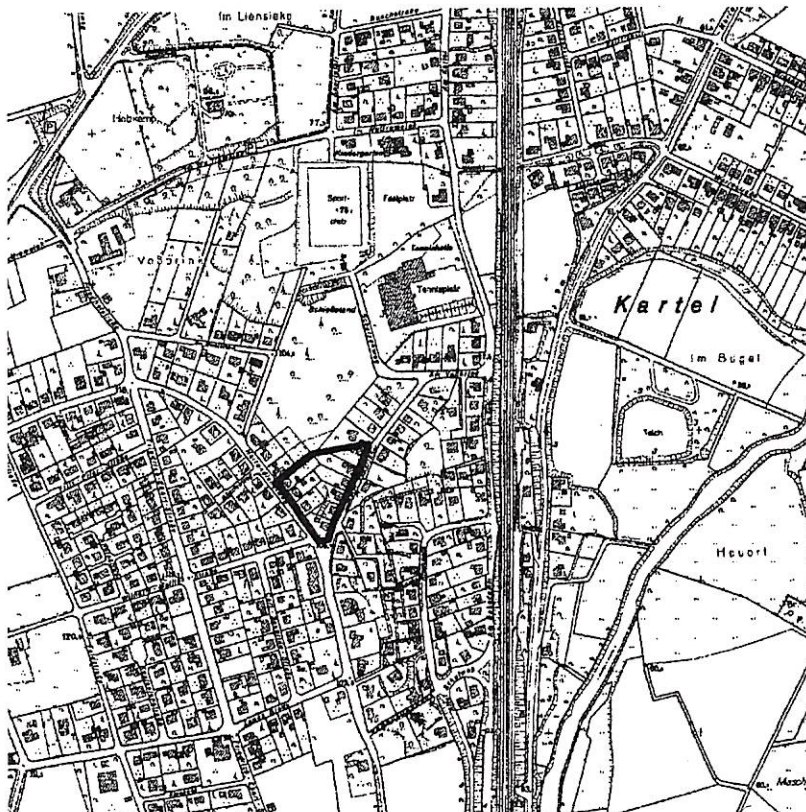


**Ergänzungssatzung
für den Bereich westlich der Gemeindestraße
Am Voßbrink / Schweicheln -Bermbeck**

Begründung

Gemeinde Hiddenhausen



1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Beschluß zur Satzungsaufstellung	3	
1.2 Planungsanlaß	3	
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.4 Derzeitige Situation	3	
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4	
2.1 Art der baulichen Nutzung	4	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4	
3. Erschließung	4	
4. Belange von Natur und Landschaft	5	
5. Ver- und Entsorgung	6	
6. Altlasten	7	
7. Sonstige Belange	7	

Anhang:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Beschluß zur Satzungsaufstellung

Der Planungsausschuß der Gemeinde Hiddenhausen hat am 28.05.2001 für einen Bereich westlich der Gemeindestraße Am Voßbrink im Gemeindeteil Schweicheln-Bermbeck die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Gleichzeitig erfolgte der Beschluß analog § 13 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB, den Satzungsentwurf nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchzuführen.

(Anlage des Satzungsentwurfes zum Protokoll fehlt.)
Rü. Gemeinde

1.2 Planungsanlaß

Planungsanlaß war die Bauvoranfrage für die Bebauung einer bisher unbebauten rückwärtigen Parzelle. Um hier eine städtebaulich sinnvolle Entscheidung zu treffen, wurden die anliegenden Grundstückseigentümer, für die ebenfalls aufgrund der großen Grundstücke eine Bebauung theoretisch möglich wäre, gefragt und die Auswertung der Bereitschaft bzw. Nichtbereitschaft der folgenden Satzungsabgrenzung zugrundegelegt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck die Flurstücke 234, 248, 286 287, 288, 297, 388, 87/2 und 87/4 der Flur 12 zwischen der Straße Am Voßbrink und dem Herrendienstweg.

1.4 Derzeitige Situation

Die wohnbauliche Nutzung im Plangebiet ist durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser entlang der Straßen Am Voßbrink und Herrendienstweg geprägt. Die Freiflächen der rückwärtigen Grundstücksbereiche wurden ehemals überwiegend als Nutzgärten gepflegt, stellen sich aber heute mit großen Rasenflächen, Obstbäumen und gliedernden Hecken aus Ziergehölzen und heimischen Gehölzen als große zum Teil strukturreiche Ziergärten dar. Im Norden schließt nach einer ca. 10 - 25 m breiten angrenzenden Gartennutzung ein Laubwald an. Das Plangebiet hat seinen höchsten Punkt im Eckbereich der beiden Straßen Am Voßbrink und Herrendienstweg und fällt dann nach Osten hin ab.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Da das Plangebiet bereits im genehmigten Stand des Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, wird die Ergänzungssatzung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Nördlich angrenzend wird eine Waldfläche dargestellt. Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich einer Richtfunktrasse.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsnutzung entspricht dem Baugebietstyp eines „Reinen Wohngebietes“ gem. § 3 BauNVO. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch für die zu ergänzende bauliche Verdichtung.

