

Begründung und Erläuterung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Planungsanlaß

Die Stadt Emsdetten weist ein nur begrenztes Angebot von Wohnbaufläche, bei einer gleichzeitig sehr hohen Anzahl von Bauwilligen sowie Wohnungssuchenden auf. Der Bebauungsplan dient der Deckung dieses dringend benötigten Wohnbaulandes für private Bauherren und Investoren zum Eigenheimbau, wie auch für Investoren zum Mietwohnungsbau.

Das neue Wohngebiet "Hörstingsheide" bietet hierfür ideale Voraussetzungen, da es an schon vorhandene Erschließungssysteme und Infrastrukturen mit einer sofortigen Verfügbarkeit des Geländes angeschlossen werden kann.

Zudem sind ökologisch orientierte Planungskriterien, wie flächensparende Erschließung, Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft und Weiterentwicklung vorhandener Grünstrukturen im gesamten Plangebiet vorgesehen.

2. Plangebiet und Geltungsbereich

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Siedlungsbereiches von Emsdetten. Die Entfernung zum Innenstadtkern beträgt ca. 2 km Luftlinie. Der räumliche Geltungsbereich liegt im Flur 5, im Teilbereich des Flurstückes 975 und wird begrenzt im Süden durch einen geplanten Grünzug des Bebauungsplanes Nr. 21 B und die geplante Erschließungsstrasse, der Weiterführung des Holunderweges.

Im Westen grenzt er an den in Nordsüdrichtung verlaufenden, den ersten und zweiten Bebauungsplanabschnitt verbindenden Grünzug, im Norden und Osten an die Böschung des alten Emsarmes und bildet so den Abschluß des Baugebietes "Hörstingsheide". Das Plangebiet umfasst ca. 7 ha.

2.2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Monostrukturell genutzte Ackerflächen beherrschen das Bild.

Südlich und westlich des Plangebietes ist die umgebende Nutzung vom Wohnen geprägt sowie von Wald und landwirtschaftlicher Nutzfläche nördlich und östlich des Plangebietes.

Das Gebiet liegt innerhalb der "Emsdettener Sandplatte", westlich der Ems. Hierfür sind kleinere, meist in Ostrichtung zur Ems fließende Bäche mit schmalen Niederungstreifen kennzeichnend. Das Gelände innerhalb der Niederung mit seinen tiefeingesenkten Altwässern und den grundwasserfernen, trockenen Inseln, ist leicht bewegt. Der Höhenunterschied zwischen den Ufer-Hochflächen und den Altarm-Tieflagen beträgt stellenweise über 4 m, wobei sich ausgeprägte Böschungskanten ergeben.

2.3 Ökologie

In den westlichen und nördlichen Randbereichen des Planungsgebietes ergeben sich durch die vielfältigen Geländesituationen zahlreiche miteinander vernetzte Biotope, (zum Beispiel im nordwestlichen Randbereich, Grünzug - Wallhecke - Wasserschutzgebiet). Als besonders wertvoll ist der Bereich der Altarme der Ems im nördlichen Grenzbereich des Planungsgebietes zu bezeichnen. Die Biotopvernetzungen von Feuchtwiesen in den Altarmen mit Wallhecken auf den Böschungen und Gehölzbeständen auf den Uferwällen bieten einen differenzierten Lebensraum für eine Vielzahl von Tier- und Pflanzenarten. Auf den Uferwällen innerhalb der geplanten Siedlungsflächen werden - bei Erhalt und Ausbau der Randgehölze und Wiesenflächen - nur wenig empfindliche Biotoptypen (Ackerflächen) betroffen. An der nördlichen Planbereichsgrenze bietet das Grün- und Ackerland im Ems-Altarm, mit dem noch teilweise vorhandener Bachlauf, eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung durch Renaturierung.

3. Planungsrecht

In der Fortschreibung des Gebietsentwicklungsplanes soll diese Fläche als Siedlungsbereich aufgenommen werden. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist in der geplanten Änderung für den größten Teil des Plangebietes eine Wohnnutzung aus.

