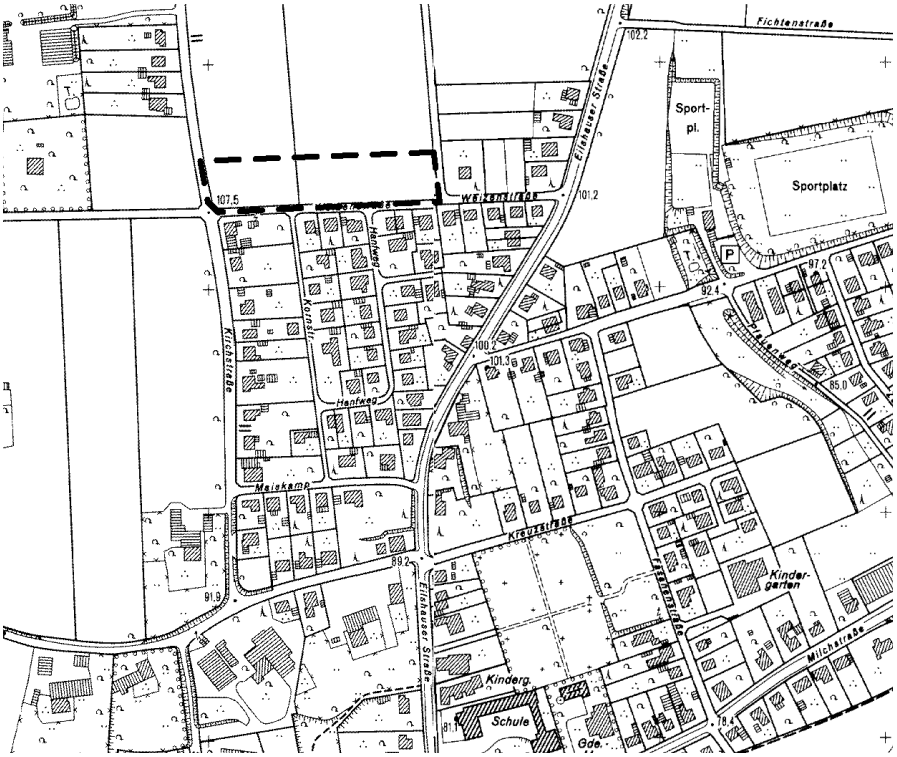
Bebauungsplan Nr. Oe 8
»Wohnzeile nördlich der Weizenstraße zwischen Kirchstraße und Roggenweg«

Begründung

Gemeinde Hiddenhausen



Fassung für die öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Derzeitige Situation und Planungsziel	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.4	Planungsziel und städtebauliches Konzept	5
2.	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Geschossigkeit und Bauweise	6
2.2.2	Grund- und Geschoßflächenzahl	6
2.2.3	Überbaubare Fläche und Ausrichtung der Baustrukturen	6
2.3	Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	7
3.	**Erschließung**	**7**
3.1	Straßenanbindung	7
3.2	Ruhender Verkehr	8
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
3.4	Fuß- und Radwegenetz	8
4.	**Belange von Natur und Landschaft**	**8**
4.1	Fläche zur Anpflanzung	8
4.2	Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	9
4.3	Eingriffsregelung	9
5.	**Ver- und Entsorgung**	**10**
5.1	Energie- und Wasserversorgung	10
5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung	10
5.3	Abfallbeseitigung	11
6.	**Altlasten**	**11**
7.	**Immissionsschutz**	**11**
8.	**Belange des Denkmalschutzes**	**11**
9.	**Bodenordnung**	**11**
10.	**Flächenbilanz**	**12**

