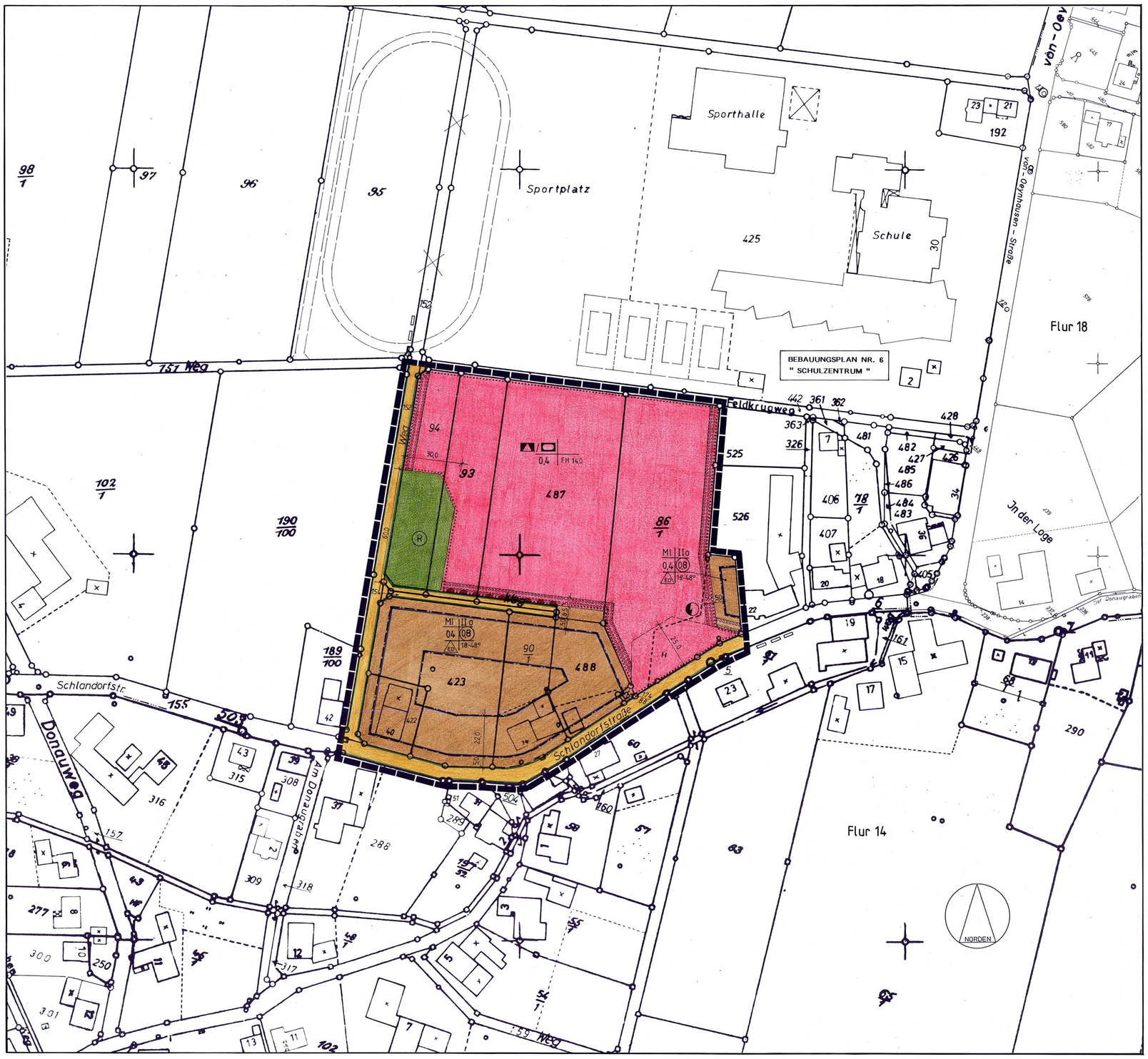


Ausschnitt/Zusammenfassung/Vergrößerung/Verkleinerung
aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde Minden-Lübbecke
vom 4.6.96 Nr. 1014
Dieser Vermerk ist nach Sachlage zu variieren



ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000

FESTSETZUGEN (§ 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- MI — MISCHGEBIET
- SCHULE
- SPORTLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (SPORTHALLE)
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- (R) REGENRÜCKHALTEBECKEN
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ELEKTRIZITÄT
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- BEREICHE OHNE EIN-/AUSFAHRT

ART- UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAU-GEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHST-GRENZE	GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL	BAUMASSEN-ZAHL	OFFENE BAUWEISE	GESCHLOSSENE BAUWEISE	ABWEICHENDE BAUWEISE	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER	NUR HAUSGRUPPEN	GEBÄUDE-HÖHE GEBÄUDE	GEBÄUDE-HÖHE NEBENGE-BÄUDE	DREMPELHÖHE Ü. ROHDECKE EG	DACHNEIGUNG ALLGEMEIN	(KRUPPEL) WALM-DACH	SATTELDACH	FIRSTHÖHE Ü.GOK
MI	–	II	0.4	(08)	–	o	–	–	E/D	–	–	–	max. 1.2 m	18 - 48°	KWD WD	SD	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF			0.4														FH 14,0

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE FESTGESETZTEN PFLANZSTREIFEN SIND MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ODER OBSTBÄUMEN ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. IM SÜDLICHEN GRENZBEREICH DER FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF IST DER PFLANZSTREIFEN ALS WALLHECKE (H = 0,5 - 1,0 M) AUSZUBILDEN.
(§ 9 (1) NR. 25 BauGB)
2. MINDESTENS 10 % DER BAUGRUNDSTÜCKE SOWIE DER GEMEINDEBEDARFSFLÄCHE SIND MIT STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 9 (1) BauONW))
3. STELLPLATZANLAGEN FÜR PERSONENKRAFTFAHRZEUGE SIND MIT JE EINEM GROSSKRONIGEN LAUBBAUM PRO 5 EINSTELLPLÄTZE ZU BEGRÜNEN.
(§9 (1) Nr. 25a BauGB)
4. DACHAUFBAUTEN/ -EINSCHNITTE DÜRFEN IM BEREICH DES MI-GEBIETES IN IHRER AUSDEHNUNG DIE ½ DER LÄNGE UND ¼ DER FLÄCHE DES DACHES NICHT ÜBERSCHREITTEN (BEZOGEN AUF DIE FRONTANSICHT). DIE FESTGESETZTEN NEIGUNGSWINKEL BEZIEHEN SICH AUF HAUPTBAUKÖRPER.
(§ 86 (1) BauONW)
5. ALS DACHFORMEN SIND IM BEREICH DES MI-BEREICHES NUR SATTEL-, WALM- UND KRÜPPELWALMDACH ZULÄSSIG (GILT NICHT FÜR NEBENANLAGEN i.S.d. § 14 BauNVO, EINSCHL. GARAGEN UND CARPORTS)
(§ 86 (1) BauONW)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Su.6) BauGB)

DAS PLANGEBIET LIEGT IN DER SCHUTZZONE IIIA DES WASSERSCHUTZGEBIETES HILLE-SÜDHEMMERN. ES GILT DIE ORDNUNGSBEHÖRDLICHE VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG EINES WASSERSCHUTZGEBIETES FÜR DAS EINZUGSGEBIET DER WASSERGEWINNUNGSANLAGEN HILLE-SÜDHEMMERN DES WASSERBESCHAFFUNGSVERBANDES „AM WIEHEN" (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG HILLE-SÜDHEMMERN) VOM 15.08.1975 (AMTSBLATT REGIERUNG DETMOLD 1975 S. 295 FF).

