

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

### **21-11 „Hachholzweg“,**

**Ortsteil: Pivitsheide V.L.**

**Satzungsgebiet: im Bereich Hachholzweg, zwischen Bielefelder Straße  
und Im Nieleinen**

---

Bei der Satzung 21-11 „Hachholzweg“, handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 + 3 BauGB, da einzelne Außenbereichsgrundstücke über den Abrundungsgrundsatz hinaus als Ergänzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine geringfügige Erweiterung. Die Flächen der Außenbereichsgrundstücke stellen nur einen geringen Prozentsatz der gesamten Flächen des Satzungsgebietes dar. Der Satzungsgebiet ist schon derzeit durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Hachholzweg. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Schmutzwasser) ist möglich.

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

#### **1. Bebauung**

Gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen. Die Flurstücke 1752, 1753 und Teil von 723 sind in das Satzungsgebiet einbezogen, da diese durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der gültige Flächennutzungsplan stellt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der übrige Bereich des Satzungsgebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt und war bislang gemäß § 34 BauGB bebaubar.

#### **2. Flächenversiegelung**

Durch die Beschränkung der versiegelten Flächen der Grundstücke soll eine übermäßige Bodenversiegelung mit den negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Kleinklima verhindert und eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt werden.

#### **3. Eingriffsregelung gem. § 8 a BNatSchG für die einbezogenen Flächen der Flurstücke 1752, 1753, und Teilfläche von 723.**

##### **3.1 Bestandsbeschreibung**

Die zu bebauenden Außenbereichsflächen liegen im räumlichen Geltungsbereich der Satzung gem. § 34 (4) BauGB in der Gemarkung Pivitsheide V.L, Flur 2 und umfassen die Flurstücke 1752, 1753 und 723 z.T. Auf diese ist der § 1a BauGB (Berücksichtigung der Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG) anzuwenden.

Die Flächen besitzen eine Gesamtgröße von ca. 2.230 m<sup>2</sup> und werden vor Aufstellung der Satzung ackerbaulich genutzt.

### 3.2 Berechnung des Kompensationsbedarfes

Im südöstlichen Bereich des Satzungsgebietes sollen zwei Einzelhäuser mit ca. 195 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden. Die Grundflächen von Nebengebäuden, Hofflächen, Zufahrten u.ä. werden mit ca. 225 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Insgesamt ist im Bereich der Satzung nach § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB eine Flächenversiegelung bis max. ca. 670 m<sup>2</sup> möglich. Darüber hinaus gehende geringfügige Befestigungen sind mit wassergebundener Decke, Rasenpflaster o.ä. versickerungsfähiger Beläge durchzuführen.

Die benötigte Ausgleichsfläche, die gleichzeitig als visuelle Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. Bielefelder Straße fungiert, verläuft entlang der östlichen und südlichen Grenze der Baugrundstücke.

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 Satzungsgebietes (Flurstück 1752, 1753 u. T. v. 723)

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)
3.1	Acker	2.230	2	1	2	4.460
		2.230	<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>4.460</b>

#### B. Zustand des Satzungsgebietes gem. den Festsetzungen der Satzung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4xSp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3xSp.6)
1.1	Bebauung, inkl. Nebenanlagen (GRZ 0,3)	670	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.225	2	1	2	2.450
8.1	<u>Ausgleichsfläche:</u> Anlage einer mehrreihigen Hecke	335	6	1	6	2.010
		2.230	<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>4.460</b>

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	4.460 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>4.460 Punkte</u>
Werteinheit	<u>0 Punkte</u>

Der Eingriff durch die Wohnbebauung ist durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke entlang der östlichen und südlichen Grenze der Grundstücke zur freien Landschaft bzw. zur Bielefelder Straße (ca. 85 m x 4 m) ausgeglichen.

