanden.

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

(1) Der Anregung hinsichtlich des Schutzes des Eichenbestandes und der Laube wird gefolgt. In den textlichen Festsetzungen unter Punkt (5) wird ergänzt:  
*„Die vorhandene Laube aus Altgehölz und der straßenbegleitende Eichenbestand sind zu erhalten; bei einem Abgang ist ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 als Ersatz zu erbringen, wobei die unter Punkt (3) genannten Bäume angerechnet werden können.“*

(2) Der Anregung hinsichtlich der externen Ausgleichsmaßnahme wird nicht gefolgt. Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die nach

Satzung festgelegte Maßnahme erreicht.

#### **Westfalen Weser Netz GmbH (Stellungnahme vom 04.10.2021)**

„Seitens WWN bestehen gegenüber dem o.g. Entwurf keine Bedenken. Die Versorgung der geplanten Wohnbebauung mit elektrischer Energie ist aus dem vorhandenen Stromnetz gesichert.

Nachrichtlich weisen wir an dieser Stelle auf die Pflicht zur Einholung einer Leitungsauskunft bei geplanten Tiefbauarbeiten und auf die Unzulässigkeit der Überbauung von Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen, auch auf privaten Grundstücken hin.“

#### **Abwägung:**

Entsprechend einer am 11.11.2021 eingeholten Leitungsauskunft verläuft in geringem Abstand (etwa 1 m) entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze auf dem durch Satzung betroffenen Grundstück ein Niederspannungskabel der WWN. Die Grundstückseigentümer planen keine baulichen Maßnahmen im Grenzbereich.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.  
Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der Satzung werden über die Versorgungsleitungen informiert und auf die Pflichten bei Baumaßnahmen hingewiesen.

#### **Deutsche Telekom (Stellungnahme vom 22.09.2021)**

„...  
Gegen die vorgelegte Satzung IV „Nördlich des Friedhofs“ über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils der Ortschaft Löwendorf bestehen keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien, wie aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich ist. Nördlich an den Planbereich angrenzend befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.“

#### **Abwägung:**

Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung im städtischen Straßengrundstück. Veränderungen im Bereich der Straße sind nicht vorgesehen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**b) Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen  
Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen eingereicht. Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

**c) Satzungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Satzung über die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage der Ortschaft Löwendorf „Nördlich des Friedhofs“ wird, unter Einbeziehung der unter a) und b) gefassten Beschlüsse zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen, beschlossen.