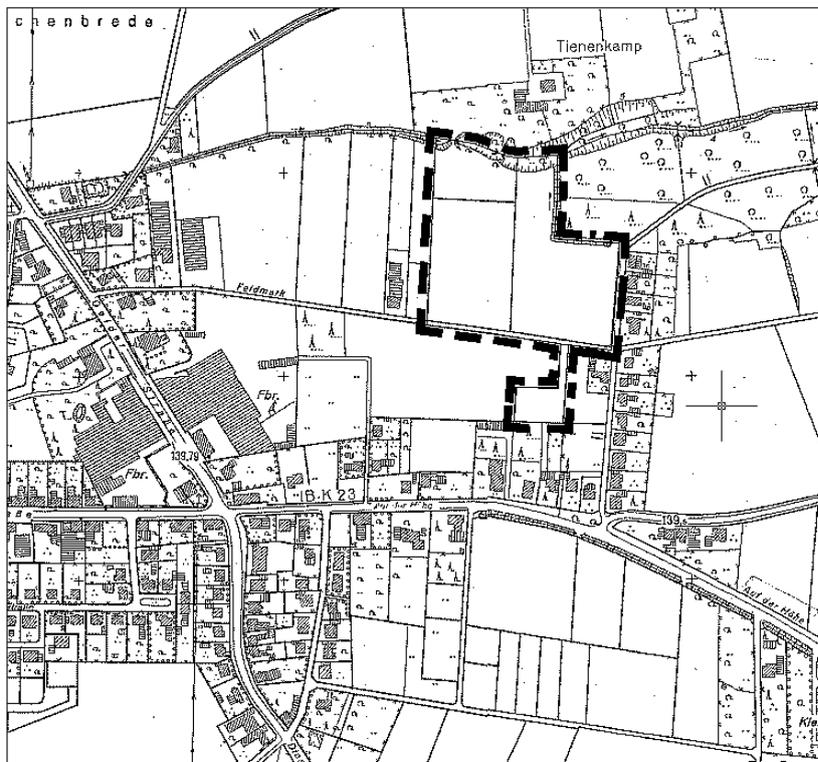


**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 81 „Sünninghausen –**  
**Am Tienenbach“ der Stadt Oelde**



Kartengrundlage: Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte 1:5000, vervielfältigt mit Genehmigung des Kreises Warendorf vom 4. März 1998, N. 468

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 81 "Sünninghausen - Am Tienenbach" der Stadt Oelde



**Inhaltsverzeichnis:**

<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b>	<b>3</b>
<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS</b>	<b>3</b>
<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG</b>	<b>3</b>
<b>AUSSAGE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN</b>	<b>3</b>
<b>VORHANDENE NUTZUNGSSTRUKTUR</b>	<b>3</b>
<b>PLANUNG UND BAULICHE NUTZUNG</b>	<b>4</b>
<b>ERSCHLIEßUNG UND RUHENDER VERKEHR</b>	<b>5</b>
<b>GRÜNFLÄCHEN UND SPIELPLATZANLAGEN</b>	<b>6</b>
<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>6</b>
<b>IMMISSIONSSITUATION</b>	<b>6</b>
<b>AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT - UMWELTBERICHT</b>	<b>7</b>
<b>HINWEISE</b>	<b>10</b>
<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>11</b>



## **Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung vom 05.02.2001 aufgrund des § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) die Auf-stellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB für ein „Allgemeines Wohngebiet“ beschlossen. Durch diesen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden in Sünninghausen geschaffen werden.

## **Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sünninghausen westlich der Straße Zum Tien-enbach. Es grenzt im Norden an den Tienenbach, im Westen an landwirtschaftliche Flächen, im Süden an die entlang der Straße Auf der Höhe vorhandene Wohnbebauung und im Osten an die größtenteils eingeschossige Wohnbebauung an der Straße Zum Tienenbach.

Von dem Bebauungsplan werden die nachstehend aufgeführten Flurstücke erfaßt:

Flur 303            Flurstücke 13,106 und 107;  
Flur 307            Flurstücke 41 tlw. und 382 tlw.

Der Bereich des Bebauungsplanes grenzt an:

im Norden:      Flur 303, Flurstücke 14 und 17;  
im Westen:      Flur 302, Flurstück 44;  
im Süden:        Flur 307, Flurstücke 382, 297 und 303;  
im Osten:        Flur 307, Flurstücke 494, 493, 487, 485 und 484;  
                      Flur 303, Flurstück 25 (Zum Tienenbach).