ERLÄUTERUNGEN

H — VORSCHLAG FÜR SCHULBUS HALTESTELLE

HINWEISE

WENN BEI DEN ARBEITEN KULTUR- UND ERDGESCHICHTLICHE BODENFUNDE ODER BEFUNDE (ETWA TONSCHERBEN, METALLFUNDE, DUNKLE BODENVERFÄRBUNGEN, KNOCHEN, FOSSILIEN) ENTDECKT WERDEN, IST NACH §§15 UND 16 DES DENKMALSCHUTZGESETZES DIE ENTDECKUNG UNVERZÜGLICH DER GEMEINDE ODER DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE BIELEFELD, TEL 0521/5200250 ANZUZEIGEN UND DIE ENTDECKUNGSSTÄTTE DREI WERKTAGE IN UNVERÄNDERTEM ZUSTAND ZU ERHALTEN:

NACH DEN (PRIVATRECHTLICHEN) BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTSGESETZES NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 18.02.1975 SIND GEGENÜBER LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN FOLGENDE ABSTÄNDE EINZUHALTEN:

STARK WACHSENDE BÄUME	6,0 M
ÜBRIGE BÄUME	4,0 M
STARK WACHSENDE ZIERSTRÄUCHER:	2,0 M
ÜBRIGE ZIERSTRÄUCHER	1,0 M

IM NÄHEREN UMKREIS DES PLANGEBIETES BEFINDEN SICH DREI LANDWIRTSCHAFTLICHE BETRIEBE. BEI DEREN BEWIRTSCHAFTUNG TRETEN BETRIEBSTYPISCHE GERÄUSCH- UND GERUCHSEMISSIONEN AUF. ES KANN NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN, DASS DIESE ORTSÜBLICHEN IMMISSIONEN GELEGENTLICH AUF DAS PLANGEBIET EINWIRKEN.

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

ÄNDERUNGEN NACH DER AUSLEGUNG gem. § 3 (2) BauGB

FARBE NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECKE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) I.D.F. V. 08.12.1986 (BGBl. I. 2253), GEÄNDERT DURCH DAS MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG V. 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622), DAS INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDGESETZ VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), ZULETZT GEÄNDERT AM 28.10.1996 (BGBl. I. S. 1546),
- DIE §§ 7 UND 41 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NW) I.D.F. VOM 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW 2023),
- DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) I.D.F. V. 15.09.1977 (BGBl. I.S. 1763), GEÄNDERT DURCH DIE VERORDNUNG V. 23.01.1990 (BGBl. I.S. 127) SOWIE ARTIKEL 3 DES GESETZES ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN UND DIE AUSWEISUNG UND BEREITSTELLUNG VON WOHNBAULAND V. 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
- DIE PLANZEICHENVERORDNUNG I.D.F. V. 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58),
- DIE LANDESBAUORDNUNG (BauONW) I.D.F. V. 07.03.1995 (GVNW S. 218).

2. VERFAHRENSVERMERKE

ENTWURF UND BEARBEITUNG

PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH
MINDENER STRASSE 205
OSNABRÜCK, DEN 20.01.1997

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM Sept. 1996 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 29.01.1997
(GEIER)
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) HAT AM 30.07.1996 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 30.07.1996

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN (ÄNDERUNG) IST GEM. § 2 (1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 AM 10.09.1996 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 10.09.1996

AUSSCHUSSVORSITZENDER

AUSSCHUSSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 03.03.1997 BIS 04.04.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 18.02.1997 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 04.04.1997

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄß § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 UND § 4 (1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 13.06.1994 VOM RAT DER GEMEINDE AM 06.05.1997 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 06.05.1997

BÜRGERMEISTER

RATSMITGLIED

SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄß § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 05.12.1997 ANGEZEIGT WORDEN:

SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM 25.02.1998 AZ.: 35.21.11-6/3/H.32

DETMOLD, DEN 25.02.1998

DIE BEZIRKSREGIERUNG

i. A.

Nieling

DIESER PLAN IST AM 28.04.1998 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND VON MÄNGELN DER ABWÄGUNG (§§ 214-216 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN. GLEICHZEITIG IST AUF DIE UMSTÄNDE DES ERLÖSCHENS VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 BauGB) HINGEWIESEN WORDEN.

