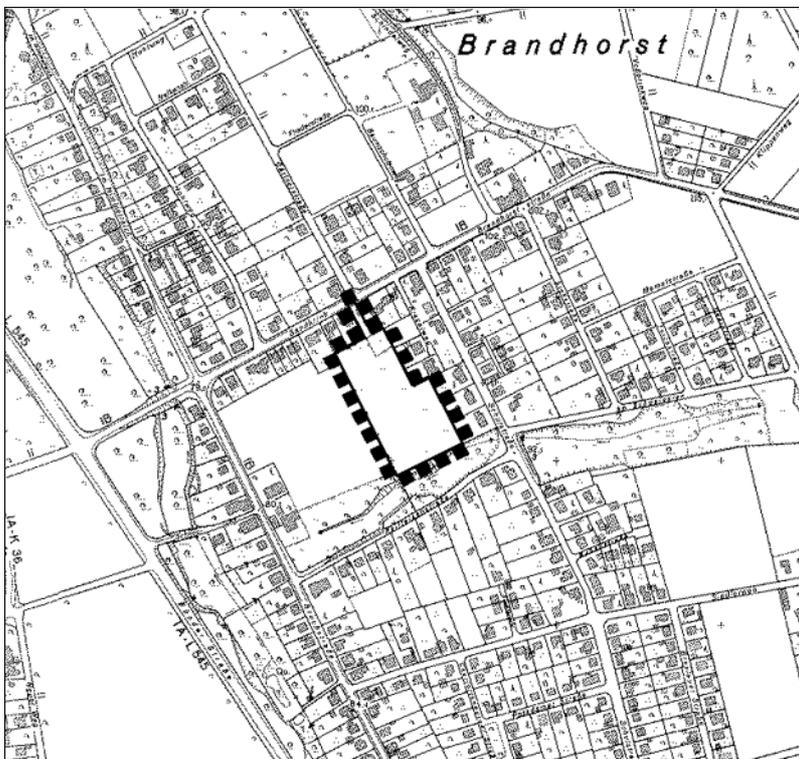


Bebauungsplan Nr. Ei 13
»Wohngebiet zwischen Sandbrink,
Kieselweg und dem Schweigsiek«

Begründung
öffentliche Auslegung

Gemeinde Hiddenhausen



1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
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	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
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	9	
5.2	Ausgleichsflächen	9	
5.3	Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung	10	
5.4	Landschaftsschutzgebiet	10	
5.5	Forstliche Belange	11	
6.	Sonstige Belange	11	
6.1	Ver- und Entsorgung	11	
6.1.1	Energie- und Wasserversorgung	11	
6.1.2	Abwasserentsorgung	11	
6.1.3	Abfallbeseitigung	11	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12	
6.3	Immissionsschutz	12	
6.4	Denkmalschutz	12	
6.5	Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12	



7.	Umweltbericht	12	Inhaltsverzeichnis
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12	
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	14	
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15	
7.4	Gepante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16	
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	18	
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	18	
7.7	Zusätzliche Angaben	18	
7.8	Zusammenfassung	19	
8.	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	20	
9.	Flächenbilanz	20	

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 in seiner Sitzung am 03.05.2004 beschlossen, für das ca. 1,36 ha große Gebiet im nördlichen Bereich der Ortslage Eilshausen einen Bebauungsplan gemäß § 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 liegt im nördlichen Bereich der bebauten Ortslage Eilshausen, umfasst die Parzelle 268 und ist begrenzt

- im Norden vom Sandbrink bzw. seiner rückwärtigen Bebauung,
- im Süden vom Schweigsiek,
- im Osten von der rückwärtigen Bebauung am Kieselweg bzw. an der Schulstraße sowie
- im Westen von einer als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Schule und Kindergarten sowie weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich südlich in einer Entfernung von ca. 500 m. Somit stellt das Plangebiet ein potentielles Verdichtungsgebiet dar, um weitere Wohnbaugrundstücke für die nachgefragten Einzel- und Doppelhäuser anzubieten. Eine Bereitschaft des derzeitigen Eigentümers liegt vor.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt, im geplanten Anbindungsbereich zum Sandbrink (s. Pkt. 4) werden Gartenflächen in Anspruch genommen. Am Sandbrink stocken zwei alte Stieleichen, von denen eine unmittelbar auf der Plangebietsgrenze steht und mit ihrem Taufbereich in die Erschließungsfläche hineinragt.