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Planungsausschuß des Rates der Gemeinde Hiddenhausen hat beschlossen, für das Gebiet am nördlichen Ortsrand der Ortlage Oetinghausen-Dorf einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, um hier ein weiteres Wohnbauflächenangebot an einer vorhandenen Erschließungsanlage zu verwirklichen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben, die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Der südwestlichste Gemeindeteil Oetinghausen der Gemeinde Hiddenhausen teilt sich in die Ortslage Oetinghausen-Heide (westlicher Teil) und Oetinghausen-Dorf (östlicher Teil). Inbesondere Oetinghausen-Dorf bietet eine ausreichende Grundausstattung an privaten und öffentlichen Dienstleistungseinrichtungen. Der Gemeindeteil insgesamt verfügt über keine nennenswerten größeren Siedlungsentwicklungsflächen. Lediglich einzelne Nachverdichtungsbereiche sind vorhanden. Die Gemeindegrenzen (im Westen) und Natur- und Landschaftsschutzgebiete (im Norden, Osten und Süden) begrenzen mögliche Siedlungserweiterungen. Lediglich zwischen den Ortslagen Oetinghausen-Heide und Oetinghausen-Dorf bestehen keine entgegenstehenden Schutzansprüche. Diese Flächen werden nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung allerdings ebenfalls von Siedlungserweiterungen weitgehend freigehalten, um ein Zusammenwachsen der beiden traditionell getrennten Ortslagen zu vermeiden.

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Der Gemeindeteil Oetinghausen ist vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Südlich der Weizenstraße schließt ein älteres Wohnquartier an. Die Weizenstraße erschließt an ihrer südlichen Seite eine Gebäudezeile von der Eilshauser Straße (Standort einer Bushaltestelle) bis zur Kirchstraße. Nördlich der Weizenstraße sind zwischen der Eilshauser Straße und einem Wirtschaftsweg lediglich vier Anliegergrundstücke bebaut. Diese Bebauung wurde erst in jüngster Zeit vervollständigt. Beiderseits der Weizenstraße sind fast ausnahmslos Einfamilienhäuser vorhanden. Dies gilt auch für das gesamte anschließende Wohnquartier.

Das Plangebiet selbst wird zur Zeit noch als Acker genutzt. Im Süden und Nordosten entlang der Weizenstraße besteht bereits eine lückenlose Randbebauung mit Einfamilienhäusern.

Das Gelände fällt nach Norden zum landwirtschaftlichen Freiraum leicht ab.
Im Westen und Norden und Süden wird der angrenzende landwirtschaftlich genutzte Freiraum auf absehbare Zeit erhalten bleiben.
Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden und eine den Ortsteilgrößen und deren Ausstattung angemessene Verteilung künftiger Siedlungsflächen.
Aufgrund der insgesamt schon hohe Siedlungsdichte (proportional zur geringen Gemeindefläche) vermeidet die Gemeinde Hiddenhausen größere neue Wohnbauflächen, die einen weiteren Freiraumverlust bedeuten würden. Gleichzeitig ist die Gemeinde auch bemüht, nur diejenigen Flächen planerisch vorzuhalten, die auch in absehbarer Zeit verfügbar sind und die bereits eine Erschließung aufweisen. Dies gilt für den Bebauungsplanbereich, der eine Abrundung des nördlichen Ortsrandes der Ortslage Oetinghausen-Dorf darstellt, uneingeschränkt.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

- Gebietsentwicklungsplan

Der Entwurf zum Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold, Oberbereich Bielefeld, sieht für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich" vor.

- Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt jedoch hier noch „Fläche für die Landwirtschaft" dar.
Eine Änderung wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt (14. Änderung).
Landesplanerische Bedenken bestehen aufgrund der Darstellung in Gebietsentwicklungsplan nicht, zumal es sich um eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle geringfügige Abrundung handelt, die die wirtschaftliche Ausnutzung einer vorhandenen Erschließungsanlage ermöglicht.

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3b UVPG bzw. der Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c UVPG, da die hierfür erforderlichen Größenwerte (s. Pkt. 18.7 der Anlage 1 zu § 3 UVPG) durch die vorliegende Planung nicht erreicht

werden. Die Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

1.4 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Bedingt durch sich ändernde Haushaltsstrukturen besteht in der Gemeinde Hiddenhausen auch bei nur noch moderat wachsender Einwohnerzahl eine starke Nachfrage nach Wohnbauland. Dieser Nachfrage in der Gemeinde Hiddenhausen, bzw. im Gemeindeteil Oetinghausen entsprechend sollen an der Weizenstraße Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 400-550 qm Baugrundstücksgröße angeboten werden. Dies entspricht auch der Struktur der Nachbarbebauung.

