

Begründung  
zum Bebauungsplan  
17-12 „Auf der Korke“  
2. Änderung

## Begründung zum Bebauungsplan 17-12 „Auf der Korke“, 2. Änderung

---

**Ortsteil:** Heiligenkirchen  
**Änderungsgebiet:** südwestlich der Hügelstraße

---

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss

---

Hinweis:

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit. Die in der Begründung verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

### **1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Heiligenkirchen, Flur 4, Flurstücke 595, 598, 599 (tlw.), 682, 738 (tlw.), 818 (tlw.), 836, 842 (tlw.), 897 (tlw.) und 977.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

### **2 Verfahren**

Aufstellungsbeschluss vom 14.11.2007

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB vom 28.04.2008 bis 28.05.2008

Bürgeranhörung am 08.05.2008

Entwurfsoffenlegung vom 10.09.2008 bis 10.10.2008 / 05.11.2008 bis 04.12.2008

### **3 Raumordnung und Landesplanung**

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) und als „Waldbereiche“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### **4 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,8 ha große Plangebiet „Wohnbauflächen“, „Flächen für die Landwirtschaft“ und „Flächen für Wald“ dar.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte „Wohnbaufläche“ erstreckt sich auf das Flurstück 595. Nunmehr ist im B-Plan beabsichtigt das bereits bebaute Flurstück 818 teilweise sowie das Flurstück 598 als Wohngebiet festzusetzen und im Bereich des Flurstückes 595 den tatsächlich vorhandenen „Wald“.

Da der Flächennutzungsplan nur in den Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darstellt und das Planungsziel „Schutz des Waldes und der Freiraumflächen“ durch die Bebauungsplanän-

derung weiter abgesichert wird, gilt das Verfahren der 2. Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im Norden und Nordosten begrenzt durch Wohnbauflächen und im Süden und Südwesten durch Flächen für die Landwirtschaft.

## **5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan 17-12 „Auf der Korke“ hatte ursprünglich zum Ziel den Teilbereich der 2. Änderung südwestlich der Hügelstraße als reines Wohngebiet in eingeschossiger, offener Bauweise festzusetzen.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes im Jahr 1976 wurde aber letztendlich nur mit der Auflage erteilt die Wohnbebauung wieder herauszunehmen. Nach erfolglosem Widerspruch ist der Rat der Stadt Detmold der Auflage im Jahr 1978 beigetreten. Seitdem sind die von der Auflage betroffenen Teilbereiche im Bebauungsplan ohne Festsetzungen.

In den vergangenen Jahren wurde von den Privateigentümern fortwährend Interesse an einer Bebauung der Grundstücke südwestlich der Hügelstraße gezeigt. Eine Baugenehmigung konnte aber nicht erteilt werden, weil der Bebauungsplan keine Festsetzungen für diesen Teilbereich traf und damit auch keine überbaubaren Flächen.

Der Antrag eines privaten Grundstückseigentümers im Jahr 2006 auf Änderung des Bebauungsplanes hat dazu geführt, dass die Verwaltung daraufhin abklärte, ob die in den 70er Jahren für die Nichtgenehmigung aufgeführten Gründe auch heute noch Bestand haben. Als Ergebnis diese Prüfung konnte festgehalten werden, dass „entgegenstehender Landschaftsschutz“ und „Waldabstände“ nur für einen Teilbereich der Fläche weiter Gültigkeit haben und eine Bebauung auch zukünftig ausschließen, die von dem Eigentümer beantragte Änderung des Bebauungsplanes auf dem Eckgrundstück „Hügelstraße/Hahnbergstraße“ aber möglich ist.

Ziel ist es nunmehr auf dem Eckgrundstück die Option der Bebauung durch ein Bauwerk zu ermöglichen und auf den anderen Teilflächen den tatsächlichen Bestand, wie „Wald“, „Landwirtschaft“ und ein „Wohngebäude“ festzusetzen.

## **6 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Heiligenkirchen in Ortsrandlage.

Das direkte Umfeld ist im Norden und Nordosten durch Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt und im Süden und Südwesten durch den freien Landschaftsraum.