Im Norden und Osten begrenzen vollständig bebaute Ein- und Zweifamilienhausgebiete das Plangebiet. Im Süden grenzen die Gehölzbestände auf den Böschungskanten des Schweigsieks an. Das im Westen gelegene Grünland ist ebenfalls als potentielle Wohnbaufläche zu bezeichnen.

Das Gelände fällt um ca. 3 m von Nordosten nach Südwesten ab.
Zur weiteren Beschreibung der Biotopstrukturen im Plangebiet wird auf Pkt. 7.2 und die Plandarstellung im Anhang verwiesen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Flächennutzungsplan**

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt mit der 8. Änderung Wohnbaufläche dar. Somit wird der künftige Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt. Westlich, nördlich und östlich grenzen ebenfalls Wohnbauflächen an das Plangebiet.

Der südlich angrenzende Schweigsiek ist als öffentliche Grünfläche und Wald dargestellt.

- **Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen trifft in seiner Festsetzungskarte für das Plangebiet keine Aussagen.

Die Darstellungen der Entwicklungskarte wurden bereits mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans abgestimmt.

Südlich an das Plangebiet grenzt der Schweigsiek als Element des Landschaftsschutzgebiets 3.2.1.3 „Tal- und Sieksysteme des Ravensberger Hügellandes und des Herforder Berglandes“ an.

2. Städtebauliches Konzept

Der Nachfrage in Hiddenhausen bzw. auch in Eilshausen entsprechend sollen hier lediglich Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden, d.h. mindestens 14 Baugrundstücke mit ca. 600 qm, erhöht je nach Anteil von Doppelhäusern.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine die künftige Bebauung beidseitig erschließende zentrale Wohnstraße als Stichstraße, die vom Sandbrink in das Plangebiet führt und in einem platzartigen Wendehammer an einer kleinen Parkanlage endet.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

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.

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 den Kieselweg und den Sandbrink wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bauweise als Einzel- und/oder Doppelhausbebauung festgesetzt. Das optisch eineinhalbgeschossige Erscheinungsbild soll durch die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe gesichert werden.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen und die Baukörperhöhen aufeinander abzustimmen, wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m und die Traufhöhe mit max. 4,50 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben.

Im Plangebiet können ca. 14 Baugrundstücke mit durchschnittlich 600 qm Grundstücksfläche für Einzelhäuser angeboten werden. Die Anzahl erhöht sich entsprechend bei möglichen Doppelhäusern. 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. Je 200 qm Grundstücksgröße ist jedoch nur nur 1 Wohneinheit zulässig.

Die gesamte Anzahl der Wohneinheiten (max. 28 WE) ist abhängig vom Anteil der Einliegerwohnungen bzw. Doppelhäuser.

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. Allerdings wird im Hinblick auf eine Minimierung der Versiegelung auch die Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. ausgeschlossen.

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.

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. Engere Vorgaben sind allerdings aus der heterogenen Architektur des Umfeldes nicht abzuleiten.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht die Dachform und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden. Ausschlaggebend ist dafür die Hanglage des Baugebietes.

Wichtige städtebauliche Elemente sind zudem im Straßenraum wirkende Faktoren, wie z. B. Garagen, Vorgarteneinfriedigungen, für die Gestal-

tungsaussagen zu treffen sind. Auch aus ökologischen Gründen sollen Regelungen zur Gestaltung der Freiflächen hinsichtlich zu vermeidender Flächenversiegelungen 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.

