

Begründung

zur Satzung der Stadt Detmold über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile [§ 34 (4) Baugesetzbuch] und über die örtlichen Bauvorschriften [86 BauO NW]

21-08 „westliche Sandstraße“, 1. Ergänzung

Ortsteil: Pivitsheide V. L.

Ergänzungsgebiet: Teil von Flurstück 1631

Bei der Satzung 21-08 „Westliche Sandstraße“, 1. Ergänzung, handelt es sich um eine Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB, 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 Fläche des Außenbereichsgrundstückes stellt nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Fläche des Satzungsbereiches dar. Der Satzungsbereich ist schon derzeit durch Wohnnutzungen 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 Sandstraße. 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. Ergänzend wurden gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW getroffen. Die o. g. Satzung ist mit einer Gestaltungssatzung gekoppelt und enthält sowohl textliche als auch zeichnerische 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 Wohnnutzungen geprägt und bereits durch die Satzung „Westliche Sandstraße“ 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 unbebaute Wiesenfläche, welche zum Wohngebäude Sandstraße 117 gehört.

Mit der Ergänzung der Satzung wird gleichzeitig eine Arrondierung des Satzungsgebietes erzielt. Mit den getroffenen Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen) wird die städtebauliche Einbindung der möglichen Bebauung am Ortsrand von Pivitsheide V. L. sichergestellt.

2. Flächenversiegelung

Durch die Beschränkung der versiegelbaren Fläche auf dem Baugrundstück soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden.

3. Landschaftsplan

Die Ergänzungsfläche ist im Landschaftsplan Nr. 9 „Detmold“ als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst das naturnahe Bachtal des Retlager Baches. Bei der im Außenbereich liegenden Fläche, handelt es sich um eine Rasenfläche, die zu einem bebauten Grundstück an der Sandstraße gehört. Die angrenzenden Grundstücke sind bereits durch Wohnbebauung geprägt. Im August 2006 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Satzungsergänzung verabschiedet, der die Einbeziehung der Fläche in das Satzungsgebiet vorsieht. Hierdurch erfährt das Satzungsgebiet eine Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Die konkreten Investitionsabsichten erfordern eine Aufhebung des Landschaftsschutzes. Die Untere Landschaftsbehörde hat der beabsichtigten Planung im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht widersprochen, so dass somit der Landschaftsplan für das Ergänzungsgebiet außer Kraft tritt (§ 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW).

4. Umweltbericht gem. § 2a BauGB und Eingriffsregelung gem. § 21 BNatSchG für die Ergänzungsfläche der Teilfläche des Flurstückes 1631.

Die Ergänzungsfläche liegt außerhalb einer rechtskräftigen Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die Einbeziehung der einzelnen Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fällt nicht unter die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz. Es werden keine Schutzgüter beeinträchtigt, die unter § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannt werden (europäische Vogelschutzgebiete).

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes 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 Ergänzung 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 Biotoptypenkartierung. 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.

A. Ausgangszustand des Ergänzungsgebietes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrektur	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)

				faktor*		
4.5	Rasenfläche	938	2	1	2	1.876
		938			Gesamtflächenwert A	1.876

B. Zustand des Ergänzungsgebietes gem. der 1. Ergänzung der Satzung
--

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung (GRZ 0,2)	188	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	656	2	1	2	1.312
8.1	Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern	94	6	1	6	564
		938			Gesamtflächenwert B	1.876

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	1.876 Punkte
./ Gesamflächenwert A	<u>1.876 Punkte</u>
Werteinheit	<u>0 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen im Gartenbereich der Ergänzungsfläche der Eingriff ausgeglichen ist.

Hinweis: Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.

5. Trinkwasser/Schmutzwasser/Niederschlagswasser

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

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird über die südlich des Wohnhauses Sandstraße 117 vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanalisation 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 Wiesenfläche, welche bislang als Hausgartenfläche genutzt wurde. Mit der Ergänzung der Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil abgerundet. Der Grad der Bodenversiegelung ist durch die Festsetzung der GRZ (0,2) begrenzt.

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.

7 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.

8 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Ergänzungsfläche sich in Privateigentum befindet. Für die Erschließung sind entsprechende öffentlich-rechtliche Regelungen zu treffen.

Detmold, im Juni 2008

Stadt Detmold
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtentwicklung
Team Städtebauliche Planungen