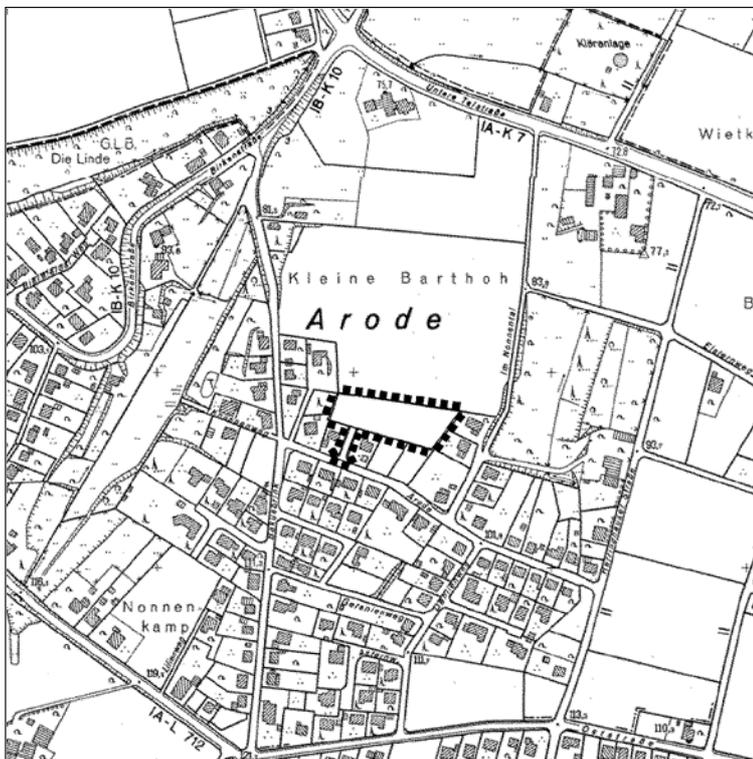


# Bebauungsplan Nr. Oe 9 »Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode«

Begründung  
– Entwurf –

Gemeinde Hiddenhausen  
Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB



<b>1.</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
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	
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>5</b>	
<b>3.</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Geschossigkeit und Bauweise	5	
3.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	6	
3.2.3	Überbaubare Fläche, Baugrenzen und Baulinien	6	
3.3	Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	7	
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
4.1	Straßenanbindung	7	
4.2	Ruhender Verkehr	8	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
4.4	Fuß- und Radwegenetz	8	
<b>5.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>8</b>	
5.1	Grünflächen und Verkehrsflächenbegleitgrün	8	
5.2	Textliche Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung	9	
<b>6.</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
6.1	Ver- und Entsorgung	9	
6.1.1	Energie- und Wasserversorgung	9	
6.1.2	Abwasserentsorgung	9	
6.1.3	Abfallbeseitigung	10	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
6.3	Immissionsschutz	10	
6.4	Denkmalschutz	10	
6.5	Sonstige nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10	



<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	10
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	12
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	13
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
7.5	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	15
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
7.7	Zusätzliche Angaben	16
7.8	Zusammenfassung	17
<b>8.</b>	<b>Bodenordnung und sonstige Fragen der Durchführung</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>

### **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Lageplan der externen Ausgleichsfläche

## **1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen hat am 27.05.2004 beschlossen, für das ca. 0,5 ha große Gebiet am nördlichen Rand der Ortslage Arode einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen, um hier ein kleines Wohnbauflächenangebot als sinnvolle Abrundung der Ortslage Arode 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 Parzellen 279 und 283 im rückwärtigen Bereich der bestehenden südlichen Bebauung an der Straße Arode. Im Osten und Westen wird das Plangebiet durch die Bebauung an den Straßen Im Nonnental und Elfenweg sowie im Norden durch den als Landschaftsschutzgebiet gesicherten landwirtschaftlich genutzten Freiraum begrenzt.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand der bebauten Ortslage von Arode, ein Ortsteil ohne weitere Versorgungseinrichtungen. Im Plangebiet wird somit nur eine geringfügige Abrundung für ca. vier große Einfamilienhausgrundstücke entsprechend der angrenzenden Struktur angeboten.

### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird zur Zeit überwiegend als Grünland genutzt. Auf der kleinen Parzelle 283 liegt eine intensiv gepflegte Rasenfläche.

Im Süden, Osten und Westen grenzt Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit ihren Gärten an das Plangebiet.

Nördlich schließt eine große Ackerfläche an. Jenseits der Wohnbebauung am Bakusbrink liegt ein Siek mit Gehölzen in den Böschungsbereichen. Ein östlich verlaufender Feldweg wird von einer Baumreihe begleitet, weiter östlich stockt ein Feldgehölz.

Das Gelände fällt zur freien Landschaft nach Nordosten hin um ca. 5,0 m innerhalb des Plangebietes.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hiddenhausen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Somit wird der künftige Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Der Landschaftsplan Herford/Hiddenhausen erfasst das Plangebiet nicht. Unmittelbar nördlich grenzt jedoch das Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“ an. Die Entwicklungskarte stellt hier das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.

## **2. Städtebauliches Konzept**

Aufgrund der örtlichen Situation sollen im Plangebiet lediglich große Einzelhausgrundstücke mit ca. 750 bis 1.200 qm Grundstücksgröße angeboten werden, d.h. ca. vier Baugrundstücke.

Das städtebauliche Konzept zeigt eine der Hanglage entsprechende Anordnung von vier Gebäuden mit Ost-West-Firstrichtung entlang einer das Plangebiet im Norden begrenzenden Stichstraße.

## **3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet im Bebauungsplan als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen werden jedoch die gem. § 3 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Für diese Nutzungen ist aufgrund der örtlichen Situation hier ohnehin keine Standortgunst gegeben.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Geschossigkeit und Bauweise**

Im Plangebiet sollen ca. vier Grundstücke mit 750 bis 1.200 qm Grundstücksfläche für Einzelhäuser angeboten werden. Das entspricht auch der angrenzenden Baustruktur.

In Abwägung mit der örtlichen Situation wird für das Plangebiet eine maximal eingeschossige Bauweise als Einzelhausbebauung festgesetzt.

Um eine unangemessene Höhenentwicklung auszuschließen mit Bezug auf die topographisch sensible Situation, wird die Firsthöhe mit max. 9,50 m und die Traufhöhe mit max. 4,30 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbauten Grundstücksfläche. Werden nach der Detailplanung der Erschließungsstraße Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Gemeinde Hiddenhausen angegeben. Grundsätzlich sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal zwei Wohneinheit zulässig, um eine nachträgliche Verdichtung mit Kleinstwohnungen in dieser Randsituation der Ortslage auszuschließen.

### **3.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze lt. BauNVO für Reines Wohngebiet im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches.

Die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze ist unzulässig, um die mögliche Versiegelung der Grundstücke einzuschränken. Die Reduzierung ist aufgrund der großen Grundstücke zumutbar.

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, um eine homogene Abrundung der bestehenden Bebauung zu sichern. Detailliertere Vorgaben sind allerdings aus der wenig prägenden Architektur des Umfeldes nicht abzuleiten.

Die Gestaltungsvorschriften sollen ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit dort ausschließen, wo diese negativ nach außen in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt.

Als wesentliche baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht an dem von Norden landschaftlich wirksamen Ortsrand die Dachform und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden. Die optimale solarenergetische Ausrichtung der Gebäude nach Süden ist gegeben.

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 Quartiers Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen.

## **4. Erschließung**

### **4.1 Straßenanbindung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Arode über einen vorhandenen Ansatz als Stichweg mit einem Wendeplatz (ø max. 18 m für Abfallentsorgungsfahrzeuge). Die letzten beiden Grundstücke werden durch eine Stichweg-Zufahrt erschlossen.

Die Ausbaubreite der kurzen Zufahrtstraße wird mit 5,5 m festgesetzt. Für den ergänzenden Stichweg reicht eine Breite von max. 4,5 m. Diese Straßenbreiten sind ausreichend bemessen, da zusätzliches öffentliches Parken mit vier Stellplätzen 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 Einzelhausbebauung gedeckt wird. Dazu gehört auch der realistischere Bedarf für Zweit-Pkw. Südlich des Wendeplatzes werden zusätzlich vier Stellplätze angeboten, um ein Verstellen der schmalen Stichstraßen und des Wendeplatzes auszuschließen.

