

## **Begründung**

### **zur Satzung der Stadt Detmold über die Grenzen für die im Zusammenhang bebaute Ortsteile [§ 34 (4) Baugesetzbuch]**

#### **15-01 „Hornoldendorf“, 1. Ergänzung**

**Ortsteil: Hornoldendorf**

**Satzungsgebiet: Nördlich der Hornoldendorfer Straße**

---

Bei der Satzung 15-01 „Hornoldendorf“, 1. Ergänzung, handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3, da ein einzelnes Außenbereichsgrundstück über den Abrundungsgrundsatz hinaus als Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine geringfügige Erweiterung. Die Flächen des Außenbereichsgrundstückes stellt nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Flächen des Satzungsgebietes dar. Der Satzungsgebiet ist schon derzeit durch Wohn- und gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch die Satzungserweiterung nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Hornoldendorfer Straße (K 90). Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist möglich.

Gem. § 34 (5) BauGB können in einer Satzung gem. § 34 (4) BauGB einzelne Festsetzungen u. a. nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit ist Gebrauch gemacht worden. Paragraph 2 der o. g. Satzung enthält textliche Festsetzungen.

#### **1. Bebauung**

Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt ist. Der angrenzende Bereich ist durch Wohn- und Gewerbenutzungen geprägt und bereits durch die Satzung „Hornoldendorf“ planungsrechtlich gesichert. Mit der Einbeziehung des bislang im Außenbereich liegenden Grundstücks erfährt das Satzungsgebiet eine „Ergänzung“ bzw. Abrundung. Bei dem Grundstück handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die bislang im Außenbereich privilegiert war. Aus diesem Grund war das ursprünglich in das Satzungsgebiet einbezogene Grundstück von der Bezirksregierung Detmold im Genehmigungsverfahren heraus genommen worden.

Mit der Ergänzung der Satzung soll dem expandierenden Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des § 34 (5), Satz 2 BauGB geschaffen werden. Mit der Festsetzung der überbaubaren Fläche wird die städtebauliche Einbindung der beabsichtigten Betriebserweiterung am Ortsrand von Hornoldendorf sichergestellt.

#### **2. Flächenversiegelung**

Die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Satzungsgebietes soll auch für das Ergänzungsgebiet übernommen werden. Eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima soll so verhindert und eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden.

3. Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG für die Ergänzungsfläche der Teilfläche des Flurstückes 136.

Auf dem Flurstück 136 ist geplant ein Gebäude zu erweitern. Zum jetzigen Planungsstand besitzt das Gebäude eine Fläche von 494 m<sup>2</sup> (38m x 13m). Dies bedeutet für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung:

#### A. Ausgangszustand des Plangebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	versiegelte Fläche (Container)	20	0	1	0	0
4.5	Wiese	474	3	1	3	1.422
3.7*	Ausgleichsfläche (Flst. 136 z.T.): Wiese mit vereinzelt Obstbäumen,	1.332	9	0,6	5,4	7.193
1.1	Pferdeunterstand	66	0	1	0	0
1.3	Pferdekoppel	102	1	1	1	102
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.994</b>	<b>Gesamtflächenwert A</b>		<b>8.717</b>	

\* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 3.7 Die Wiesenfläche ist lückenhaft mit Obstbäumen bestanden.

#### B. Zustand des Plangebietes nach der Gebäudeerweiterung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	bebaute Fläche	494	0	1	0	0
3.6	Ausgleichsfläche (Flst. 136 z.T.): Obstwiese mit Anpflanzung von 5 Obstbäumen	1.332	7	1	7	9.324
1.1	Pferdeunterstand	66	0	1	0	0
1.3	Pferdekoppel	102	1	1	1	102
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1.994</b>	<b>Gesamtflächenwert B</b>		<b>9.426</b>	

Es ergibt sich folgende Gesamtflächenbilanz:

./.	Gesamtflächenwert A	8.717 Wertpunkte
	Gesamtflächenwert B	<u>9.426 Wertpunkte</u>
	Überschuss	709 Wertpunkte

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die Anpflanzung von 5 Obstbäumen sowie die Sicherung und der Erhalt der gesamten Wiese mit ihrem Obstbaumbestand (Flst. 136 z.T.) und der Fläche für die Pferdehaltung, der Eingriff durch die Gebäudeerweiterung ausgeglichen werden kann.

### Kompensationsmaßnahmen

Als Ausgleichsfläche steht der östliche Bereich des Flurstückes 136 zu Verfügung. Es handelt sich um eine Wiesenfläche, die lückenhaft mit alten Obstbäumen bestanden ist. Weiterhin befindet sich auf dieser Fläche ein Gebäude, das als Pferdeunterstand (Bestandsschutz) genutzt wird und eine Pferdekoppel. Die gesamte Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 1.500 m<sup>2</sup> wird durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überplant und dauerhaft gesichert. Zur Aufwertung der Fläche, sind 5 Obstbäume in einem Abstand von ca. 10 m zu pflanzen. Die locker bepflanzte Obstwiese, mit dem angrenzenden z.T. alten Gebäudebestand, prägt den Ortseingang von Hornoldendorf und das Landschaftsbild in diesem Bereich. Die Bäume sollen den Mindestanforderungen der Gütebestimmungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) entsprechen. Das bedeutet bei Hochstämmen eine Stammhöhe von mind. 180 cm bis zum Kronenansatz und eine Stammstärke von über 7 cm in 1 m Höhe. Die einjährige Krone soll außer dem Mitteltrieb mind. 3 Seitenzweige aufweisen. Die Bäume sind mit Pfählen anzubinden und vor Wildverbiss zu schützen.

