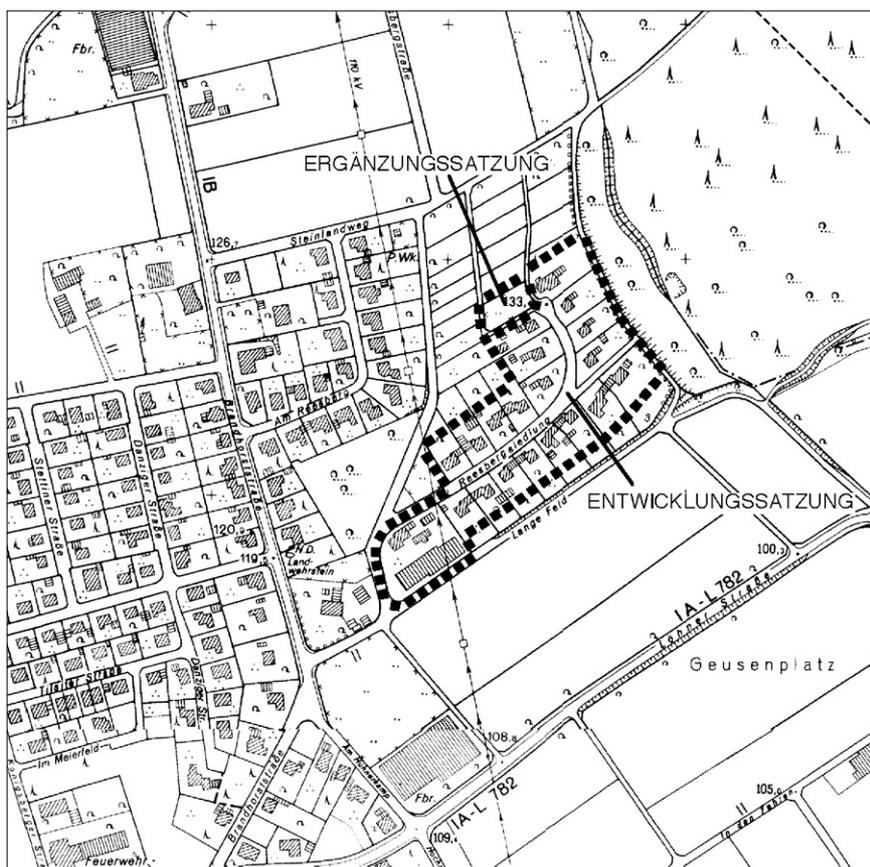


Entwicklungs- und Ergänzungssatzung im Bereich der Gemeindestraße „Reesbergsiedlung“

Begründung

Gemeindeteil Eilshausen

Gemeinde Hiddenhausen



WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Beschluss zur Satzungsaufstellung	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.	Erschließung	6	
4.	Natur und Landschaft	6	
5.	Ver- und Entsorgung	7	
6.	Sonstige Belange	7	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Lageplan der externen Ausgleichsfläche



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Beschluss zur Satzungsaufstellung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat am 20.03.2006 für den nördlichen Bereich der Straße „Reesbergsiedlung“ im Gemeindeteil Eilshausen die Aufstellung von zwei miteinander verbundenen Satzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB beschlossen (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung). Nach Abwägung aller Anregungen, Bedenken und Hinweise der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde am 16.04.2007 durch den Gemeindeentwicklungsausschuss beschlossen, eine Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 mit einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 zu verbinden und aufzustellen.

Die Voraussetzung für die Satzungsaufstellung ist gegeben, da die im folgenden genannten Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt sind (s. Pkt. 1.4) und die in § 34 Abs. 5 Nrn. 1-3 BauGB genannten Bedingungen, nämlich

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- die Nicht-Begründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

vorliegen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass war eine konkrete Bauvoranfrage für die Bebauung einer bisher unbebauten Parzelle im nördlichen Randbereich der Siedlung.

In diesem Zuge sollen nun für die Reesbergsiedlung, für die kein verbindliches Planungsrecht besteht, die jedoch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen als Wohnbaufläche dargestellt ist, die Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt werden. (Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB), um für im Rahmen der Satzung mögliche Um- und Anbaumaßnahmen die planungsrechtliche Grundlage zu liefern.