Die Gesamtkonzeption Hörstingsheide befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA, bzw. II.

Als Vorlauf für das Bebauungsplanverfahren wurde für das gesamte Plangebiet ein Rahmenkonzept erarbeitet, das den Bereich in vier Bauabschnitte unterteilt. Für den ersten und zweiten Bauabschnitt "Hörstingsheide-West" wurden bereits Bebauungspläne erstellt, als allgemeine Wohngebiete (WA) planungsrechtlich gesichert.

Zur Realisierung des dritten Bauabschnittes soll der vorliegende Bebauungsplan "Hörstingsheide-Nord" das erforderliche Planungsrecht schaffen.

4. Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet mit ca. 80-85 Wohneinheiten schaffen. Dabei soll ein differenziertes Angebot von Flächen zur Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen sowie freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet und geäußerten Bauherrenwünschen wird das Baugebiet "Hörstingsheide" unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Planungsaspekte ausgewiesen. Für den Geltungsbereich ergeben sich folgende Zielsetzungen:

- Die vorhandenen Wallhecken und Gehölzbestände bleiben vollständig erhalten und werden weiterentwickelt;
- Die Biotopsituationen in den Randbereichen der Siedlungsflächen werden durch Grünzüge, unbebaute Flächen und Bauflächen mit geringer Dichte, miteinander verbunden;
- Die Grünflächen in den Altarmen bleiben unbebaut;
(Sie werden im zweiten B-Planabschnitt zum Teil für Spielplatzflächen genutzt)
- Zur Verringerung der insgesamt beanspruchten Baulandflächen wird ein Teil der Wohnbebauung in verdichteter, flächensparender Bauweise erstellt;
- Die Versickerung der Dachregentwässer soll vollständig auf dem Grundstück erfolgen;
- Die versiegelte Fläche wird sehr gering bemessen durch eine differenzierte Ausbauabstufung der Straßenräume;
- Die Versiegelung der Grundstücksflächen werden auf ein Minimum beschränkt. Befestigungen wie z.B. Kies, Rasengittersteine, Natur- und Kunststeinpflaster o. ä. sind mit Fugenanteil von mind. 25 % herzustellen;
- Gebäudeausrichtungen und Dachformen der Wohnhäuser sollen die größtmögliche Gewinnung von passiver Sonnenenergienutzung ermöglichen;
- Eine zweigeschossige Bauweise wird in den nördlichen und südlichen Randbereichen zugelassen, um die Flächenversiegelung der bebauten Fläche zusätzlich zu minimieren;
- Eine Renaturierung der Ackerflächen am nördlichen Rand des Plangebietes ermöglicht einen zusätzlichen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft.

5. Grundzüge der Planung

Leitidee der Planung ist die Arrondierung des Baugebietes "Hörstingsheide" an die nördliche und östliche Böschung des ehemaligen Emsarmes mit der Ausbildung eines eindeutigen Ortsrandes. Außerdem öffnet sich die Planung zur ökologisch wertvollen Altarm-Tieflage. Zu diesem Zweck wird das Plangebiet durch eine von Süd-Osten nach Westen verlaufende Haupterschließungsstraße erschlossen. In nördlicher bzw. südlicher Richtung führen Stichstrassen "fingerartig" die Erschließung in den Landschaftsraum fort.

Die Baukörperstellung ist im nördlichen wie im südlichen Teilbereich parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet, der öffentliche Strassenraum wird somit städtebaulich gefasst, die Wohngebäude sind konsequent nach Norden und Süden ausgerichtet.

Im südlichen Teilbereich orientieren sich die Baukörper über den die Plangebiete verknüpfenden Grünzug hinweg an der Baukörperstellung des südlich angrenzenden zweiten Bauabschnittes.

