

Begründung

Nr. 19-03 „Bielefelder Str./Niedernfeldweg“

Ortsteil: Heidenoldendorf

Satzungsgebiet: nordwestlich des Kreuzungsbereichs „Bielefelder Straße/Niedernfeldweg“

Bei der Satzung Nr. 19-03 „Bielefelder Str./Niedernfeldweg“ handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 1 i. V. m. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG, da einzelne Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und diesen ergänzen. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil erfährt hierdurch eine sinnvolle Abrundung und Erweiterung, die städtebaulich vertretbar sind.

Gem. § 34 (4) Sätze 3 und 4 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. Die Satzung Nr. 19-03 „Bielefelder Str./Niedernfeldweg“ enthält textliche und zeichnerische Festsetzungen.

(1) Bebauung

Gem. § 4 (2 a) BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 des BauGB hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 BauGB einbeziehen, wenn für die Flächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Ausschließlich für die Erweiterungsfläche werden nach § 9 (1) BauGB weitere Festsetzungen getroffen, um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern.

Da für die Erweiterungsgrundstücke nicht nur gemäß § 34 BauGB aus dem Bestand der Bebauung die städtebaulich gewünschte Bebauung direkt abgeleitet werden kann, soll die festgesetzte Grundflächenzahl, die maximale Grundfläche je Gebäude und die Einzel- oder Doppelhausbebauung die gewünschte Baustruktur durchsetzen.

Für die Flächen, die nicht im Erweiterungsbereich liegen, gilt ausschließlich das Einfügungsgebot des § 34 BauGB.

(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) Landschaftliche Einbindung

Durch die zusätzliche Festsetzung (75 % der nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen...) wird eine ausreichende Begrünung der Freiflächen erreicht.

Um die Neuanpflanzung von standortuntypischen Nadelgehölzen in größerem Umfang einzuschränken, wird der Anpflanzung als Hecken oder Baumgruppen nicht zugelassen. Hierdurch soll die Anpflanzung von standortgerechteren Gehölzarten indirekt angeregt und unterstützt werden.

(4) Eingriff in Natur und Landschaft

Der konkrete Besatz einer bestimmten Grundfläche mit bestimmten Spezies von Flora und Fauna ist nur begrenzt einer pauschalen, generalisierenden Betrachtung zugänglich.

Zwar geben etwa die Bodenstruktur und die Einbindung der betreffenden Grundfläche in ein bestimmtes Umfeld mit bestimmten natürlichen Verhältnissen (geologische Verhältnisse, Bodenstruktur, Klima, Vorhandensein bestimmter Pflanzen und Tiere im weiteren Umfeld) eine mehr oder weniger stabile Zusammensetzung des konkreten Besatzes der Fläche mit Tieren und Pflanzen vor. Dieser wird jedoch ständig durch Veränderungen beeinflusst, die auf natürlichen Prozessen beruhen sowie in weitem Umfang auch durch das Wirken des Menschen auf der betroffenen Fläche beeinflusst sind. Dieses menschliche Wirken beschränkt sich nicht auf Veränderungen, die im Sinne der Eingriffsregelung als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen“ zu werten sind; auch jede menschliche Nutzungsform hat eine mehr oder weniger große Bandbreite potentieller Auswirkungen auf den konkreten Besatz bestimmter Grundflächen mit bestimmten Pflanzen und

Tieren, ohne daß insoweit bereits von einer im Sinne der Eingriffsregelung relevanten Nutzungsänderung gesprochen werden kann.

Das konkrete Vorhandensein bestimmter Arten und Lebensgemeinschaften auf bestimmten Grundflächen, die menschlicher Nutzung unterliegen, hängt häufig entscheidend von den ganz individuellen Nutzungsmodalitäten des jeweiligen Nutzungsberechtigten ab. So kann eine landwirtschaftliche Nutzfläche intensiv oder extensiv genutzt werden; sie kann etwa als Maisacker, zum Getreideanbau, als Obstwiese bzw. als Grünland genutzt werden oder sogar (vorübergehend) brachliegen, ohne daß sich insoweit an ihrer rechtlichen Qualifizierung als landwirtschaftlicher Nutzfläche etwas ändern würde. Gleichermaßen kann etwa ein Garten (Hausgarten, Kleingarten etc.) je nach den individuellen Bedürfnissen und Vorlieben des Nutzungsberechtigten ganz unterschiedlich genutzt werden - etwa als Rasenfläche, Blumenbeet oder Gemüsegarten - und mehr oder weniger mit Zier- oder Obststräuchern und/oder Bäumen bestanden sein, ohne daß sich insoweit gleichfalls etwas an seiner rechtlichen Qualifikation ändern würde.