Das Plangebiet selbst ist mit der Ausnahme eines Wohnhauses im südlichen Bereich unbebaut und zum Teil mit Wald bestockt.

Es fällt von seiner höchsten Stelle von ca. 204 m ü. NHN an der Hahnbergstraße im Süden auf ca. 187 m ü. NHN am Höwelberg im Norden (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

Verkehrlich wird das Plangebiet von der Hügelstraße und der Hahnbergstraße erschlossen. Die landwirtschaftlichen Flächen im Norden sind über den Höwelberg erreichbar.

Gewässer sind im Planänderungsgebiet nicht vorhanden.

Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft von Nordwesten nach Südosten teilweise auch durch das Änderungsgebiet.

## **7 Belange des Städtebaus**

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Unter Beachtung der besonderen topografischen Lage am Ortsrand soll die Bebauungsplanänderung die Erhaltung des Landschaftsbildes und den landschaftsgerechten Übergang in den angrenzenden Freiraum sicherstellen sowie gleichzeitig dort, wo noch aufgrund dieser Rahmenbedingungen möglich, Bebauung zulassen. Aufgrund dieser Zielsetzung ist es unabdingbar den Wald im Bebauungsplan festzusetzen und nur noch dort neue Wohnbebauung zuzulassen, wo kein Wald vorhanden ist, dieser keine unmittelbare Gefährdung darstellt, die Erschließung gesichert ist und der Freiraum nicht tangiert wird. Demzufolge wird die Wohnbaufläche nur auf den Eckbereich Hängelstraße / Hahnbergstraße beschränkt. Es erfolgt dort die Festsetzung eines Baufensters für die Errichtung eines Neubaus und eines zweiten Baufensters im Bereich eines in den 50er Jahren genehmigten Wohnhauses. Die Freiflächen werden entsprechend ihres tatsächlichen Bestandes in den Bebauungsplan übernommen.

Hierzu bedient sich der B-Plan der folgenden Festsetzungen:

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Wie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen des Bebauungsplanes wird auch in der Ortsrandlage des Planänderungsgebietes „Reines Wohngebiet (WR)“ festgesetzt. Die in einem WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da das Plangebiet in Ortsrandlage liegt und die Änderung einen sanften Übergang zum freien Landschaftsraum sicherstellen soll.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,3 geregelt. Damit ist gewährleistet, dass in der Ortsrandlage die Flächenversiegelung stark begrenzt wird, gleichzeitig aber auch individuelle Bebauungsmöglichkeiten gegeben sind. Aufgrund der Ortsrandlage und des baulichen Bestandes entlang der Hängelstraße wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt, eine offene Bauweise festgesetzt und werden nur Einzelhäuser zugelassen.

### **7.3 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen im Bebauungsplan 17-12 liegen außerhalb des Planänderungsgebietes der 4. Änderung. Unmittelbar grenzen die öffentlichen Verkehrsflächen der Hängelstraße und der Hahnbergstraße an.

#### **7.6.2 Flächen für Wald**

Den Wald gilt es zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **8 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hängelstraße und über die Hahnbergstraße. Die landwirtschaftlichen Flächen im nordwestlichen Bereich sind über den Höwelberg erreichbar.

### **8.3 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Das Planänderungsgebiet wird durch ÖPNV nicht unmittelbar erschlossen. Die nächstgelegenen Buslinien sind die Stadtbuslinie 701 in der Paderborner Straße mit der Haltestelle „Sommerkorn“ und die Regionalbuslinie 782 mit der Haltestelle „Schule“ in der Denkmalstraße. Die Linie 701 (Berlebeck-Bahnhof-Pivitsheide) verkehrt im 15-Minutentakt und die nächstgelegene Haltestelle liegt in einer Entfernung von ca. 500 m.

Die Linie 782 (Detmold-Holzhausen-Horn-Bad Meinberg) verkehrt im 1 bis 2-Stundentakt und ist ca. 700 m entfernt.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über das bestehende Netz in der Hahnbergstraße und in der Hügelstraße gewährleistet.