Der nördliche Teilbereich findet seinen Abschluß in zweigeschossig zulässigen Hausgruppen, die sich um den Wendepunkt gruppieren. Für die übrigen Bereiche ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Dadurch wird eine aufgelockerte, aber dennoch flächensparende Baustruktur erreicht. Häuser im Bereich des am nordöstlichen Randbereich angrenzenden Waldstückes müssen - in Abstimmung mit dem Forstamt Steinfurt - einen Sicherheitsabstand von 20 - 22 m zwischen Waldsaum und Baugrenze einhalten.

6. Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für die dargestellten Wohnbauflächen wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die vorgesehene Wohnbaunutzung des ersten und zweiten Bauabschnittes aufgegriffen und weiterentwickelt. Um die Attraktivität des durch Wohnen geprägten Gebietes nicht durch zusätzlichen Verkehr zu beeinträchtigen, werden die im allgemeinen Wohngebiet zugelassenen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO (Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nur ausnahmsweise zugelassen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden aufgrund der großen Verkehrserzeugung hier ausgeschlossen. Außerdem entsprechen diese Nutzungen nicht dem Gebietscharakter.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In den Baugebieten wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. Die Unterschreitung der Obergrenze der BauNVO unterstützt die Rahmenbedingungen der kompakten, flächensparenden Bauweise.

Die zweigeschossige Bauweise in den Randbereichen dient ebenfalls der flächensparenden Bebauung.

Im gesamten Plangebiet wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt. Damit soll verhindert werden, daß eine zu dichte Nutzung mit den entsprechenden Störungen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr entsteht und die flächensparend dimensionierte Verkehrserschließung überlastet wird.

6.3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Einfamilien-, Doppelhäusern wird eine der stadträumlichen Lage angemessene städtebauliche Dichte erreicht. Die überbaubaren Flächen haben überwiegend eine Bautiefe von 14 m. In den Randbereichen reduzieren sich die Baugrenzen aus städtebaulichen bzw. Brandschutzgründen (Waldgrenze) auf 10 - 12 m. Eine Überschreitung der Baugrenze für untergeordnete Bauteile, z.B. für Wintergärten in geringem Umfang, ist zulässig. Dies ermöglicht eine flexible Gestaltung des Wohnhauszuschnittes.

6.4. Erschließung Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die geplante Tangente, die im Zuge der Realisierung des gesamten Siedlungsbereiches ausgebaut wird, angebunden. Diese führt bis zur Innenstadt. Durch die Wilmerstraße gelangt der Verkehr über das Gewerbe- und Industriegebiet stadtauswärts.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße mit einer Straßenprofilbreite von 5,50 m erschlossen. Diese ist als Stichstraße ausgebildet, um ortsfremden Verkehr in den Wohngebieten zu vermeiden. Die geplanten Straßenprofile der fingerartigen Stichstraßen werden aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens als Mischfläche mit einer Breite von 4,75 m ausgebildet.

Die notwendigen Wendemöglichkeiten der Stichstraßen werden nach EAE 85 ausgebildet.

In Verlängerung der nördlich bzw. südlich verlaufenden Stichstraßen verbinden Fuß/ Radwege das Plangebiet mit dem Landschaftsraum des alten Emsarmes und mit dem Grünzug zwischen dem 2. und 3. Bauabschnitt. Am westlichsten Wendehammer ist eine zusätzliche Anbindung mit dem 2. Bauabschnitt für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.

Entlang des Haupterschließungsstiches werden Besucherparkplätze angeboten. Ansonsten sind private Stellplätze sowie Besucherparkplätze grundsätzlich nur auf der privaten Grundstücksfläche zulässig.