HILLE, DEN 28.04.1998

DER BÜRGERMEISTER

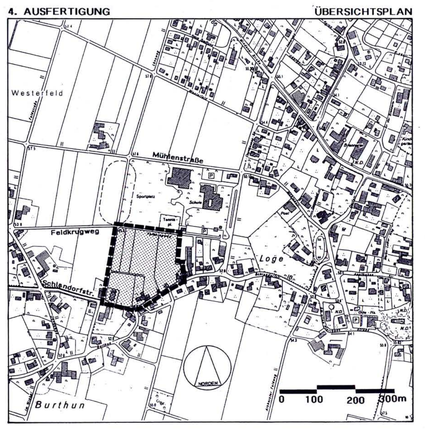
GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 " SCHLANDORFSTRASSE " – ORTSCHAFT HILLE –

ENTWURF **M. 1:1000**

4. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN



GEMARKUNG HILLE
FLUR 16
GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 3.44 ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-218

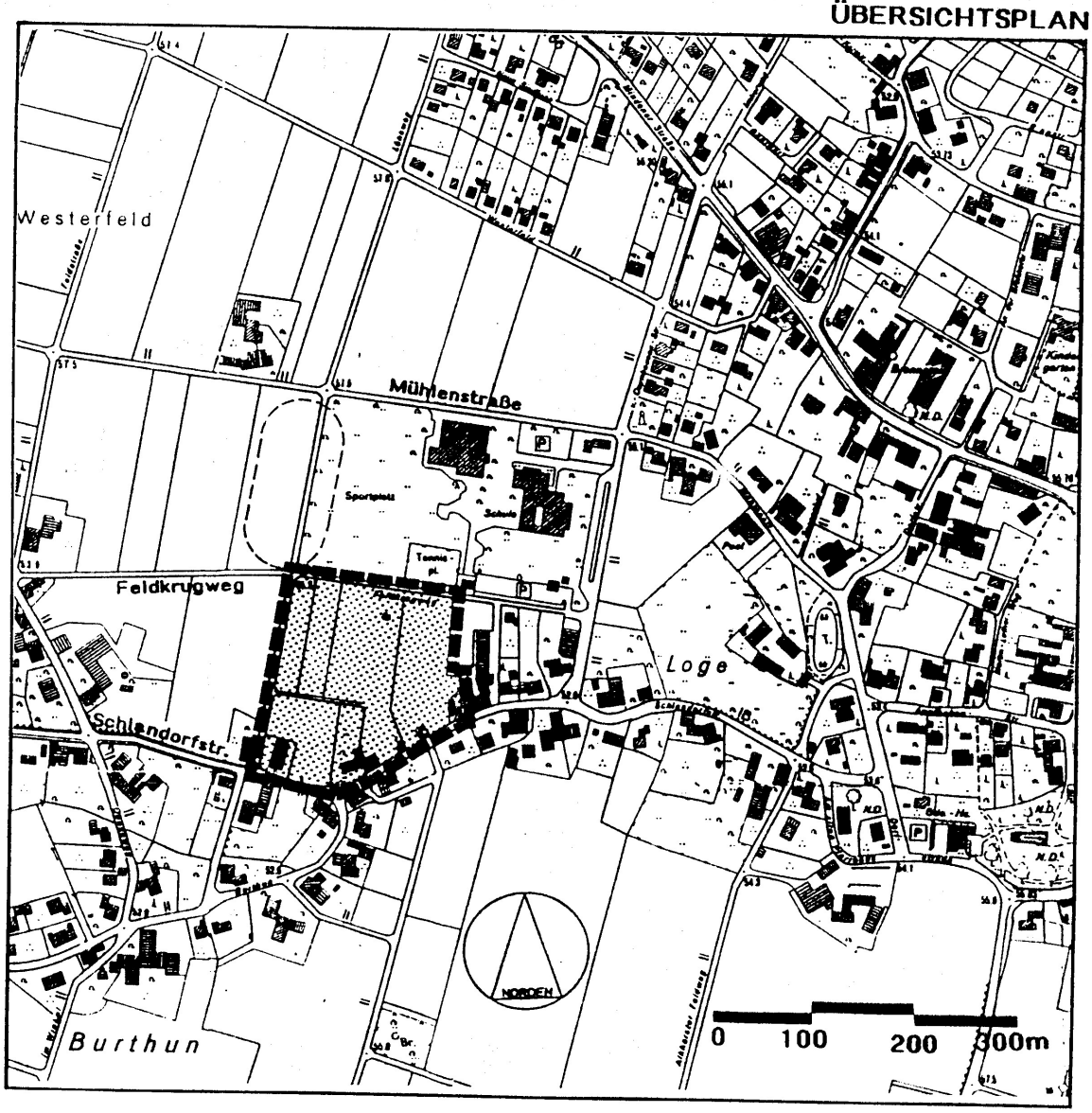
PROJ. NR. 6 078 122

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53
" SCHLANDORFSTRASSE "
– ORTSCHAFT HILLE –

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



GEMARKUNG HILLE

FLUR 16

GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 3,44 ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-218

PROJ. NR. 6 078 122

Ri/Sh-6078122-03
22.01.1997

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 53 "Schlandorfstraße"

- Ortschaft Hille -

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Hille
Am Rathaus 4
32479 Hille

Ausführung: Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541/7102-201

Bearbeitung:
Abteilung 12 - Städtebau, Verkehrs- und Landschaftsplanung
Norbert Reimann, Sigrun Müller

Januar 1997

Inhaltsverzeichnis

1. Zweck des Bebauungsplanes
2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes
3. Rechtsgrundlagen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Planungsgrundlagen
5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes
6. Topographie und Altlasten
7. Trinkwasserschutz
8. Städtebauliche Inhalte des Bebauungsplanes
9. Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung
10. Natur und Landschaft
11. Denkmalschutz und -pflege
12. Verkehrserschließung, Immissionsschutz
13. Ver- und Entsorgung
14. Flächenermittlung
15. Kostenschätzung
16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung
17. Verfahrensvermerke

Anlagen

Pflanzenliste

1. Zweck des Bebauungsplanes

Aufgabe des Bebauungsplanes (B-Plan) ist es, gemäß § 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der gemeindlichen Grundstücke vorzubereiten und zu leiten. Sobald und soweit es für die Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen erforderlich ist, muß die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan Nr. 53 "Schlandorfstraße" soll die Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes im südwestlichen Ortsteilbereich von Hille planungsrechtlich vorbereiten und eine städtebauliche Verdichtung der Siedlung im angrenzenden Bereich ermöglichen.

