Bebauungsplan Nr. Ei 14
»Wohngebiet zwischen Einigkeitsstraße und Königsberger Straße«

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Hiddenhausen

Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.	**Städtebauliches Konzept**	**5**
3.	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Geschossigkeit und Bauweise	6
3.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	7
3.2.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen und Baulinien	7
3.3	Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	7
4.	**Erschließung**	**8**
4.1	Straßenanbindung	8
4.2	Ruhender Verkehr	8
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	9
4.4	Fuß- und Radwegenetz	9
5.	**Natur und Landschaft**	**9**
5.1	Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün	9
5.2	Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung	10
6.	**Sonstige Belange**	**10**
6.1	Ver- und Entsorgung	10
6.1.1	Energie- und Wasserversorgung	10
6.1.2	Abwasserentsorgung	11
6.1.3	Abfallbeseitigung	11
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	11
6.3	Immissionsschutz	11
6.4	Denkmalschutz	12
6.5	Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	13

7.	**Umweltbericht**	**13**
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	13
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	15
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	16
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	18
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
7.7	Zusätzliche Angaben	19
7.8	Zusammenfassung	20
8.	**Bodenordnung und sonstige Fragen der Durchführung**	**21**
9.	**Flächenbilanz**	**21**

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Lageplan der externen Ausgleichsfläche
Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes"

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Hiddenhausen hat am 05.07.2004 beschlossen, für das ca. 2,18 ha große Gebiet mitten in der Ortslage Eilshausen einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um hier ein weiteres Wohnbauflächenangebot als sinnvolle Verdichtung der Ortslage Eilshausen zu realisieren.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Aufstellungsbeschluss beschrieben, die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.
Das Plangebiet umfasst die Parzelle 444 zwischen Einigkeitsstraße im Westen und Königsberger Straße im Osten. Im Norden begrenzt die rückwärtige Bebauung an der Allensteiner Straße und im Süden ein Gewerbebetrieb sowie der Standort der freiwilligen Feuerwehr (Löschzug Eilshausen) das Plangebiet.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage von Eilshausen. Schule und Kindergarten sowie weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich in unmittelbaren westlich anschließenden Umkreis. Somit stellt das Plangebiet ein potentielles Verdichtungsgebiet dar, um weitere Wohnbaugrundstücke für die nachgefragten Einzel- und Doppelhäuser anzubieten.

1.4 Derzeitige Situation

Im Norden bzw. Nordosten und Westen grenzen vollständig bebaute Ein- und Zweifamilienhausgebiete an das Plangebiet. Im Süden liegt an der Meierstraße ein Gewerbebetrieb (Werkzeugbau/Kunststoffverarbeitung), im Osten jenseits der Königsberger Straße die Feuerwehrzentrale.
Das Plangebiet wird zur Zeit vollständig als Ackerland genutzt. Das Gelände steigt in nördliche Richtung von 98 m auf 104 m leicht an. Gehölzstrukturen finden sich in den Randbereichen der an das Plangebiet angrenzend bestehenden Bebauung an der Allensteiner Straße und rückwärtig des Fabrikgeländes an der Meierstraße.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Detmold, Oberbereich Bielefeld, sieht für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich" vor.
Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt mit der 17. Änderung Wohnbaufläche dar. Somit wird der künftige Bebauungsplan im wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Im Flächennutzungsplan wird der südlich angrenzende Gewerbebetrieb als gewerbliche Baufläche abgesichert, mit dem Hinweis auf Vorkehrungen zum Immissionsschutz für die nördlich angrenzende geplante Wohnbebauung (s. Pkt. 6.3).
Der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen erfasst das Plangebiet nicht.

2. Städtebauliches Konzept

Der Nachfrage in Hiddenhausen bzw. auch in Eilshausen entsprechend sollen hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser mit ca. 300-500 qm Baugrundstücksgröße angeboten werden, d.h. ca. 34 Baugrundstücke, je nach Anteil von Doppelhäusern.
Das städtebauliche Konzept zeigt einen kleinen zentralen Anger, an dem vier Wohngruppen angehängt sind. Außerdem erfolgt eine ergänzende Straßenrandbebauung an der Einigkeitsstraße und Königsberger Straße.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der 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 offengehalten werden.