Sonstige wohnverträgliche Ergänzungsnutzungen finden hier keine Standortgunst und werden auch von den Eigentümern nicht gewünscht.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- Entsprechend der umgebenden Struktur wird hier ausschließlich eine eingeschossige Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, für lt. Landesbauordnung die Ausnutzung eines Dachgeschosses bis 75 % der Grundfläche zulässig ist. Die Dachneigung als Festsetzung gem. § 86 BauO NRW sichert die Anpassung an die Umgebungsstruktur.
- Die Grundflächenzahl wird im Hinblick auf die bauliche Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden mit GRZ 0,4 entsprechend der Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt.
- Die überbaubare Fläche wird großzügig gefaßt, da die Flexibilität für die rückwärtige Bebauung den Grundstückseigentümern offengehalten werden soll. Die erforderlichen Abstände von den benachbarten Grundstücksgrenzen richten sich ohnehin nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

3. Erschließung

Die Erschließung der angebotenen rückwärtigen vier Bebauungsmöglichkeiten erfolgt über zwei private Stichwege, die jeweils zwei Grundstücke Am Voßbrink und vom Herrendienstweg aus gemeinsam erschließen, unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte mit geringerer Flächenversiegelung.

Für die zwei Grundstücke Nr. 5 und 11 Am Voßbrink, für die eine bauliche Erweiterung im rückwärtigen bzw. seitlichem Bereich angeboten wird, erfolgt die Erschließung direkt über das jeweilige Grundstück.

4. Belange von Natur und Freiraum

• Wald

Zwischen der Grenze der Ergänzungssatzung und der nördlich angrenzenden im Flächennutzungsplan dargestellten Waldparzelle wird ein Abstand von 5 - 15 m eingehalten. Vor der in der Örtlichkeit bestehenden Waldkante liegt ein Streifen, in dem sich noch eine gärtnerische Nutzung befindet, so dass tatsächlich ca. 25 - 30 m Abstand zwischen der geplanten Baugrenze und der Waldkante eingehalten werden. Die Unterschreitung des laut Erlass* einzuhaltenden Abstandes von 35 m wird zur sinnvollen Bebauung der Grundstücke erforderlich. Dabei wird in die Abwägung eingebracht, dass hinsichtlich der Windbruchgefahr eine günstige Himmelrichtung zur Hauptwindrichtung gegeben ist und die Bebauung am Herrendienstweg den Abstand ebenfalls deutlich unterschreitet.

* Gem. RdErl d. Innenministers u.d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten IV A S 25-05-00.00 - v. 18.7.1975, MBl N. 1975 S. 1477, ber. S. 2474.

• Grüngestaltung

Der Entwicklungsbereich der Satzung erfasst die offenen Gartenzonen mit Grünflächen und Gehölzen.

Die Ergänzungssatzung enthält die folgende textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB, die zur Gestaltung im Baugebiet und zur Verminderung des Eingriffs – vor allem der Inanspruchnahme der Obstbäume – beitragen soll: „Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.“

Auf weitere nicht kontrollierbare grüngestalterische Festsetzungen wird verzichtet.

• Eingriffsregelung

Die Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücke ist in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Zweifellos bedeutet eine Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt, und das mit den bekannten negativen Auswirkungen (Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versiegelung von Boden und Veränderung des Wasserhaushalts und des Lokalklimas). Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Bio-

topstrukturen können im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) zeigt auf, dass kein vollständiger Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung möglich ist.

Das verbleibende Defizit von 2.241 Biotopwertpunkte kann grundsätzlich im Öko-Pool der Gemeinde Hiddenhausen ausgeglichen werden. Vorgesehen ist dort die Aufforstung einer Ackerfläche (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 212) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen.

Der Ausgleichsaufwand wird auf die 4 neu zu bebauenden Grundstücke verteilt (s. Anhang).

Da die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen nicht absehbar ist, beabsichtigt die Gemeinde Hiddenhausen, die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung mit den künftigen Grundstückseigentümern zu regeln. Sollte zu diesem Zeitpunkt nicht mehr die Möglichkeit des Ausgleichs im angegebenen Ökopool gewährleistet werden können, so ist im Rahmen der Baugenehmigung die entsprechende Ausgleichsfläche vom künftigen Grundstückseigentümer nachzuweisen.x

5. Ver- und Entsorgung

- Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser ist durch die bestehenden Netze bereits gegeben.

