

Bebauungsplan Nr. Ei 11

»Gebiet westlich der Königsberger Straße zwischen Siedlerweg und dem Schweigsiek«

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Hiddenhausen
Stand: 09.02.2004



1. Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel	3	
1.3 Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung	4	
1.5 Planungsziel und städtebauliches Konzept	4	
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4	
2.1 Art der baulichen Nutzung	4	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise	5	
2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl	6	
2.2.3 Überbaubare Fläche und Ausrichtung der Baustrukturen	6	
2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	6	
3. Erschließung	7	
3.1 Straßenanbindung	7	
3.2 Ruhender Verkehr	7	
3.3 Öffentlicher Personennahverkehr	8	
3.4 Fuß- und Radwegenetz	8	
4. Belange von Natur und Landschaft	8	
4.1 Landschaftsschutzgebiet	8	
4.2 Grünflächen	8	
4.3 Textliche Festsetzungen zur Grüngestaltung	8	
4.4 Eingriffsregelung	9	
4.5 Bodenschutz	10	
4.6 Wasserwirtschaftliche Belange	10	
5. Ver- und Entsorgung	11	
5.1 Energie- und Wasserversorgung	11	
5.2 Abwasserbeseitigung	11	
5.3 Abfallbeseitigung	11	
6. Altlasten	11	
7. Immissionsschutz	12	
8. Belange des Denkmalschutzes	12	
9. Bodenordnung	12	
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 am 24.02.2003 beschlossen, für das ca. 1,4 ha große Gebiet am östlichen Ortsrand des Ortsteils Eilshausen einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um hier ein weiteres Wohnbauflächenangebot als sinnvolle Abrundung der Ortslage zu realisieren.

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

1.2 Derzeitige Situation und Planungsziel

Das Plangebiet am östlichen Rand der Ortslage Eilshausen wird zur Zeit als Ackerland genutzt. Lediglich im Süden entlang des Siedlerweges besteht bereits eine Randbebauung (vier Einfamilienhäuser), die sich nach Süden in großflächigen Wohngebieten fortsetzt.

Das Gelände steigt innerhalb des Plangebietes von Nordwesten nach Osten zur Königsberger Straße um ca. 4 m an.

Nördlich des Plangebietes verläuft der Schweigsiek, eine naturraumtypische, von einem Wasserlauf gebildete und mit Gehölzen bestandene Geländevertiefung.

Während im Osten der an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftlich genutzte Freiraum auf absehbare Zeit erhalten bleibt, wird die westlich angrenzende Fläche zukünftig im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Aus eigentumsrechtlichen Gründen wird jedoch der östliche Teil zunächst entwickelt.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt jedoch hier noch „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Eine Änderung (18. Änderung) wird parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Landesplanerische Bedenken bestehen aufgrund der Darstellung im Gebietsentwicklungsplan nicht.

Im Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.3.2 „Schweigsiek“ des Landschaftsplans Herford/Hiddenhausen an das Plangebiet. Die

Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt für den Raum nordöstlich von Eilshausen das Ziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.

1.4 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.

1.5 Planungsziel und städtebauliches Konzept

Der Nachfrage in Hiddenhausen bzw. auch in Eilshausen entsprechend sollen hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 450-550 qm Baugrundstücksgröße angeboten werden, d.h. ca. 17 Baugrundstücke.

Das städtebauliche Konzept zeigt zwei Wohngruppen, die sich jeweils um eine kleine Stichstraße, die von der Königsberger Straße abgeht, orientieren. Dabei ist berücksichtigt, dass die westlich anschließende Fläche in absehbarer Zeit ebenfalls zur Bebauung zur Verfügung steht. Daher sind die südausgerichteten Baustrukturen zukünftig nach Westen über Fuß- und Radweganbindungen bzw. Überfahrten für Versorgungsfahrzeuge zu erweitern.

Auf die landschaftsgeschützte Situation am Schweigsiek wird durch entsprechenden Abstand, der für die Regenwasserrückhaltung (s. Pkt. 5.2) genutzt wird, Rücksicht genommen.

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 Abrun-

derung 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 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 Eilshausen wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt, die jedoch ein optisch eingeschossiges Erscheinungsbild durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe erhalten soll.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und die Baukörperhöhen mit dem nach Westen fallenden Gelände aufeinander abzustimmen, werden die Firsthöhen mit max. 9,50 m und die Traufhöhen mit max. 4,30 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach der Detailplanung der Erschließungsstraße Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.

Im Plangebiet können ca. 17 Baugrundstücke mit durchschnittlich 500 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 mögliche negative Auswirkungen durch erhöhten nachträglichen Stellplatzbedarf – im öffentlichen, sparsam auszubauenden Straßenraum auszuschließen. Allerdings soll die Möglichkeit gegeben sein, in jedem Eigenheim eine Einliegerwohnung auszubauen. Bei zwei Wohneinheiten muss die Grundstücksgröße jedoch mindestens 400 qm betragen.