## **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

In einer Entfernung von ca. 500 m bzw. ca. 300 m liegen an der Unteren Talstraße und an der Engerstraße Haltestellen der Buslinien Spenge – Enger – Herford.

## **4.4 Fuß- und Radwegenetz**

Im Plangebiet selbst ist kein unabhängiges Fuß- und Radwegenetz erforderlich.

# **5. Natur und Landschaft**

## **5.1 Grünflächen und Verkehrsflächenbegleitgrün**

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden Pflanzungen bodenständiger Bäume II. Ordnung vorgenommen, um eine Eingrünung der Neubebauung in die angrenzende freie Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) zu erzielen. Nachbarschaftliche Belange hinsichtlich der Abstände der Bäume zu der angrenzenden Ackerfläche werden privatrechtlich zwischen den jeweiligen Flächeneigentümern geregelt.

Zusätzlich zu den Baumpflanzungen erfolgen in den Grünflächen flächendeckende Pflanzungen bodenständiger Sträucher.

Um die Eingrünung auch im Bereich der Verkehrsfläche durchgängig fortzusetzen, wird diese um ein Verkehrsflächenbegleitgrün ergänzt. Die Bepflanzung des Verkehrsflächenbegleitgrüns entspricht der der privaten Grünfläche, so dass ein durchgehendes Grünband erzielt wird.

An den Stellplätzen in der Verkehrsfläche werden zwei bodenständige Bäume II. Ordnung zur Begrünung des Straßenraums angepflanzt.

## **5.2 Weitere Festsetzungen und Hinweise zur Grüngestaltung**

Der Bebauungsplan enthält folgende textliche 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:

- 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.
- Alle gemäß Festsetzung vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **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.

#### **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.

#### **6.1.2 Abwasserentsorgung**

Das Entwässerungskonzept\* ist wie folgt vorgesehen:

Aufgrund der Geländeneigung ist ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Arode im Freigefälle nicht möglich. Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, wird das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in ein 120 m östlich verlaufendes namenloses Gewässer eingeleitet. Der neu zu verlegende Schmutzwasserkanal soll im Freigefälle an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Im Nonnental“ angeschlossen werden. Die erforderlichen Leitungstrassen außerhalb des Plangebietes werden vertraglich gesichert.

\* Bockermann & Fritze, Ingenieur Consult GmbH: Entwässerungskonzept „Wohngebiet im Hinterland der Gemeindestraße Arode“. Enger, August 2006

### **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**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

### **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.

### **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.

Der Untersuchungsbereich des Umweltberichts beinhaltet im wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und zu untersuchendem Schutzgut erfolgt eine (textliche) Erweiterung des Untersuchungsbereichs.

### **7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

- Beschreibung des Vorhabens

Die Inhalte und wichtigsten Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind in Pkt. 1.3 der Begründung erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Entwicklung von ca. vier Baugrundstücken am nördlichen Rand der Ortsla-

ge Oetinghausen nördlich der Straße Arode auf einer derzeit als Grünland genutzten Fläche.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 3) ermöglichen die Errichtung von Einzelhäusern mit einer maximalen Höhenentwicklung von 9,5 m entsprechend der bestehenden umliegenden Bebauung. Die Nettobaufläche umfasst ca. 0,36 ha. Für die Erschließung von der Straße Arode aus wird eine ca. 0,1 ha große Verkehrsfläche erforderlich. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) werden in einem Grünstreifen Gehölzpflanzungen vorgenommen. Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen auf den Wohngrundstücken und der Versiegelung durch die Verkehrsfläche kann eine Fläche von max. 0,24 ha vollständig versiegelt werden.