2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 53 "Schlandorfstraße" ist es, den Schulstandort in der Ortschaft Hille um eine Grundschuleinheit mit zugehörigen Nutzungen sowie um eine Sporthalle zu vergrößeren, um den vorhandenen Bedarf decken zu können.

Gleichzeitig sollen die gemischten baulichen Strukturen des Nahbereiches im südlichen Anschluß an die Gemeinbedarfsfläche der Schule erweitert und verdichtet werden. Somit entsteht eine bauliche Konzentration und Abrundung des bebauten Bereiches zur freien Landschaft.

3. Rechtsgrundlagen, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGBÄndG vom 30.07.1996 (BGBl.I.S.1189).

- Die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW,S.666/SGV.NW 2023).

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).

- Die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

- Die Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV.NW.S.218) - SGV.NW.232.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille enthält für den B-Plan-Geltungsbereich Nr. 53 "Schlandorfstraße" die Darstellungen "Fläche für den Gemeinbedarf", Schulzentrum, Hauptschule sowie "Dorfgebiet" - Vorrang für die Landwirtschaft sowie eine Fläche ohne Darstellung (Verfügungsfläche) und eine "Umformerstation".

Diese Darstellungen entsprechen nur in Teilen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung.

Deshalb wird der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des B-Planes im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert.

4. Planunterlagen

Die zeichnerische Grundlage für den vorliegenden B-Plan bildet die aktuelle Flurkarte des Katasteramtes i. M. 1 : 1.000. Der Übersichtsplan ist ein Teilbereich der Deutschen Grundkarte DGK 1 : 5.000.

5. Lage im Raum und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zur Gemeinde Hille, welche im Osten an das Gebiet der Stadt Minden grenzt und am nördlichen Fuß des Wiehengebirges liegt.