Die gesamte Anzahl der Wohneinheiten (geschätzt ca. 25 WE) ist abhängig vom Anteil der Einliegerwohnungen. Die Möglichkeiten für Doppelhausgrundstücke sichern somit auch eine förderfähige Größe von max. 400 qm. Die vorhandene Wohnbebauung am Siedlerweg entspricht diesen Festsetzungen zu Geschossigkeit und Bauweise.

2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 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.

Mit der Festsetzung einer rückwärtigen gartenseitigen Baugrenze wird jedoch das Ziel der Freihaltung der Gartenzone und damit auch einer geringstmöglichen nachbarschaftlichen Beeinträchtigung verfolgt.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

Die vorgegebene Erschließung (s. Pkt. 3) erlaubt eine ausschließliche Ausrichtung der neuen Baustrukturen nach Süden, so dass eine optimale solarenergetisch günstige Ausrichtung auf dem Grundstück möglich ist.

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 entsprechend hohen Wohnwert in einem siedlungskulturell in die Region eingepassten Quartier sichern.

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 Quartiers 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.

Die bestehende Bebauung am Siedlerweg zeigt ebenfalls das regionaltypische Bebauungsbild.

3. Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Königsberger Straße aus, die über die Brandhorststraße/Sandbrink an die Bündler Straße (L 545) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden zwei Stichstraßen nach Westen in das Baugebiet geführt. Diese enden in platzartig zu gestalten den kleinen Wendemöglichkeiten. Aufgrund der Kürze der Stichstraßen werden keine Wenderadien für Müllfahrzeuge eingehalten. Die Ausbaubreite der Wohnstichstraßen wird mit 6,0 m festgesetzt, um einseitiges Parken zu ermöglichen.

Die vorhandenen bebauten vier Grundstücke im Süden werden vom Siedlerweg erschlossen.

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 Anforderungen der Landesbauordnung entsprechen hier nicht dem tatsächlichen größeren Bedarf.

Der öffentliche Anteil (ca. 20 % des privaten Bedarfs) beträgt bei geschätzten ca. 25 neuen Wohneinheiten je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung 8-10 öffentliche Stellplätze. Diese können im öffentlichen Straßenraum mit den vorgesehenen Abmessungen im Rahmen der Ausbaugestal-

tung insbesondere auch in den Wendepunkten untergebracht werden (s. Pkt. 3.1).

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linie Herford – Bünde befindet sich in ca. 300 m Entfernung westlich an der Schulstraße.

3.4 Fuß- und Radwegenetz

Im Plangebiet selbst ist kein unabhängiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, da auch keine Fortführung zu anderen Zielen gegeben ist. Allerdings werden Fuß-/Radweganbindungen aus den beiden Stichstraßen nach Westen in die mögliche Erweiterung des Baugebietes offengehalten.

Eine getrennte Rad- und Fußwegverbindung zu den im Süden gelegenen Einzelhandelseinrichtungen an der Löhner Straße sowie zu Grundschule und Kindergarten besteht nur über die Wohnstraßen.

4. Belange von Natur und Landschaft

4.1 Landschaftsschutzgebiet

Zu dem im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsschutzgebiet „Schweigsiek“ wird mit dem Regenrückhaltebecken ein durch nasse bzw. feuchte Verhältnisse ähnlich geprägter Biototyp angelegt. Mit dem vorgelagerten Regenrückhaltebecken werden vom Wohngebiet in das Landschaftsschutzgebiet einwirkende Störungen vermieden.

Zu den Gehölzen am Schweigsiek wird mit der Wohnbebauung ein Abstand von überwiegend mehr als 35 m eingehalten, lediglich für ein Grundstück wird dieser Abstand auf 30 m gemindert.

4.2 Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Das Spielplatzangebot wird auf dem Spielbereich Grundschule Eilshausen sichergestellt. Darüberhinaus steht unmittelbar nördlich des Plangebietes ein öffentlicher Bolzplatz zur Verfügung.

4.3 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 ökologischen Vernetzung des Baugebietes mit dem Freiraum beitragen sollen:

- Pro angefangener 400 qm privater 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 der Grundstücke nur bodenständige Gehölze zulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass für die Einfriedung ökologisch geringwertige und nicht bodenständige Gehölze verwendet werden.
- Alle gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen 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 Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

4.4 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.