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 das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben. Der Landschaftsplan „Herford/Hiddenhausen“ grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an und setzt das Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“ fest. Die Entwicklungskarte stellt hier das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dar.
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuchs sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Plangebiet: unterliegt mit einer Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde ein aufgrund seiner besonders hohen Bodenfruchtbarkeit als besonders schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp (Angaben nach Geologischer Dienst: Karte der schutzwürdigen Böden).
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Direkt und indirekt über den Schutz von Biotopen enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

## 7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	Bestand	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landwirtschaftliche Nutzung mit Funktionen der Nahrungsmittelerzeugung</li> <li>– Wohnbebauung im westlichen, südlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets</li> </ul>	hoch hoch
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das intensiv genutzte Grünland ist in dieser siedlungsnahen Lage von nachrangiger bis mittlerer ökologischer Bedeutung. Es ist mit Arten des Übergangsbereichs „Siedlungsraum – freie Landschaft“ zu rechnen (z.B. Hase, Fasan, Singdrossel). Kleinsäuger aus den entfernteren Gehölzstrukturen, die das Grünland als Nahrungsraum nutzen (z.B. Kaninchen, Mausartige) locken zeitweise Beutegreifer der Avifauna auf die Fläche.</li> <li>– Das nördlich angrenzende, intensiv bearbeitete Ackerland sowie die Gärten der angrenzenden Wohngrundstücke sind von nachrangiger ökologischer Wertigkeit.</li> <li>– Das westlich gelegene LSG 3.2.1.3.14 „Siek östlich der Birkenstraße“ und das östlich gelegene Feldgehölz übernehmen für das Plangebiet aufgrund der größeren Entfernung und der durch Bebauung isolierten Lage keine Bedeutung für das Plangebiet.</li> <li>– Die biologische Vielfalt im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Flächen ist als gering einzuschätzen. Das Plangebiet übernimmt im Biotopverbund keine nennenswerte Bedeutung.</li> </ul>	nachrangig bis mittel nachrangig nachrangig nachrangig
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Parabraunerde, z.T. Pseudogley-Parabraunerde, z.T. tiefreichend humos, hohe Ertragsfähigkeit (BWZ 60-75), hohe Sorptionsfähigkeit, besonders schutzwürdiger Boden aufgrund besonders hoher Bodenfruchtbarkeit (Angaben nach Geologischer Dienst, Bodenkarte L 3916 Bielefeld und Karte der schutzwürdigen Böden).</li> <li>– Aufgrund seiner relativ geringen anthropogenen Überprägung – die Grünlandnutzung beeinträchtigt die Bodenentwicklung kaum – und damit bedingten Naturnähe ist der Boden ebenfalls als schutzwürdig anzusehen.</li> </ul>	hoch bis sehr hoch mittel bis hoch
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</li> <li>– Laut Karte der schutzwürdigen Böden sind die im Plangebiet vorliegenden Böden frei von Grundwasser, d.h. es ist von einem relativ tiefen Grundwasserstand auszugehen.</li> </ul>	– nachrangig
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet und seiner Umgebung vermischen sich klimatische Wirkungen der freien Landschaft und des Siedlungsbereichs. Das Grünland ist aufgrund seiner geringen Größe von untergeordneter Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet.</li> <li>– Die angrenzenden Ackerflächen produzieren bei Vegetationsbestand Frischluft.</li> <li>– Die Gehölzbestände im Umfeld des Plangebiets sind nennenswerte Frischluftproduzenten und bewirken eine Glättung von Temperaturextremen.</li> </ul>	mittel mittel hoch
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet wurden keine geschützten Arten bzw. Biotope vorgefunden und sind aufgrund der siedlungsnahen Lage und der intensiven Nutzung nicht zu erwarten.</li> </ul>	nachrangig