- Fläche für den Gemeinbedarf

Die im Süden an das Plangebiet angrenzende Feuerwehr (Löschzug Eilshausen) benötigt eine Erweiterungsfläche. Ein kleiner Bereich bis zu einer vorhandenen Wallanlage wird im vorliegenden Bebauungsplan entsprechend als „Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" festgesetzt. Eine größere Erweiterungsfläche ist in westlicher Richtung auf dem derzeitigen Gewerbegrundstück vorgesehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Bauweise

In Abwägung mit der voraussichtlichen Nachfrage in der Gemeinde Hiddenhausen und im Ortsteil Eilshausen im Anschluss an die Allensteiner Straße wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Das optisch eingeschossige Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe gesichert werden.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und die Baukörperhöhen auch mit Bezug auf die angrenzende Bebauung Einigkeitsstraße und Allensteiner Straße aufeinander abzustimmen, wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m und die Traufhöhen mit max. 4,50 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. 34 Grundstücke mit durchschnittl. 300-500 qm Grundstücksfläche für Einzel- bzw. Doppelhäuser angeboten werden. Die Zahl kann durch ein größeres Angebot an Doppelhäusern erhöht werden.

Grundsätzlich ist je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) je 200 qm Grundstücksgröße nur eine Wohneinheit zulässig, 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. Je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaushälfte) ist je 200 qm Grundstücksgröße eine Wohneinheit zulässig.

Die gesamte Anzahl der Wohneinheiten (geschätzt ca. 40 - 45 WE) ist abhängig vom Anteil der Einliegerwohnungen.

3.2.2 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.
Bei Doppelhausgrundstücken unter 300 qm kann die Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO um 25% überschritten werden (d.h. GRZ 0,5), um Garagen und Stellplätze auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.
Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen ist.

3.2.3 Überbaubare Fläche, Baugrenzen und Baulinien

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.

3.3 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. Vorgaben sind aus der wenig prägenden Architektur des Umfeldes nicht abzuleiten. Jedoch zeigt die Bebauung an der Einigkeitsstraße eine relativ einheitliche Firststellung und Höhenentwicklung sowie überwiegend weiße Außenwandmaterialien mit dunkler Dacheindeckung.
Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht die Dachform und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden. Die optimale solarenergetische Ausrichtung der Gebäude nach Süden ist mit den städtebaulichen Belangen der Raumbildung und Grundstückszuschnitten abzuwägen.
Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren, wie z. B. Garagen und Vorgarteneinfriedigungen, 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.

4. Erschließung

4.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Königsberger Straße und der Einigkeitsstraße aus, die über die Meierstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz (Bünder Straße L 545) angeschlossen sind.
Zur inneren Erschließung des Plangebietes werden zwei Straßenanbindungen von Osten und Westen in das Baugebiet geführt. Diese treffen sich in einem platzartig grün zu gestaltenden Raum mit zusätzlichen Stellplätzen. Von dort aus führen weitere kurze Stichwege nach Norden und Süden.
Die Ausbaubreite der Zufahrtstraßen wird mit 5,5 m festgesetzt. Die ergänzenden Stichwege reichen mit max. 4,5 m Breite. Die Straßenbreiten sind ausreichend bemessen, da zusätzliches öffentliches Parken im zentralen Platz angeboten wird.

4.2 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 max. 45 Wohneinheiten je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung ca. 15 Stellplätze. Diese können zum Teil im öffentlichen Straßenraum mit den vorgesehenen Abmessungen im Rahmen der Ausbaugestaltung angeboten werden. Insbesondere der zentrale Anger soll eine Mehrfachfunktion als kommunikative Mitte übernehmen. Am Rand können Senkrechtstellplätze für den zusätzlich öffentlichen Bedarf angeordnet werden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Haltestelle der zu Berufsverkehrszeiten verkehrenden Regionalverkehrslinie in Richtung Bünde, Herford, Lübbecke, Kirchlengern, Hiddenhausen und Herford liegt ca. 150 m entfernt an der Löhner Straße.
Eine Bushaltestelle der Linie Herford – Bünde befindet sich im Kreuzungsbereich Löhner Straße / Bünder Straße in einer Entfernung von ca. 500 m.

4.4 Fuß- und Radwegenetz

Im Plangebiet selbst ist kein unabhängiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, da auch keine Fortführung zu anderen Zielen gegeben ist. Verkehrsberuhigt gestaltete Wohnstraßen bieten hier ausreichend Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer.
Eine Rad- und Fußwegverbindung zu den im Westen gelegenen Einzelhandelseinrichtungen an der Bünder Straße sowie zu Grundschule und Kindergarten besteht nur über die Wohnstraßen.

