

Begründungstext zum  
**Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**"Auf der Flur"**

Gemarkung Enger  
Flur 4

Flurstücke 525, 526, 527, 528, 36 teilweise

erarbeitet im Auftrag von  
Bockermann Fritze DesignHaus  
Gesellschaft für Städtebau  
und Raumgestaltung mbH  
Renteistraße 1  
32130 Enger

Aufgestellt von:  
Bockermann Fritze  
IngenieurConsult GmbH  
Dieselstraße 11  
32130 Enger

In Zusammenarbeit mit:  
Objekt & Landschaft  
Dipl. Biol. Stefan Schwengel  
In Bohnenort 1  
32361 Pr. Oldendorf

## Inhalt

---

A.	Begründung .....	1
1.	Allgemeine Planungsvorgaben .....	1
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	1
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet.....	1
1.4	Planungsanlass und Planungsziel.....	1
2.	Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan .....	2
2.1	Städtebauliches Konzept.....	2
2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	2
2.3	Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung .....	3
2.4	Regenrückhaltung .....	4
2.5	Verkehrsflächen, Erschließung.....	4
2.6	Grünflächen und Freiraumgestaltung .....	5
2.7	Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen .....	5
2.8	Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt .....	6
3.	Fragen der Durchführung .....	6
3.1	Denkmalschutz .....	6
3.2	Ver- und Entsorgung .....	6
3.3	Altlasten .....	6
3.4	Bodenordnung .....	6
3.5	Kosten.....	7
B.	Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft.....	8
1.	Anlass und Aufgabenstellung .....	8
2.	Naturräumliche Gegebenheiten .....	8
3.	Eingriffe in Natur und Landschaft und geplante Kompensationsmaßnahmen .....	10

## A. Begründung

### 1. Allgemeine Planungsvorgaben

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Ingenieurgesellschaft "Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH" hat seinerzeit unter der Firmierung "Gieselmann und Bockermann Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH" für die Grundstückseigentümerin Frau Lotte Niederbrinkmann, Untere Talstraße 24, 32120 Hiddnhausen, im Oktober 1999 eine Bauvoranfrage zur geplanten Bebauung der Fläche "Pievitstraße / Auf der Flur" mit Wohnbebauung gestellt. Die Bauvoranfrage wurde durch den Rat der Stadt Enger in der Sitzung vom 10. April 2000 positiv beschieden und gleichzeitig die Einleitung eines Satzungsverfahrens zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes "Auf der Flur" beschlossen.

#### 1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Enger zwischen den Straßen "Pievitstraße", "Auf der Flur" und "Am Eichenspul". Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Er umfasst in der Stadt Enger, Gemarkung Enger, Flur 4, die Flurstücke 526 und 528 und einen Teil des Flurstückes 36.

#### 1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Angrenzend an das Plangebiet besteht entlang den Straßen "Pievitstraße" und "Auf der Flur" vorhandene Wohnbebauung. Die Flurstücke 526, 528 und 36 werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie sind im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen. Ein Bebauungsplan wurde für das Gebiet noch nicht aufgestellt.

#### 1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass für die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die im Oktober 1999 eingereichte Bauvoranfrage von Frau Lotte Niederbrinkmann zur Erschließung des Plangebietes mit Wohnbebauung. Das Baurecht soll nunmehr an die Gesellschaft "Bockermann Fritze DesignHaus GmbH" gelangen, die die benannten Flurstücke im März 2001 von verschiedenen Eigentümern erworben hat.

Die ca. 0,8 ha große Fläche soll als allgemeines Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung mit etwa 11 Grundstücken bei einer mittleren Grundstücksgröße von ca. 500 – 800 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zu Grunde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger ist für das Plangebiet Wohnbaufläche (W) dargestellt. Somit wird der Vorhaben- und Erschließungsplan "Auf der Flur" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Maßnahme entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Enger, die Baulücken im großräumigen Wohnquartier "Pievitstraße" zu schließen und der weiterhin anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken gerecht zu werden.

In einem Städtebaulichen Vertrag gem. §11 BauGB zwischen der Stadt Enger und der Bau-trägergesellschaft soll die Umsetzung der Planung geregelt werden. Das Verfahren des Städtebaulichen Vertrages wird angewandt, um die Finanzierung der Gesamtmaßnahme einschließlich aller Ingenieurleistungen von privater Seite zu übernehmen.