4. Erschließung

4.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vom Sandbrink, der über die Bündler Straße (L 545) an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Zur inneren Erschließung des Plangebietes wird eine Stichstraße von Norden in das Baugebiet geführt, die in einem platzartig zu gestaltenden Wendehammer endet. Im Einfahrtsbereich vom Sandbrink aus ist zunächst ein Gefälle von fast 7 % zu überwinden. Der weitere Verlauf der Erschließungsstraße erfolgt parallel zum Hang.

Die Ausbaubreite der Zufahrtstraße wird mit 6,5 m festgesetzt, um einseitiges Parken mit Baumstandorten zu ermöglichen.

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. 28 neuen Wohneinheiten je nach Einzel- oder Doppelhausbebauung ca. 8-10 öffentliche Stellplätze. Diese können im öffentlichen Straßenraum mit den vorgesehenen Abmessungen im Rahmen der Ausbaugestaltung nachgewiesen werden.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Bushaltestelle der Linie Herford – Bünde befindet sich in ca. 50 m Entfernung im Kreuzungsbereich Sandbrink / Schulstraße.

4.4 Fuß- und Radwegenetz

Im Plangebiet selbst ist kein unabhängiges Fuß- und Radwegenetz vorgesehen, da auch keine Fortführung zu anderen Zielen gegeben ist. Die verkehrsberuhigt gestaltete Wohnstraße bietet hier ausreichend Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Allerdings wird zu dem im Westen zukünftig zu entwickelnden Baugebiet eine Fußwegverbindung entlang der geplanten Parkanlage offengehalten.

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

5. Natur und Landschaft

5.1 Grünflächen

Im Plangebiet wird am südwestlichen Rand eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Diese soll eine multifunktionale kommunikative Aufgabe als Quartiersplatz übernehmen und gegebenenfalls die Verbindung zum westlich anschließenden künftigen neuen Baugebiet schaffen. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und des Aufenthaltswerts werden auf der Grünfläche 5 bodenständige Bäume I. Ordnung als Hochstämme gepflanzt. Ca. 500 m Entfernung nördlich an der Königsberger Straße steht zudem ein Bolzplatz zur Verfügung.

5.2 Ausgleichsflächen

im südöstlichen Randbereich wird dem Wohngebiet eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB vorgelagert. Hiermit sollen potentielle Beeinträchtigungen des Sieks durch das Wohngebiet verhindert werden. Gleichzeitig wird hiermit der erforderliche Abstand zu den auf der Siekkante stockenden Gehölzen erzielt (s. Pkt. 5.6).

Entlang der Wohngrundstücke sichert ein Pflanzstreifen die Ausgleichsfläche vor Beeinträchtigungen (s.a. Pkt. 5.2.1).

5.3 Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung

Der Bebauungsplan enthält folgende textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB sowie gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB, die zur Grüngestaltung des neuen Wohngebietes beitragen.

- Zur Grüneinfriedigung der Grundstücke dürfen nur geschnittene Hecken aus bodenständigen Gehölzen oder sonstige bodenständige Laubgehölze verwendet werden. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass für die Einfriedigung ökologisch geringwertige und nicht bodenständige Gehölze verwendet werden.
- Pro angefangener 400 qm privater Grundstücksfläche ist mind. 1 mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
- Die innerhalb der Ausgleichsfläche mit dem Maßnahmenkürzel „M1“ bezeichnete Fläche zur Anpflanzung ist flächendeckend mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen II. Ordnung zu bepflanzen.
- Die mit dem Maßnahmenkürzel „M2“ bezeichnete Fläche ist der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- Alle gemäß Festsetzung vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Hinweislich sind im Straßenraum der Zufahrtsstraßen Baumpflanzungen vorgeschlagen, deren Standorte jedoch im einzelnen mit der Ausbaugestaltung der Verkehrsflächen abzustimmen sind.

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.

5.4 Landschaftsschutzgebiet

Mit dem vorgelagerten Regenrückhaltebecken und der Ausgleichsfläche werden potentielle vom Wohngebiet ausgehende Störungen des Landschaftsschutzgebiets vermieden.

Das Regenrückhaltebecken und die vorgesehene Sukzessionsfläche ergänzen die Gehölze und die nassen bzw. feuchten Biotoptypen des Schweigsieks.