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich in südwestlicher Randlage des Kernes der Ortschaft Hille.

Nördlich an das Plangebiet grenzt der heutige Schulstandort der Gemeinde mit Hauptschule, Gesamtschule, Sporthalle, Tennisanlage und Sportplatz an. Östlich befindet sich ein gemischt baulich genutzter Bereich mit Handwerksbetrieben (Tischlerei/Innenausbau), Gastronomie (Hiller Krug) und Wohngebäuden. Südlich der Schlandorfstraße setzt sich diese gemischte Bebauung fort. Landwirtschaftliche Betriebe sind dort vorhanden, grenzen jedoch nicht unmittelbar an.

Im Westen berührt die Plangebietsgrenze die landwirtschaftlich genutzte, freie Landschaft.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Flur 16 der Gemarkung Hille und wird begrenzt:

im Süden - durch die Schlandorfstraße
im Westen - durch die Westgrenzen des Flurstückes Nr. 152 (Weg)
im Norden - durch die Südgrenze des Flurstückes Nr. 442 (Feldkrugweg)
im Osten - durch die Ostgrenze des Flurstückes 81/1

Der räumliche Geltungsbereich geht aus der Übersichtskarte auf der Umschlagseite dieser Begründung hervor und ist in der Zeichnung des B-Planes festgesetzt worden.

6. Topographie und Altlasten

Im Plangebiet fällt das Gelände leicht von Norden (ca. 55 m) nach Süden (ca. 53 m) ab. Topographische Auffälligkeiten sind nicht vorhanden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des B-Plan-Gebietes sind der Gemeinde nicht bekannt.

7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIa des durch Verordnung vom 15.08.1975 festgesetzten Wasserschutzgebietes "Hille-Südhemmern".

8. Städtebauliche Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Hille hat derzeit einen geteilten Grundschulstandort. Dieser soll nun innerhalb des Planbereiches zusammengefaßt werden. Somit entsteht in Ergänzung bereits vorhandener schulischer Anlagen im Nachbarplanbereich (B-Plan Nr. 6 "Schulzentrum") ein Schulkomplex, der die gemeinsame Nutzung bestimmter Einrichtungen ermöglicht. So soll z. B eine neue Dreifachturnhalle sowohl der vorgesehenen Grundschule als auch der benachbarten Gesamtschule dienen.

Die neuen schulischen Einrichtungen und zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze sollen planungsrechtlich auf einer "Fläche für den Gemeinbedarf" ermöglicht werden, die sich im nördlichen sowie im südöstlichen Planungsgebietsteil befindet. Dieser Standort kann angesichts seiner benachbarten Nutzungen als integriert bezeichnet werden und führt in Zusammenhang mit einer kleinen Ergänzung der "Gemischten Baufläche" im südwestlichen und im südöstlichen Planbereich zu einer Abrundung der Ortslage.

Der südwestliche Planbereich, der bereits einzelne Baukörper in lückenhafter Anordnung entlang der Schlandorfstraße aufweist, soll mit der Zielsetzung der Innenentwicklung und Ergänzung der gewerblich/wohnbaulich genutzten Bebauung als "Mischgebiet" entwickelt werden. Das südöstliche "Mischgebiet" soll dem benachbarten Gewerbebetrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gewährleisten.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche lassen in Anlehnung an den benachbarten B-Plan große Spielräume. Dies ist von daher vertretbar, da der Grundstückseigentümer und Bauherr gleichzeitig das Plan erstellende Organ ist. Zudem liegen konkrete Entwürfe für das Bauvorhaben bereits vor, so daß mögliche Auswirkungen der Planung erkennbar werden.

Die Mischgebiete sollen entsprechend der umgebenden Nutzungen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von (kleineren) Gewerbebetrieben dienen. Angesichts der Nähe der zukünftigen Grundschule und der bisherigen Prägung des Gebietes sollen in diesen Baugebieten Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Deren Ansiedlung ist in vielen anderen Bereichen der Gemeinde möglich. Die weiteren Festsetzungen unterstützen den locker besiedelten Charakter des Umfeldes.