Betroffen ist eine derzeit intensiv genutzte Ackerfläche. Das Landschaftsbild ist vom Eingriff nur gering beeinträchtigt, da es durch die bestehende Bebauung bereits vorgeprägt ist. Die Festsetzung einer Regenrückhaltefläche im Norden des Plangebietes verhindert vom zukünftigen Wohngebiet ausgehende negative Einwirkungen in das Landschaftsschutzgebiet „Schweigsiek“. Zur Verminderung der Eingriffsintensität auf den Baugrundstücken tragen die Festsetzungen zu den Gehölzpflanzungen bei.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ergibt ein Defizit von -12.980,00 Biotopwertpunkten, welches plangebietsextern im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck im Öko-Konto II (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 181/60 tlw.) ausgeglichen wird (s. Anhang). Als Maßnahme ist die Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen vorgesehen.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 181/60 (tlw.) den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

4.5 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. Eine sparsame Erschließung, d.h. eine Verminderung der vollständig versiegelten Bodenfläche, ist auch aus wirtschaftlichen Gründen vorgesehen. Das Plangebiet des Bebauungsplans weist aufgrund des entstandenen Bodentyps* eine hohe Ertragsfähigkeit auf. Dieser Boden unterliegt der gesamten Ortslage Eilshausen.

In der Abwägung sind jedoch auch andere Gründe (Städtebau, regional-planerische Vorgaben, Landschaftsschutz) für die Inanspruchnahme dieses Bodens hier entscheidend. Die Gemeinde Hiddenhausen verfügt über keine zum Wohnen geeigneten bereits versiegelten Flächen oder Brachflächen.

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

4.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Planbereich liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen“. Die Schutzvorschriften sind zu beachten, ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

5. Ver- und Entsorgung

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

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

5.1 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die EON Westfalen-Weser GmbH.
Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Gas- und Wasserversorgung Hiddenhausen GmbH.
Eine zentrale Energieversorgung ist auf Grund der abschnittsweisen privaten Realisierung des relativ kleinen Wohnquartieres nicht vorgesehen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserkanalisation wird nach Westen geführt und an die Bubenstraße angeschlossen.
Für die Regenwasserrückhaltung mit Einleitung in den Schweigsiek wird eine Fläche für Ver- und Entsorgung im nordwestlichen Plangebiet gesichert. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung liegt vor.
Für die Abwasserbeseitigung wird an der westlichen Plangebietsgrenze ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

6. Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) besteht im Plangebiet nicht. Jedoch liegt an der Königsberger Straße eine Altablagerung. Eine Bodenluftuntersuchung* kommt zu dem Ergebnis, dass keine Notwendigkeit für Sicherungsmaßnahmen vorliegt, da Deponiegase nicht festgestellt wurden. Dennoch enthält der Bebauungsplan hinweislich die Auflagen, die im Rahmen der Realisierung aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- Erfahrungsgemäß können sich im Einwirkungsbereich von Altablagerungen Kontaminationsgebiete befinden. Aus vorgenannten Gründen sind insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, sofern auffällige Verfärbungen des Bodens oder Abfallstoffe vorgefunden werden, die Bauarbeiten einzustellen und das Umweltamt des Kreises Herford umgehend hierüber zu informieren.
- Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht durch die Altablagerung geführt werden.
- Auf dem Plangebiet neu errichtete oder bereits vorhandene Brunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.

* Dr. Kerth und Lampe, Geo-Info-metric GmbH: Bodenluftuntersuchung südwestlich der Altablagerung „Am Schweigsiek“ in der Gemeinde Hiddenhausen. Detmold, 28.08.2003

7. Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen. Der in 130 m Entfernung liegende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb stellt kein Problem dar. Entwicklungsmöglichkeiten bestehen aufgrund bereits näher vorhandener Wohnbebauung ohnehin nicht.

8. Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

9. Bodenordnung

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

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,41 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,15 ha	–	81,6 %
– Straßenverkehrsfläche	0,13 ha	–	9,2 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,13 ha	–	9,2 %

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 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.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes (14.100 qm) reduziert. Der Bereich für die Regenrückhaltung (Fläche für Ver- und Entsorgung = 1.270) wird flächenmäßig nicht berücksichtigt, da mit entsprechender Gestaltung dieses Bereichs der Eingriff als ausgeglichen betrachtet wird.

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt somit 12.830 qm.

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

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	12.830,00	2,00	1,00	2,00	25.660,00
Summe G1		12.830,00				25.660,00

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) einschl. Überschreitung => GRZ 0,45		11.530,00				12.680,00
1.1	Versiegelte Fläche	5.190,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	6.340,00	2,00	1,00	2,00	12.680,00
Straßenverkehrsfläche		1.300,00				0,00
1.1	Versiegelte Fläche	1.300,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Summe G2		12.830,00				12.680,00

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1		12.680,00	- 25.660,00 = -12.980,00
Ausgleichsdefizit		-12.980	Biotopwertpunkte

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Bestand		3.245				6.490,00
3.1	Acker	3.245	2,00	1,00	2,00	6.490,00
Planung		3.245				19.470,00
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3.245	6,00	1,00	6,00	19.470,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						12.980,00

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

Lage: Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 181/60 (tlw.)

Maßnahme: Aufforstung einer 3.245 qm großen Fläche mit bodenständigen Laubgehölzen

