

## Begründung und Hinweise zur Abwägung zur Ergänzungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB für den Bereich "Im Entenort / Hirschweg / Jordansmühler Weg"

### 1. Planungsvorlauf, städtebauliche Situation und allgemeine Zielvorstellung

Ende des Jahres 1991 hat die Stadt Vermold für die Kleinsiedlung "Im Entenort / Hirschweg / Jordansmühler Weg" im Stadtteil Oesterweg eine Satzung gemäß § 34(4) BauGB i.V.m. § 4(4) Wohnungsbauerleichterungsgesetz in Kraft gesetzt. Von Seiten der Stadt war bereits in diesem Verfahren eine Gebietsabgrenzung bis an den Eckbereich *Jordansmühler Weg / Hirschweg* (unter Einbeziehung des bestehenden Gebäudes Nr. 8) angestrebt worden. Diese Absicht wurde von der Bezirksregierung abgelehnt.

Seitdem hat es immer wieder Anfragen für die Errichtung von Wohngebäuden auf den Freiflächen südlich des Jordansmühler Weges (Flur 63 der Gemarkung Oesterweg, Flurstücke 50, 51 und 28 tlw.) gegeben. Die in den vergangenen Jahren gestellten Anfragen zu einer Satzungserweiterung sind von der Bezirksregierung jedoch stets negativ beschieden worden. Anfang des Jahres 2003 wurde eine erneute Anfrage bei der Bezirksregierung auf Erweiterung des Satzungsgebietes gestellt. Der Einbeziehung der v.g. Flurstücke in den Geltungsbereich der Satzung wurde im Februar 2003 unter der Voraussetzung, dass eine Bebauung in 2. Reihe ausgeschlossen wird, zugestimmt. Die Stadtvertretung Vermold hat daher in ihrer Sitzung am 29.04.2003 die Einleitung des Verfahrens zur Erweiterung der o.g. Satzung gemäß § 34(4) beschlossen.

Die Wohnansiedlung an der Straße *Im Entenort* gehört dem Stadtteil Oesterweg an und befindet sich nordöstlich des Siedlungszusammenhanges; die Straße *Im Entenort* verbindet die beiden Siedlungsbereiche.

Die Siedlung "Im Entenort" ist durch Wohnnutzung geprägt. Südlich des *Jordansmühler Weges* sowie östlich der Straße *Im Entenort* (bis zur Einmündung *Hirschweg*) charakterisieren einfache, eingeschossige Baukörper aus den 1950er/1960er Jahren mit steilem Satteldach (48°-52° Dachneigung) und i.W. roter Dacheindeckung das Straßenbild. Entlang des *Hirschweges* wurden ab etwa Ende der 1970er Jahre Einfamilienhäuser mit flacheren Dächern (ca. 38° Dachneigung) und vorwiegend schwarzen Dacheindeckungen errichtet.

---

\* Stand: März 2005

Durch die Neufassung des BauGB gemäß Artikel 1 des EAG-Bau vom 24.06.2004 (in Kraft seit dem 20.07.2004) kommt es zu umfangreichen Änderungen bzw. Ergänzungen insbesondere der verfahrensrechtlichen und formal-inhaltlichen Regelungen über die Umweltprüfung in der Bauleitplanung. In § 233(1) i.V.m. § 244(2) BauGB ist jedoch als **Überleitungsregelung** vorgesehen, dass Verfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisherigen Rechtsvorschriften abgeschlossen werden können, soweit nicht weitere Regelungen dem entgegen stehen. Die Stadt Vermold führt daher das bereits im Frühjahr 2003 eingeleitete Verfahren nach den bisherigen Rechtsvorschriften fort.

Es wird festgestellt, dass dieses im vorliegenden Fall keine grundlegenden inhaltlichen Fragen betrifft, da die umweltrelevanten Sachverhalte im Planverfahren ohnehin beachtet werden.

Der umliegende Landschaftsraum wird v.a. durch großräumige Ackerflächen mit nur wenigen gliedernden Gehölzstrukturen sowie durch die verbreitete Streubebauung mit Hoflagen und Einzelhäusern geprägt. Die einzelnen Hoflagen sind mit markanten Baumbeständen umgeben. Östlich des *Hirschweges* verläuft der Bruchbach, dieser fließt hier relativ naturnah mit staudenreichen Ufersäumen und dichten Ufergehölzen. Im Norden schließt eine Waldparzelle an.

Die o.g. Flurstücke 50, 51 und 28 sind als Außenbereich i.S. des § 35 BauGB einzustufen. Dieser durch die vorhandene Nutzung geprägte Bereich soll nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die Grundstücke sind über den *Jordansmühler Weg* gut an das örtliche Straßennetz angeschlossen.