5.5 Forstliche Belange

Zu den auf der Siekkante stockenden Gehölzen wird mit den Baugrenzen ein Abstand von mind. 28 m zu den zwei südöstlichsten Grundstücken eingehalten. Zu den übrigen Grundstücken beträgt der Abstand mind. 50 m.

Zum Traufbereich eines besonders großen Exemplars einer Stieleiche auf der Siekkante unmittelbar im Süden angrenzend an das Plangebiet wird ein Abstand von mind. 38 m eingehalten.

Diese Abstände werden hinsichtlich des Schutzes vor Windwurf als ausreichend angesehen.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

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

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

Die Schmutzwasserkanalisation wird nach Nordwesten geführt und an die vorhandene Kanalisation im Sandbrink angeschlossen.

Für die Regenwasserbeseitigung ist im Süden des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken mit einem erforderlichen Rückhaltevolumen bis 150 cbm als Fläche für die Ver- und Entsorgung festgesetzt.* Von hier versickert das Wasser in den Schweigsiek.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird ein vorhandener Regenwasserkanal mit Leitungsrecht gesichert.

6.1.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß nach den Bestimmungen des Kreises Herford.

* ibkk: Entwässerungskonzept für das Baugebiet Ei 13 in Hiddenhausen-Eilshausen. Porta Westfalica, Mai 2005

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

6.3 Immissionsschutz

Für den Planbereich sind keine Emittenten zu beachten.

6.4 Denkmalschutz

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

6.5 Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise sind nicht 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. Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 3) ermöglichen die Errichtung von Wohngebäuden entsprechend der bestehenden umliegenden Wohngebiete.

Das neue Wohngebiet umfasst eine Fläche von 0,93 ha, so dass unter Beachtung der größtmöglichen Versiegelung von 40 % ca. 0,37 ha an Grund und Boden in Anspruch genommen bzw. neu versiegelt werden können. Als weitere Versiegelung ist der Bedarf einer ca. 0,16 ha umfassenden Erschließungsstraße zu nennen, die vom Sandbrink abzweigt. Die übrigen Flächen des 1,35 ha großen Plangebiets werden für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens, einer Parkanlage und einer Ausgleichsfläche zum Schweigsiek benötigt (s.a. Pkt. 9.).

Zur Ver- und Entsorgung des neuen Wohngebiets mit Strom, Gas, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 6.1 verwiesen.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten fachlichen Normen 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 nicht relevant, da mit der Entwicklung des Wohngebiets keine Belange des Immissionsschutzes betroffen sind.

- **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Hier wird insbesondere auf den Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen verwiesen, der den südlich an das Plangebiet angrenzenden Schweigsiek als Element des Landschaftsschutzgebiets 3.2.1.3 „Tal- und Sieksysteme des Ravensberger Hügellandes und des Herforder Berglandes“ festsetzt (s. Pkt. 1.5).