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Landschaftsbild des Plangebiets ist dominiert von den an drei Seiten umgebenden Elementen des Siedlungsraumes (Wohngebiet).</li> <li>– Die Gehölzbestände entlang der Siekkanten westlich, das Feldgehölz östlich des Plangebiets und das leicht wellige Relief wirken belebend und abwechslungsreich auf das Landschaftsbild.</li> </ul>	nachrangig bis mittel hoch
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Derartige Schutzgüter kommen im Plangebiet nicht vor.</li> </ul>	–
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</li> <li>– Als angrenzendes relevantes Wirkungsgefüge ist der westlich gelegene Siek zu nennen, dessen Vegetation von feuchten bzw. nassen Bedingungen geprägt ist.</li> </ul>	– 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
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Beeinträchtigungen hinsichtlich Emissionen gehen für die bestehende Wohnbebauung vom geplanten Wohngebiet aufgrund der gleichartigen Nutzung nicht aus.</li> <li>– Mit der Entwicklung des Wohngebiets wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche hoher Ertragsfähigkeit mit hoher Bedeutung für die Nahrungsmittelproduktion in Anspruch genommen.</li> </ul>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der Inanspruchnahme der Grünlandfläche geht ein Biotoptyp nachrangiger bis mittlerer Wertigkeit für Fauna und Flora verloren. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen im nördlichen Randbereich übernehmen aufgrund der intensiven angrenzenden Nutzung (Gärten und Verkehrsflächen) keine nennenswerte Bedeutung für die Fauna.</li> <li>– Die biologische Vielfalt ist in geringem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit des entfallenden Biotoptyps. Ein Biotopverbund wird nicht unterbrochen.</li> <li>– Die Vorgaben der Festsetzungs- sowie der Entwicklungskarte des Landschaftsplans „Hiddenhausen/Herford“ werden vom Vorhaben nicht beeinträchtigt, da die neuen Gebäude mit Gehölzpflanzungen im nördlichen Planbereich eingegrünt werden und die Stellung der Baukörper (Dachflächen sind dem Schutzgebiet zugewandt) eine qualitätvolle Ortsrandbildung beachten.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Von einer Versiegelung ist ein aufgrund seiner hohen Bodenfruchtbarkeit vom Geologischen Dienst NRW als besonders schutzwürdig ausgewiesener Bodentyp betroffen. Darüberhinaus genießt der Boden aufgrund seiner Naturnähe eine hohe Schutzwürdigkeit.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund des relativ tiefen Grundwasserstands nicht verbunden.</li> <li>– Wenngleich anfallendes Niederschlagswasser im Trennsystem aus dem Gebiet abgeleitet wird, ist die Grundwasserneubildungsrate aufgrund der relativ geringen Versiegelung nicht erheblich nachteilig betroffen.</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit der Planung wird eine Fläche von mittlerer klimatischer Funktion in Anspruch genommen. An ihre Stelle tritt ein Klima des Siedlungsbereichs. Wesentliche, über die mikroklimatische Ebene hinausgehende Beeinträchtigungen von Luft und Klima sind aufgrund der Randlage und Kleinflächigkeit des Plangebiets nicht zu erwarten.</li> </ul>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da diese im Plangebiet und seiner relevanten Umgebung nicht vorkommen und nicht zu erwarten sind.</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der siedlungsstrukturellen Vorprägung des Plangebiets nicht zu erwarten. Die neuen Wohngebäude werden durch die Gehölzpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur angrenzenden freien Landschaft hin eingegrünt, zudem beachtet die Stellung der Baukörper eine qualitätvolle Ortsrandbildung (s.o.).</li> </ul>
<b>Kulturgüter und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da derartige Güter im Plangebiet nicht vorkommen, sind keine nachteiligen Auswirkungen gegeben.</li> </ul>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Da innerhalb des Plangebiets keine nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen, sind diese nicht betroffen.</li> <li>– Das auf feuchte bzw. nasse Verhältnisse angewiesene Wirkungsgefüge im westlich gelegenen Siek ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht betroffen.</li> </ul>