Ziel der Ergänzungssatzung ist es, im Plangebiet die planungsrechtliche Grundlage für Wohnbauvorhaben bzw. andere sich nach den Grundsätzen des § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügende Nutzungen zu schaffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Die betroffenen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan der Stadt Versmold als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt, grenzen jedoch unmittelbar an den 1991 erlassenen Satzungsbereich gemäß § 34(4) BauGB. Eine Abrundung des Siedlungsbereiches durch die bauliche Inanspruchnahme einzelner Außenbereichsflächen erscheint städtebaulich sinnvoll.

## 2. Begründung der Aufstellung

Um die südlich des *Jordansmühler Weges* liegenden Außenbereichsflächen in den Bebauungszusammenhang "Im Entenort" einzubeziehen, wird eine **Ergänzungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB** aufgestellt. Diese soll die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhaben regeln.

Voraussetzung für den Erlass einer Ergänzungssatzung ist, dass die einzubeziehenden Außenbereichsflächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen und durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist für die an den 1991 als Satzung gemäß § 34(4) BauGB erlassenen Bereich angrenzenden Flurstücke 50, 51 und 28 erfüllt.

Die betroffenen Grundstücke sind im **Flächennutzungsplan** der Stadt Versmold als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Ergänzungssatzung ist dementsprechend nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 34(5) BauGB somit erforderlich.

## 3. Vorschriften der Satzung und Abwägungsgrundlagen

Die in die Satzung einzubeziehenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung in Anlehnung an die zu § 34(1) BauGB entwickelten Kriterien hinsichtlich des Maßstabes für Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung geprägt. Für den Bereich der Ergänzungssatzung werden darüber hinaus einzelne **ergänzende Festsetzungen nach § 9(1), (2) und (4) BauGB** getroffen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen i.S. des § 34(1) zu präzisieren.

Die bauliche Struktur im Satzungsgebiet "Im Entenort" ist geprägt durch eine offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise mit Einzelhäusern. Die Gebäude entlang des *Jordansmühler Weges* unterscheiden sich in der Höhenentwicklung, in der Dachneigung sowie –farbe auf Grund ihres Entstehungsalters. Damit sich Neubauvorhaben dem bestehenden Straßenbild anpassen bzw. sich in das bestehende Straßenbild einfügen, setzt die Satzung die maximale **Geschossigkeit** und die **Höhe der baulichen Anlagen** fest. Ferner wird eine Begrenzung auf **zwei Wohneinheiten** vorgeschrieben, diese dient der Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem Charakter des Wohngebietes widersprechende Verdichtung.

Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Detmold vom Februar 2003 wird als Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit zusätzlich die Bebaubarkeit der Flächen durch **Baugrenzen** geregelt. Hierdurch wird eine Bebauung in 2. Reihe auf den knapp 70 m tiefen Grundstücken ausgeschlossen, die vorhandenen Bebauungsstrukturen gesichert und weitergehende, unverhältnismäßige städtebauliche Entwicklungen unterbunden. Zur Sicherung der Planungsziele wird zudem eine **Grundflächenzahl** von 0,3 aufgenommen.

Gemäß § 86 BauO NRW werden ergänzend **örtliche Bauvorschriften** zu Dachform und Dachneigung zur Sicherung der Planungsziele aufgenommen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper in der Ortsrandlage. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig, engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein und erlauben einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Als regionaltypische Dachform und als Fortführung der einheitlichen Dachlandschaft entlang des *Jordansmühler Weges* wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 45°-50° vorgegeben.

Die **Erschließung** ist über den *Jordansmühler Weg* gesichert.

Auf Grund des ländlich strukturierten Raumes mit direkt angrenzenden Ackerflächen muss im Satzungsgebiet mit **Immissionen** aus der landwirtschaftlichen Nutzung gerechnet werden.

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Ortsteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Für das Satzungsgebiet ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 eine Mindestlöschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Im *Jordansmühler Weg* sowie im *Hirschweg* verläuft eine Schmutzwasserleitung. Die Dimensionierung des Kanals erlaubt nach Aussagen der Stadt den Anschluss der beabsichtigten Wohneinheiten.

Das Landeswassergesetz (LWG NRW) mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken die erstmals bebaut werden zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Klärung der Rahmenbedingungen wurde eine **Bodenuntersuchung**<sup>1</sup> durchgeführt. Unter einer 0,3 m dicken Mutterbodenschicht wurden bis in die Aufschlussentiefen wechselnd feinsandige Mittelsande und auch Fein-/Mittelsande erbohrt. Zum Teil weisen diese schwach humose Anteile auf. Gemäß Gutachten kann im gesamten Gebiet von relativ gleichen Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Am Tag der Bohrungen (06.01.2005) wurden hohe **Grundwasserstände** in 0,8 m Tiefe unter Gelände eingemessen. Obwohl es sich Anfang Januar bereits um Hochwerte handelt, ist gemäß Gutachter in extremen Nasszeiten jedoch mit noch höheren Grundwasserständen zu rechnen. Im Ergebnis ist demnach eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nur über flache Mulden möglich.