## **Erfordernis der Planaufstellung**

Für die Erhaltung und Weiterentwicklung der Infrastruktur des Ortsteiles Sünninghausen soll westlich der Straße Zum Tienenbach und nördlich der Straße Feldmark ein neues Baugebiet und entstehen. Zusätzlich ist südlich der Straße Feldmark ein Kinderspielplatz vorgesehen. Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Um die Voraussetzungen für die Bebauung dieser Flächen zu schaffen, wird dieser Bebauungsplan Nr. 81 „Sünninghausen - Am Tienenbach“ der Stadt Oelde aufgestellt.

## **Aussage im Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oelde werden die Flächen des Plangebietes als Wohnbau-flächen bzw. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellungen werden im Bebauungsplan Nr. 81 konkretisiert, dem Entwicklungsgebot ist somit Rechnung getragen.

## **Vorhandene Nutzungsstruktur**

Zur Zeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich (Ackerflächen) genutzt. Lediglich der südliche Planbereich, auf dem der Kinderspielplatz geplant ist, wird als Wiese genutzt. Am nördlichen Rand befindet sich entlang des Tienenbaches ein Feldgehölzstreifen, der insgesamt



eine Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> umfasst. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an einen Wald. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt stetig in Richtung Norden, lediglich am nördlichen Rand fällt das Gelände in Richtung Tienenbach stärker ab. Die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 139,00 m über NN im Süden und 132,00 m über NN im Norden, die Bachsohle liegt am nordöstlichen Plangebietsrand auf 127,00 m über NN. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf den bachbegleitenden Gehölzstreifen, nicht vorhanden.

## Planung und bauliche Nutzung

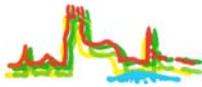
Im Anschluß an die im Osten des Oelder Ortsteils Sünninghausen vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße Zum Tienenbach soll nördlich der Straße Feldmark die Wohnbaufläche erweitert werden. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 2,9 ha. Davon entfallen ca. 0,8 ha auf Flächen für die Landwirtschaft und ca. 0,6 ha auf Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Der Bereich des Bebauungsplanes umfaßt die für die Erschließung der Baugrundstücke notwendigen Verkehrsflächen von ca. 0,32 ha, ca. 1,12 ha Baufläche, die als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, ca. 0,10 ha öffentliche Grünflächen für einen Kinderspielplatz, ca. 0,07 ha Versorgungsflächen für die Regenwasserrückhaltung, ca. 0,82 ha Flächen für die Landwirtschaft und ca. 0,47 ha Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über die Straße Zum Tienenbach.

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Auf diesen Flächen sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener, eingeschossiger Bauweise zulässig. Bei der vorgesehenen Grundstücksaufteilung können 18 Einzelhäuser errichtet werden. Die Größen der Baugrundstücke reichen von 400 m<sup>2</sup> bis über 800 m<sup>2</sup>, die Grundstücksaufteilung wird im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt.

Entlang der westlichen Grenze des Planbereiches wird ein 5,00 m breiter Pflanzstreifen auf den Baugrundstücken als Abschirmung und Abgrenzung der Wohnbebauung zu der im westlichen Plangebiet verbleibenden Ackerfläche festgesetzt. Der nördliche und nordöstliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel für die nördliche Fläche ist, die vorhandene Gehölzreihe entlang des Tienenbaches zu sichern und weiter zu entwickeln. Die übrigen Flächen sollen für den auf der Parzelle Flur 307, Flurstück 15 vorhandenen Wald als Waldsaum entwickelt werden.

Zur Vermeidung einer weitreichenden Flächenversiegelung das Höchstmaß des § 17 BauNVO nicht ausgenutzt, sondern mit einer GRZ von 0,3 um 25% unterschritten. Hiermit wird eine maßvolle Ortsrandbebauung gewährleistet. Die gem. § 19 (4) BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bleibt bis zu 50 % zulässig. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und aus gestalterischen Gründen werden im Bebauungsplan Nr. 81 „Sünninghausen – Am Tienenbach“ die nachstehenden textlichen Festsetzungen für die bauliche Gestaltung aufgenommen:

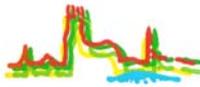


DACHNEIGUNG:	Die Dachneigung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
HAUPTFIRST- RICHTUNG:	Die Hauptfirstrichtung richtet sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan.
DREMPELHÖHE:	Die Drempeelhöhe darf, gemessen an der Gebäudeaußenkante von OK Rohdecke bis OK Tragekonstruktion Dachhaut, 1,00 m nicht überschreiten.
SOCKELHÖHE:	Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m über OK Straße (Endausbau) betragen. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.
HÖHE BAULICHER ANLAGEN:	Die Firsthöhe darf 10,50 m über OK Straße (Endausbau) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt OK Straße (Endausbau) wird vom Tiefbauamt der Stadt Oelde festgelegt.
DACHAUFBAUTEN/ DACHEINSCHNITTE:	Die Gesamtbreite der Dachaufbauten je Dachseite darf zwei Fünftel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Die Gesamtbreite eines einzelnen Dachaufbaus darf ein Drittel der Firstlänge des Daches nicht überschreiten. Der Abstand mehrerer Dachaufbauten untereinander muß mind. 1,50 m betragen. Die Gestaltung mehrerer Dachaufbauten ist aufeinander abzustimmen. Die Festsetzungen für Dachaufbauten gelten sinngemäß auch für Dacheinschnitte.
GARAGEN/ GEMEINSCHAFTS- STELLPLÄTZE:	Die Traufhöhe von Garagen darf maximal 3,00 m betragen. Soweit kein Flachdach vorgesehen ist, müssen Dachneigung und Bedachungsmaterial dem Hauptdach entsprechen. Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude ist auf das Hauptgebäude abzustimmen. Bei aneinanderggebauten Garagen/Nebengebäuden (z.B. Grenzbebauung) sind einheitliche Traufhöhen und Dachneigungen zu wählen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie zu Garagen bzw. Carports muß auf der Zu- und Abfahrtsseite mindestens 5,00 m betragen.
DOPPELHÄUSER:	Doppelhäuser sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe, Dachneigung und Materialien, die von außen sichtbar sind, einheitlich zu gestalten.

Mit den Festsetzungen zur max. Bodenversiegelung, zum Maß der baulichen Nutzung und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und den gestalterischen Festsetzungen wird eine landschaftsgerechte und umweltverträgliche Ergänzung der im Ortsteil Sünninghausen bestehenden Bebauung gewährleistet.

## Erschließung und ruhender Verkehr

Das neue Wohngebiet wird über die vorhandenen Straßen Zum Tienenbach und Feldmark erschlossen. Einige geplante Baugrundstücke werden über diese Straßen direkt erschlossen, die übrigen Baugrundstücke werden eine Verbindungsstraße zwischen den beiden vorhandenen Straßen mit angehängter Stichstraße erschlossen. Diese kleine Stichstraße endet innerhalb des Plangebietes als Sackgasse mit entsprechender Wendemöglichkeit (Wendeanlagentyp 1 aufgrund der geringen Erschließungsfunktion). Der im Süden des Plangebietes vorgesehene Kinderspielplatz wird über einen kombinierten Fuß- und Radweg angeschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht geplant und erforderlich. Im Bebauungsplan werden lediglich die Verkehrsflächen festgesetzt, die Straßenraumaufteilung bleibt der gesonderten Ausbauplanung vorbehalten, um die Wünsche der künftigen Bewohner zu berücksichtigen. Der private ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen. Garagen oder Carports müssen mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, um ausreichenden Stauraum zu gewährleisten.



Das Plangebiet liegt etwa 600 - 800 m von der Ortsmitte Sünninghausens entfernt. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die innerstädtische Buslinie 473 Oelde - Sünninghausen der RVM sichergestellt. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Oelder Straße.

## Grünflächen und Spielplatzanlagen

Da im östlichen Ortsbereich von Sünninghausen ein Defizit an geeigneten Spielmöglichkeiten für Kinder besteht, wird im südlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Hier soll auf einer Fläche von rund 1000 m<sup>2</sup> zur Versorgung des neuen Baugebietes und des östlichen Ortsbereichs ein großzügiger Kinderspielplatz einschließlich einer Eingrünung entstehen. Weitere öffentliche Grünflächen sind aufgrund der Lage und der geringen Größe des Planbereichs nicht vorgesehen.

## Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Wohngebiet wird an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfallverwertung, Restmüll) angeschlossen. Soweit Abfallstoffe nicht durch die entsprechenden Entsorgungsunternehmen der Wiederverwertung zugeführt werden können, werden diese der Kreismülldeponie in Ennigerloh zugeführt. Die Regenwasserab-  
leitung erfolgt über ein im Norden des Plangebietes vorgesehenes Regenrückhaltebecken ortsnah in den Tienenbach. Aus ökologischen Gründen und gem. § 51 a (1) S.1 LWG NW i. V. m. § 9 (4) BauGB zur Minimierung der Regenwasserabflusssmengen für die Bauflächen werden Maßnahmen zur Regelung des Wasserabflusses in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen:

REGELUNG DES WASSERABFLUSSES:	Im gesamten Plangebiet ist auf den Flächen, die als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen sind, zur Regelung des Wasserabflusses das Oberflächenwasser von gering verschmutzten Flächen, wie Dächern, Terrassen o. ä. durch geeignete Anlagen (z. B. Teichanlagen, Zisternen, u. ä.) aufzufangen und auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Für je 100 m <sup>2</sup> der zulässigen Grundfläche (§19 BauNVO) des Baugrundstücks ist ein Regenwasserrückhaltevolumen von 1,5 m <sup>3</sup> auf dem Grundstück herzustellen (Zwischenwerte werden interpoliert).
-------------------------------	--

Zur Zwischenspeicherung des Niederschlagswasserabflusses wird im südöstlichen Planbereich eine ca. 700 m<sup>2</sup> große Fläche für ein Regenrückhaltebecken einschließlich Zuwegung festgesetzt. Im Übrigen wird die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung auf der Grundlage der wasserwirtschaftlich genehmigten Pläne sichergestellt.

## Immissionssituation

- Belastung durch landwirtschaftliche Betriebe

Nördlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Hierbei handelt es sich um einen Nebenerwerbsbetrieb mit einem geringen Tierbestand. Aufgrund der Lage der Hofstelle und der Einhaltung eines Abstandes von rund 90 m zum nächstgelegenen geplanten Wohngebäude, sind die vom Betrieb ausgehenden Emissionen nicht so groß, daß sie der Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes widersprechen.



- Belastung durch Verkehrslärm

Aufgrund der geringen Verkehrsbedeutung und -belastungen der im Umgebungsbereich vorhandenen Straßen sind Auswirkungen auf den Planbereich nicht zu erwarten.

- Belastung durch Gewerbe

Westlich der geplanten Wohnbebauung sind im Flächennutzungsplan in einem Abstand von ca. 100 m gewerbliche Bauflächen dargestellt. Innerhalb dieser gewerblichen Bauflächen liegen mehrere Betriebe, die Eisengießerei Gebr. Tigges GmbH&CoKG (Oelder Straße), FAN Separator GmbH (Oelder Straße), Grätzke-Möbel (Feldmark) und die Buntmetallgießerei Risse (Feldmark). Aufgrund der Lage der Betriebe Gebr. Tigges, FAN Separator GmbH und Grätzke-Möbel zur vorhandenen Wohnbebauung und der Entfernungen zur geplanten Wohnbebauung sind weder negative Auswirkungen auf den Planbereich durch diese drei bestehenden Firmen noch Einschränkungen durch die geplante Wohnbebauung für diese Firmen zu erwarten.

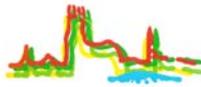
Bei dem vierten Gewerbebetrieb handelt es sich eine Buntmetallgießerei mit einer Schmelzleistung von max. 300 kg/h. Die geringste Entfernung dieses Betriebes zu vorhandenen Wohngebäuden beträgt ca. 100 m. Die Buntmetallgießerei hat als genehmigungsbedürftige Anlage gem. BImSchG lt. Genehmigungsbescheid an der Grundstücksgrenze Lärmwerte bei Tag von maximal 65 dB(A) und bei Nacht von maximal 50 dB(A) einzuhalten. Da dieser Betrieb rund 100 m vom nächstgelegenen geplanten Wohngebäude entfernt liegt, kann in Abhängigkeit der vorgenannten Grenzwerte für Lärm davon ausgegangen werden, dass die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts im geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Der Betrieb wird seinerseits durch den eigens festgesetzten 100 m breiten Abstandsstreifen, der weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung dient, in seinem Bestand gesichert.