- Die Wasserentsorgung / Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Anschluss an die gemeindliche Kanalisation wird künftig für die rückwärtigen neu zu bebauenden Grundstücke über eine Hausanschlussleitung DN 200mm über das Grundstück Flur 7, Flurstück 87/2 gesichert. Die notwendigen Leitungsrechte werden im Bebauungsplan gesichert.

Nach § 51 a LWG NW ist das bei Neubaugebieten anfallende Oberflächenwasser ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Da aufgrund der Gefälleverhältnisse eine Versickerung nur bedingt funktioniert, ist das anfallende Oberflächenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Der Überlauf dieser Zisternen kann über eine Drossel an die Hausanschlussleitung angeschlossen werden.

Daher wird festgesetzt, daß das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen mit einem maximal zulässigen Drosselabfluß von 10 l/s je ha angeschlossene Fläche der Kanalisation zuzuführen

ist. Zur Rückhaltung des Wassers auf den Grundstücken ist ein Mindest-Speichervolumen (z. B. in Zisternen) von 40 l/qm befestigter Fläche sicherzustellen. Zur Ableitung von Niederschlagswasser bei gefülltem Speicher wird ein Überlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal gestattet.

- Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über eine private Entsorgerfirma.

6. Altlasten

Altlasten sind im Satzungsbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten.

7. Sonstige Belange

Sonstige Belange, die für die Aufstellung der Innenbereichssatzung relevant wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Juni 2001

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung möglich ist.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,4 zugrundegelegt. Die Überschreitung bleibt zulässig. Im Plangebiet sind Einzelhäuser festgesetzt. Die Erfahrung zeigt, dass für eine Einzelhausbebauung bei den vorliegenden Grundstücksgrößen von ca. 500 qm keine Überschreitung der Obergrenze der GRZ notwendig wird, so dass insgesamt mit einer Versiegelung von 40 % pro Grundstück zurechnen ist.

Ermittlung der Eingriffsfläche in der Ergänzungssatzung:

- Gesamtgröße des Geltungsbereiches
der Ergänzungssatzung 8.199 qm
- nicht eingriffspflichtig sind die nach § 34 BauGB
bebaubaren Grundstücksbereiche
Am Voßbrink 3, 5, 7, 9, 11 und
Herrendienstweg 95, 97, 99, 103 6.062 qm
- Eingriffsfläche: rückwärtige Grundstücksbereiche
(Grundstücke 1 - 4 s. Lageplan)
einschließlich der Zu- und Abfahrten **2.137 qm**

* NRW (1996): Bewertung von Eingriffen
in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die
Bauleitplanung. Düsseldorf