6.5. ÖPNV

Das Plangebiet ist zur Zeit mit den Buslinien 260 und 263 erreichbar. Ergänzend zu dem vorhandenen Bahnhof in der Stadtmitte wird ein weiterer Haltpunkt (Bahnhof, Haltestelle für die Hauptverkehrszeiten) in Höhe des Südringes in Erwägung gezogen. Mit diesem neuen Bahnhof könnte eine schnelle Erreichbarkeit des Gewerbe- und Industriegebietes Süd, des Stadtparkes mit Freibad sowie der südlichen Wohngebiete (Hörstingsheide, Buchenweg, Blumenstraße, Hollingen, Lerchenfeld) geschaffen werden. An dieser Stelle sind ausreichende Flächen für Park + Ride Parkplätze sowie Buswendemöglichkeiten vorhanden.

6.6. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Kanalisation des Buchenweges angeschlossen werden.

Die infrastrukturellen Leitungen zur Ver- und Entsorgung sind am Buchenweg vorhanden. Leitungstrassen für das Plangebiet werden in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Abfallbeseitigungsgesetzes Beachtung finden. Die "fingerartigen" Stichstrassen sind nur für den Anliegerverkehr befahrbar, Müllstandorte sind an den Knotenpunkten der Haupterschliessungsstrasse vorgesehen.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist auf dem Plan eingetragen.

6.7. Freiraum und Naherholung

In der Nähe des Plangebietes sind zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten vorhanden:

Sportstadion, Stadtpark mit Freibad, Wander- und Radwege, Wanderwege in der Emsaue und anderes mehr.

Das Plangebiet schließt an den nördlichen Grünzug der Gesamtkonzeption Hörstingsheide an und gewährleistet eine fuß- und radläufige Anbindung an den übergeordneten Grünzug, der entlang des Mühlenbaches verläuft und sich nach Süden hin über das Freibad und den Stadtpark, den landwirtschaftlich genutzten Bereich "Meinerts Brook" bis zu den Emsauen erstreckt.

Seine sich zum Landschaftsraum öffnenden Grünbereiche und privaten Freiflächen nehmen die Struktur der Grünbereiche der übrigen Bauabschnitte auf.

6.8. Infrastruktur - Spielplätze

Der Bebauungsplan läßt Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im Plangebiet zu.

Die infrastrukturelle Versorgung des Gesamtkonzeptes „Hörstingsheide“ ist durch bestehende Einrichtungen gesichert.

Weiterführende Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen (JUKS am Grevener Damm, Kindergarten Hemberger Damm) sind in ausreichendem Maß und in angemessener Entfernung vorhanden. Neben den vorhandenen Spielplätzen an der Johannesschule und am Dannenkamp steht der übergeordnete Grünzug als öffentliche Spielfläche zur Verfügung. In ca. 350 m Entfernung im Bereich des südlichen Emsaltarmes (Bebauungsplan Nr. 21 B „Hörstingsheide Süd“) ist ein zusätzlicher Spielplatz Typ A vorgesehen.

6.9. Umweltverträglichkeit

Auf den Uferwällen der geplanten Siedlungsfläche werden - bei Erhalt und Ausbau der Randgehölze und Wiesenflächen - nur landwirtschaftlich monostrukturell genutzte Flächen mit "relativ geringem ökologischen Wert" von baulichen sowie straßenbautechnischen Maßnahmen betroffen.

Als unvermeidbare Eingriffe verbleiben die Versiegelung von belebtem Boden, der erhöhte oberflächige Abfluß des Niederschlagswassers und die damit einhergehende Absenkung des Grundwassers. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen sind die verbleibenden Eingriffe nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander notwendig. Eine Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach dem Osnabrücker Modell zur Kompensation. Zur Minimierung der Eingriffe trägt die flächensparende Bebauung und Verkehrserschließung des Entwurfs bei.

An der nördlichen Plangebietsgrenze bietet das tiefliegende Grün- und Ackerland an der Waldfläche "Meinerts Brook", mit dem noch teilweise vorhandenen Bachlauf, eine gute Voraussetzung für eine ökologische Aufwertung und Biotopverbesserung als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Die Flächen in der Wasserschutzzone II werden als unzugängliche Grün- und Forstflächen ausgebaut und damit die Gehölzbestände am Wasserwerk erweitert.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen werden auf den privaten Freiflächen Pflanzgebote für hochstämmige Bäume eingetragen, die über den klimatischen Zweck hinaus eine gestalterische und biologische Aufwertung der Verkehrsfläche schaffen.