Das städtebauliche Konzept beschränkt sich auf die Anordnung einer Straßenrandbebauung entlang der Weizenstraße mit südausgerichteter Baustruktur. Eine solarenergetische Nutzung ist in Verbindung mit der vorgeschriebenen Firstrichtung gut möglich und wird den künftigen Bauherren im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit unseren Energieressourcen nachdrücklich empfohlen.

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich der landschaftlichen Einbindung am Nordrand der Ortslage ist eine 5,0 m breite Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen wird das Plangebiet im Bebauungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden jedoch die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung und Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.), um das städtebauliche Ziel zur Abrundung der Wohnbauflächen sicherzustellen. Andererseits ist für die ausdrücklich ausgeschlossenen Nutzungen hier ohnehin keine Standortgunst gegeben, jedoch soll für mögliche wohnverträgliche sonstige Nutzungen, die im Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, z.B. Dienstleistung und freie Berufe, zumindest planungsrechtlich die Möglichkeit entsprechender Nutzungen offengehalten werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise

In Abwägung mit der voraussichtlichen Nachfrage in der Gemeinde Hiddenhausen und im Ortsteil Oetinghausen wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt, die jedoch ein optisch eingeschossiges Erscheinungsbild durch die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe von max. 4,0 m erhält.
Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und die Baukörperhöhen aufeinander abzustimmen, werden die Firsthöhen mit max. 10,0 m begrenzt. Bezugshöhe für First- und Traufhöhe ist das Niveau des natürlich gewachsenen Geländes.
Im Plangebiet können ca. 10 Baugrundstücke mit durchschnittlich 500-550 qm Grundstücksfläche angeboten werden. Die Zahl kann durch ein größeres Angebot an Doppelhäusern erhöht werden. Grundsätzlich werden je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) nur max. 2 Wohneinheiten zugelassen, um eine nachträgliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen – und damit negative Auswirkungen durch erhöhten nachträglichen Stellplatzbedarf – im Straßenraum Weizenstraße auszuschließen. Allerdings soll die Möglichkeit gegeben sein, in jedem Eigenheim eine Einliegerwohnung auszubauen. Bei zwei Wohneinheiten (z.B. Doppelhaushälfte) muß die Grundstücksgröße jedoch mindestens 400 qm betragen.
Die gesamte Anzahl der Wohneinheiten (geschätzt ca. 15 WE) ist somit abhängig vom Anteil der Einliegerwohnungen und Doppelhausbauten. Die Möglichkeiten für Doppelhausgrundstücke sichern somit auch die derzeit förderfähige Größe von max. 400 qm.

2.2.2 Grund- und Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze lt. BauNVO für Allgemeines Wohngebiet im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches.
Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

2.2.3 Überbaubare Fläche und Ausrichtung der Baustrukturen

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um eine flexible Nutzung der Grundstücke für die mögliche Bebauung offenzuhalten.

Die rückwärtige und straßenbegleitende Baugrenze bezieht sich auf die bestehende Bebauung südlich und östlich der Weizenstraße.
Die vorgegebene Erschließung über die Weizenstraße erlaubt eine ausschließliche Ausrichtung der Baustrukturen nach Süden mit einer entsprechend günstigen solartechnischen Exposition der Gebäude.

2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen

Für das Plangebiet werden Gestaltungsvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. mit § 9 (4) BauGB getroffen. Diese Gestaltungsvorschriften sollen auch „nachbarschützenden" Charakter haben, ein homogen gestaltetes Wohnquartier bieten und damit auch einen entsprechenden Wohnwert in einem siedlungskulturell eingepaßten Quartier sichern. Die exponierte Randlage der geplanten Wohnzeile fordert auch aus Gründen der Ortsrandgestaltung eine aufeinander abgestimmte Bebauung.
Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht die Dachform und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden. Die optimale passive solarenergetische Ausrichtung der Gebäude nach Süden ist möglich. Das Gleiche gilt für die Dachgestaltung aus energetischen Gründen.
Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren, wie z. B. Garagen, Vorgärten und Mülltonnenstandorte, für die Gestaltungsaussagen zu treffen sind.
Auch aus ökologischen Gründen sollen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelung und Gestaltung der Einfriedung im Vorgartenbereich erfolgen.
Außerdem werden mit der gleichen Begründung eines homogenen Quartieres Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen.
Die Gestaltungsvorschriften sollen ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit dort ausschließen, wo sie negativ nach außen in öffentlich und private nachbarliche Belange einwirkt.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Die Weizenstraße bindet das Plangebiet über die im Osten verlaufende K10 Eilshauser Straße an die übrigen Gemeindeteile und das überörtliche Straßennetz an.