## **2. Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Auf Grund des vorliegenden Bebauungskonzeptes können im Plangebiet ca. 11 Bau-grundstücke für freistehende Ein- bis Zweifamilienhäuser angeboten werden. Die vorge-schlagenen Grundstücksgößen variieren zwischen 500 und 800 m<sup>2</sup> und können unter Be-rücksichtigung einer möglichen Teilung für DHH somit der öffentlichen Wohnungsbauförde-rung Rechnung tragen.

Folgenden Planzielen wird mit dem Bebauungskonzept entsprochen:

- Vervollständigen der vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet unter Nutzung und Ergänzung der vorhandenen Erschließungsanlagen.
- Gute Wohnqualität durch eine kleinteilige, durchgrünte Siedlungsstruktur.
- Erschließung des Plangebietes für bau-trägerfreie Grundstücke

### **2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **Allgemeines Wohngebiet**

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Bau NVO festgesetzt. Zulässig sind nach § 4 BauNVO Wohngebäude, der Versorgung dienende Läden, Speise- und Schankwirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kultu-relle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung nicht zulässig. Diese Fest-setzung entspricht der umgebenden Nutzungsstruktur. Die Festsetzung wird aus dem Nut-zungsziel, Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, abgeleitet.

#### **Grund- und Geschossflächenzahl**

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl), wird in dem Gebiet mit 40 % fest-gesetzt. Damit werden die maximal zulässigen Werte der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) berücksichtigt. Ein Überschreiten der GRZ um 50% gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb des Plangebietes nicht zulässig, um die Flächenver-siegelung im künftigen Baugebiet eindeutig zu begrenzen.

## **Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche soll durch Baugrenzen relativ eng festgesetzt werden, um die städtebaulichen Vorstellungen der Raumbildung zu erfüllen. Zu den Erschließungsstraßen wird durch die Baugrenze eine "Vorgartenzone" gesichert. Der erforderliche private Stellplatzbedarf kann damit innerhalb der Vorgartenzone gedeckt werden. Die Erschließungsstraßen müssen nur ein notwendiges Minimum an Stellplatzmöglichkeiten aufweisen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Baulinien werden im Plangebiet nicht festgesetzt, da dafür keine vorrangigen städtebaulichen Gründe zu erkennen sind.

## **2.3 Bauweise und Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Folgende Festsetzungen zur Baugestaltung werden getroffen:

### **Bauweise, Geschosse**

Die gesamte Bebauung wird gem. §22 (2) Bau NVO als offene Bauweise festgesetzt. Zusätzlich wurde eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgeschrieben.

Die Bauweise orientiert sich an der bereits bestehenden umliegenden ein- bis zweigeschossigen Bebauung und wird auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Die zulässige Firsthöhe beträgt 7,50 – 10,50 m. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses. Die Oberkante fertiger Fußboden (Sockel) bezieht sich auf die Oberkante der dem Grundstück zugewandten Straßenhöhe (Endausbau), die aus der Straßenplanung eindeutig vorliegt.

### **Dächer**

Für Wohngebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 32° bis 48° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 23° bis 28° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den v. g. Gründen der Abstand zum Ortsgang auf mind. 1,50 m eingeschränkt.

Im gesamten Plangebiet ist die Dacheindeckung von Doppelhäusern hinsichtlich des Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind von der Festsetzung über die Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

## **Fassaden**

In Bezug auf die architektonische Gestaltung, Fassadengliederung, Materialauswahl und Farbgebung sind die Außenflächen einschließlich ihrer Öffnungen bei Doppelhäusern und Hauptgebäuden mit den zugehörigen Nebenanlagen einheitlich zu gestalten.

Der zulässige Holzanteil an den Fassaden ist auf maximal 30 % begrenzt.

## **Hof- und Gartenflächen**

Bei der Gestaltung der privaten Freiflächen sind notwendige Versiegelungen bei Garagenzufahrten und Stellplätzen zu minimieren. Die Befestigung von privaten Wegen, Zufahrten oder Park- und Stellplatzanlagen mit ganzflächig verarbeiteten, zu 80% oder mehr bodenversiegelnden Materialien, insbesondere Beton und entsprechend ausgebildetes Betonverbundsteinpflaster, Asphalt oder Kunststoff ist deshalb nicht zulässig.