### **9.2 Niederschlagswasserentsorgung**

Bei der geplanten Baumaßnahme sind der natürliche Wasserhaushalt und die Grundwasserreserven unbedingt zu schützen. Negative Auswirkungen auf die benachbarten Naturräume sind auszuschließen. Die Abwassermenge soll durch Retentionsmaßnahmen minimiert werden. Dieses Ziel wird im Rahmen der Bebauungsplanung durch die Festsetzung von einer GRZ von 0,3 und durch die Empfehlungen zur Nutzung von Regenwasser erreicht.

Es sollen Anlagen zur Wiederverwendung von Regenwasser vorgesehen werden (Zisternen). Die Verwertung des Regenwassers sollte insbesondere für die Gartenbewässerung, Toilettenspülung, zum Waschen bzw. betriebsbedingten Einsatz angestrebt werden.

### **9.3 Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Das Plangebiet kann von den in Randlage zum Änderungsgebiet verlaufenden Stromleitungen mit Elektrizität versorgt werden.

Die Versorgung mit Erdgas wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geklärt und hier zum Entwurf eingearbeitet.

### **9.4 Abfallbeseitigung**

Das verkehrliche Erschließungsnetz erlaubt es, alle Grundstücke zum Zwecke der Abfallentsorgung problemlos anzufahren.

## **11 Immissionsschutz**

Die von der geplanten Nutzung (WR) ausgehenden Emissionen lösen keinen Regelungsbedarf in Bezug auf heute vorhandene Nutzungen aus.

## **12 Altablagerungen und Bodenschutz**

### **12.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung sowie Belastungen mit Kampfmitteln**

Im Planänderungsgebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

Laut Kampfmittelkarte der Bezirksregierung Arnsberg ist im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld mit keinen Belastungen zu rechnen.

### **12.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen**

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird der überwiegende Teil der Fläche als Wald und Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Nur im Bereich eines bestehenden Wohnhauses und im Eckbereich „Hügelstraße/Hahnbergweg“ wird ein Baufenster für ein Wohngebäude festgesetzt. Eine Inanspruchnahme von Brachflächen an anderer Stelle ist für die Umsetzung der Ziele der Planänderung nicht möglich.

## **12.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen**

(Inhalt: § 12 (9) BBoSchV – Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden)

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

## **13 Umweltbericht gemäß § 2a BauGB**

### **13.1 Einleitung**

#### **13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

##### **Angaben zum Standort**

Das Änderungsgebiet befindet sich im Süden des Detmolder Stadtgebietes im Ortsteil Heiligenkirchen im nördlichen Hangbereich des Hahnberges. Es wird im Norden durch die Hängelstraße und im Süden und Südwesten durch Offenlandbereiche, bestehend aus Wiesen- und Waldflächen, begrenzt. Im Norden und Nordosten schließt sich eine locker bebaute und von Nutz- und Ziergärten umgebene Ein- und Zweifamilienhausbebauung an.

Die Erschließung erfolgt über die Hängelstraße und die Hahnbergstraße. Die Wiesenflächen im Norden sind über die Straße Höwelberg erreichbar. Das Gelände fällt von seiner höchsten Stelle an der Hahnbergstraße im Süden, um ca. 17 m auf ca. 187 m ü. NN ohne große Geländesprünge zur Straße Höwelberg im Norden hin ab.

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch Laubwald- und Wiesenflächen sowie einer Grünlandbrache. Die einzige Bebauung besteht aus einem Wohnhaus im Süden des Änderungsgebietes, das über die Hahnbergstraße erschlossen ist.

##### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Ziel der B-Planänderung ist, die Bebauung des Eckgrundstückes an der Hängelstraße/Hahnbergstraße zu ermöglichen und gleichzeitig den Bestand der Wald- und Wiesenflächen zu sichern. Hierzu werden das Flurstück 738 z.T. im nordwestlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft, die Flurstücke 595, 599 und 738 z.T. im nördlichen und mittleren Bereich als Fläche für Wald und die Flurstücke 818 z.T. (bestehende Wohnbebauung) und 598 im südlichen Bereich als Reines Wohngebiet festgesetzt.