3.2 Ruhender Verkehr

Es ist davon auszugehen, daß der private Anteil der erforderlichen Stellplätze auf den zukünftigen Baugrundstücken der Einzel- und Doppelhausbebauung gedeckt wird.
Dazu gehört auch der realistischerweise entstehende Bedarf für Zweit-Pkw. Die Forderungen der Landesbauordnung entsprechen hier nicht dem tatsächlichen größeren Bedarf.
Der öffentliche Anteil (ca. 20 % des privaten Bedarfs) beträgt bei geschätzten max. 15 neuen Wohneinheiten je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung ca. 5-6 öffentliche Stellplätze. Diese können im öffentlichen Straßenraum der Weizenstraße untergebracht werden. Die Breite der Fahrbahn (5,90) möglich ermöglich auch bei parkenden Fahrzeugen noch Begegnungsverkehr bei verminderter Geschwindigkeit, die angesichts der Lage in einer „Tempo-30-Zone" gegeben ist.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In Nähe der Einmündung Weizenstraße in die Eilshauser Straße befindet sich die Haltestelle einer Buslinie, die den Ortsteil Oetinghausen mit den übrigen Ortsteilen verbindet.

3.4 Fuß- und Radwegenetz

Über das Wohnstraßennetz ist für das Plangebiet eine sichere Fuß- und Radwegeanbindung nach Süden Richtung Ortsmitte gegeben. Ein getrenntes Fußwegenetz besteht nicht. Ein durch Hochbord abgetrennter Gehweg existiert lediglich an der südlichen Seite der Weizenstraße. Angesichts der geringen Straßenbreite und der untergeordneten Funktion der Weizenstraße ist es jedoch zumutbar, die Straße zum Erreichen des Gehweges zu queren.

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1 Fläche zur Anpflanzung

Zur Einbindung der neu entstehenden Bauzeile in die nördlich angrenzende freie Landschaft ist entlang der Plangebietsgrenze die Anpflanzung eines 5,0 m breiten Gehölzstreifens aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen.

4.2 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung

Der Bebauungsplan enthält folgende textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sowie gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB, die sowohl zur Gestaltung als auch zur Verminderung der Eingriffsintensität beitragen sollen:

- Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Da davon auszugehen ist, daß die zukünftigen Grundstückseigentümer ihre Grundstücke eingrünen, sind für Grüneinfriedungen nur bodenständige Gehölze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, daß für die Einfriedung ökologisch geringwertige und nicht bodenständige Gehölze verwendet werden.
- Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der gem. zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

4.3 Eingriffsregelung

Durch die Entwicklung des Wohngebietes sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, die gem. § 1a BauGB auszugleichen sind.
Das Vermeidungsgebot gem. BNatSchG ist hier in der Abwägung mit dem Angebot an Wohnbauflächen zu sehen.
Von einem Eingriff betroffen ist eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche.
Zur Verminderung der Eingriffsintensität tragen die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen auf den Baugrundstücken und der Gehölzstreifen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze bei.
Das Landschaftsbild ist nicht beeinträchtigt, da es durch die bestehende, angrenzende Bebauung bereits vorbelastet ist. Vielmehr bietet sich nun

die Möglichkeit, eine Aufwertung der Ortsrandgestaltung in diesem Bereich zu erzielen.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von -4.162,00 Biotopwertpunkten. Dieses Defizit wird auf einer plangebietsexternen Fläche im Ortsteil Oetinghausen ausgeglichen. Entlang des Sieks im Bereich Mittelpunktstraße und Pfauenweg ist die Entwicklung des derzeitigen Ackers in einen ca. 1.040 qm großen Brachestreifen vorgesehen (s. Lageplan im Anhang). Die Sicherung des Brachestreifens erfolgt durch Eichenspaltpfähle im Randbereich, die Umsetzung der Maßnahme wird vertraglich mit dem Flächeneigentümer gesichert.
Gem. § 9 (1a) BauGB wird die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung entlang der Plangebietsgrenze dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet" als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet. Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Oetinghausen, Flur 1, Flurstück 300 tlw. und Flur 2, Flurstück 31 tlw. wird ebenfalls dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet" als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes der bereits vorhandenen Anlagen erschlossen.