### 3.3 Festzusetzende Kompensationsmaßnahmen

Die östlich und südlich an die Bebauung angrenzende textlich definierte ca. 85 m lange und 4 m breite Ausgleichsfläche ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Satzungsgebiet festgesetzt. Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- ♦ Im Osten und im Süden ist entlang der Baugrundstücke auf einer Länge von ca. 85 m eine nahezu lückenlose 3-reihige Hecke zu pflanzen. Sie soll im Osten eine Abrundung der Bebauung zur freien Landschaft bewirken sowie im Süden als Abgrenzung zur Bielefelder Straße dienen. Es sind heimische standortgerechte Gehölze gem. der Pflanzliste zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihen-/Pflanzabstand von 1 x 1 m mit der Qualität: Str., 3 x verpflanzt, 100 - 150 zu pflanzen.
- ♦ In die Hecke sind 4 standortgerechte Laubgehölze (gleichmäßig verteilt) zu integrieren. Die als Überhälter fungierenden Laubgehölze sind in der Qualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen.

Pflanzliste (Vorschlag)

#### Sträucher:

Haselnuß	<i>Corylus avellana</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

#### Bäume:

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sommerlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>

Durchführung, Pflege und Erhalt der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bzw. Abgrenzung zur freien Landschaft wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren durch Baulast gesichert. Bei der Durchführung der Pflanzmaßnahmen sind die Grenzabstände gem. Nachbarschaftsrecht zu beachten.

### 4. Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG

Im Plangebiet ist kein RW-Kanal vorhanden oder geplant. Westlich des „Hachholzweges“ verläuft als quasi Straßenseitengraben das Gewässer Nr. 203. Das Gewässer ist teilweise verrohrt und dient auch heute bereits als Vorflut für das Niederschlagswasser der angrenzenden bebauten Grundstücke.

Bedingt durch die beengten Platzverhältnisse im Bereich des „Hachholzweges“ ist der Gewässerquerschnitt für die derzeitige Situation gerade ausreichend. Überflutungsschäden bei Starkregenereignissen sind bisher nicht bekannt.

An Hand eines in Auftrag gegebenen Versickerungsgutachtens wurde nachgewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den noch verbleibenden Baugrundstücken nicht möglich ist. Die Entsorgung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers für die noch möglichen Bauvorhaben erfolgt gedrosselt und verzögert in das Gewässer

Nr. 203. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die erforderliche Drosselung mit der Stadt Detmold abzustimmen. Außerdem wird empfohlen, Niederschlagswasser als Brauchwasser für Toiletten, Gartenbewässerung etc. zu nutzen. Das Gutachten kann beim Fachbereich Stadtentwicklung eingesehen werden.

## 5. Bodenschutz

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

Die Satzung stellt die städtebauliche Ordnung auf bereits heute versiegelte und bebaute Flächen sicher. Zur Arrondierung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles ist eine einzelne Außenbereichsfläche in das Satzungsgebiet einbezogen worden, da diese durch die angrenzende Nutzung entsprechend geprägt ist. Die Bodenversiegelung ist auf maximal 30 % begrenzt. Eine Brachfläche ist im Satzungsgebiet nicht vorhanden.

Der vorzufindende Boden im Plangebiet ist graubrauner, z.T.: schwarzgrauer Plaggenesch. Der ursprüngliche Boden ist der Podsol. Er ist ein Sandboden mit einem geringen bis sehr geringen Ertrag und einer sehr hohen Wasserdurchlässigkeit. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 8 und 13 dm unter Flur.

Der wenig fruchtbare Podsol wurde vom Menschen durch Einarbeitung von Humus und anderem Bodenmaterial immer weiter verbessert. So entstand im Plangebiet ein anthropogen beeinflusster Boden, der Plaggenesch, der die vorgenannten Eigenschaften besitzt.

Die geplante Wohnnutzung entspricht der vorhandenen Nutzung. Hierdurch treten nur geringe nachteilige Bodenveränderungen ein, die hinnehmbar sind.