#### **13.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan**

##### **Fachgesetze**

Für das anstehende Änderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG anzuwenden. Im Rahmen der Eingriffsregelung wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

##### **Fachplanungen**

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – weist das Änderungsgebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und als „Waldbereich“ aus. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (s. Kapitel 3).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das ca. 0,8 ha große Änderungsgebiet, unterschiedliche Nutzungen dar. Das Flurstück 595 im Norden wird als Wohnbaufläche dargestellt. Das Flurstück 599, das bereits bebaute Flurstück 818 z.T. und das zur Bebauung geplante Flurstück 598 sowie die Wiesenflächen im Nordwesten auf dem Flurstück 738 z.T. sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die restlichen Flächen sind Waldflächen.

Im Änderungsgebiet hat sich auf dem Flurstück 599 allerdings im Laufe der Jahre eine Waldfläche entwickelt, so dass die Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“ nicht dem eigentlichen Biotop entspricht.

Das gesamte Änderungsgebiet liegt im Naturpark Teutoburger Wald/Eggegebirge.

Laut Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ liegt der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes (Flurstück 738 z.T.), der überwiegend von Wiesen geprägt ist, in dem sich südwestlich anschließenden ca. 72 ha großen Landschaftsschutzgebiet „Hahnberg“. Bei dem Landschaftsschutzgebiet zwischen Heiligenkirchen und Berlebeck handelt es sich um einen hervorragend erhaltenen Komplex einer Kulturlandschaft, die an keiner anderen Stelle im Geltungsbereich des Landschaftsplans zu finden ist.

## **13.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **13.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung (Situation, Vorbelastung, Empfindlichkeit)**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

#### **13.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Mit der 2. Änderung des B-Planes wird die Bebauung des Eckgrundstückes Hügelsstraße/Hahnbergstraße ermöglicht. Das Baugrundstück liegt im Randbereich einer bereits vorhandenen, locker bebauten Wohnsiedlung, so dass Beeinträchtigungen für die Anwohner nicht zu erwarten sind.

#### **Bewertung**

Durch die von der geplanten Nutzung als Reines Wohngebiet ausgehenden Lärmemissionen, erfährt der Mensch keine Beeinträchtigungen.

#### **13.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die größten Flächen des Änderungsgebietes sind mit einem Laubmischwald bestanden oder werden als Wiesenflächen genutzt. Im nordwestlichen Bereich wird ein Teil der Wiesenfläche zur Haltung von Dammwild genutzt.

Auf dem Flurstück 598 (geplante Baufläche), mit einer Größe von ca. 779 m<sup>2</sup>, hat sich eine Grünlandbrache entwickelt. Sie ist stellenweise mit Laubbaumjungwuchs, bestehend aus Eiche, Ahorn und Weide bewachsen. Aufgrund des Nährstoffgehalts im Boden, haben sich in der Hochstaudenflur überwiegend Brennessel und Brombeere entwickelt.

Faunistische Kartierungen liegen zum Änderungsgebiet nicht vor. Gem. den Aussagen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ist kein ge-

setzlich geschütztes Biotop, kein Vogelschutzgebiet und kein FFH-Gebiet betroffen. Das Biotopkataster der LANUV trifft keine Aussage über ein Vorkommen besonders geschützter Tierarten. Es ist jedoch davon aus zu gehen, dass das ökologisch hochwertige Ökosystem Wald sowie die Wiesenflächen von vielen verschiedenen Tierarten als Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltsraum genutzt werden. Zu dem erhöht die direkte Verbindung zu dem sich südwestlich anschließenden Landschaftsschutzgebiet mit seinen Offenlandbereichen, die Artenvielfalt und ermöglicht einen regen Artenaustausch.

### **Bewertung**

Durch die Festsetzung von Reinem Wohngebiet auf den Flurstücken 598 und 818 z.T. (Bestand), wird gem. § 19 (3) BNatSchG kein Biotop zerstört, das von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt wird. Es werden keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Aufgrund der geringen Größe der Eingriffsfläche von ca. 779 m<sup>2</sup> ist davon auszugehen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten zerstört werden. Da sich das Flurstück auf einem Nordhang befindet und keine offenen Gewässer in der Umgebung vorhanden sind, ist eine große lokale Population von Amphibien und Reptilien auszuschließen.