5.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg GmbH.
Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH.
Eine Erdgasfernleitung verläuft im westlichen Rand des Plangebietes und ist entsprechend mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gesichert
Eine zentrale Energieversorgung ist auf Grund der abschnittsweisen privaten Realisierung des relativ kleinen Wohnquartieres nicht vorgesehen.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die Vorgaben des § 51a LWG finden i.d.F. keine Anwendung, da der betreffende Bereich bereits in der Generalentwässerungsplanung überplant wurde, so daß es sich gem. Durchführungsvorschrift zum § 51a

LWG um einen sog. Altfall handelt*. Aufgrund der leichten Hanglage ist nicht ausgeschlossen, daß bei Starkregen-Ereignissen Bodenmassen, bzw. große Wassermengen aus der nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzfläche in das Plangebiet eingeschwemmt werden. Im Rahmen des zum Erschließungsvertrag auszuarbeitenden Entwässerungskonzeptes ist es daher empfehlenswert, in dem 5 m breiten Pflanzstreifen an der nördlichen Plangebietsgrenze eine 30 cm hohe Verwallung vorzusehen, so daß austretendes Oberflächenwasser in Richtung Roggenweg geleitet werden könnte.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

6. Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) besteht aufgrund früherer oder heutiger Nutzung nicht.

7. Immissionsschutz

Es sind im Umfeld keine unmittelbaren Emissionsquellen bekannt.

8. Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.
Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Da in unmittelbarer Nachbarschaft erdzeitliche Funde bekannt sind (Siedlung und Friedhof aus der Eisenzeit) ist nicht auszuschließen, daß innerhalb des Plangebietes ebenfalls Bodenfunde vorhanden sind. Das Amt für Bodendenkmalpflege ist bei Oberbodenarbeiten daher hinzuzuziehen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9. Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren gemäß BauGB wird aufgrund derzeitiger Grundstücksverhältnisse (gemeindliches Eigentum) nicht erforderlich.

* Bockermann & Fritze Ingenieurconsult GmbH. März, 2003

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	Allgemeines Wohngebiet	0,82 ha	–	100,0 %
	davon: Fläche zur Anpflanzung	0,11 ha		

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im November 2003

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 des Bebauungsplanes möglich ist.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet wird die Grundflächenzahl von 0,4 zugrundegelegt. Die Überschreitung bleibt zulässig. Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Erfahrung der Gemeinde Hiddenhausen zeigt, daß für eine Einzelhausbebauung bei den vorliegenden Grundstücksgrößen von ca. 500 qm keine Überschreitung der Obergrenze der GRZ notwendig wird. Bei Doppelhäusern kann dagegen evtl. eine Überschreitung erforderlich werden, die aber die GRZ von 0,5 selten überschreitet. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben wird insgesamt für das Plangebiet mit einer durchschnittlichen GRZ von 0,45 gerechnet.

* MSWKS und MUNLV (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	8.150,00	2,00	1,00	2,00	16.300,00
Summe G1		**8.150,00**				**16.300,00**

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) einschl. Überschreitung => GRZ 0,45		8.150,00				12.138,00
1.1	Versiegelte Fläche	3.670,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.345,00	2,00	1,00	2,00	6.690,00
8.1*	Hecken	1.135,00	6,00	0,80	4,80	5.448,00
Summe G2		**8.150,00**				**12.138,00**

* Korrekturfaktor von 0,8 aufgrund Beeinträchtigungen durch angrenzende Gartennutzung

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	**12.138,00**	**-**	**16.300,00**	**=** **-4.162,00**
Ausgleichsdefizit	**-4.162**	**Biotopwertpunkte**		

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Bestand		1.041				2.081,00
3.1	Acker	1.041	2,00	1,00	2,00	2.081,00
Planung		1.041				6.243,00
5.1	Brache < 5 Jahre	1.041	6,00	1,00	6,00	6.243,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						**4.162,00**