Insgesamt ergibt die Bebauungsplanaufstellung eine Verbesserung der Biotopsituation, die hauptsächlich auf der Renaturierung der Feuchträume im Altarm beruht (vgl. "Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft MURL 1986).

Immissionsschutz

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht keine besonderen Emissionen.

Die Hofstelle Kamphues als landwirtschaftlicher Betrieb, wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens aufgegeben. An ihre Stelle treten zwei Wohnhäuser, die von der Familie im Sinne eines Gehöftes mit Altenteiler genutzt werden. Die Hofstelle Busse ist bereits stillgelegt, so daß keine landwirtschaftlichen Immissionen zu erwarten sind.

6.10. Altlasten

Für das gesamte Plangebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt.

7. Besondere Umweltschutzvorkehrungen

Die ober- und unterirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, „Verordnung über brennbare Flüssigkeiten“ (VbF) sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

Folgende Maßnahmen sollen berücksichtigt werden:

- Das neugeplante Baugebiet versiegelt partiell eine der letzten freien Flächen um das Wasserwerk Grevener Damm. Es befindet sich in räumlicher Nähe zu der Wassergewinnung und grenzt direkt an die Wasserschutzzone II an. Eine besonders gefähderungsfreie Bebauung ist daher vorzusehen.
- Die Regenwässer von den Dachflächen werden oberirdisch zur Versickerung gebracht, eine Verschmutzung dieser Versickerungen ist zu unterbinden.

7.1. Äußere Gestaltung

Um ein harmonisches städtebauliches Erscheinungsbild im Plangebiet zu gewährleisten, werden die planungsrechtlichen Festsetzungen durch gestalterische Festsetzungen ergänzt. Hierzu zählen Festsetzungen über die Materialien für die Außenflächen und Dacheindeckung, die Dachformen, Einfriedungen und Gestaltung der Überdachungen von Einstellplätzen.

Geneigte Dächer als Satteldächer und gegeneinandergestellte Pultdächer ermöglichen traditionelle sowie zeitgemäße Bauformen.

Die festgesetzte Dachneigung von $45^\circ \pm 3^\circ$, erlaubt eine wirtschaftliche Ausnutzung der Dachräume.

Im Bereich der ehemaligen Hofstelle Kamphues wird keine Dachneigung festgesetzt, um ebenerdige, barrierefreie Wohnnutzungen im Sinne eines Altenteilers, vorsehen zu können.

Dachaufbauten werden in der Größe begrenzt, um die ruhige, prägnante Erscheinung der Dachflächen der Häuser zu sichern und gestalterisch überzogene und damit unbefriedigende Dachaufbauten zu vermeiden.

Zudem trägt die Festlegung der Hauptfirstrichtung zur gestalterischen Einheit und Ruhe bei.

Als Material für die Außenwandflächen ist sowohl rotes Verblendmauerwerk, in untergeordneten Abschnitten und Bauteilen auch Putzflächen, als auch naturbelassenes bis mittelbraunes Holz zulässig. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, die Potentiale des Holzbaus zur Kosteneinsparung und effizienten Wärmedämmung zu nutzen. Die Begrenzung der zulässigen Farbtöne sowie die Festsetzung je Gebäudeeinheit nur einheitliche Materialien zu verwenden, verhindern gestalterische Brüche im Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Die Stellplätze werden in flächensparender Bauweise überwiegend als überdachte Anlagen (Carports, Garagen) festgesetzt.

Die Einfriedung zur Abgrenzung der privaten Grundstückflächen untereinander und zur öffentlichen Verkehrsfläche werden auf eine einheitliche Höhe und Gestaltung festgesetzt.