5. Natur und Landschaft

5.1 Grünflächen und Verkehrsbegleitgrün

Die im Plangebiet für die Anlage des Lärmschutzwalls (s. Pkt. 6.3) erforderliche Fläche wird als „Private Grünfläche" gem. 9 (1) Nr. 15 BauGB gesichert. Der Wallbereich der Wall-Wand-Konstruktion ist in den unteren Abschnitten mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Auf die Bepflanzung der oberen Wallbereiche sowie die Verwendung von Bäumen wird verzichtet, um die angrenzenden Grundstücke hinsichtlich der Ausnutzung von Solarenergie nicht zu sehr zu verschatten. Die oberen Bereiche unterliegen der natürlichen Eigenentwicklung.
Der im zentralen Bereich vorgesehene Grünbereich nimmt die erforderlichen öffentlichen Stellplätze auf. Zur Eingrünung werden in den Randbereichen 4 heimische, standortgerechte Bäumen I. Ordnung als Hochstamm gepflanzt. Als Arten sind wahlweise Rosskastanie, Spitzahorn, Bergahorn, Stieleiche oder Winterlinde in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 16-18 zu verwenden. Die Gestaltung der übrigen Fläche wird nicht vorgegeben, hier ist eine Rasenfläche mit einer Sitzbank oder die Bepflanzung mit Sträuchern oder Blumenbeeten möglich.
Öffentliche Grünflächen sind im Plangebiet nicht erforderlich, in ca. 150 m Entfernung stehen im Bereich der Grundschule bzw. des Kindergartens an der Schulstraße für Kinder Spielmöglichkeiten zur Verfügung.

5.2 Textliche Festsetzungen und Hinweise 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 überwiegend zur Grüngestaltung des Baugebiets und in geringerem Umfang auch zur ökologischen Aufwertung beitragen.

- 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 Festsetzung vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen 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 spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird durch die Erweiterung der Ver- und Entsorgungsnetze der bereits vorhandenen Anlagen erschlossen. Dazu stehen die öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung. Ein Leitungsrecht wird zusätzlich entlang des geplanten Lärmschutzwalles an der südlichen Plangebietsgrenze gesichert.

6.1.1 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.

6.1.2 Abwasserentsorgung

Das Entwässerungskonzept* ist wie folgt vorgesehen:
Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Mischwassernetz in der Einigkeitsstraße und Königsberger Straße abgeführt.
Die Regenwasserbeseitigung ist aufgrund fehlender Vorflut und mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens ebenfalls nur im Mischsystem möglich. In der Generalentwässerungsplanung ist das Baugebiet bereits erfasst. Da das vorhandene Mischwasserkanalsystem im Bereich des Regenüberlaufbeckens Eilshausen 2 Defizite aufweist, wird eine ungedrosselte Ableitung aus dem Baugebiet nicht ohne Sanierungsmaßnahmen möglich. Um eine hydraulische Entlastung zu erreichen, werden die versiegelten Flächen (Straßenverkehrsflächen) auf ein verkehrsfunktional notwendiges Mindestmaß reduziert und sollen wasserdurchlässig ausgebildet werden. Hinsichtlich der Niederschlagswassersammlung auf den privaten Flächen wird aus Kostengründen der Bau von privaten Anstauspeichern über Regelungen im Erschließungsvertrag sichergestellt.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Altlasten (Altablagerungen, Altstandorte) und Kampfmittelvorkommen besteht im Plangebiet nicht.

6.3 Immissionsschutz

- Gewerbelärm und Feuerwehr

Ein vorliegendes schalltechnisches Gutachten** hat die im Süden und Südosten vorhandenen bzw. geplanten Schallquellen der ehem. Möbelfabrik - derzeit Kunststoffverarbeitung - und Feuerwehrzentrale mit geplanter Erweiterung untersucht.
Danach werden die für die WA-Gebiete zulässigen Tagwerte 55 dB(A) für die Feuerwehr eingehalten, für den Gewerbebetrieb jedoch überschritten. Hinsichtlich der Nachtwerte werden die zulässigen Werte von max. 40 dB(A) für WA-Gebiete durch die Feuerwehr überschritten.
Als Ergebnis des Gutachtens wird ein Lärmschutzwall entlang der Grenzen der beiden Lärmemittenten erforderlich, um die Tagbelastungen durch den Gewerbebetrieb und die Nachtbelastungen durch die Feuerwehr zu mini-

* Bockermann Fritze Ingenieurconsult GmbH: Entwässerungskonzept. Erschließung des „Wohngebiets zwischen Einigkeitsstraße und Königsberger Straße" im Ortsteil Eilshausen. Bebauungsplan Nr. Ei 14. Enger, September 2005, Weiterbearbeitung von drei Varianten, Enger, 27.1.06

