

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

21-06 „Triftenstraße“, Ergänzung

Ortsteil: Pivitsheide V.L.

Satzungsgebiet: im Bereich Triftenstraße

Bei der Satzung 21-06 „Triftenstraße“, Ergänzung, handelt es sich um eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3, 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 Satzungsbereiches dar. Der Satzungsbereich ist schon derzeit durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die Triftenstraße. Der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist möglich.

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. 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 Wohnnutzung geprägt und bereits durch die Satzung „Triftenstraße“ planungsrechtlich gesichert. Mit der Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke erfährt das Satzungsgebiet eine „Ergänzung“ bzw. Abrundung.

Die Fläche wird von einer Freileitung (10 kV) gequert. Gem. der Baurichtlinie und der VDE-Bestimmung 0210 sind Schutzabstände zur Freileitung von der Mitte beidseitig von 8.00 m einzuhalten.

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 Ergänzungsflächen der Flurstücke 56, 1587, 1586 und Teilflächen von 1588

Eingriffe in den Naturhaushalt auf den Ergänzungsflächen gem. § 34 (4) BauGB werden vor Ort durch die naturnahe Anlage und Gestaltung der Ausgleichsfläche kompensiert. Für die potenziellen versiegelbaren Flächen (Bauflächen gem. der hier vorhandenen Siedlungsstruktur inkl. Nebenanlagen und Zufahrten) in der Gesamtgröße von 1 920 m² wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 1 868 m² angelegt. Dies entspricht einem Verhältnis von 1 m² Eingriff zu 0,97 m² Ausgleich (s. Pkt. 3.1 „Berechnung des Kompensationsbedarfes für die Ergänzungsfläche“).

Durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke mit integrierten Laubgehölzen und vorgelagertem Wildkrautsaum soll eine Abrundung der Bebauung zur freien Landschaft sowie eine Durchgrünung des Satzungsgebietes (Erweiterung) bewirkt werden.

Wildkrautsäume sind ökologisch sehr wertvoll und erhöhen die Strukturvielfalt. Auf der Ackerfläche ist der Saum mit einer Initialeinsaat einzusäen. Auf der Wiesenfläche ist eine Neueinsaat nicht notwendig. Durch eine gesteuerte Pflege soll sich der Wildkrautsaum natürlich entwickeln. Zur Aushagerung der Fläche ist in den ersten drei Jahren einmal im Jahr (August/September) zu mähen. Anschließend sollte alle drei Jahre eine abschnittsweise Mahd durchgeführt werden, so dass sich durch die unterschiedlichen Wuchshöhen eine große Strukturvielfalt entwickeln kann.

3.1 Berechnung des Kompensationsbedarfes für die Ergänzungsfläche

Das Ergänzungsgebiet soll durch eine lockere Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,3 bebaut werden. Die benötigte Ausgleichsfläche verläuft entlang der südwestlichen Grenze der Baugrundstücke.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Basis der durchgeführten Biotop-typenkartierung. 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	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Wohnbebauung	200	0	1	0	0
4.1	Ziergarten	785	2	1	2	1.570
3.1	Acker	4.584	2	1	2	9.168
3.2	Wiese	1.816	4	1	4	7.264
		7.385	Gesamtflächenwert A			18.002

B. Zustand des Ergänzungsgebietes gem. den Festsetzungen der Satzung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.4xSp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3xSp.6)
1.1	Wohnbebauung (Bestand)	200	0	1	0	0
4.1	Ziergarten (Bestand)	785	2	1	2	1.570
1.1	Wohnbebauung, GRZ 0,3	1.920	0	1	0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.612	2	1	2	5.224
8.1	<u>Ausgleichsfläche:</u> Anlage einer mehrreihigen Hecke	1.868	6	1	6	11.208
		7.385	Gesamtflächenwert B			18.002

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	18.002 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>18.002</u> Punkte
Werteinheit	<u>0</u> Punkte

Der Eingriff durch die Wohnbebauung ist durch die Anlage einer mehrreihigen Hecke entlang der südwestlichen Grenze der Grundstücke (ca. 160 m x 12 m) ausgeglichen.

Über die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde mit den Eigentümern der Ergänzungsgrundstücke ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

4. Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers nach § 51 a WHG

Im Plangebiet ist kein RW-Kanal vorhanden oder geplant. Ein evtl. vorhandener Straßengraben ist als Niederschlagswasservorfluter nicht geeignet, da die Vorflut nicht gesichert ist. Die einzige Möglichkeit der Niederschlagswasserentsorgung ist die Versickerung auf den Grundstücken. In der Vergangenheit haben realisierte Vorhaben diese Form der Niederschlagswasserbeseitigung bestätigt. Die Möglichkeit ist durch Einzelgutachten (§ 51 a WHG) nachzuweisen.