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl, die mit 0,4 (GRZ) unter der oberen Grenze der Bestimmungen der BauNVO liegt sowie aus der Geschoßflächenzahl, die mit 0,8 (GFZ) eine vollständige Ausnutzung auf zwei Ebenen unterstellt. Die Höhe der baulichen Anlagen regelt sich dabei aber nach der zulässigen Geschossigkeit, die sich mit maximal II an der im Umfeld vorhandenen Bebauung orientiert.

Zur Vermeidung überdurchschnittlich langer Baukörper soll die offene Bauweise in Verbindung mit Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt werden.

Die Baugrenzen in den Mischgebieten werden angesichts der geringen Größe des Gebietes und der bereits vorhandenen, raumbildenden Bebauung großzügig festgelegt, so daß für die Investoren ein

ausreichender Spielraum zur Anordnung der Baukörper verbleibt. Die Abstände zum Schulstandort sind bewußt groß gewählt, um potentiellen Immissionskonflikten vorzubeugen.

Die Baugrenzen des südöstlichen "Mischgebietes" schließen nicht unmittelbar an die des B-Planes Nr. 6 "Schulzentrum" an. Eine entsprechende Anpassung im Nachbarplan ist vorgesehen.

9. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Neben grüngestalterischen Maßgaben (s. Punkt 10.) soll das Erscheinungsbild des MI-Gebietes, angesichts der Vielgestaltigkeit der Nachbarschaft, nur durch wenige Festsetzungen eingeschränkt werden, die einen gewissen gestalterischen Rahmen bilden.

Die Dachneigung soll entsprechend der Festsetzungen des Nachbarbebauungsplanes mit einer Neigung von 18 bis 48° und als Satteldach, Krüppelwalm- oder Walmdach ausgebildet werden. Die Drempelhöhe (gemessen am aufgehenden Mauerwerk bis zur Dachhaut) über der Rohdecke des Erdgeschosses darf maximal 1,2 m betragen, um sehr hohe Baukörper zu vermeiden.

10. Natur und Landschaft

Das B-Plan-Gebiet liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlich festgelegten Schutzgebietes.

Sowohl der größte Teil des B-Plan-Geltungsbereiches als auch die benachbarten Freiflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Weder auf der intensiv genutzten Ackerfläche noch auf der Wiese (Flurstücke 93, 94, 487) sind Baum- und Strauchbestand zu finden. Allein nördlich des Planbereiches (jenseits des Feldkrugweges) ist eine Hecke mit Überhältern vorhanden. Von daher ist der geplante Eingriff in Natur- und Landschaft auf ökologisch weniger wertvollen Flächen vorgesehen.

Dieser Eingriff wird als erforderlich angesehen, um die Zielvorstellungen realisieren zu können. Durch eine Reihe von Maßnahmen soll der Eingriff so klein wie möglich gehalten werden.

Die Pflicht zu einer 10%igen standortgerechten Begrünung aller Grundstücke soll eine gewisse Mindestqualität im Bereich der Bauflächen gewährleisten. Teil dieser 10-%-Begrünung sind die Pflanzstreifen zu den Außenseiten der Gemeinbedarfsfläche und die Begrünung der Stellplatzflächen. Die Begrünung der Stellplatzflächen soll zum einen das städtebauliche Bild der - oft kahlen - Flächen verbessern; zum anderen einer Überhitzung dieser stark versiegelten Flächen bei großer Sonneneinstrahlung vorbeugen.

Die Pflanzstreifenfestsetzungen weisen eine Breite von 5 m auf, so daß ökologisch bedeutsame Linearbiotope entstehen können. Zum Feldkrugweg wird kein durchgängiges Pflanzgebot festgesetzt, um die Einheit des Schulstandortes zu gewährleisten. Der Pflanzgebotsstreifen im Süden der Gemeinbedarfsfläche soll als Wallhecke ausgebildet werden. Die Aufwallung soll nur eine Höhe von 0,5 bis 1,0 m betragen, um das Landschaftsbild nicht negativ zu beeinflussen.