Diese befestigten Grundstücksteile sind z.B. mit Schotterrasen, Pflasterung mit 3 cm breiten Fugen oder Rasengittersteinen auszuführen. Ausnahmen: Hauszugänge und Terrassen. Diese Festsetzung begründet sich auf Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

## **2.4 Regenrückhaltung**

Die Entwässerung erfolgt durch eine Trennkanalisation. Dabei soll das anfallende Schmutzwasser über die in der Straße "Auf dem Elm" verlaufenden Mischwasserkanäle DN 250 ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt werden. Das anfallende Regenwasser soll auf Grund zu erwartender unzureichender Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gedrosselt in die Regenwasserkanalisation in der "Pievitstraße" eingeleitet werden. Auf den privaten Grundstücken ist daher ein Regenwasserableitungssystem herzustellen, durch das die Abwassermenge auf 5 l/s/ha Grundstücksfläche gedrosselt wird.

Die öffentliche Stichstraße wird ebenfalls oberflächennah durch ein Mulden-Rigolen-System entwässert.

## **2.5 Verkehrsflächen, Erschließung**

### **Anbindung an das überregionale Straßennetz**

Die Verknüpfung mit dem örtlichen und überörtlichen Verkehrsnetz erfolgt über die Pievitstraße sowie weitere innerörtliche Straßen Richtung Westen (Enger Zentrum) zur L557 und Richtung Osten (Herford) zur L712.

### **Innere Erschließung und Stellplätze**

Die interne Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue, von der Pievitstraße abgehende Stichstraße sowie über die vorhandene, aber noch auszubauende Straße "Auf der Flur". Der Ruhende Verkehr ist jeweils innerhalb der überbaubaren Flächen unterzubringen. Fuß- und Radverkehr können innerhalb des als Mischfläche mit sanfter Separation vorgesehenen Ausbaus der Verkehrsflächen erfolgen.

Mit der Einleitung des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist angedeutet worden, dass im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes u.U. Wohnbaufläche weiter südlich des Plangebietes auszudehnen ist. Die Parzellenbreite der Straße "Auf der Flur" wird daher auf 7,00 m festgesetzt. Der Querschnitt der neuen, in einer Wendeanlage mündenden Stichstraße beträgt in Anlehnung an die Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) 6,25 m, zuzüglich 1,75 m für die zur oberflächennahen Straßenentwässerung vorgesehene Mulde.

### **Öffentlicher Personennah- und Fernverkehr**

Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in ca. 50 m Entfernung an der Einmündung "Pievitstraße" / "Auf dem Elm".

## **2.6 Grünflächen und Freiraumgestaltung**

### **2.6.1 Festsetzungen für private Freiflächen: Pflanzgebote**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erhält folgende Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, die zur Gestaltung und ökologischen Aufwertung des Baugebietes beitragen sollen:

#### **Begrünungsmaßnahmen**

Pro 300 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, mittel- bis hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Als heimische Baumarten können gelten: Obstbaumarten, Spitzahorn, Hainbuche, Gemeine Eberesche, Vogelkirsche, Gemeine Esche, Stieleiche, Weißdorn.

#### **Frist, Abnahme und Ersatzpflanzungen**

Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Abnahme durch die Stadt Enger wird die Verwendung eines standardisierten Vordruckes - analog zu den üblichen Vordrucken für die Gebäudeabnahme – empfohlen.

## **2.7 Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen**

Der durch die Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur- und Landschaft wird gem. § 8a BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ausgeglichen (Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Berechnung siehe Abschnitt B des vorliegenden Begründungstextes).

## **2.8 Weitere Maßnahmen zum Schutz der Umwelt**

- Die extensive oder intensive Dachbegrünung auf Haupt- und Nebengebäuden sowie Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht. Es wird darauf hingewiesen, dass bereits eine extensive Dachbegrünung einen wirkungsvollen Beitrag zur Verzögerung des Regenabflusses, d.h. der Regenrückhaltung darstellt.

## **3. Fragen der Durchführung**

### **3.1 Denkmalschutz**

Denkmalpflegerische Belange werden innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht berührt. Ein Hinweis auf die Meldepflicht für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. der Anzeichen für solche ist auf der Planzeichnung unter "Sonstige Darstellung und Hinweise zum Planinhalt" aufgenommen.

### **3.2 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsanlagen des Plangebietes werden vom Erschließungsträger hergestellt und an die vorhandenen Netze angeschlossen.

Die Wasserversorgung im Plangebiet wird von den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Enger sichergestellt, die Gasversorgung erfolgt durch die GVE.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz des EMR.

Die Hausmüllentsorgung ist durch Anschluss an die Abfallbeseitigung der Stadt Enger gewährleistet. Träger der Abfallbeseitigung ist der Kreis Herford.