Zudem soll das derzeit unbebaute Grundstück im Norden der Siedlung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Beide Satzungen werden

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 miteinander verbunden und insgesamt als „Plangebiet“ bezeichnet. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Satzungsgebiete ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst in der Gemarkung Eilshausen jeweils teilweise die Flurstücke 39-47, 50, 52-61, 63, 68, 76, 77, 156, 157, 158 und 159 der Flur 1. Das Flurstück 76 (ca. 1.000 qm) wird durch die Ergänzungssatzung, die übrigen Flurstücke (ca. 25.240 qm) durch die Entwicklungssatzung erfasst.

Der Geltungsbereich erfasst eng begrenzt die vorhandene Bebauung einschließlich der in den rückwärtigen Bereichen bestehenden Nebengebäude, jedoch nicht die gesamten Gartenflächen, da eine weitere rückwärtige Verdichtung mit Wohngebäuden an dieser Stelle städtebaulich nicht erwünscht ist. Die signifikante Hanglage mit einer deutlichen Fernwirkung des Ortsrandes verträgt eine Ausdehnung der Bebauung nicht.

1.4 Derzeitige Situation

Der Bereich der Satzung befindet sich im nordöstlichen Bereich der Ortslage Eilshausen in unmittelbarer Nähe zur Waldfläche des Reesbergs.

Die Siedlung ist – bis auf das erwähnte freie Grundstück im Norden – vollständig mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäusern) bebaut. In den rückwärtigen Bereichen liegen zum Teil große Gartenflächen. Am südwestlichen Ende der Siedlung befindet sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Anwesen, das jedoch in der Struktur der wohngenutzten Gebäude und zeitlichen Entwicklung der Reesbergsiedlung zuzurechnen ist und daher in die Entwicklungssatzung miteinbezogen wird.

Im Westen liegt die Ortslage Eilshausen, im Norden und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Osten beginnen die Waldflächen des Reesbergs.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist mit Ausnahme des nordwestlichen Grundstücks am Ende des Wendehammers im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklungssatzung wird somit entsprechend den Vorschriften des § 34 Abs. 4 Nr. 2 aus der Darstel-

lung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Das durch Ergänzungssatzung in den Siedlungszusammenhang aufzunehmende Grundstück (Flurstück 76 der Flur 1) wird im Rahmen der Parzellenunschärfe zusätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieses Einzelgrundstück ist derzeit dem Außenbereich zuzuordnen, wird jedoch durch die östlich und südlich benachbarte Bebauung geprägt, so dass die Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gegeben ist.

- **Landschaftsplan**

Das Plangebiet wird nicht vom Landschaftsplan „Herford/Hiddenhausen“ erfasst, dieser grenzt jedoch jenseits der Gartenflächen der Grundstücke östlich und südlich an. Im weiteren geht der Landschaftsplan „Herford/Hiddenhausen“ in den Landschaftsplan „Löhne/Kirchlengern“ über.

Die Entwicklungskarten der Landschaftspläne stellen für die Waldflächen des Reesbergs und die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden und Süden des Plangebiets das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.

Die Waldflächen des Reesbergs sind als Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“ in den Festsetzungskarten festgesetzt.

- **Umweltprüfung**

Das vorliegende Bauleitplanverfahren unterliegt gem. § 34 Abs. 5 BauGB nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung bzw. zu deren Dokumentation in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB werden ergänzende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzung der Reesbergsiedlung entspricht dem Baugebietstyp eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch für die zu ergänzende bauliche Verdichtung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der umgebenden Struktur wird eine maximal zweigeschossi-

ge Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen, für die nach Landesbauordnung die Ausnutzung eines Dachgeschosses bis 75 % der Grundfläche zulässig ist. Die vorhandene Bebauung der Reesbergsiedlung wirkt aufgrund der Hangneigung nach Süden bzw. Südosten ohnehin z.T. dreigeschossig, ist aber baurechtlich als zweigeschossig zu werten.

Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Damit soll eine nicht vorhersehbare Verdichtung mit negativen Auswirkungen vermieden werden.

Die Grundflächenzahl wird im Hinblick auf die bauliche Verdichtung im Sinne eines sparsamen Umgangs mit dem Boden mit GRZ 0,4 entsprechend der Obergrenze lt. BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist nicht zulässig, um die Flächenversiegelung zu minimieren.

Bedingt durch die ehemalige Nutzung als Hofstelle mit Gebäudeteilen die ehemals der Landwirtschaft (Stallungen, Lagerflächen) dienen, ist für die südwestliche Parzelle 159 eine Ausnahme von der GRZ zur Sicherung des Bestandes notwendig. Ausgehend von der heutigen Grundstücksausnutzung wird hier ausnahmsweise und nur zur Sicherung des baulichen Bestandes eine GRZ von 0,6 zugelassen. Hierzu enthält die Planzeichnung eine textliche Festsetzung.

Eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen wird nicht festgesetzt, da einerseits durch die Abgrenzung der Satzung eine Begrenzung der bebaubaren Flächen gegeben ist und andererseits in den durch Satzungen gesicherten Bereichen die Flexibilität für die vorhandene Bebauung hinsichtlich Neubau oder Anbau den Grundstückseigentümern unter Beachtung der maximal zulässigen Grundflächenzahl offengehalten werden soll. Die erforderlichen Abstände von den benachbarten Grundstücksgrenzen richten sich ohnehin nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

3. Erschließung

Die Erschließung des Satzungsbereichs – einschließlich der derzeit unbebauten Parzelle – ist durch die Straße „Reesbergsiedlung“ gesichert.

4. Natur und Landschaft

Natur und Landschaft sind von der Aufstellung der Satzung nicht nachteilig betroffen, da überwiegend eine bereits bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert wird und der mit der Neubebauung verursachte

Eingriff ausgeglichen wird.

Für das derzeit unbebaute Grundstück (Parzelle 76) ist die Eingriffsregelung gem. § 18 ff BNatSchG zu beachten. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (s. Anhang) zeigt auf, dass für dieses Grundstück ein Ausgleichsbedarf von 2.848 Biotopwertpunkten erforderlich wird.

Der Ausgleichsbedarf wird plangebietsextern im Ortsteil Schweicheln-Bermbeck im Öko-Konto II (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 tlw.) realisiert (s. Anhang). Als Maßnahme ist die Aufforstung mit bodenständigen Laubgehölzen auf einer Fläche von 712 qm vorgesehen. Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche mit der Öko-Konto-Nr. Ö-Ko. II / 15 in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (tlw.) dem mit der Bebauung des Flurstücks 76 im „Allgemeinen Wohngebiet“ verbundenen Eingriff als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

5. Ver- und Entsorgung

- Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas, Strom und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Abwassers und Abfalls ist durch die bestehenden Netze und Entsorger bereits gegeben bzw. wird durch deren Erweiterung für das neu bebaubare Grundstück sichergestellt.

6. Sonstige Belange

Auf der Parzelle 159 der ehemaligen Hofstelle befindet sich eine Altablagerung (Verzeichnis Nr. 3817 M 13). Gemäß den Unterlagen zur Gefährdungsabschätzung dieser Altablagerung handelt es sich um eine mit Hausmüll, Boden und Bauschutt (ca. 4.000 cbm) verfüllte ehemalige Mergel-Grube. Die letzte Ablagerung fand im Jahr 1964 statt. Die Altablagerung wurde mit ca. 1 m Mutterboden überdeckt und später mit Stallungen und Abstellflächen überbaut.

Im Jahr 1985 kam der Arbeitskreis „Altablagerung und Altlasten“ zu dem Ergebnis, dass von der Altablagerung keine Beeinträchtigungen mehr ausgehen. Die Thematik „Altablagerung“ wurde erneut behandelt, als durch Ausschachtarbeiten auf dem Grundstück ein Teil der Ablagerungen zu Tage befördert wurden. Soweit es sich um Müllbestandteile handelte, wurden diese zur Deponie Kirchlengern abgefahren.

Aufgrund des geringen Füllvolumens und der zwischenzeitlich erfolgten Überbauung ist anzunehmen, dass keine Gefahren für das Plangebiet davon ausgehen.

Fragen des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Weitere Aspekte, die für die Aufstellung der Satzung relevant wären, sind nicht zu berücksichtigen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im September 2007

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung möglich ist.

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

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.2	Intensivgrünland	1.017,00	4,00	1,00	4,00	4.068,00
Summe G1		1.017,00				4.068,00

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen der Satzung						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 ohne Überschreitung)						
1.1	Versiegelte Fläche	407,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	610,00	2,00	1,00	2,00	1.220,00
Summe G2		1.017,00				1.220,00

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz						
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1		1.220,00	-	4.068,00	=	-2.848,00
Ausgleichsdefizit		-2.848	Biotopwertpunkte			

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme						
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Bestand		712				1.424,00
3.1	Acker	712	2,00	1,00	2,00	1.424,00
Planung		712				4.272,00
6.7	Aufforstungen mit bodenständigen Laub- oder Nadelgehölzen	712	6,00	1,00	6,00	4.272,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						2.848,00

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

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

Öko-Konto-Nummer: Ö-Ko. II / 15

Maßnahme: Aufforstung einer 712 qm großen Fläche mit boden-
ständigen Laubgehölzen