Lageplan der eingriffsrelevante Flächen und der geplanten Grundstücksaufteilung

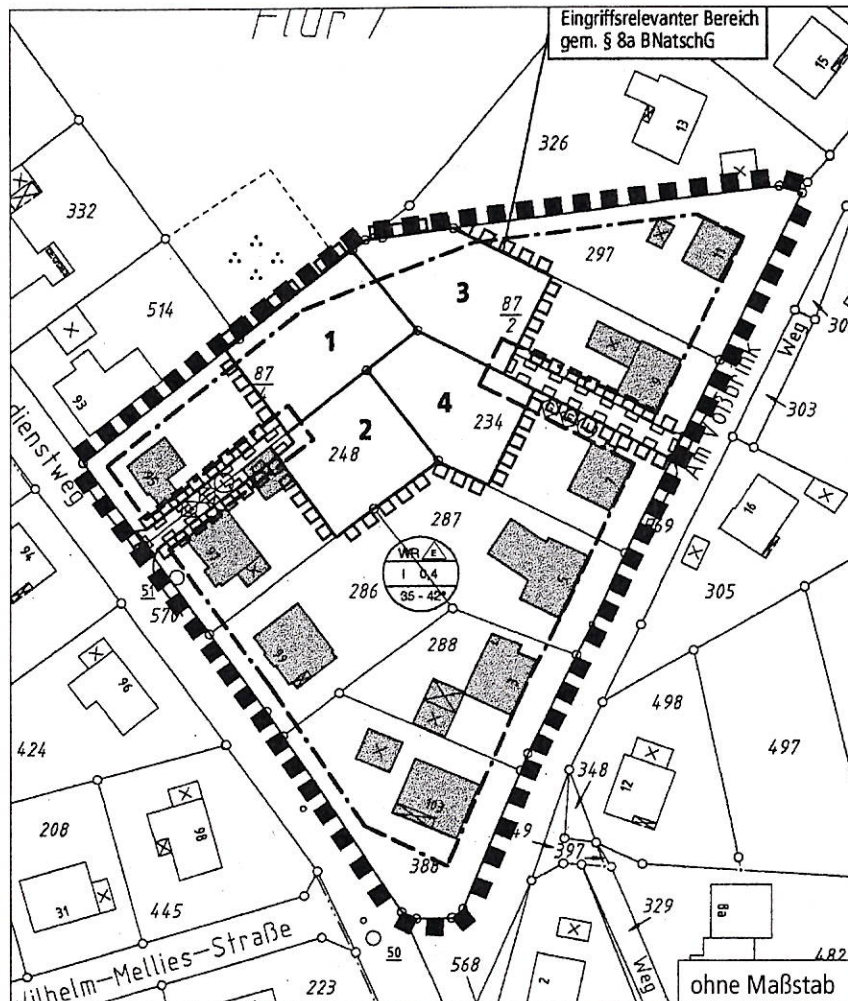


Tabelle Nr. 1: Biotopwert vor dem Eingriff

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Flächen - Schuppen und Zufahrt Haus Nr. 9 Am Voßbrink	135,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten: Aufwertung aufgrund des vorhandenen Gehölzbestandes vor allem in den Randbereichen der Gärten - Korrekturfaktor: 1,2	2.002,00	2,00	1,20	2,40	4.804,80
Summe G1		2.137,00				4.804,80

Tabelle Nr. 2: Biotopwert nach dem Eingriff

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,45)						
1.1	Versiegelte Fläche durch Gebäude und Zufahrten	855,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.282,00	2,00	1,00	2,00	2.564,00
Summe G2		2.137,00				2.564,00

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	2.564,00	-	4.804,80	=	-2.240,80
Ausgleichsdefizit	-2.241	Biotopwertpunkte			

Externe Ausgleichsmaßnahme: Buchenwaldaufforstung

Lage: Gemarkung Schweicheln-Bermbeck

Flur 12

Flurstück 212

Gesamtgröße: 3,4561 ha

Nutzung: Acker

Ausgleichsmaßnahme:

Aufforstung eines Buchenwaldes im Anschluß an die nördlich geplante Aufforstung Wald mit Waldsaum am östlichen Weg

Die Aufforstung erfolgt im Rahmen des durch das Forstamt Minden erstellten Ersatzaufforstungsplanes*) für das Flurstück 212 mit den dort vorgesehen Pflanzqualitäten und Sicherungsmaßnahmen

*) Staatliches Forstamt Minden: Ersatzaufforstungsplan für Ausgleichsflächen der Gemeinde Hiddenhausen, Bielefeld, September 1998.

Tabelle Nr. 4: **Flächengröße der externen Ausgleichsmaßnahme**

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Bestand: Acker	560,20	2,00	1,00	2,00	1.120,40
6.7	Planung:Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen (Buchen)	560,20	6,00	1,00	6,00	3.361,20
Ökologische Aufwertung der Fläche						2.240,80

Mit der Aufforstung von ca. 560 qm Ackerland mit standortheimischen Laubgehölzen (Buchen) ist – rechnerisch – ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich.

Kostenrelevante Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Kosten zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden auf die geplanten 4 Grundstücke (s. Lageplan) umgelegt. Die Verteilung erfolgt anteilig entsprechend der unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Die zuleitenden Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte werden jeweils den zu erschließenden Grundstücken zur Hälfte in qm zugegeben.

Gesamteingriffsfläche	2.137 qm	-	100,00 %
davon			
Grundstück 1 (davon: 65 qm GFL)	589 qm	-	27,5 %
Grundstück 2 (davon: 65 qm GFL)	493 qm	-	23,1 %
Grundstück 3 (davon: 66,5 qm GFL)	570,5 qm	-	26,7 %
Grundstück 4 (davon: 66,5 qm GFL)	484,5 qm	-	22,7 %

Von dem ermittelten

Gesamtbiotopwertdefizit	100 %	-	2.241 Pkt.
sind von			

Grundstück 1	27,5 %	-	616 Pkt.
Grundstück 2	23,1 %	-	518 Pkt.
Grundstück 3	26,7 %	-	598 Pkt.
Grundstück 4	22,7 %	-	509 Pkt.

wiederherzustellen.

Das entspricht der Umwandlung einer Ackerfläche mit dem Biotopwert 2 in einen Biotoptyp mit dem Biotopwert 6 (z.B. Aufforstung von standortheimischen Laubgehölzen) in der Größe von

Grundstück 1	616 Pkt.	-	154 qm
Grundstück 2	518 Pkt.	-	129,5 qm
Grundstück 3	598 Pkt.	-	149,5 qm
Grundstück 4	509 Pkt.	-	127 qm

außerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung wiederherzustellen.