### **3.3 Altlasten**

In dem Plangebiet und seiner benachbarten Umgebung sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden bzw. bekannt.

### **3.4 Bodenordnung**

Die notwendigen Schritte für die Grundstücksneuparzellierung übernimmt der Erschließungsträger.

### 3.5 Kosten

Der Stadt Enger entstehen keine Kosten für diese städtebauliche Maßnahme. Die Kosten der Erschließungsmaßnahmen, Bodenordnung und Aufwendungen für den Ausgleich bzw. Ersatz des Eingriffs nach § 8a BNatSchG i.V.m. § 1 BauGB werden durch den Städtebaulichen Vertrag dem Vorhabenträger übertragen.

Enger, den \_\_\_\_\_

Enger, den \_\_\_\_\_

Erschließungsträger

Stadt Enger

- der Bürgermeister -

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **B. Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und Ausgleichsberechnung**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt im Rahmen der bundeseinheitlich geltenden Eingriffs- und Ausgleichsregelungen des Bundesnaturschutzrechts (§§ 8 a bis c BNatSchG) besondere Bedeutung zu. Wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen o.ä. Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sowie der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs.9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 Bau-GB zu entscheiden.

Nach § 8 a BNatSchG bzw. § 4 LG NRW handelt es sich hier um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Daher ist nach § 6 LG NRW die Vorlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit einer Darstellung der landschaftsökologischen Gegebenheiten, von Art und Umfang des Eingriffs und der vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich der Eingriffsfolgen erforderlich. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Soweit ein Ausgleich nicht möglich ist, sind Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Durch sie werden die durch den Eingriff gestörten Funktionen von Natur und Landschaft an anderer Stelle wiederhergestellt.

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag soll ermittelt werden, ob die geplanten Maßnahmen in der Bilanz negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft haben und in welcher Weise diese vor Ort vermieden, ausgeglichen bzw. an anderer Stelle durch Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

### **2. Naturräumliche Gegebenheiten**

#### **2.1 Lage des Untersuchungsgebietes**

Naturräumlich ist das Untersuchungsgebiet dem Ravensberger Hügelland zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um ein leichtwelliges Hügelland, welches ringsum von höheren Bergländern umrahmt wird. Es liegt inmitten der sich nach Südosten öffnenden Schere der beiden Gebirgsflügel des Teutoburger Waldes im Süden und des Wiehengebirges im Norden mit Höhen um 300 m üNN. Das Hügelland selbst erreicht Höhen von max. 120 – 140 m. Das Herforder Bergland im Osten und die Meller Berge im Westen schließen den Rahmen ab. Das Wiehengebirge stellt dabei die Grenze zur norddeutschen Tiefebene dar, während der Teutoburger Wald das Ravensberger Hügelland gegen die Westfälische Bucht abgrenzt.

Die wechselzeitliche Lößlehmdecke des Hügellandes wird von zahlreichen kleineren und größeren Bächen durchzogen, die ein recht dichtes Netz von Kerb- und Muldenbachtalungen (sog. Sieke) eingeschnitten haben, welche das heutige Landschaftsbild stark prägen.

Die fruchtbaren Lößböden haben zu einer frühzeitigen Besiedlung des Gebietes geführt. Die ältesten Kerne der Siedlungslandschaft reichen in die altsächsische Zeit zurück. Schon für die vorrömische Eisenzeit sind Siedlungsspuren archäologisch nachgewiesen worden

(Günther 1981, zitiert nach Schüttler 1986). Vornehmlich im 18. Jahrhundert erfolgte dann die großflächige Rodung der waldtragenden Niederungen und die Umwandlung in Grün- und Ackerland (Riepenhausen 1938/1986). So sind heute nur noch die umliegenden Bergländer durchgehend bewaldet.

Die heutige Landschaft des Ravensberger Hügellandes wird allgemein als „Parklandschaft“ charakterisiert. Typisch dafür sind relativ zahlreiche Feldgehölze und Gebüsche innerhalb der als Acker und Grünland genutzten Feldflur und eine ursprünglich ausgeprägte Streusiedlung, d.h. neben kleinen Dorfkernen waren zahlreiche Einzelhöfe vorhanden, die mit Fachwerkgebäuden und Eichenkämpern für den landschaftlichen Reiz dieses Gebietes von wesentlicher Bedeutung waren.