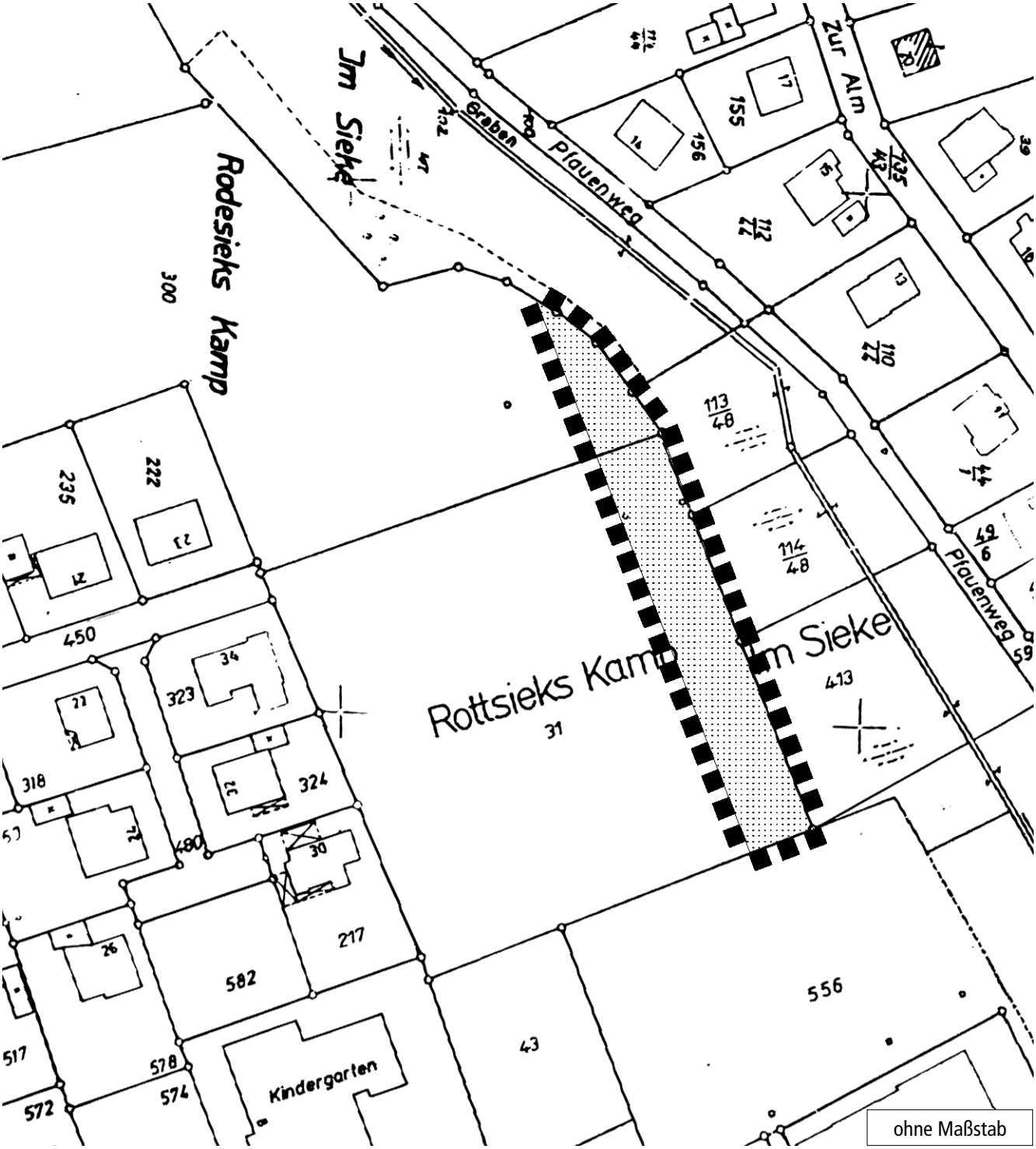
Mit der Umwandlung von ca. 1.041 qm Ackerland in eine Brachfläche ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erzielt.

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

Gemarkung Oetinghausen, Flur 1, Flurstück 300 tlw.

Gemarkung Oetinghausen, Flur 2, Flurstück 31 tlw.

Größe der Maßnahme: Ca. 1.041 qm

Breite des Brachstreifens: Ca. 11.5 m

Länge des Brachstreifens: Ca. 100 m