7.2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden oder beabsichtigt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

7.3. Städtebauliche Zahlenwerte

- allgemeines Wohngebiet	4,63 ha	72,35%
- öffentliche Verkehrsfläche	1.01 ha	15,78%
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,13 ha	2,03%
- Fläche für die Wasserwirtschaft	0,63 ha	9,84%
	<hr/>	
	6,40 ha	100,00%

7.4. Kosten

Die Durchführung der Bauleitplanung wird folgende, überschlägige Kosten verursachen:

Straßenbau, einschl. Beleuchtung + Grün	630.000 DM
Kanalbau	650.000 DM
	<hr/>
Kosten insgesamt	1.280.000 DM

In diesen Kosten sind die Aufwendungen für den Grunderwerb nicht enthalten.

Die Erschließungskosten werden, den einschlägigen Satzungen entsprechend, auf die künftigen Anlieger umgelegt.

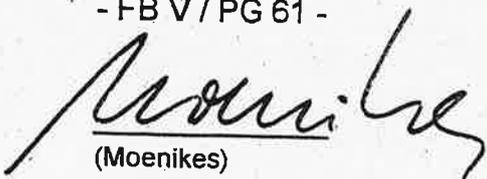
Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungen werden durch die Stadtwerke Emsdetten ohne Kostenbeteiligung der Stadt sichergestellt.

Aufgestellt, Emsdetten, im Mai 1997

Verhoeven ● Haverkamp ● Holthaus
Architektur und Städtebau

Stadt Emsdetten

Der Stadtdirektor
- FB V / PG 61 -


(Moenikes)

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 C "Hörstingsheide - Nord"

Bilanz der Eingriffskompensation

Grundlage: Das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück, Stand 1994

Biotopflächen des Ist - Zustandes					Biotopflächen nach der Überplanung					Kompensationswert		
Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Eingriffsflächenwert (als WE)	Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Neu-/Altanlagenwert (als WE)			
VU unbefestigter Weg ¹	<ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche - Feldweg mit geringem Grünrand 	0,017	0,6	0,0102						0,0102		
AC Acker ²	<ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche - im Norden von einer Hecke umschlossen - im Westen und Südwesten grenzen der 1. und 2. Bauabschnitt an - im Süden bildet der Holunderweg die Grenze - die östliche Grenze bilden die Hofstelle Kamphues und die daran nördlich angrenzende Gehölzfläche - z.Z. der Bewertung Einsaat von Wintergetreide - durch die herangerückte Bebauung und die Art der Bewirtschaftung in der Bewertung dem unteren Bereich des weniger empfindlichen Bereiches zugehörig 	4,527	0,9	4,0743	OA versiegelte Fläche <ul style="list-style-type: none"> wertlose Bereiche - Straßenfläche - überbaute Fläche PK Hausgärten <ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche - umfangreiche Pflanzgebote - Grünzüge mit Vernetzungsfunktionen zur nördlich gelegenen Wallhecke 	1,13	0	0	2,64	0,9	2,376	1,6983
ZF Feldgehölz ³	<ul style="list-style-type: none"> empfindliche Bereiche - ausgewachsene Wallhecke mit prägnanten Großgehölzen (Eichen, Buchen) - Teil der westlich weiterlaufenden Heckenstruktur - durch die landschaftlich eingebundene Lage als ökologisch wertvoll zu betrachten 	0,014	1,6	0,0224	ZF Feldgehölz	<ul style="list-style-type: none"> empfindliche Bereiche - wird in seinem Bestand nicht verändert, durch die herangerückte Bebauung wird aber der ökologische Wert gemindert 	0,014	1,4	0,0196	0,0028		