## **2.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes und der näheren Umgebung**

Die Planungsfläche wurde bisher als reine Ackerfläche genutzt. Im Norden, Osten und Westen wird das Baugebiet von den Straßen „Pievitstraße“, „Auf der Flur“ und „Eichenspul“ abgegrenzt. Im Norden und Osten findet sich anschließend vorhandene Wohnbebauung, während im Süden und Westen weitere Ackerflächen angrenzen.

## **2.3 Potenzielle natürliche und reale Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation im Gebiet ist wie allgemein auf den höher gelegenen Flächen im Lößgebiet des Ravensberger Hügellandes der Flattergras-Buchenwald. Als Bodentypen hierfür werden mesotrophe, z.T. pseudovergleyte Parabraunerden und Braunerden genannt. Das Strauchinventar ist hier deckungs- und artenarm. Auch die Krautschicht ist relativ spärlich ausgebildet. In den feuchteren Ausbildungen können Staunässezeiger anzutreffen sein, da sich speziell bei kalkarmen Lößböden leicht verdichtete Böden mit Staufeuchtigkeit ausbilden können.

Die reale Vegetation im eigentlichen Plangebiet besteht zur Zeit der Bestandsaufnahme aus einer reinen Ackerfläche mit Getreide.

### **3. Eingriffe in Natur und Landschaft und geplante Kompensationsmaßnahmen**

#### **3.1 Beschreibung der Eingriffe**

Auf der bisher Acker genutzten Fläche mit einer Größe von ca. 0,8 ha entsteht ein allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 mit voraussichtlich 11 Wohngrundstücken. Zur Verkehrserschließung ist gegenüber der Einmündung „Auf der Elm“ / „Pievitstraße“ der Bau einer Stichstraße mit einer befestigten Fläche von 434 m<sup>2</sup> und mit begleitender Mulde (Breite ca. 1,80 m) zur Abführung des Oberflächenwassers vorgesehen. Darüber hinaus bedarf die vorhandene Straße „Auf der Flur“ einer Verbreiterung in den Bereich des Plangebietes, wodurch an dessen Ostgrenze weitere 200 m<sup>2</sup> befestigte Verkehrsfläche entstehen.

##### A) Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile:

Angesichts der bisher vorhandenen reinen Ackerfläche kann der Verlust oder eine Beeinträchtigung wertvoller Landschaftsbestandteile im Bereich des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung ausgeschlossen werden.

##### B) Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:

Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist überwiegend durch die bereits länger vorhandene bzw. auch in neuerer Zeit entstandene Wohnbebauung gekennzeichnet. Die Veränderung des Landschaftsbildes, welche durch die Bebauung am Rande dieser vorhandenen Wohngebiete erfolgt, ist als gering einzustufen.

##### C) Flächenversiegelung:

Die Versiegelung von Flächen durch Bebauung oder Überdeckung mit Asphalt, Beton und dergleichen unterbindet den Luft- und Wasseraustausch zwischen Boden und der Atmosphäre, außerdem werden die Lebensvorgänge im Boden gestört und das Pflanzenwachstum behindert. Die vorgesehene Versiegelung auf einer Fläche von max. 3.550 m<sup>2</sup> (incl. Straßenausbau) ist der wesentliche Eingriff beim geplanten Vorhaben. Das reale Ausmaß der Versiegelung wird allerdings voraussichtlich in einer vorher nicht genau erfassbaren Größenordnung geringer anzusetzen sein, da viele Bauherren die maximale Nutzung der Grundflächenzahl 0,4 nicht voll ausschöpfen.

##### D) Beeinträchtigung benachbarter Gebiete:

Der Untersuchungsraum zur Eingriffsbilanzierung beschränkt sich auf das eigentliche Plangebiet mit einer Größe von 8.009 m<sup>2</sup>, da wertvolle Landschaftsbestandteile im direkten Umfeld nicht vorhanden sind. Durch die Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet und durch die weitere Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten in den textlichen Festsetzungen ist die Möglichkeit der Beeinträchtigung benachbarter Gebiete durch Emissionen gering bzw. kann im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht geregelt werden. Dies betrifft insbesondere zusätzlich auftretende Schallemissionen durch üblichen Wohn- und Verkehrsbetrieb.

## **3.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

### **3.2.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung bzw. Minderung von möglichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollte im Bebauungsplanentwurf die Anlage von strukturreichen Zier- und Nutzgärten im privaten Bereich festgesetzt werden. Dies beinhaltet insbesondere die Anlage von Hecken, naturnahen Strukturen bzw. weiteren Begrünungsmaßnahmen (s.a. Kap. 3.2.2). In der Eingriffsbilanzierung können die Gärten allerdings aus den unten genannten Gründen nicht mit dem Grundwert P 3, sondern lediglich mit dem Grundwert P 2 eingeordnet werden.