Um die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Wald- und Wiesenflächen als Brut-, Nahrungs- und Aufenthaltsraum gering zu halten sowie lokale Populationen nicht zu beeinträchtigen, soll das Baufenster so weit wie möglich zur Hahnbergstrasse verschoben werden.

Die Wald- und Wiesenflächen werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

### **13.2.1.3 Schutzgut Boden**

Das Änderungsgebiet befindet sich auf einem Muschelkalkhöhenrücken, der sich südwestlich der Stadt Detmold entlang zieht. Im Bereich des Höhenrückens haben sich meist flachgründige Böden entwickelt.

Im größten Teil des Änderungsgebietes hat sich die Bodenart Braunerde entwickelt. Es handelt sich um einen steinigen, mittelgründigen, schluffig-tonigen Lehmboden. Er besitzt eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit und wird überwiegend ackerbaulich genutzt.

Im südlichsten Teil steht die Bodenart Braunerde-Rendzina an. Es handelt sich um einen schluffig-tonigen Lehmboden, z. T. kalkhaltig und steinig, der flach bis mittelgründig ist. Er weist einen landwirtschaftlich geringen bis mittleren Ertrag auf und besitzt eine geringe Wasserdurchlässigkeit.

### **Erhalt schutzwürdiger Böden**

Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ stuft kalkhaltige und nährstoffreiche Rendzinen als schutzwürdig ein. Diese Böden besitzen extreme Wasser- und Nährstoffangebote und sind damit Standort für Lebensgemeinschaften der Extremstandorte. Da sich im Änderungsgebiet der anstehende Boden bereits zu einer Rendzina-Braunerde bzw. Braunerde weiterentwickelt hat, ist die Schutzwürdigkeit herabgesetzt.

### **Bewertung**

Ein Eingriff in den Bodenhaushalt findet durch Überbauung auf dem Flurstück 598 statt. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3, wird die Versiegelung der Grünlandbrache in der Ortsrandlage begrenzt. Mit entsprechenden Festsetzungen, z. B. die Anlage von Zisternen, zur Verbesserung der Oberflächenwasserretention, ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Nachteilige Bodenveränderungen während der Bau-phase, sollen durch geeignete technische Maßnahmen vermieden werden.



#### **13.2.1.4 Schutzgut Wasser**

Im Änderungsgebiet haben sich aus den Festgesteinen des Muschelkalkes Kluffgrundwasserleiter gebildet, die eine mäßige, z.T. geringe Trennfugendurchlässigkeit besitzen. Nördlich des Teutoburger Waldes sind diese Bereiche durch verschiedene Muschelkalkgesteine auf kleinstem Raum, stark gestört, so dass sie als Grundwasserleiter nur lokale oder keine Bedeutung besitzen. Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass das Grundwasser Richtung Norden, in den Vorfluter Berlebecke fließt.

Im Änderungsgebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer.

##### **Bewertung**

Die geplante Bebauung auf dem Flurstück 598 verursacht keine bzw. nur eine geringe Beeinträchtigung im natürlichen Wasserhaushalt und Wasserkreislauf. Durch Maßnahmen vor Ort, wie die Festsetzung eines Versiegelungsgrades von 30 % und der Anlage von Zisternen, zur Wiederverwendung von Regenwasser, soll der natürliche Wasserkreislauf erhalten bleiben.

#### **13.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Klimagutachten der Stadt Detmold (GEONET, 1999) weist die Hangebereiche des Hahnberges, als wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet für das Stadtgebiet Detmold aus. Die Freiflächen im Änderungsgebiet sind als Kaltluft produzierende Flächen, allerdings nur von sehr geringer Bedeutung.

##### **Bewertung**

Die Feiflächen im Änderungsgebiet sind als freizuhaltende Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion nur von geringer Bedeutung. Minderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **13.2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Änderungsgebiet ist geprägt von Wald- und Wiesenflächen, die sich im Südwesten zu großen Offenlandbereichen aufweiten. Zusammen mit der bewegten Topographie, das Gelände fällt von Süden nach Norden gleichmäßig um ca. 17 m ab, kann das Landschaftsbild als sehr naturnah mit einer visuellen hohen Vielfältigkeit bezeichnet werden.