** Akus GmbH: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. Ei 14 „Gebiet zwischen Einigkeitsstraße und Königsberger Straße" der Gemeinde Hiddenhausen. Bielefeld, 30.09.04, ergänzt 09.12.04 sowie Schreiben v. 12.08.05; Ergänzung 08.05.2006

mieren. Die Höhe der geplanten Wall-Wandanlage wird aus städtebaulich-optischen Gründen auf insgesamt 3,5 m Höhe (Erdwall und aufstehende Wand) beschränkt. Damit können jedoch nur für die Erdgeschossräume die Richtpegel der Nachtwerte eingehalten werden. In einer kleineren Zone werden für die drei südöstlichen Baugrundstücke in den Obergeschossen die Richtpegel um bis zu 5 dB (A) überschritten. Auch diese Überschreitung, die für Mischgebiete zulässig wäre, ermöglicht noch gesundes Wohnen (Mischgebietswerte) und ist somit in der Abwägung mit den städtebaulichen Belangen der baulichen Nutzung einer innerörtlichen Freifläche und der städtebaulich verträglichen Höhe eines Lärmschutzwalles als aktive Maßnahme vertretbar.
Allerdings muss für die Kompressorzuluftanlage der Feuerwehr der auf vertraglicher Basis zu regelnde Einbau eines Schalldämpfers erfolgen. Auch diese Maßnahme erscheint in der Abwägung mit den genannten städtebaulichen Zielen wirtschaftlich vertretbar.
Der nächtlich vorbelastete Bereich für Obergeschosse mit Fensterausrichtung zur Lärmquelle ist im Bebauungsplan eingetragen. Eine entsprechende Empfehlung zur Grundrissgestaltung der Obergeschosse in diesem Bereich wird als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen. Alternativ können auch die ohnehin aus Wärmeschutzgründen einzubauenden Lärmschutzfenster mit Lüftungseinrichtung versehen werden. Tagsüber sind sowohl der Gartenraum als auch das 1. Obergeschoss (Balkone) mit der Wall-Wandanlage ausreichend geschützt.

- Straßenverkehrslärm

Aufgrund der bekannten Belastung und Entfernung (L 782 ca. 150 m, L 545 ca. 250 m) ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für das Wohngebiet hinsichtlich Verkehrslärm plausibel nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Nähe der L 782 ist außerdem auf die o.g. Lärmschutzmaßnahmen hinzuweisen.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes (Baudenkmäler) sind nicht betroffen.
Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Konkreter Anlass ist die Tatsache, dass im nördlichen Plangebiet mittelalterliche Keramik gefunden wurde, so dass von einem mittelalterlichen Siedlungsplatz ausgegangen werden kann. Im Vorfeld der

Erschließung soll eine archäologische Sondierung mittels Baggerschnitt vorgenommen werden.

6.5 Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind nicht bekannt bzw. erforderlich.

7. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im folgenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.
Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Beschreibung des Vorhabens

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind in Pkt. 1.3 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebiets im Ortsteil Eilshausen und die Sicherung einer kleinen Erweiterungsmöglichkeit für die Feuerwehr.
Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 3) ermöglichen insbesondere die Errichtung von Wohngebäuden entsprechend der bestehenden umliegenden Wohngebiete. Das neue Wohngebiet umfasst eine Fläche von 1,73 ha. Für die Erschließung wird eine 0,23 ha umfassende Verkehrsfläche erforderlich. Der kleine Erweiterungsbereich für die Feuerwehr innerhalb des Plangebietes umfasst 0,04 ha. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Versiegelungsraten wird eine Fläche von max. 0,98 ha vollständig versiegelt.
Die übrigen Flächen des 2,18 ha großen Plangebiets werden für die Anlage eines begrünten Lärmschutzwalls benötigt.
Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets mit Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 6.1 verwiesen.

- Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter

abgehandelt.

– Mensch

Fachgesetze, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Emissionsbelästigungen (z.B. Lärm) zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau), sind für diesen Bebauungsplan aufgrund des nahegelegenen Gewerbestandorts und der Feuerwehr relevant.

– Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

– Boden und Wasser

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

– Luft und Klima

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

– Landschafts- und Ortsbild

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

– Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	**Bestand**	**Wertigkeit**
Mensch	– Landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet – Plangebiet übernimmt aufgrund innerörtlicher Lage keine Erholungsfunktion – Wohnbebauung nördlich und westlich des Plangebiets	hoch – hoch
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Die intensiv genutzte Ackerfläche ist in dieser innerörtlichen, vom Freiraum weitgehend isolierten Lage lediglich von nachrangiger Bedeutung für die Fauna. Es ist mit den typischen Arten des Siedlungsraums zu rechnen, evtl. „verirren" sich einige Arten der offenen Feldflur (z.B. Hase, Fasan) in diesen innerörtlichen Bereich. Kleinsäuger aus den angrenzenden Gehölzstrukturen, die die Ackerfläche als Nahrungsraum nutzen (z.B. Kaninchen, Mausartige) locken zeitweise Beutegreifer der Avifauna (z.B. Turmfalke) auf die Fläche. – Angrenzende Gartenflächen an der Allensteiner Straße mit Eingrünungen aus heimischen und fremdländischen Gehölzen – Südlich angrenzender Gewerbebetrieb mit Eingrünung aus überwiegend heimischen und standortgerechten Gehölzen (u.a. Vogelkirsche, Sandbirke, Schwarzer Holunder, Weidenarten, Kiefer) – Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering einzuschätzen. Beeinträchtigend wirken die vom Freiraum weitgehend isolierte Lage der Ackerfläche und die umliegenden baulichen Strukturen und Nutzungen.	nachrangig nachrangig mittel nachrangig
Boden	– Typische Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde, z.T. tiefreichend humos, hohe Ertragsfähigkeit (BWZ 60-75), hohe Sorptionsfähigkeit, besonders schutzwürdiger Boden aufgrund besonders hoher Bodenfruchtbarkeit, schützenswerter Boden (Angaben nach Geologischer Dienst, Bodenkarte L 3916 Bielefeld und Karte der schutzwürdigen Böden) – Aufgrund seiner relativ geringen anthropogenen Überprägung – die ackerbauliche Nutzung beschränkt sich weitgehend auf die oberen Bodenschichten – und damit bedingten Naturnähe ist der Boden ebenfalls als schutzwürdig anzusehen.	hoch bis sehr hoch mittel bis hoch
Wasser	– Keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. – Grundwasserstand lt. Baugrundgutachten bei > 32 dm unter Flur	– nachrangig
Luft und Klima	– Im Plangebiet und seiner Umgebung vermischen sich klimatische Wirkungen der freien, landwirtschaftlich genutzten Fläche und des Siedlungsbereichs. Der Acker ist dabei bei Vegetationsbewuchs ein nennenswerter Frischluftproduzent. – Angrenzende Gehölzbestände am Gewerbebetrieb sind ebenfalls Frischluftproduzenten	mittel mittel
Arten- und Biotopschutz	– Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten	nachrangig
Landschaft	– Das Landschaftsbild des Plangebiets ist äußerst heterogen, geprägt von Elementen des Siedlungsraumes (Wohn- und Gewerbegebiet) und des Freiraums (landwirtschaftlich genutzten Fläche)	mittel
Kulturgüter und Sachgüter	– Als Kulturgut wird aufgrund von Keramikfunden im nördlichen Plangebiet ein mittelalterlicher Siedlungsplatz vermutet.	mittel
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	– Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen wären.	nachrangig

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	
Schutzgüter	**Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen**
Mensch	– Beeinträchtigungen hinsichtlich Emissionen gehen für die bestehende Wohnbebauung vom geplanten Wohngebiet überwiegend nicht aus. In der Nähe des Lärmschutzwalls werden die Nachtrichtwerte in den Obergeschossen für drei Grundstücke jedoch um bis zu 5 dB überschritten. Diese Überschreitung wird in Abwägung mit der städtebaulich verträglichen Höhe einer Lärmschutzanlage als vertretbar angesehen (s. Pkt. 6.3).
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Im Plangebiet ist eine Ackerfläche betroffen. Hiermit geht ein Biotoptyp nachrangiger Wertigkeit (insbesondere in dieser innerörtlichen Lage) für die Fauna verloren. – Der bepflanzte Lärmschutzwall bietet zukünftig Arten des besiedelten Bereichs einen Lebensraum, aufgrund der angrenzenden Beeinträchtigungen allerdings von nachrangiger Bedeutung. – Die biologische Vielfalt ist in geringem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden Biotoptypen.
Boden	– Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit vom Geologischen Dienst NRW als besonders schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp und ein aufgrund seiner bedingten Naturnähe ebenfalls schutzwürdig einzustufender Boden betroffen.
Wasser	– Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrads nicht verbunden.
Luft und Klima	– Mit der Planung wird eine innerörtliche Frischluftentstehungsfläche in Anspruch genommen. An ihre Stelle tritt ein Klima des Siedlungsbereichs. Wesentliche, über die mikroklimatische Ebene hinausgehende Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind hierdurch nicht zu erwarten, das Klima entspricht zukünftig der bestehenden siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung in Eilshausen.
Arten- und Biotopschutz	– Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da diese im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorkommen und nicht zu erwarten sind.
Landschaft	– – Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der damit verbundenen siedlungsstrukturellen Vorprägung nicht zu erwarten. Die Höhenentwicklung der Lärmschutzanlage wird durch die geplante Bepflanzung in den unteren Wallbereichen in das Umfeld eingebunden.
Kulturgüter und Sachgüter	– Um nachteilige Auswirkungen auf den vermuteten mittelalterlichen Siedlungsplatz zu vermeiden, wird im Vorfeld der Erschließung des Baugebiets eine archäologische Sondierung vorgenommen.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen im Plangebiet nicht und sind daher nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) würden sich die derzeitigen Verhältnisse im Plangebiet voraussichtlich nicht ändern. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Bodenschutz

Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Nutzungsänderung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits

baulich in den Randbereichen vorbelastete Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden. Der Vorgabe des Baugesetzbuchs und des Landesbodenschutzgesetzes, mit Bauland sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, wird mit der Begrenzung der Grundflächenzahl (eine Überschreitung um 25 % ist nur für Doppelhausgrundstücke mit einer Grundstücksfläche unter 300 qm zulässig, s. Pkt. 3.2.2) und der Vorgaben zur teilversiegelten Gestaltung von Stellplätzen gefolgt. Eine sparsame Erschließung, d.h. eine Verminderung der vollständig versiegelten Bodenfläche, ist auch aus wirtschaftlichen Gründen ohnehin vorgesehen.
Der als besonders schutzwürdig anzusehende Bodentyp im Plangebiet unterliegt der gesamten Ortslage Eilshausen. In der Abwägung sind hier städtebauliche Gründe für die Inanspruchnahme dieses Bodens entscheidend. Die Gemeinde Hiddenhausen verfügt über keine zum Wohnen geeigneten bereits versiegelten Flächen oder Brachflächen. Ein Ausgleich für die Inanspruchnahme des Bodens wird mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erzielt, da mit diesen Maßnahmen 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

• NATURA 2000

Gebiete gem. NATURA 2000 sind von der Planaufstellung nicht betroffen.

• Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert, ihre Realisierung (z.B. Photovoltaik, Brauchwassernutzung) liegt aber in der Verantwortung der jeweiligen Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer. Bei der Bepflanzung des Lärmschutzwalls wird hierauf Rücksicht genommen, indem sich diese auf die unteren Wallbereiche beschränkt und so die nördlich angrenzenden Grundstücke nicht übermäßig beschattet.

- Eingriffsregelung

Mit der Entwicklung des Wohngebietes sind Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten, die gem. §§ 18ff BNatSchG und § 1a BauGB zu erfassen und auszugleichen sind. Das Vermeidungsgebot gem. BNatSchG ist hier in der Abwägung mit dem Angebot an Wohnbauflächen zu sehen. Betroffen ist eine Ackerfläche. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen betreffen insbesondere die Einbindung des Lärmschutzwalls durch eine Bepflanzung.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung des Wohngebiets und der Grünflächen sollen eine ansprechende Durchgrünung und die Verwendung bodenständiger Gehölze sichern.

Der Eingriff in Natur und Landschaft kann nicht plangebietsintern kompensiert werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von 13.025 Biotopwertpunkten, welches plangebietsextern im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck im Öko-Konto II (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 tlw.) ausgeglichen wird (s. Anhang). Als Maßnahme ist die Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen auf einer Fläche von 3.257 qm vorgesehen.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche mit der Öko-Konto-Nr. Ö-Ko. II / 11 in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (tlw.) den Eingriffsverursachern „Allgemeines Wohngebiet", „Straßenverkehrsfläche" und „Fläche für den Gemeinbedarf" insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ei 14 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

– eine in den Randbereichen bereits baulich vorbelasteten Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches beansprucht wird und somit die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
– keine ökologisch hochwertigen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
– der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsintern und -extern ausgeglichen wird und hiermit weitgehend auch ein Ausgleich des in Anspruch genommenen besonders schutzwürdigen Bodens verbunden ist sowie

– der Immissionsschutz für die geplanten und bestehenden Wohngebiete gewährleistet ist.