- **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 Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt, kommen im Plangebiet jedoch nicht vor.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet – Wohnbebauung nördlich und östlich des Plangebiets – Plangebiet übernimmt keine Erholungsfunktion, da Wegenetz nicht vorhanden 	hoch hoch keine
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Überwiegend Ackerfläche, kleinflächig 1 m breiter Saumstreifen entlang eines Zauns – Gehölzbestand im südöstlichen Bereich des Ackers (Vogelkirsche Kronendurchmesser 7 m) und im Saumstreifen (Vogelkirsche 6 m, Hasel 4 m), kleinere Gehölze in der Nähe der bestehenden Wohnbebauung – Alter Stieleichenbestand (Doppeleiche Kronendurchmesser 14 m) am Sandbrink – Gartenflächen am Sandbrink – Südöstlich angrenzend Schweigsiek mit z.T. altem Gehölzbestand auf den Siekkanten und generell feucht-nasser Ausprägung – Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als gering einzuschätzen. Beeinträchtigend wirken die angrenzenden baulichen Strukturen. Es ist mit den typischen Arten des Siedlungsraums zu rechnen. 	nachrangig mittel hoch nachrangig sehr hoch nachrangig
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – 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 geringen anthropogenen Überprägung – die ackerbauliche Nutzung beschränkt sich weitgehend auf die oberen Bodenschichten – ist der Boden als relativ naturnah und somit ebenfalls als schutzwürdig anzusehen. 	sehr hoch mittel bis hoch
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. – Angrenzend im Sohlbereich des Schweigsieks kleines Fließgewässer und temporäre begleitende Stillgewässer – Grundwasserstand lt. Geologischer Dienst bei 19 dm unter Flur 	– hoch gering
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet und seiner Umgebung dominiert ein Übergangsklima der freien, landwirtschaftlich genutzten Flächen und des Siedlungsbereichs. Der Acker ist dabei insbesondere Kaltluftproduzent, Entsprechend der Exposition des Geländes fließt die Kaltluft in westliche Richtung ab. – Angrenzender gehölzbestandener Schweigsiek ist Frischluftproduzent 	mittel hoch
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> – Innerhalb des Plangebiets wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden. – Der Wert des südöstlich angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist mit den entsprechenden Schutzausweisungen dokumentiert. 	nachrangig hoch
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> – Das Landschaftsbild des Plangebiets ist heterogen, geprägt von Elementen des Siedlungsraumes, der landwirtschaftlich genutzten Flächen und der natürlichen Struktur des Schweigsieks. 	mittel-hoch
Kulturgüter und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> – Kultur- und Sachgüter kommen nicht vor. 	–
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> – Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. 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 Änderung des Bebauungsplans betroffen wären. – Als angrenzendes relevantes Wirkungsgefüge ist der Schweigsiek zu nennen, dessen Vegetation von der feuchten bzw. nassen Bedingungen geprägt ist (u.a Erlen, Eschenbestand). 	nachrangig hoch

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 sind mit dem Planungsziel „Allgemeines Wohngebiet“ nicht verbunden. Der Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist sichergestellt.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> – Im Plangebiet sind Acker, Saumstreifen, Gartenflächen und Gehölze von einem Eingriff (Versiegelung und Umwandlung in Gartenflächen) betroffen. Hervorzuheben ist der Verlust einer alten Stieleiche am Sandbrink, da hier die künftige Erschließung des Wohngebiets verläuft. Hiermit gehen Nistmöglichkeit und Ansitz insbes. für die Avifauna des besiedelten Bereichs verloren. – Der östlich angrenzende Schweigsiek wird durch eine vorgelagerte Ausgleichsfläche und das geplante Regenrückhaltebecken in einer räumlichen Tiefe von mind. 13 m bis max. 45 m vor negativen Einflüssen geschützt. In räumlicher Nähe zum Schweigsiek entstehen hier ergänzende Biotopstrukturen. – Die biologische Vielfalt ist in nachrangigem bis vereinzelt hohem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden Biotoptypen. In der Nähe des Schweigsieks ist von einer Zunahme der biologischen Vielfalt durch das Regenrückhaltebecken und die Ausgleichsfläche auszugehen.
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp betroffen. Darüberhinaus genießt der Boden aufgrund seiner Naturnähe eine hohe Schutzwürdigkeit. – Im südlichen Bereich ist kleinflächig unter der Ausgleichsfläche aufgrund der Nutzungsaufgabe und der ungestörten Entwicklung (Sukzession) von einer Aufwertung der Bodenverhältnisse auszugehen.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> – Mit dem Regenrückhaltebecken wird ein aquatischer Biotoptyp geschaffen, der bei naturnaher Gestaltung den den Schweigsiek ergänzen kann. – Mit dem Regenrückhaltebecken werden die Vorgaben des § 51a LWG zur Rückhaltung von Niederschlagswässern bzw. Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Oberflächengewässer befolgt. Der Schweigsiek ist von der verzögerten Einsickerung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken nicht nachteilig betroffen, da es sich um unbelastetes Wasser handelt und die feuchten bis nassen Verhältnisse im Siek gestützt werden. Auch von einer temporär höheren oberflächigen Einleitung über den Notüberlauf sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, da die Wasserführung im Siek ebenfalls Schwankungen aus der natürlichen Schüttung unterliegt. – Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind mit dem Wohngebiet aufgrund des relativ geringen Versiegelungsgrads nicht verbunden..
Luft und Klima	– Mit der Planung wird ein Teilbereich einer Kaltluftentstehungsfläche in Anspruch genommen. An ihre Stelle tritt ein Klima des gering versiegelten Siedlungsbereich. Wesentliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind hiermit nicht verbunden. Die Entfernung der Ackerfläche wirkt sich lediglich auf mikroklimatischer Ebene aus, ansonsten entspricht das Klima zukünftig der bestehenden siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
Arten- und Biotop-schutz	<ul style="list-style-type: none"> – Auf den Arten- bzw. Biotopbestand im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. – Das südlich angrenzende Schutzgebiet des Schweigsieks wird durch die Festsetzungen von Ausgleichsflächen und Flächen zur Regenrückhaltung in den Randbereichen des Plangebiets vor Beeinträchtigungen geschützt.
Landschaft	– Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung nicht zu erwarten.
Kulturgüter und Sachgüter	– Da Kulturgüter im Plangebiet nicht vorkommen, sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Mensch) hinausgehen, 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. 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.