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

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

- **Bodenschutz**

Der Bodenschutzklausel wird weitgehend entsprochen, da eine angrenzend an den Siedlungsbereich gelegene, bereits durch Bebauung umgebene Fläche in Anspruch genommen wird. Der Vorgabe des Baugesetzbuchs und des Landesbodenschutzgesetzes, mit Bauland sparsam umzugehen und den Flächenverbrauch zu reduzieren, wird mit dem Ausschluss der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl gefolgt (s. Pkt. 3.2.2). 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 nahezu der gesamten Ortslage Oetinghausen und ist großflächig verbreitet nördlich und nordöstlich des Teutoburger Walds. 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. 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 folgende 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 zu entsprechenden Gebäudestellungen ermöglicht, 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 als städtebaulich sinnvolle Abrundung in der vorliegenden Situation zu sehen. Betroffen ist eine Grünlandfläche. Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen betreffen insbesondere die Einbindung der neuen Bebauung in die nördlich angrenzende freie Landschaft durch Gehölzpflanzungen.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grüngestaltung des Wohngebiets 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 12.756 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 3.190 qm vorgesehen.

Gem. § 9 (1a) BauGB wird die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche mit der Öko-Konto-Nr. Ö-Ko. II / 14 in der Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281 (tlw.) den Eingriffsverursachern „Reines Wohngebiet“ und „Straßenverkehrsfläche“ insgesamt als Ausgleichsfläche bzw. -maßnahme zugeordnet.

## **7.5 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Oe 9 sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine im Umfeld bereits baulich vorbelastete Fläche unmittelbar angrenzend an den Siedlungsbereich beansprucht wird und somit die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) weitgehend verfolgt werden,
- keine ökologisch hochwertigen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- das angrenzende Landschaftsschutzgebiet nicht nachteilig betroffen ist sowie

- 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.

## **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 Oetinghausen stehen für ein derart kleines Wohngebiet (ca. 4 Grundstücke) keine Flächen 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 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. Oe 9 „Wohngebiet im Hinterland nördlich der Gemeindestraße Arode“ beinhaltet für die Realisierung von ca. 4 Wohngrundstücken die Festsetzung eines ca. 0,36 ha großen „Reinen Wohngebiets“, einer 0,1 ha großen „Verkehrsfläche“. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oetinghausen-Arode nördlich der Straße Arode. Die betreffende Fläche wird derzeit als Grünland genutzt.

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.
- 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 Oetinghausen-Arode nicht.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Entwicklung eines Wohngebiets in einem in den Randbereichen bereits vorgeprägten Bereich in unmittelbarer Randlage des Siedlungsbereichs Oetinghausen-Arode. Allerdings ist die Inanspruchnahme eines aufgrund seiner Bodenfruchtbarkeit besonders schutzwürdigen Bodens nicht vermeidbar, da dieser großflächig der Ortslage Oetinghausen unterliegt.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine Grünlandfläche. Die Intensität wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und wird entsprechend plangebietsintern und -extern ausgeglichen. Hiermit ist auch weitgehend ein Ausgleich für die Inanspruchnahme des 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 der Grundstücksverhältnisse (ein Eigentümer) nicht erforderlich.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,47 ha	–	100,0 %
davon:			
– Reines Wohngebiet	0,36 ha	–	76,6 %
– Verkehrsfläche	0,10 ha	–	21,3 %
– Private Grünfläche	0,01 ha	–	2,1 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im Februar 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 des Bebauungsplanes möglich ist.

Tabelle 4 zeigt die Größe der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahme.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes							
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzelflächenwert
				Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	
	3.2	Intensivgrünland	4.440,00	4,00	1,00	4,00	17.760,00
	4.4	Intensivrasen (kleinflächig in Parzelle 283)	300,00	2,00	1,00	2,00	600,00
<b>Summe G1</b>			<b>4.740,00</b>				<b>18.360,00</b>

\* 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	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)</b>		3.580,0				4.300,00
1.1	Versiegelte Fläche	1.430,0	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.150,0	2,00	1,00	2,00	4.300,00
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		1.035,0				704,00
1.1	Versiegelte Fläche	865,0	0,00	1,00	0,00	0,00
1.2	Einzelbäume ( 2 Bäume II. Ordnung à 20 qm im Bereich der Stellplätze)	40,0	2,00	1,00	2,00	80,00
8.1*	Gehölzpflanzungen im Verkehrsflächenbegleitgrün	130,0	6,00	0,80	4,80	624,00
<b>Private Grünfläche</b>		125,0				600,00
8.1*	Gehölzpflanzungen	125,0	6,00	0,80	4,80	600,00
<b>Summe G2</b>		<b>4.740,00</b>				<b>5.604,00</b>

\* Korrekturfaktor von 0,8 aufgrund der Beeinträchtigungen durch die angrenzende Nutzung

**Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	<b>5.604,00</b>	-	<b>18.360,00</b>	=	<b>-12.756,00</b>
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>-12.756</b>		<b>Biotopwertpunkte</b>		

**Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme**

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Bestand</b>		3.190				6.380,00
3.1	Acker	3.190	2,00	1,00	2,00	6.380,00
<b>Planung</b>		3.190				19.140,00
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	3.190	6,00	1,00	6,00	19.140,00
<b>Ökologische Aufwertung der Fläche</b>						<b>12.760,00</b>