Die Überschreitung der Nachtwerte für die Obergeschosse von drei Grundstücken in der Nähe des Lärmschutzwalls um bis zu 5 dB wird in Abwägung mit städtebaulichen Belangen als vertretbar angesehen.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan erfolgte bereits die grundlegende planerische Entwicklungsrichtung für das Gebiet des Bebauungsplans. In der Ortslage Eilshausen stehen derzeit keine Flächen für eine Wohnbebauung zur Verfügung, die gegenüber dem Plangebiet räumliche, funktionale oder ökologische Vorteile aufweisen.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen somit nicht.

7.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.
Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen überwiegend keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Der Immissionsschutz ist durch geeignete Maßnahmen weitgehend sichergestellt, das Maß der Überschreitung in den betroffenen Bereichen wird von der Gemeinde nach erfolgter Bebauung des Gebiets zukünftig überprüft.
Die Überwachung mit Blick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Hiddenhausen durchgeführt, ansonsten beschränken sich die Maßnahmen zum Monitoring auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.
Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

7.8 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan Nr. Ei 14 „Wohngebiet zwischen Einigkeitsstraße und Königsberger Straße" beinhaltet die Festsetzung eines ca. 1,7 ha großen „Allgemeinen Wohngebiets" und einer ca. 0,04 ha großen „Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr)" auf einer derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zusätzlich sind im Plangebiet eine Erschließungsstraße und ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der bestehenden und geplanten Wohnbebauung vor Immissionen seitens des an der Meierstraße gelegenen Gewerbebetriebs und der Feuerwehr.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung würde das Plangebiet in seiner derzeitigen Ausprägung erhalten.
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der räumlichen und funktionalen Vorteile der Fläche in Eilshausen nicht.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Entwicklung eines Wohngebiets in einem in den Randbereichen bereits vorgeprägten Bereich innerhalb des Siedlungsbereichs Eilshausen.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine Ackerfläche. Dieser Verlust von Strukturen von Natur und Landschaft wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und wird entsprechend plangebietsintern und -extern ausgleichen. Hiermit ist auch weitgehend ein Ausgleich für die Inanspruchnahme eines besonders schutzwürdigen Bodens verbunden.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, ansonsten beschränken sich diese auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

8. Bodenordnung und sonstige Fragen der Durchführung

Ein Umlegungsverfahren gemäß BauGB wird aufgrund derzeitiger Grundstücksverhältnisse (ein Eigentümer) nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche		2,18 ha	–	100 %
davon:				
–	Allgemeines Wohngebiet	1,73 ha	–	79,4 %
–	Fläche für den Gemeinbedarf	0,04 ha	–	1,8 %
–	Verkehrsfläche	0,23 ha	–	10,6 %
–	Private Grünfläche	0,18 ha	–	8,2 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Mai 2006

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. Da die Überschreitung der Grundflächenzahl für Doppelhausgrundstücke unter 300 qm Größe um 25 % zulässig ist, wird insgesamt für das Plangebiet mit einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 45 % der Grundstücksflächen gerechnet.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

			Bewertungsparameter				
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
1	3.1	Acker	21.780,00	2,00	1,00	2,00	43.560,00
Summe G1			**21.780,00**				**43.560,00**

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

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

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4) einschl. Überschreitung => Versiegelungsgrad 45 %		17.330,0				19.060,00
1.1	Versiegelte Fläche	7.800,0	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	9.530,0	2,00	1,00	2,00	19.060,00
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,8)		430,0				180,00
1.1	Versiegelte Fläche	340,0	0,00	1,00	0,00	0,00
o.A.	Grünflächen (entspricht 4.3)	90,0	2,00	1,00	2,00	180,00
Öffentliche Verkehrsfläche		2.270,0				1.845,00
1.1	Versiegelte Fläche	1.695,0	0,00	1,00	0,00	0,00
1.4	Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster (12 Stellplätze à 15 qm)	180,0	1,00	1,00	1,00	180,00
8.2	Einzelbaum (Anpflanzung von 4 Bäumen I. Ordnung à 40 qm)	160,0	6,00	1,00	6,00	960,00
o.A.	Verkehrsbegleitgrün (entspricht 4.5)	235,0	3,00	1,00	3,00	705,00
Private Grünfläche		1.750,0				9.450,00
8.1*	Hecken, Gebüsche (Bepflanzung auf 50 % des Lärmschutzwalls)	875,0	6,00	0,90	5,40	4.725,00
5.3*	Brache / Sukzession (in oberen 50 % des Lärmschutzwalls)	875,0	6,00	0,90	5,40	4.725,00
Summe G2		**21.780,00**				**30.535,00**

* Korrekturfaktor von 0,9 aufgrund der Beeinträchtigungen durch die angrenzende Nutzung

