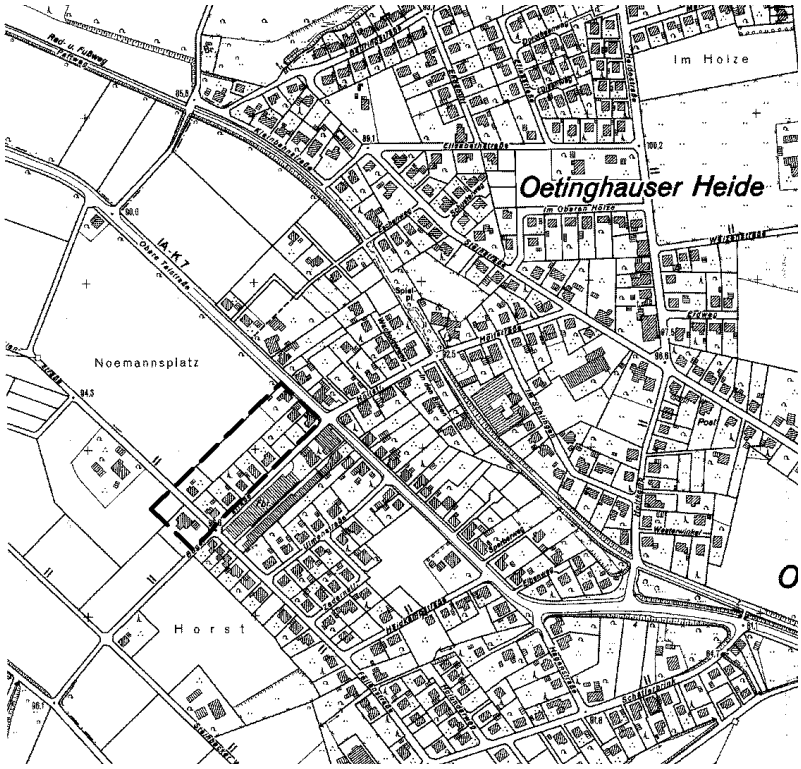
Ergänzungssatzung für den Bereich nordwestlich der Bügelstraße Begründung

Gemeinde Hiddenhausen



Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Planungsvorgaben**	**3**
1.1	Beschluß zur Satzungsaufstellung	3
1.2	Planungsanlaß	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.4	Derzeitige Situation	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.6	Planungsziel	4
2.	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**4**
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.	**Erschließung**	**5**
4.	**Belange von Natur und Landschaft**	**5**
5.	**Ver- und Entsorgung**	**7**
6.	**Altlasten**	**8**
7.	**Immissionsschutz**	**8**
8.	**Sonstige Belange**	**8**

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Externe Ausgleichsfläche und -maßnahme

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Beschluß zur Satzungsaufstellung

Der Planungsausschuß der Gemeinde Hiddenhausen hat am 05.11.2002 für einen Bereich nordwestlich der Bügelstraße im Gemeindeteil Oetinghausen die Aufstellung einer Satzung gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.
Die Voraussetzung für die Satzungsaufstellung ist gegeben, da die im folgenden genannten Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind (s. Pkt. 1.4).

1.2 Planungsanlaß

Planungsanlaß war eine Bauvoranfrage für die Bebauung einer bisher unbebauten rückwärtigen Parzelle an der Bügelstraße. Um durch eine ungünstige Anordnung eines einzelnen Bauvorhabens eine städtebauliche sinnvolle Konzeption für den gesamten rückwärtigen Gartenbereich nicht zu gefährden, wurden die anliegenden Grundstücke in den Satzungsbereich einbezogen, für die ebenfalls aufgrund der großen Grundstücke eine Bebauung theoretisch möglich ist.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Oetinghausen die Flurstücke 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 94, 103, 104, 131 und 141-146 der Flur 9.

1.4 Derzeitige Situation

Die zu bebauende Fläche befindet sich im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohnbebauung an der Bügelstraße. Im Nordosten und Südwesten wird die Fläche durch jeweils ein Wohngebäude an der Oberen Talstraße bzw. der Feilenstraße begrenzt. Westlich schließt sich mit einer weiten Ackerfläche der Freiraum an.
In einer Entfernung von ca. 100 m liegt westlich des Plangebietes eine ehemalige Hofstelle.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Da das Plangebiet bereits mit Beschluß zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird die Ergänzungssatzung aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

- 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 zur Ergänzungssatzung gem. § 2a BauGB ist somit nicht erforderlich.