Eine Erholungsfunktion ist durch die Vielfalt der Biotopstrukturen vor allem für die Anwohner gegeben. Ein Bezirks- und Verbindungsweg verläuft entlang der Hahnbergstraße und verbindet den Stadtkern von Detmold mit dem Hermannsweg in Berlebeck.

##### **Bewertung**

Der Eingriff erfolgt auf dem Flurstück 598, wo sich im Laufe der Jahre eine Grünlandbrache entwickelt hat. Die hochwertigen Naturraumpotenziale, die Wald- und Wiesenflächen, bleiben unberührt. Sie werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist als gering zu bewerten.

#### **13.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter sind Güter zu verstehen, die architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden können. Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung nicht gegeben.

### **13.2.1.8 Wechselwirkungen**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen.

Aufgrund der geringen Eingriffsintensität durch die Überbauung auf dem Flurstück 598, sind die negativen Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft und Landschaft als gering zu beurteilen.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden sind kleinräumig als hoch einzustufen. Der Verlust von Teillebensräumen und die Beeinträchtigung der Bodenfunktion sind durch die Überbauung unvermeidbar. Gemindert werden sie durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und der Anlage von Zisternen zur Wiederverwendung von Regenwasser.

Ein Eintreten von erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### **13.2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

#### **13.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung**

Ursprüngliches Ziel des B-Plans 17-12 „Auf der Korke“ war, das gesamte Änderungsgebiet als Reines Wohngebiet festzusetzen. Die Genehmigung des B-Planes im Jahr 1976 wurde nur mit der Auflage erteilt, die Wohnbebauung wieder heraus zu nehmen. Das Änderungsgebiet war somit ohne Festsetzungen.

Der Antrag eines privaten Grundstückseigentümers im Jahr 2006 hat schließlich dazu geführt, ein Änderungsverfahren durchzuführen. Die Festsetzungen im 2. Änderungsverfahren lassen eine Bebauung des Flurstücks 598, unter Berücksichtigung von bestehendem Landschaftsschutz und Waldabständen, zu. Gleichzeitig wird die Bebauung der restlichen Flächen verhindert. Sie werden als Flächen für Wald und für die Landwirtschaft festgesetzt, was eine nachhaltige naturverträgliche Nutzung sichert.

#### **13.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Der rechtskräftige B-Plan trifft aus oben genannten Gründen keine Festsetzungen. Das Flurstück 598 wäre nicht bebaubar, da eine Genehmigung nach § 34 BauGB oder § 35 BauGB nicht erteilt werden könnte. Die Grünlandbrache könnte sich weiter entwickeln. Es würde im Laufe der Jahre eine Laubmischwald entstehen, der ein ökologisch wertvolles Biotop darstellt.

#### **13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Neubebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch planerische Konzeptionen zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biototypenkartierung. Die Berechnung wird nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung

von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996) durchgeführt.

Eine Versiegelung durch Bebauung findet auf dem Flurstück 598 statt. Es handelt sich um eine Grünlandbrache mit einer Größe von ca. 779 m<sup>2</sup>. Da die restlichen Flächen in ihrem Bestand gesichert werden, bezieht sich die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nur auf das Flurstück 598.

**A. Ausgangszustand des Flurstücks 598**

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
5.1	Grünlandbrache	779	4	1	4	3.116
		<b>779</b>		<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>3.116</b>

**B. Zustand des Flurstücks 598 gem. den Festsetzungen der B-Planänderung**

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,3)	234	0	1	0	0
4.1	Zier-/Nutzgarten, strukturarm	545	2	1	2	1.090
		<b>779</b>		<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>1.090</b>