Biotopflächen des Ist - Zustandes					Biotopflächen nach der Überplanung					
Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Eingriffsflächenwert (als WE)	Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Neu-/Altanlagenwert (als WE)	Kompensationswert
GM Mesophiles Grünland ⁴	<ul style="list-style-type: none"> empfindliche Bereiche - z.Z. als Weide intensiv genutzt - Teil des alten Emsarmes - durch die landschaftlich eingebundene Lage als ökologisch wertvoll zu betrachten 	0,61	2	1,22	GM Mesophiles Grünland	<ul style="list-style-type: none"> empfindliche Bereiche - bleibt unberührt - 	0,61	2	1,22	0
Hofstelle Kamphues ⁵										
OA versiegelte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> wertlose Bereiche - überbaute Fläche 	0,075	0	0	OA versiegelte Fläche	<ul style="list-style-type: none"> wertlose Bereiche - überbaute Fläche - Straßenfläche 	0,26	0	0	0
ZA Baumgruppe	<ul style="list-style-type: none"> empfindliche Bereiche - Baumgruppen aus Großgehölzen bestehend: 1. Buchengruppe 2. Eichengruppe 	0,07 0,08	1,8 1,8	0,126 0,144	PK Hausgärten	<ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche 	0,6	0,8	0,48	
OW Fläche mit wassergeb. Befestigung	<ul style="list-style-type: none"> unempfindliche Bereiche - Hoffläche 	0,205	0,2	0,041	ZA Baumgruppe	<ul style="list-style-type: none"> empfindliche Bereiche - Baumgruppen aus Großgehölzen bestehend: 1. Buchengruppe 2. Eichengruppe 3. Eichengruppe 				
GI Intensivgrünland	<ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche - Intensiv genutzte Weide 	0,43	1,2	0,516						0,347