## Auswirkungen auf die Umwelt - Umweltbericht

Durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950) ist es erforderlich, bei jedem Bebauungsplanverfahren zu untersuchen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan ist eine Vorprüfung erfolgt, ob das Vorhaben - hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Sünninghausen – Am Tienenbach“ - erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Hierbei wurde untersucht, ob der Schwellenwert für generelle Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht erreicht ist und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unmittelbar durchzuführen ist, bzw. ob der Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht wird.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von insgesamt 2,90 ha einschließlich eines Anteiles von ca. 1,30 ha Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten bleiben bzw. als Ausgleichsflächen festgesetzt werden, fällt das Vorhaben gem. Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes weder unter die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht noch wird der Schwellenwert für eine Vorprüfung erreicht. **Somit braucht eine förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchgeführt werden, der „Umweltbericht“ gem. § 2a BauGB ist nicht erforderlich.**

Dennoch werden mit der vorgesehenen Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen insbesondere in Hinblick auf die teilweise Versiegelung von bislang vegetationsbestandenen offenen Bodenflächen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sein. Diese Auswirkungen betreffen besonders den Wasserhaushalt und die Verdunstungsrate sowie all-



gemein die mikroklimatische Situation. Unter Berücksichtigung des Leitsatzes "Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken" werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen getroffen, die die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft minimieren bzw. ausgleichen sollen. Hierzu wurden die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen und Berechnungen durchgeführt.

Zur Zeit wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Lediglich der südliche Planbereich, auf dem der Kinderspielplatz geplant ist, wird als Wiese genutzt. Am nördlichen Rand befindet sich entlang des Tienenbaches ein Feldgehölzstreifen, der insgesamt



Abb. 1: Luftbildaufnahme März 1999 o.M.

eine Fläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> umfasst. Nordöstlich grenzt das Plangebiet an einen Wald, östlich grenzt es die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Zum Tienenbach. Westlich und südlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Besondere topographische Merkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Gelände fällt stetig in Richtung Norden, lediglich am nördlichen Rand fällt das Gelände in Richtung Tienenbach stärker ab. Die Höhenlage des Geländes liegt zwischen 139,00 m über NN im Süden und 132,00 m über NN im Norden, die Bachsohle liegt am nordöstlichen Plangebietsrand auf 127,00 m über NN. Landschaftlich bedeutende Elemente sind, bis auf den bachbegleitenden Gehölzstreifen, nicht vorhanden.

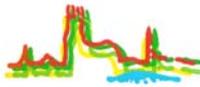
Die Berechnung des Kompensationsbedarfs erfolgt nach dem *Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope) - Kreis Warendorf 1995* (in Anlehnung an das Verfahren des Landkreises Osnabrück "Das Kompensationsmodell" - Herausgeber: Amt für Naturschutz des Landkreises Osnabrück, im Mai 1994). Hierbei wird zunächst eine Erfassung der innerhalb des Gel-

tungsbereichs des Bebauungsplanes vorliegenden ökologischen Werte der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) unter Berücksichtigung der Funktionszusammenhänge vorgenommen. Als zweiter Verfahrensschritt wird die ökologische Wertverschiebung durch die Planung (Kompensationswert) ermittelt, um anschließend eine Aussage bzgl. eventueller benötigter Flächengrößen für externe (außerhalb der Eingriffsfläche) Kompensationsmaßnahmen treffen zu können.

### I. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ergeben sich bei einer Eingriffsflächengröße von 2,90 ha (gesamtes Plangebiet) folgende Eingriffsflächenwerte:

Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
Ackerflächen, ebene Fläche, Tiefumbruch, Gesamtfläche ca. 25.800 m <sup>2</sup>	25.800	0,3	7.740
Grünland, Gesamtfläche ca. 1.000 m <sup>2</sup>	1.000	0,4	400
Feldgehölzstreifen entlang des Tienenbaches, Gesamtfläche ca. 1.500 m <sup>2</sup>	1.500	2,0	3.000
Versiegelte Flächen (Weg), Gesamtfläche ca. 700 m <sup>2</sup>	700	0,0	0,0
Summen	29.000	--	11.140



## II. Ermittlung der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche

Im Bereich des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen getroffen, um die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen:

1.) Von dem 2,90 ha großen Plangebiet werden ca. 1,12 ha als Bauflächen ausgewiesen. Für diese Fläche wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Nach Baunutzungsverordnung (§ 19, Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche) können ca. 5.040 m<sup>2</sup> des gesamten Plangebietes mit Wohngebäuden und den dazugehörigen baulichen Anlagen überdeckt werden.