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	**30.535,00**	-	**43.560,00**	=	**-13.025,00**
Ausgleichsdefizit	**-13.025**	**Biotopwertpunkte**			

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme

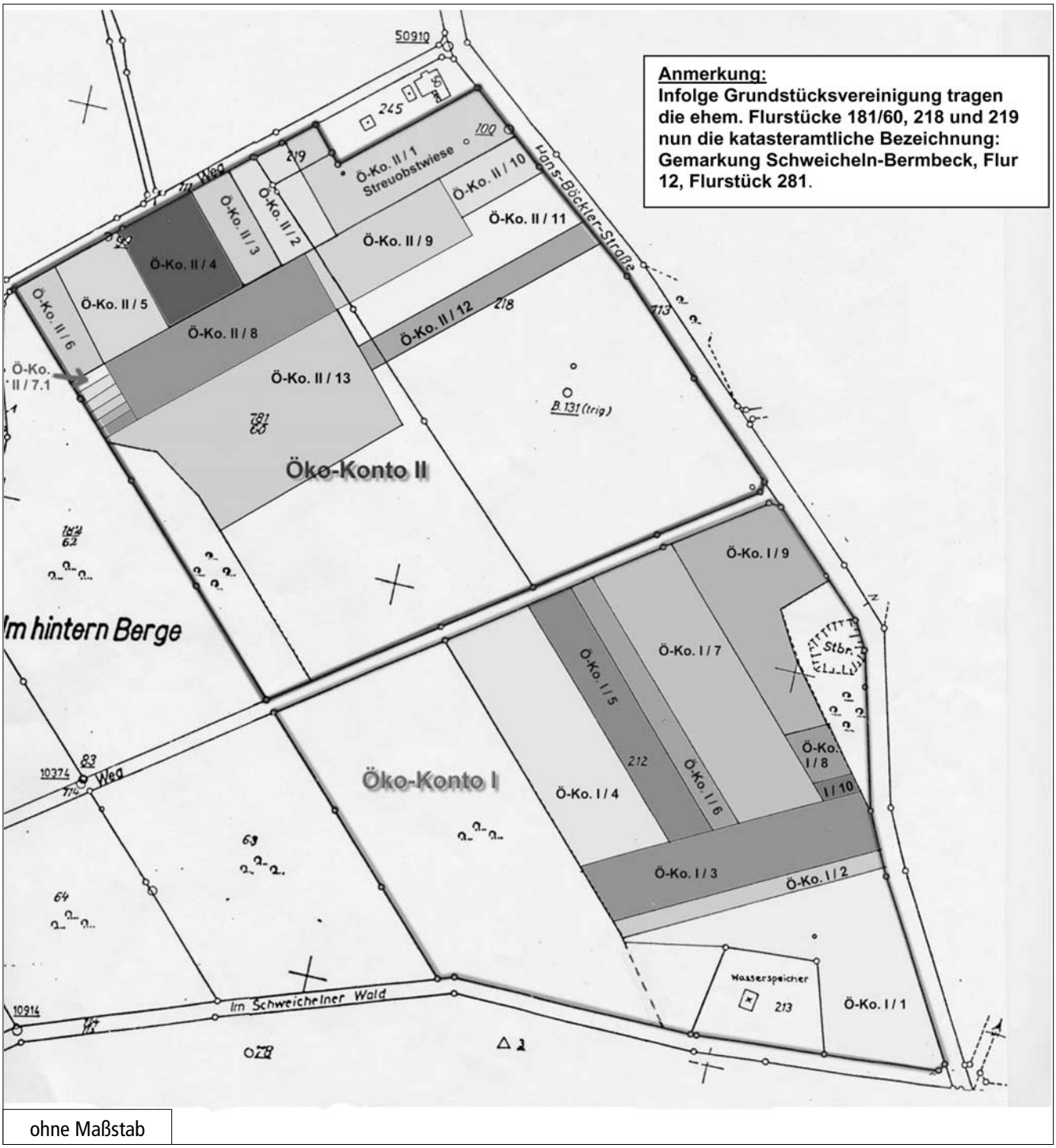
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter Grund-wert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert
Bestand		3.257				6.514,00
3.1	Acker	3.257	2,00	1,00	2,00	6.514,00
Planung		3.257				19.542,00
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3.257	6,00	1,00	6,00	19.542,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						**13.028,00**

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

Lage: Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 tlw.

Öko-Konto-Nummer: Ö-Ko. II / 11

Maßnahme: Aufforstung einer 3.257 qm großen Fläche mit bodenständigen Laubgehölzen



ohne Maßstab

ANHANG