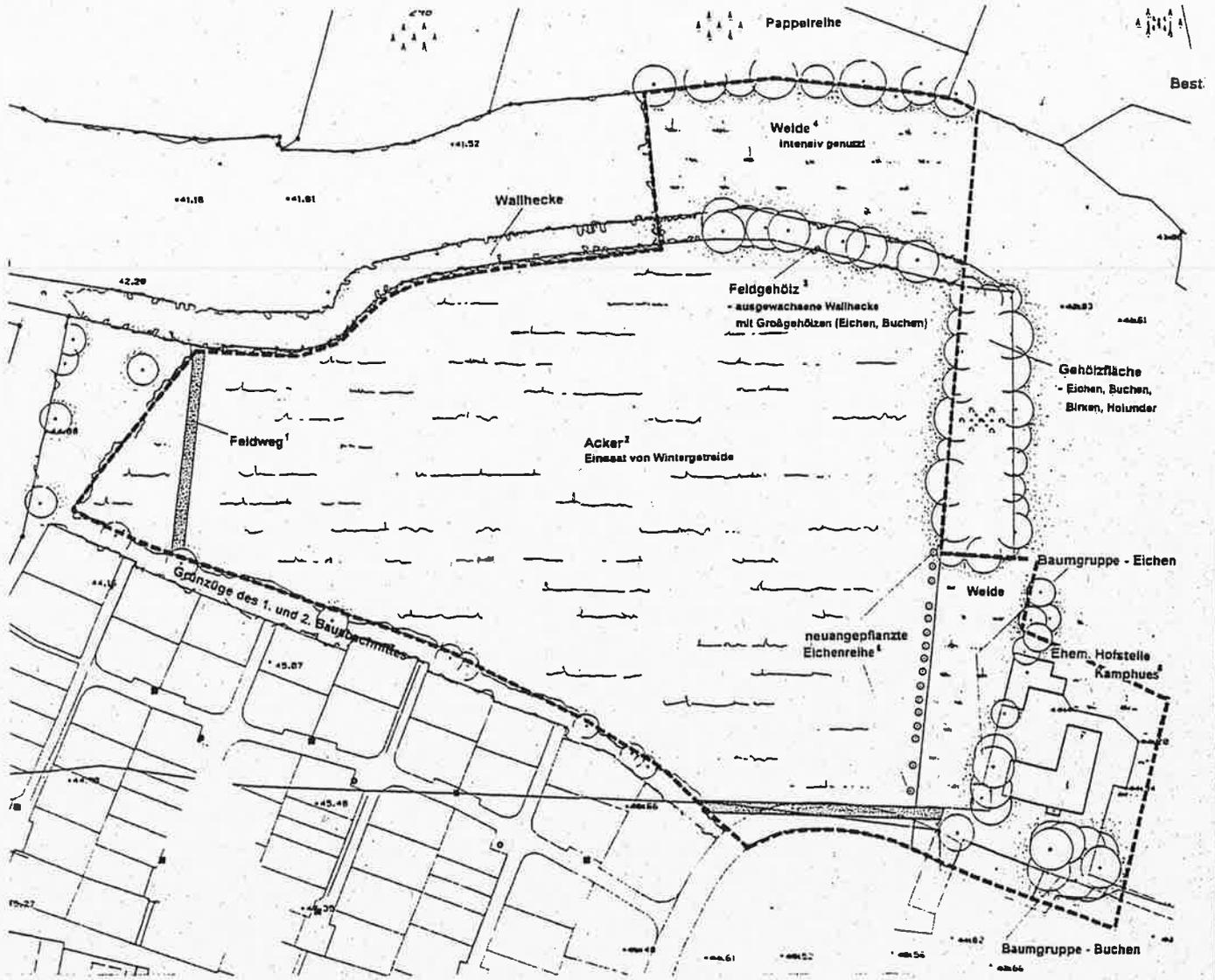
Biotopflächen des Ist - Zustandes					Biotopflächen nach der Überplanung					
Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Eingriffsflächenwert (als WE)	Art der Fläche	Bewertung	Fläche (ha)	Wertfaktor (1/ha)	Neu-/Altanlagenwert (als WE)	Kompensationswert
ZA Baumgruppe	<ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche - Eichenreihe als Feldrand neuangepflanzt - die Gehölze können aufgrund der noch jungen Pflanzung an einen anderen Standort gesetzt werden - In der Bewertung unter den festgelegten Wertfaktoren bewertet, da sich aufgrund des geringen Alters die ökolog. Qualität noch nicht voll entfalten konnte 	0,006	0,9	0,0054	ZA Baumgruppe	<ul style="list-style-type: none"> weniger empfindliche Bereiche - die Gehölze werden auf das Grundstück der Familie Kamphues umgesetzt - die ökol. Wertigkeit bleibt unverändert 	0,006	0,9	0,0054	0
Eingriffsflächenwert insgesamt				6,159						
Neuanlagenwert insgesamt									4,101	
Kompensationswert insgesamt										2,058
Kompensationsüberschuß aus dem 1. und 2. BA										2,237
Kompensationsüberschuß im Bebauungsplan Nr.21 C										0,179

Anmerkung: Zur Ermittlung der mit * gekennzeichneten Werte wurden folgende Faktoren angesetzt: 1) für die überbaute Fläche die höchstzul. GRZ (0,3) in WA Gebieten
2) für die Hausgärten 0,7

Bezug: Nettobauland 4,63 ha (3,77 ha / 0,86 ha Hofstelle Kamphues)

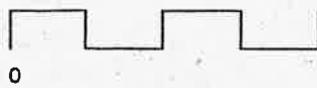
*Die Fußnoten dienen zur Orientierung im zugehörigen Plan

Unter Berücksichtigung des Kompensationsüberschusses aus dem 1. und 2. Bauabschnitt Hörstingsheide ergibt sich hier ein minimaler Kompensationsüberschuß von 0,179.



Ergänzende Zeichenerklärung:

	Planbegrenzungs		Feldweg
	Acker Einsatz von Wintergetreide		Ehem. Hofstelle Kamphues
	Feldgehölz - ausgewachsene Wallhecke mit Großgehölzen (Eichen, Buchen)		neue angepflanzte Eichenreihe
	Weide intensiv genutzt		



1 : 2 500



**Bebauungsplan Nr. 21 C „Hörstingsheide - Nord“,
Bestand vorhandener Biotopstrukturen
-Anlage zur Kompensationsberechnung-**