1.6 Planungsziel

Der Ortsrandbereich der Ortslage Oetinghausen stellt sich westlich der Bügelstraße durch die nahezu geschlossene Eingrünung der Grundstücke relativ klar abgegrenzt dar. Die beabsichtigte weitere Bebauung in nordwestlicher Richtung liegt hinter dieser Eingrünung, so daß der geschlossene Charakter des Ortsrandes durch die Schließung einer „Baulücke" zwischen bestehenden Ansätzen in den Randbereichen erhalten bleibt.
Aus ökologischer Sicht bestehen gegen die beabsichtigte Abrundung der Wohnbebauung keine Bedenken, da mit den heutigen Ziergärten und einer Ackerfläche Biotoptypen nachrangiger Wertigkeit in Anspruch genommen werden und das Landschaftsbild nicht nachteilig beeinflußt wird.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsnutzung des Quartiers an der Bügelstraße/Obere Talstraße entspricht dem Baugebietstyp eines „Allgemeinen Wohngebietes" gem. § 4 BauNVO. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch für die zu ergänzende bauliche Verdichtung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

– Entsprechend der umgebenden Struktur wird hier ausschließlich eine eingeschossige Bebauung vorgesehen, für die nach Landesbauordnung die Ausnutzung eines Dachgeschosses bis 75 % der Grundfläche zulässig ist.
– 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 offen-

gehalten 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 gemeinsam erschließen, unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte mit geringerer Flächenversiegelung. Die Stichwege werden mit Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und Leitungsrecht für die Versorgungsträger belegt.
Die Erschließung der übrigen Anliegergrundstücke erfolgt über Bügelstraße und Feilenstraße. Für das Grundstück Obere Talstraße 101 kann eine rückwärtige Bebauung direkt über das betroffene Grundstück erfolgen.

4. Belange von Natur und Landschaft

Wie bereits in Pkt. 1.6 ausgeführt, sind ökologische Belange nicht gravierend betroffen, so daß im Rahmen der Abwägung einer wirtschaftlich sinnvollen Randbebauung der Vorrang eingeräumt wird.

- Anpflanzung

Zur Einbindung der neu entstehenden, rückwärtigen Bebauung in die angrenzende freie Landschaft ist entlang der Plangebietsgrenze die Anpflanzung eines 3,0 m breiten Gehölzstreifens gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB vorgesehen. Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

- Eingriffsregelung

Die Inanspruchnahme der rückwärtigen Grundstücke ist in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Mit der beabsichtigten Bebauung von derzeit großflächig als Ziergärten und kleinflächig als Ackerfläche genutzten Bereichen beinhaltet der Eingriff in den Naturhaushalt im wesentlichen eine Zunahme der Versiegelung durch Baukörper und Zufahrten. Hiervon sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Grundwasser und Lokalklima betroffen. Das Schutzgut Flora und Fauna ist in geringem Umfang betroffen, da die beseitigten und neu entstehenden Biotoptypen überwiegend gleichartig sind.

Eingriffsrelevant sind lediglich die Flächen der rückwärtig gelegenen, neu zu bebauenden sechs Grundstücke. Bezüglich der zwei neuen Grundstücke an der Bügelstraße handelt es sich um derzeit bereits nach § 34 (1) BauGB zu bebauende, nicht der Eingriffsregelung zu unterziehende Bereiche. Eine nachträgliche Bilanzierung und Ausgleichsverpflichtung für die bestehende Bebauung ist nicht erforderlich.
Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) zeigt auf, daß innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs möglich ist.
Das verbleibende Defizit von -1.784 Biotopwertpunkte wird im Öko-Konto Nr. 2 der Gemeinde Hiddenhausen ausgeglichen. Hier wird ein 446,0 qm großer Teilbereich der Aufforstung einer landwirtschaftlichen Fläche dem Eingriff als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet. Dies bedeutet bei sechs ausgleichspflichtigen Grundstücken einen Ausgleichsbedarf von ca. 298 Biotopwertpunkten bzw. ca. 75 qm je Grundstück (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang).
Gem. § 9 (1a) BauGB wird die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung entlang der Plangebietsgrenze dem Eingriffsverursacher neue Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet" als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen im Öko-Konto Nr. 2 der Gemeinde Hiddenhausen in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstücke 181 / 60, 218 (tlw.) und 219 werden ebenfalls dem Eingriffsverursacher neue Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet" als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

- Bodenschutz

Gemäß § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Vorgabe des BauGB, mit Bauland sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, wird mit der Ausnutzung der Obergrenze der Grundflächenzahl lt. BauNVO gefolgt.
Das Satzungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von Böden mit hoher Ertragsfähigkeit zu Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.
Die Inanspruchnahme dieses Bodens erfolgt in Abwägung mit einer an dieser Stelle städtebaulich sinnvollen baulichen Ergänzung.*
Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme und Versiegelung des Bodens wird mit den für das Planvorhaben erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erzielt, da mit den Ausgleichsmaßnahmen im Regelfall auch eine Aufwer-

* Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld. Krefeld, 1983

tung des Schutzguts Boden verbunden ist. Zur Verminderung der Eingriffsintensität in den Boden werden folgenden Maßnahmen empfohlen, die auch aus wirtschaftlicher Sicht ohnehin sinnvoll sind:

– Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf das notwendige Maß, um auch für die spätere Gestaltung der Gartenflächen einen möglichst unbeeinträchtigten und unverdichteten Bodenkörper zu erhalten
– Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten

5. Ver- und Entsorgung

• Strom-, Gas- und Wasserversorgung

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

• Abwasserbeseitigung

Der Anschluß an die gemeindliche Kanalisation wird künftig für die rückwärtigen neu zu bebauenden Grundstücke über Hausanschlußleitungen zur Bügelstraße erfolgen.

Nach § 51a LWG NW ist das bei Neubaugebieten anfallende Oberflächenwasser ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Da aufgrund der Bodenverhältnisse, die in unmittelbarer Nachbarschaft an der Holtstraße durch Bodengutachten ermittelt wurden*, 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 angeschlossener 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.

• Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über eine private Entsorgerfirma.

* Erdlabor und Ingenieurbüro Dipl. Ing. H.-P. Schemm: Baugebiet „Holtstraße" in Hiddenhausen Oetinghausen, Beurteilung der Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung. Borgholzhausen, im Januar 1997.

6. Altlasten

Altlasten sind im Satzungsbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten.

7. Immissionsschutz

Fragen des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.
Die Nutzung des südlich der Bügelstraße liegenden Geländes der ehemaligen Möbelfabrik muß ohnehin auf die bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen.
Eine westlich liegende Hofstelle wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt

8. Sonstige Belange

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Februar 2004

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. Aufgrund der Grundstücksgrößen von ca. 500 qm und der zu erwartenden Einzelhausbebauung ist gemäß den Erfahrungen der Gemeinde Hiddenhausen nicht von einer Überschreitung dieser Grundflächenzahl trotz planungsrechtlicher Zulässigkeit auszugehen.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich der Ergänzungssatzung (14.635 qm qm) reduziert, da lediglich die Flächen der neuen, rückwärtig gelegenen Bebauung (4.100 qm) eingriffsrelevant i.S.d. §§ 18ff BNatSchG sind. Die nicht eingriffsrelevanten Bereiche erfassen die bestehende Bebauung und die derzeit gem. § 34 (1) BauGB zu bebauenden zwei Grundstücke an der Bügelstraße.

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

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.315,00	2,00	1,00	2,00	6.630,00
3.1	Acker	785,00	2,00	1,00	2,00	1.570,00
Summe G1		**4.100,00**				**8.200,00**

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

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)						
1.1	Versiegelte Fläche	1.640,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.020,00	2,00	1,00	2,00	4.040,00
8.1*	Hecken	440,00	6,00	0,90	5,40	2.376,00
Summe G2		**4.100,00**				**6.416,00**

* Korrekturfaktor 0,9 aufgrund Störung durch anliegende Gartennutzung

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	**6.416,00**	**-**	**8.200,00**	**=**	**-1.784,00**
Ausgleichsdefizit	**-1.784**	**Biotopwertpunkte**			

Dies bedeutet bei sechs ausgleichspflichtigen Grundstücken einen Ausgleichsbedarf von ca. 298 Biotopwertpunkten je Grundstück.

Externe Ausgleichsfläche und -maßnahme

Öko-Konto Nr. 2 der Gemeinde Hiddenhausen
Lage: Gemarkung Schweicheln-Bermbeck
Flur 12
Flurstücke 181 / 60, 218 (tlw.) und 219
Gesamtgröße: 59.990 qm
Nutzung: Acker
Ausgleichsmaßnahme:
Aufforstung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Die Aufforstung erfolgt gem. Bescheid des Staatlichen Forstamtes Minden* vom 21. März 2000 und wird bis zum 15. Mai 2004 umgesetzt.

Flächengröße im Öko-Konto Nr. 2

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Bestand: Acker	446,00	2,00	1,00	2,00	892,00
6.7	Planung:Aufforstung mit standortheimischen Laubgehölzen	446,00	6,00	1,00	6,00	2.676,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						**1.784,00**

Durch die Aufforstung von 446,0 qm heimischen Laubwalds wird der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Satzungsbereich vollständig ausgeglichen.
Dies bedeutet bei sechs ausgleichspflichtigen Grundstücken einen Ausgleichsbedarf von ca. 75 qm je Grundstück.

* Staatliches Forstamt Minden: Bescheid zur Durchführung des Verfahrens gem. § 42 (1) LFoG NW an die Gemeinde Hiddenhausen, 21. März 2001