Der als besonders schutzwürdig ausgewiesene Bodentyp im Plangebiet unterliegt der gesamten Ortslage Eilshausen. In der Abwägung sind jedoch 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 und Versiegelung des Bodens wird mit den für das Planvorhaben 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 Planänderung 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.

- **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 überwiegend eine Ackerfläche. Im nordwestlichen Zufahrtsbereich ist eine alte Stieleiche voraussichtlich nicht zu erhalten. Dieser Verlust ist jedoch nicht vermeidbar, da eine Erschließung des neuen Gebietes lediglich an dieser Stelle erfolgen kann.

Die Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen zielen insbesondere auf den Schweigsiek als Element des Landschaftsschutzgebiets.

Mit den festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung innerhalb des Wohngebietes und auf der öffentlichen Grünfläche soll eine ansprechende Durchgrünung erzielt werden. Hierzu dient auch die Festsetzung zur Verwendung bodenständiger Gehölze (s. Pkt. 5.2.1).

Mit der Ausgleichsfläche am Schweigsiek kann der Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsintern nicht kompensiert werden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von 6.086 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 1.522 qm vorgesehen.

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

7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ei 13 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,
- abgesehen von einer alten Stieleiche 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,
- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden (z.B. bezüglich Immissionsschutz).

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans 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 die gleichen räumlichen und funktionalen Vorteile (s.a. Pkt. 1.3) vereinen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen somit nicht.

7.7 Zusätzliche Angaben

Es traten keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Bearbeitung des Umweltberichts 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 Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. 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 13 „Wohngebiet zwischen Sandbrink, Kieselweg und dem Schweigsiek“ beinhaltet die Festsetzung eines ca. 0,93 ha großen „Allgemeinen Wohngebiets“ auf einer derzeit überwiegend als Acker landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zusätzlich sind im Plangebiet eine Erschließungsstraße, eine Parkanlage, ein Regenrückhaltebecken und eine Ausgleichsfläche vorgesehen.

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

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet.
- 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, einen Saumstreifen und Gehölze geringeren Umfangs. Hervorzuheben ist allerdings der Verlust einer alten Stieleiche am Sandbrink, welche im Zuge der Erschließung nicht erhalten werden kann. Dieser Verlust von Strukturen von Natur und Landschaft wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und entsprechend plangebietsintern und -extern ausgleichen.
- Der angrenzende, hochwertige Schweigsiek als Struktur des Landschaftsschutzgebiets „Tal- und Sieksysteme des Ravensberger Hügellandes und des Herforder Berglandes“ wird durch die Anlage einer Ausgleichsfläche und eines Regenrückhaltebeckens vor potentiellen Beeinträchtigungen seitens des Wohngebiets geschützt.
- 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. Fragen der Durchführung und Bodenordnung

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

9. Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,35 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,93 ha	–	68,9 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,16 ha	–	11,9 %
– Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,06 ha	–	4,4 %
– Ausgleichsfläche	0,10 ha	–	7,4 %
– Fläche für Ver- und Entsorgung	0,10 ha	–	7,4 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im August 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.