In der Ergänzungssatzung ist dementsprechend eine allgemeine Versickerungspflicht nach § 51a(3) LWG getroffen und mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt worden. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde sollte die nutzbare Muldentiefe (Einstautiefe) auf Grund des Grundwasserstandes jedoch 10 cm nicht überschreiten. Das Niederschlagswasser sollte oberirdisch (z.B. über Pflasterrinnen) zugeleitet werden. Die Einzelheiten der Ausgestaltung (Muldentiefe, Zuleitung etc.) sind im Rahmen des Entwässerungsantrages zu regeln. Die Versickerungsmulde kann in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in die festgesetzte Ausgleichsfläche integriert werden.

Durch die Ergänzungssatzung werden Außenbereichsflächen zu Bauland gewidmet. Auf die Ergänzungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 sind daher die **Regelungen der §§ 1a und 9(1a) BauGB** anzuwenden. Demnach sind die zu erwartenden Eingriffe ausgleichspflichtig.

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"<sup>2</sup> und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**.

A. Ausgangszustand im Plangebiet der Ergänzungssatzung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.2	Intensivgrünland	6.015	4,0	1,0	4,0	24.060
		Gesamtfläche	6.015	<b>Gesamtflächenwert A:</b>		<b>24.060</b>	

Das Grundstück *Jordansmühler Weg* Nr. 8 geht nicht in die Bilanzierung ein, da sich durch die Regelungen der Ergänzungssatzung keine Änderung des Biotoptyps ergibt.

<sup>1</sup> Erdbaulabor Schemm: Beurteilung der Möglichkeit einer Regenwasserversickerung in den ausgewiesenen Bauflächen „Im Entenort ...“, Borgholzhausen, 19.01.2005

<sup>2</sup> Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Stand: Mai 2001

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen der Ergänzungssatzung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	WA-Größe insgesamt = 3.450 m <sup>2</sup> , davon:						
	1.2	Gebäude, Hofflächen	1.035	0,5	1,0	0,5	517,5
	4.1	Gärten	2.415	2	1,0	2,0	4.830
2	3.6	Obstwiese, jung	2.565	7,0	1,0	7,0	17.955
Gesamtfläche			6.015	Gesamtflächenwert B:			23.302,5

Das durch die Planung hervorgerufene **Ausgleichserfordernis** kann innerhalb des Satzungsgebietes auf der im Süden gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche (Größe ca. 2.565 qm) ausgeglichen werden. Die Fläche ist den Eingriffsgrundstücken zugeordnet. Planungsziel ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde das Anlegen einer Streuobstwiese. Durch die v.g. Maßnahmen kann der Eingriff zu ca. 97 % ausgeglichen werden.

Der Satzungsbereich liegt im **Landschaftsschutzgebiet**. Für das Satzungsgebiet wird somit eine Aufhebung des Landschaftsschutzes notwendig, die parallel durchgeführt wird. Belange des **Gewässerschutzes** werden nicht berührt.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>3</sup>** stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als anthropogen beeinflusste Plaggeneschböden mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Diese im südlichen Blattgebiet L 3914 relativ großflächig vorkommenden Böden sind landesweit als **Stufe 3, besonders schutzwürdige Böden mit Archivfunktion** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>4</sup>.

Der noch unbebaute Bereich des Plangebietes wird heute intensiv als Grünland genutzt. Durch die vorliegende Planung geht vorrangig dieser Biotoptyp dauerhaft verloren. Die Eigenschaften der Plaggeneschböden auch bzgl. der Archivfunktion sind jedoch teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Archiv der Natur und Kulturgeschichte, als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet werden maximal etwa 1.035 m<sup>2</sup> Bodenüberbauung erwartet. Angesichts der bisherigen intensiven Grünlandnutzung relativieren sich allerdings diese Auswirkungen.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die **Neuversiegelung zu begrenzen** und im Siedlungszusammenhang liegende (**Gewerbe**)**Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren**. In diesem Zusammenhang wurden in den letzten Jahren bereits Überplanungen von Gewerbebrachen durchgeführt.

Derartige Flächenpotenziale stehen im Stadtteil Oesterweg heute jedoch nicht zur Verfügung. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Planung um die Erweiterung des 1991 erlassenen Satzungsgebietes mit lediglich 4 weiteren Bauplätzen.

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Die vorliegende Fläche im Außenbereich grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Im Osten schließt sich ein weiteres Gebäude an. Der „Lückenschluss“ wird als sinnvolle städtebauliche Arrondierung bewertet. Über Jordansmühler Weg/Im Entenort ist das Plangebiet gut an die Ortsmitte Oesterweg und das überörtliche Straßennetz angebunden.

Somit müssen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung der schutzwürdigen Böden für unvermeidbar und daher für vertretbar gehalten. Die Flächenversiegelung wird durch die geplante maßvolle Verdichtung und durch die Ausweisung der Kompensationsmaßnahme (Streuobstwiese) auf den rückwärtigen Grundstücken begrenzt. Zudem erfolgt die vollständige Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken.

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Im Plangebiet sind der Stadt ebenfalls keine **Altlasten** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung der Stadt Versmold und ihrer Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Versmold, im März 2005