Die Obstbäume erfordern in den ersten 10 Standjahren eine umfangreiche Pflege. Die Pflege umfasst

- die mechanische Offenhaltung einer Baumscheibe von 1,50 m Durchmesser
- mind. zweijährlicher Erziehungsschnitt
- jährlich zweimal Kontrolle der Baumanbindung und des Wildverbisssschutzes
- zumindest im ersten Standjahr bei anhaltender Trockenheit wässern, jeweils mindestens 20 l pro Baum
- evtl. Düngung, je nach Bodenbeschaffenheit

Von der Landwirtschaftskammer Rheinland werden für die Region Ostwestfalen Lippe folgende Obstsorten empfohlen:

<b>Apfelsorten:</b>	
Apfel aus Croncels	Luxemburger Renette
Bieserfelder Renette	Ontarioapfel
Danziger Kantapfel	Purpurroter Cousinot
Dülmener Rosenapfel	Rheinischer Bohnapfel
Freiherr von Berlepsch	Riesenboikenapfel
Gelber Edelapfel	Rote Sternrenette
Goldparmäne	Roter Eiserapfel
Grahams Jubiläumsapfel	Schöner aus Boskoop
Gravensteiner	Schöner aus Nordhausen
Graue Herbstrenette	Weißer Klarapfel
Jakob Lebel	Winterglockenapfel
Kaiser Wilhelm	

<b>Birnensorten:</b>	
Alexander Lucas	Gute Graue
Boscs Flaschenbirne	Köstliche aus Charneu
Bunte Julibirne	Neue Poiteau
Clapps Liebling	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Stuttgarter Geißhirtle
Gräfin aus Paris	Vereinsdechantsbirne

<b>Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:</b>	
Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Graf Althanns Reneklode	The Czar
Große Grüne Reneklode	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy	

<b>Süßkirschen:</b>	
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche	Kassins Frühe
Große Prinzessin	Regina
Große Schwarze Knorpelkirsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	

Die Obstwiese ist extensiv zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten. Sie ist zweimal im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzutransportieren. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen (maximal 10 Mutterschafe pro ha) oder Rindern (bis zu 2 Tieren pro ha) möglich. Bei der Weidenutzung ist darauf zu achten, dass die Obstbäume vor dem Verbiss durch das Weidevieh ausreichend geschützt werden. Eine Pferdebeweidung ist ausgeschlossen, da Pferde die Grasnarbe zerstören und die Obstbäume nur sehr schwer gegen Verbiss geschützt werden können.

#### 4. Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers

Die Bodenverhältnisse im Ergänzungsgebiet eignen sich nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers. Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden oder geplant. Ein vorhandener Straßengraben ist als Niederschlagswasservorfluter geeignet.

#### 5. Trinkwasser/Schmutzwasser

Der Bereich der 1. Ergänzung ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine geplante Druckentwässerungsleitung mit Weiterleitung zur Zentralkläranlage entsorgt.

#### 6. Altablagerungen und Bodenschutz

##### 6.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Innerhalb des Ergänzungsgebietes sind keine Altablagerungen/Altstandorte bekannt, so dass auch keine Kennzeichnung erforderlich ist.

##### 6.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Bei der einbezogenen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt es sich um eine ehemalige, privilegierte landwirtschaftliche Hofstelle, welche sowohl gewerblich als auch zu Wohnzwecken genutzt wird. Mit der Ergänzung der Satzung soll dem etablierten Gewerbebetrieb eine Erweiterungsmöglichkeit im Rahmen des § 34 (5), Satz 2 BauGB geschaffen werden. Eine erstmalige Inanspruchnahme von Freiraum findet nicht statt.

##### 6.3 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung tragen zur Vermeidung von nachteiligen Bodenversiegelungen bei.

#### 6.4 Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Satzungsgebiet hat sich aus dem Löß der Bodentyp Parabraunerde entwickelt. Es handelt sich um einen tiefgründigen, schluffigen Lehmboden. Die „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ weist die Parabraunerde als einen Boden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit aus, die als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft als schutzwürdig und sicherungsbedürftig einzustufen ist. Die Inanspruchnahme von Freiraum wird durch die Satzungsergänzung nicht vorbereitet, sondern lediglich einem bislang zulässigen Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht, die auch im Rahmen einer privilegierten Nutzung gem. § 35 (1) BauGB zulässig wäre.

#### 7. Immissionsschutz

Im Rahmen der Erweiterung des bereits genehmigten Betriebes sind hinsichtlich des vorbeugenden Immissionsschutzes weitergehende schalltechnische Untersuchungen durchzuführen bzw. Nachweise mit dem Bauantrag vorzulegen.

Es ist sicher zu stellen, dass die von den Anlagen und Nebeneinrichtungen verursachten Geräuschimmissionen in Verbindung mit dem Betrieb der bereits genehmigten Anlagen, folgende Werte – gemessen jeweils 0,50 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989, der nachstehend genannten Häuser – nicht überschreiten:

Wohnhäuser westlich und nordöstlich des Betriebes sowie Wohnungen auf der ehemaligen Hofstelle

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB (A)

gemessen und bewertet nach der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 (§ 22 Abs. 1 BImSchG sowie § 3 Abs. 3 LImSchG, die angegebenen Immissionswerte entsprechen Ziffer 6.1 – TA Lärm).

#### 8. Kosten

Es fallen für die Stadt Detmold keine Erschließungskosten sowie Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen an. Die Kosten sind vom Eigentümer zu tragen.

#### 9. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Ergänzungsfläche sich in Privateigentum befindet.

Detmold, im März 2008

Stadt Detmold  
 Der Bürgermeister  
 Fachbereich Stadtentwicklung  
 Team Städtebauliche Planungen