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs weicht von der des Bebauungsplans (13.500 qm) aus folgenden Gründen ab:

- Der Bereich für die Regenrückhaltung (Fläche für Ver- und Entsorgung = 1.000 qm) wird flächenmäßig nicht berücksichtigt, da mit entsprechender Gestaltung dieses Bereichs der Eingriff als ausgeglichen betrachtet wird.
- Die westliche der am Sandbrink stockenden Doppeleiche wird höchstwahrscheinlich nicht zu erhalten sein (aufgrund der Erschließungsstraße bzw. aus Gründen der Verkehrssicherheit). Der entfallende, außerhalb des Bebauungsplanbereichs gelegene Traufbereich in einer Größe von 60 qm wird zusätzlich berücksichtigt.

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

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt somit 12.560 qm.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzel- flächenwert
				Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	
1	3.1	Acker	12.005,00	2,00	1,00	2,00	24.010,00
2	5.1	Brache < 5 Jahre	115,00	4,00	1,00	4,00	460,00
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	225,00	2,00	1,00	2,00	450,00
4	8.2*	Einzelbaum (am Sandbrink)	120,00	8,00	0,90	7,20	864,00
5	8.2	Einzelbäume (im Acker und Brachestreifen)	95,00	8,00	1,00	8,00	760,00
Summe G1			12.560,00				26.544,00

* Vom 160 qm großen Traufbereich werden 120 qm angesetzt, da sich die Traufen der Bäume überlappen. Korrekturfaktor von 0,9 aufgrund der Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Nutzungen.

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)		9.325,00				11.836,00
1.1	Versiegelte Fläche	3.730,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	5.405,00	2,00	1,00	2,00	10.810,00
8.1**	Hecken, Gebüsche	190,00	6,00	0,90	5,40	1.026,00
Öffentliche Verkehrsfläche		1.645,00				90,00
1.1*	Versiegelte Fläche	1.555,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1.3	Wassergebundene Decke (Fuß-/Radweg)	90,00	1,00	1,00	1,00	90,00
Öffentliche Grünfläche		555,00				2.391,00
4.5	Parkanlage	325,00	3,00	1,00	3,00	975,00
8.2**	Einzelbaum (Erhalt)	30,00	8,00	0,90	7,20	216,00
8.2**	Einzelbaum (Anpflanzung von 5 Bäumen I. Ordnung à 40 qm)	200,00	6,00	1,00	6,00	1.200,00
Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB		1.035,00				6.141,00
5.3	Brache / Sukzession	800,00	6,00	1,00	6,00	4.800,00
8.1**	Hecken, Gebüsche	195,00	6,00	0,90	5,40	1.053,00
8.2**	Einzelbaum (Erhalt)	40,00	8,00	0,90	7,20	288,00
Summe G2		12.560,00				20.458,00

* Zu der neuen Verkehrsfläche in einer Größe von 1.690 qm werden die mit der Baumentnahme am Sandbrink entstehenden 60 qm Versiegelung addiert.
** Korrekturfaktor von 0,9 aufgrund der Beeinträchtigungen durch die angrenzende Nutzung

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	20.458,00	-	26.544,00 = -6.086,00
Ausgleichsdefizit	-6.086	Biotopwertpunkte	

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Bestand		1.522				3.044,00
3.1	Acker	1.522	2,00	1,00	2,00	3.044,00
Planung		1.522				9.132,00
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	1.522	6,00	1,00	6,00	9.132,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						6.088,00

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

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

Öko-Konto-Nummer: Ö-Ko. II / 12

Maßnahme: Aufforstung einer 1.522 qm großen Fläche mit bo-
denständigen Laubgehölzen