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	1.090 Punkte
./ Gesamflächenwert A	<u>3.116 Punkte</u>
Werteinheit	<u>2.026 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt eine Differenz von 2.026 Wertpunkten. Dies bedeutet bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte, dass ca. 507 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für Kompensationsmaßnahmen benötigt werden. Im Änderungsgebiet selbst stehen keine Ausgleichsflächen zur Verfügung. Gem. § 4a (3) LG NRW sollten bei Neuversiegelungen vorrangig Entsiegelungen an anderer Stelle als Kompensationsmaßnahmen ausgewählt werden. Entsiegelungsflächen als Ausgleichsflächen für den Eingriff durch die Wohnbebauung, stehen im Stadtgebiet Detmold zurzeit nicht zur Verfügung. Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Änderungsgebietes, auf den Flächen des städtischen Ausgleichsflächenpools im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 durchgeführt. Die Umsetzung der bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen ist durch die von der Stadt Detmold bereits durchgeführte Ausgleichsmaßnahme gesichert.

**13.2.3.1 Umsetzung und Refinanzierung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Kosten für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und der „Satzung der Stadt Detmold zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 04. April 2003“ refinanziert. Sie werden über Ablösung gem. § 7 „Ablösung“ der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen mit dem Grundstückseigentümer abgerechnet. Der Ablösebetrag wird fällig, wenn die B-Planänderung rechtskräftig ist.

Die bilanzierten Ausgleichsmaßnahmen werden auf das Flurstück 598 nach Maßgabe der festgesetzten zulässigen Grundfläche, hier mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 inklusive Nebenanlagen, in Anwendung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen umgelegt.

Für die errechneten 2.026 Defizitpunkte wird bei einer Flächenaufwertung um 4 Wertpunkte eine Kompensationsfläche von 507 m<sup>2</sup> benötigt. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 m<sup>2</sup> Eingriff zu 0,65 m<sup>2</sup> Ausgleich. Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen betragen 2,15 € pro m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche. Der Umfang der erstattungsfähigen Kosten der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen ergeben sich aus § 2 der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen. Der Kostenumfang für den Eingriff auf dem Flurstück 598 beträgt demgemäß einen Ausgleichsbetrag i. H. v. 507 m<sup>2</sup> x 2,15 €/m<sup>2</sup> = 1.090,- €.

Um den Eingriff durch die Wohnbebauung auf dem Flurstück 598 vor Ort zu mindern, sind bezogen auf einzelne Schutzgüter folgende Minderungsmaßnahmen geplant:

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes kann durch folgende grünplanerische Festsetzungen erfolgen:

#### Bepflanzung des Privatgartens bei Wohnhausneubau

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gärtnerisch naturnah zu gestalten. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (Gehölzarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste).

In der Hausgartenfläche ist mindestens 1 standortgerechter kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Baumarten siehe vorgeschlagene Pflanzenliste). Als Mindestgröße wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm.

Pflanzenliste:

#### Sträucher

Feldahorn  
Hartriegel  
Holunder  
Hasel  
Heckenkirsche  
Schneeball  
Pfaffenhütchen  
Blut-Johannisbeere  
Heckenkirsche  
Faulbaum  
Liguster  
Acer campestre  
Cornus sanguinea  
Sambucus nigra  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Viburnum opulus  
Euonymus europaeus  
Ribes sanguineum  
Lonicera xylosteum  
Rhamnus frangula  
Ligustrum vulgare

#### Bäume

Vogelbeere  
Mehlbeere  
Spitzahorn  
Hainbuche  
Baumhasel  
Esche  
Rotdorn  
Trauben-Kirsche  
Sorbus aucuparia  
Sorbus aria  
Acer platanoides  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Fraxinus excelsior  
Crataegus spec.  
Prunus padus

#### Allgemein

Alle Pflanzmaßnahmen sind in der Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme durchzuführen. Sie sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### Erhalt der Wald- und Wiesenflächen

Die Wald- und Wiesenflächen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu sichern.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung des Bodens und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen durch die geplante Wohnbebauung sind aufgrund des Entwicklungszieles Wohnnutzung unvermeidbar.