Bezogen auf die Eingriffssituation scheiden Folgen des Eingriffs für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes als Bewertungselemente aus, die ohnehin auf Grund natürlicher Prozesse eintreten oder die ohne weiteres im - rechtlich zulässigen - Spektrum der bisherigen Nutzung liegen.

Nur soweit bestimmte Bestandteile von Natur und Landschaft rechtlich verbindlich vor Veränderungen geschützt sind, könnten besondere Wertansätze in Betracht kommen, die sich auf die typischen Eigenschaften solcher Elemente beziehen und sowohl im Rahmen der Eingriffsbewertung (bei einer Veränderung dieser Elemente) als auch der Ausgleichsbewertung (bei einer verbindlichen festgelegten Neuanlage solcher Elemente) angesetzt werden können. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Daher kann der gewünschten Vorgehensweise, die Biotopwertigkeit der „Eingriffsfläche“ ausschließlich an ihrem zu einem bestimmten Zeitpunkt mehr oder weniger zufällig anzutreffenden individuellen Zustand zu messen, ohne den rechtlichen Aspekt zu berücksichtigen, nicht gefolgt werden, da der Bestand dieser Biotopwertigkeit überhaupt nicht gesichert ist.

Aus der Sicht des Naturschutzes erscheint es zwar erstrebenswert, einen bestimmten tatsächlich vorgefundenen wertvollen Bestand, dessen weitere Existenz rechtlich nicht gesichert ist und der vom Nutzungsberechtigten jederzeit ohne weiteres beseitigt werden kann, über hohe Ansätze bei der Bewertung der Eingriffssituation gleichsam mittelbar zu konservieren. Rechtlich bedenklich erscheint es jedoch, die Eingriffsverursacher durch entsprechend hohe Ansätze bei der Ausgleichsermittlung zu belasten und ihnen damit im Ergebnis den Erhalt einer Situation aufzuerlegen, deren Bewahrung von den betroffenen Nutzungsberechtigten der Eingriffsfläche nicht verlangt werden könnte. Praktische Beispiele für solche Ansätze sind etwa folgende Differenzierungen:

Differenzierung zwischen „Zier- und Nutzgarten, strukturarm“ einerseits und „Zier- und Nutzgarten, strukturreich“ andererseits;

Differenzierungen im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen zwischen Acker, Intensivgrünland, Magerwiesen, Feuchtgrünland und Obstwiesen (soweit gesetzlicher Biotopschutz nicht greift);

Differenzierungen zwischen Acker und Brachen (sofern letztere ohne weiteres wieder in Nutzung genommen werden können);

Differenzierungen zwischen Wegrainen ohne Gehölzaufwuchs und Hecken oder Gebüsch (sofern diese etwa als Wallhecken nicht besonderem gesetzlichem Schutz unterliegen).

Diese in Anlehnung an Ausführungen von Herrn Ulrich Kuschnerus (Richter am OVG Münster) am Institut für Städtebau Berlin im Oktober 1995 orientierte Argumentation trifft für die in Rede stehenden Flächen zu.

In Anbetracht

- 1.) der o. g. ungeschützten rechtlichen Situation des Bestandes,
- 2.) dem Abbau des dringenden Wohnbedarfs im Stadtgebiet Detmold durch die Schaffung von Bauland durch diese Satzung,

- 3.) nicht anfallender Kosten für Erschließungsanlagen im Satzungsgebiet (ausschließlich private Erschließung vorgesehen) und
- 4.) der zentralen Lage des Gebietes im direkten Bereich des Ortskerns Heidenoldendorf mit seinen Versorgungseinrichtungen

wird auf eine Vollkompensation des Eingriff in Natur und Landschaft verzichtet.