### **3.2.2 Begrünungsmaßnahmen**

Im Planentwurf wurde gemäß § 9 (1) 25 BauGB ein Pflanzgebot für ca. 22 heimische, hochstämmige Baumarten festgesetzt. Das entspricht einer Anzahl von zwei Bäumen pro Privatgrundstück. Als heimische Baumarten können insbesondere gelten: alte Obstbaumsorten, Spitzahorn, Hainbuche, Gemeine Eberesche, Vogelkirsche, Gemeine Esche, Stieleiche, Weißdorn u.a..

Durch die Anrechnung der Bäume in der Eingriffsbilanz können die verbleibenden Gartenflächen lediglich als „strukturarm“ (Grundwert P 2, s. o.) angerechnet werden, da ein strukturreicher Zier- und Nutzgarten gerade auch durch größere Laubgehölze geprägt ist. Würden die Gärten entsprechend als strukturreich gewertet, käme es somit zu einer doppelten Anrechnung.

## **3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

### **3.3.1 Methodenbeschreibung:**

Gemäß § 8a BNatSchG sind bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen die Entscheidungen über Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen im Planverfahren zu treffen, wenn Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die in den nachfolgenden Tabellen dargestellte Kompensationsberechnung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ („Vereinfachtes Verfahren“). Zusätzlich wurden die Anmerkungen und Ergänzungen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Herford zu der o.g. Arbeitshilfe bei der Bewertung des Eingriffes berücksichtigt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotoptyp ein Wert zwischen 0 und 10 (0 = geringe ökologische Wertigkeit, 10 = hohe ökologische Wertigkeit) zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops und (bei atypischer Ausprägung) mit einem Korrekturfaktor multipliziert wird. Die Summe aller Einzelflächenwerte ergibt den Gesamtflächenwert. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Endzustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Gesamtwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

### 3.3.2 Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes							
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche [qm]	Grundwert A lt. Biotoptypenwertliste	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamt-wert Sp. 5 x 6	Einzelflächen-wert Sp. 4 x 7
1	3.1	Acker	8.009	2	1	2	16.018
Flächensumme:			8.009	Gesamtflächenwert A:		16.018	

B. Zustand des Gebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp lt. Biotoptypenwertliste	Fläche [qm]	Grundwert P * lt. Biotoptypenwertliste	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamt-wert Sp. 5 x 6	Einzelflächen-wert Sp. 4 x 7
	1.1	Wohngebiet versiegelt	2.916	0	1	0	0
	1.1	befestigter Verkehrsweg (Stichstraße)	434	0	1	0	0
	1.1	befestigter Verkehrsweg (Anteil "Auf der Flur")	200	0	1	0	0
	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.715	2	1	2	7.430
	2.1	Straßenrand Stichstraße	84	2	1	2	168
	8.2	anzupflanzende Einzelbäume (22)	660	6	1	6	3.960
Flächensumme:			8.009	Gesamtflächenwert B:		11.558	

\*: der Grundwert P stellt den Wert eines Biotops 30 Jahre nach Neuanlage dar.

<b>C.</b>	<b>Gesamtbilanz</b>	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	<b>-4.460</b>
-----------	---------------------	---	---------------

### 3.4 Ergebnis der Bilanzierung

Nach Aufstellung der Gesamtbilanz ergibt sich nach Umsetzung der Planung in der Summe ein Defizit von **4.460** Punkten. Dieser ist nach § 1a (3) und § 11 (1) Bau GB an anderer Stelle auszugleichen, z.B. durch eine Gehölzpflanzung in freier Landschaft.

Berechnung, z.B.:

Aufpflanzung mit heimischen

Gehölzen, neu: 6 Pkt./qm

Acker vorhanden: -2 Pkt./qm

4 Pkt./qm

4.460 Pkt./4 = 1.115 qm Restausgleich.

Die gemäß Eingriffs-Ausgleich-Berechnung außerhalb des Flurstückes benötigten Ersatzflächen in einer Größe von 1.115 qm werden auf dem Flurstück 85/88, Flur 1, Gemarkung Oldinghausen bereitgestellt. Der Vollzug des Ausgleiches / Ersatzes wird durch einen Erschließungsvertrag mit Bürgschaft gesichert. Maßnahmen auf dem zur Bebauung vorgesehen Flurstück sind bereits weiter vorne beschrieben.