## **Schutzgut Boden**

Durch die Bodenversiegelung entsteht ein Eingriff, der gem. § 19 BNatSchG ausgeglichen werden muss. Die B-Planänderung sollte die Beschränkung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer GRZ von 0,3 (inklusive Nebenanlagen wie Zufahrten, Stellplätze, Carports und Garagen) regeln.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Mit der Zulassung einer Wohnbebauung auf dem Flurstück 598, wird dem Antrag eines privaten Grundstückseigentümers entsprochen. Das Flurstück 598 grenzt unmittelbar an ein bebautes Grundstück und ist durch die Hahnbergstraße und Hügelstraße bereits erschlossen. Durch die zusätzlich niedrig festgesetzte GRZ von 0,3 wird das Schutzgut Boden möglichst gering belastet.

### **13.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Festsetzung eines reinen Wohngebietes (WR) entspricht dem Umfeld des Änderungsgebietes. Des Weiteren befindet sich das Bauland in Ortstrandlage des Ortsteils Heiligenkirchen, am Rand eines schon vorhandenen Baugebietes. Mit der Ausweisung des Flurstücks 598 als Wohnbaufläche, wird dem Antrag des Grundstücksbesitzers entsprochen.

## **13.3 Zusätzliche Angaben**

### **13.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Zur Beurteilung der einzelnen Schutzgüter wurden folgende Gutachten verwendet:

- lufthygienische und immissionsökologische Belastungen: Klimagutachten für die Stadt Detmold (GEONET, 1999)

Weitere technische Verfahren liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Sollte sich im weiteren Bauleitplanverfahren herausstellen, dass weitere tiefer gehende Untersuchungen nötig sind, werden diese Informationen im Umweltbericht berücksichtigt

### **13.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der B-Planänderung voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Änderungsgebietes nicht erforderlich. Die Umsetzung der naturnahen Gartengestaltung und der Regenwassernutzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Sicherung der Waldflächen unterliegt dem Landesforstamt.

### **13.3.3 Zusammenfassung**

Mit der 2. Änderung des B-Planes 17-12 „Auf der Korke“ wird die Bebauung des Flurstücks 598 ermöglicht. Die Erschließung erfolgt über die Hahnbergstraße bzw. Hügelstraße. Die ökologisch wertvollen Bereiche der Wald- und Wiesenflächen werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Erhebliche Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB entstehen im Plangebiet mit der Änderung des B-Planes voraussichtlich nicht. Beeinträchtigungen entstehen allerdings durch Versiegelung und dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen sowie der Veränderung von Tier- und Pflanzenlebensräumen. Es werden jedoch keine Biotope zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Aufgrund der Größe des Flurstücks 598 von ca. 779 m<sup>2</sup> und der somit geringen Eingriffsfläche ist davon auszu-

gehen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten zerstört werden. Da sich das Flurstück auf einem Nordhang befindet und keine offenen Gewässer in der Umgebung vorhanden sind, ist eine große lokale Population von Amphibien und Reptilien auszuschließen.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG wurde die Eingriffsintensität in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale an Hand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW ermittelt. Als Minderungsmaßnahmen wurden die Begrenzung der baulichen Verdichtung auf eine GRZ von 0,3, die naturnahe Gartengestaltung, die Pflanzung eines Laubbaumes sowie die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung des Regenwassers berücksichtigt. Da der gesamte Ausgleichsflächenbedarf im Änderungsgebiet nicht umzusetzen ist, wird der restliche Ausgleichsflächenbedarf von ca. 507 m<sup>2</sup> auf dem Ausgleichsflächenpool der Stadt im Ortsteil Oberschönhagen, Gemarkung Oberschönhagen, Flur 4, Flurstück 225 umgesetzt. Die Umsetzung wird durch die Anwendung der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gesichert.

#### **14 Erschließungskosten**

Erschließungskosten entstehen für die Stadt Detmold durch die Bebauungsplanänderung nicht.

#### **15 Flächenbilanz**

Plangebiet	ca. 0,3 ha	~ 38 %
Wohnbaufläche	ca. 0,354 ha	~ 45 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,134 ha	~ 17 %
Fläche für Wald	ca. 0,788 ha	~ 100 %

#### **16 Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

Stadt Detmold  
Fachbereich Stadtentwicklung

Detmold, im Juli 2008