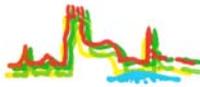
2.) Im Plangebiet werden ca. 0,29 ha als Verkehrsflächen für die notwendigen Erschließungsanlagen ausgewiesen. Durch die Festsetzung von großzügig dimensionierten Straßenverkehrsflächen soll eine umfangreiche Ausstattung des Straßenraumes mit Verkehrsgrün ermöglicht werden. Hierbei wird bewußt im Bebauungsplan auf eine Aufteilung der Straßenverkehrsflächen verzichtet, um den erforderlichen Spielraum für die Straßenausbauplanung in Hinblick auf die Wünsche der künftigen Bewohner nicht einzuschränken. Für das geplante Verkehrsgrün wird ein Anteil an der Straßenverkehrsfläche von 20% angenommen. Die vorgesehene Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fuß- und Radweg soll mit einer wassergebundenen Decke versehen werden. Die Größe dieser Flächen beträgt ca. 0,03 ha.

3.) Der Bereich der öffentlichen Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz - (Größe ca. 0,10 ha) wird entsprechend der geplanten Nutzung einschließlich eines umlaufenden Pflanzstreifens gestaltet.

4.) Der nördliche und nordöstliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel für die nördliche Fläche (ca. 0,28 ha) ist, die vorhandene Gehölzreihe entlang des Tienenbaches zu sichern und weiter zu entwickeln. Die übrigen Flächen (ca. 0,19 ha) sollen, entlang des auf der Parzelle Flur 307, Flurstück 15 vorhandenen Waldes, als Waldsaum entwickelt werden.

Für die beabsichtigte Nutzung der Flächen ergeben sich folgende Kompensationswerte:

Punkt	Beschreibung	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WE/m <sup>2</sup> )	Werteinheit (WE)
1	Flächen für Allgemeines Wohngebiet (11.200 m <sup>2</sup> )			
	Anteil bebaute Flächen	5.040	0,0	0,0
	Anteil gärtnerisch angelegte Flächen	5.560	0,3	1.668
	Anteil Flächen mit Pflanzgebot	600	0,7	420
2	Verkehrsflächen (2.900 m <sup>2</sup> )			
	Anteil versiegelte Verkehrsflächen	2.320	0,0	0,0
	Anteil Verkehrsgrün (mit Baumpflanzen)	580	0,4	232
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wassergebundene Decken)	300	0,1	30
3	Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Kinderspielplatz	1.000	0,4	400
4	Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			
	Vorhandene Feldgehölzreihe am Tienenbach	1.500	2,0	3.000
	Entwicklungsfläche für die vorh. Feldgehölzreihe	1.300	1,2	1.560
	Waldsaum	1.900	1,2	2.280
5	Regenrückhaltebecken (700 m <sup>2</sup> )	700	0,3	210
6	verbleibende Ackerflächen	8.200	0,3	2.460
	Summen	29.150		12.260



Stellt man nun die Ergebnisse des unter I berechneten Eingriffsflächenwertes und der unter II berechneten Summe der Kompensationswerte auf der Eingriffsfläche gegenüber ergibt sich für den Planbereich ein Kompensationsüberschuss von + 1.120 WE. Aufgrund der o. a. Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die negativen Auswirkungen auf die Umwelt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ausgeglichen werden und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs nicht notwendig sind.

### *III. Zuordnung der Ausgleichsflächen*

Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich sollen gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, als Sammelzuordnung zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan wird daher folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH:	Die Festsetzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt als Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a Abs. 3 BauGB. Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich werden den in diesem Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ und als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesenen Flächen gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet (Sammelzuordnung).
---	--

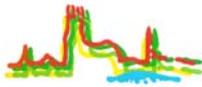
## **Hinweise**

### **ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN**

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb des Plangebietes keine Altstandorte/Altlasten/Altablagerungen vermutet.

### **DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.



## Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1,12 ha	38,6 %
Verkehrsflächen	0,29 ha	10,0 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (F+R)	0,03 ha	1,0 %
öffentliche Grünflächen - Zweckbestimmung Kinderspielplatz	0,10 ha	3,4 %
Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,47 ha	16,3 %
Flächen für die Landwirtschaft	0,82 ha	28,3 %
Flächen für die Regenrückhaltung	0,07 ha	2,4 %
Gesamtfläche	2,90 ha	100,0 %

aufgestellt, Oelde, April 2002  
I.A.

Rauch