Im westlichen Plangebietsteil wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dort soll ein Regenrückhaltebecken errichtet werden, um Teile der Niederschlagswässer des Plangebietes zu sammeln und verzögert abzuleiten. Da für diese Fläche eine naturnahe Gestaltung vorgesehen ist und das neue Gewässer eine ökologische Bereicherung darstellen wird, wird der entstehende Wert unbeachtlich des Eingriffes als ausgeglichen angesehen und geht nicht in die Ausgleichsberechnung mit ein.

Als Ersatzfläche ist Flurstück Nr. 239 in der Flur 14, Gemarkung Hille, vorgesehen.

Über das Ausmaß des Eingriffs und den Umfang des erforderlichen Ausgleichs gibt ein ökologischer Fachbeitrag im Detail Auskunft.

11. Denkmalschutz und -pflege

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Sollten bei Realisierung des B-Planes Nr. 53 "Schlandorfstraße" kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, sind diese gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen. Darüber hinaus ist die Fundstätte für 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen (s. auch Hinweis auf der Planzeichnung).

12. Verkehrserschließung, Immissionsschutz

Über die "Von-Oeynhausen-Straße" ist das Plangebiet an die "Mindener Straße" (L 766) angeschlossen und somit für den motorisierten Verkehr gut und ausreichend dimensioniert erreichbar. Die von dieser Straßen abzweigende „Mühlenstraße“ dient als Zufahrt zu einer größeren Stellplatzanlage, die auch Kapazitäten für das Plangebiet bevorratet.

Das südwestliche "Mischgebiet" wird zum einen direkt von der "Schlandorfstraße", zum anderen aber auch über einen von dieser Straße abzweigenden Weg erschlossen. Die Wegeparzelle Nr. 154 soll zu diesem Zweck ausgebaut werden und eine Breite von 6,50 m erhalten. In dieser Fläche können auch einige öffentliche Stellplätze (für Besucher) angelegt werden.

Das südöstliche "Mischgebiet" ist innerhalb des Plangebietes nicht von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen. Es kann jedoch in Einheit mit dem Flurstück 526 verkehrlich angebunden werden. Eine Verlängerung der Wegeparzelle 154 bis zur Schlandorfstraße ist nicht vorgesehen, da Fußwegebeziehungen auch auf der "Gemeinbedarfsfläche" geschaffen werden können.

Im südöstlichen Plangebietsteil ist eine Schulbushaltestelle für die Grundschule vorgesehen. Deren maximale Ausdehnung ist im Plan kenntlich gemacht. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten zu den angrenzenden "Mischgebieten" dienen 5,00 m breite Pflanzstreifen und ebenso breite Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen die Schulhofbereiche so angeordnet werden, daß sie nicht unmittelbar zu den angrenzenden "Mischgebieten" orientiert sind. Nach Möglichkeit werden Baukörper dazwischen angeordnet. Zusätzlich ist der trennende Pflanzstreifen zwischen Schule und MI-Gebiet als Wallhecke auszubilden.

Im Bereich der "Schlandorfstraße" werden Maßnahmen der Schulwegsicherung durchgeführt, so daß diese Straße auch der fußläufigen Erschließung des Schulstandortes dienen kann.

13. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas und Wasser wird durch vorhandene Leitungen in der "Schlandorfstraße" sichergestellt. In der "Schlandorfstraße" ist zudem eine Mischkanalisation vorhanden, die das Schmutz- und Teile des Niederschlagswassers des Gebietes aufnehmen kann. Das bestehende Abwasserbeseitigungskonzept beinhaltet bereits die auf den Flächen anfallenden Schmutzwassermengen.

Eine Begutachtung[1] kommt zu der Aussage: „..., daß aufgrund der vorliegenden Kenntnisse im Baubereich eine Regenwasserversickerung auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes überwiegend nicht möglich ist."

Teile des Niederschlagswassers sollen jedoch in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und verzögert in den Donaugraben abgeleitet werden. Dieses Regenrückhaltebekcen dient nicht nur dem Planbereich selbst, sondern auch nördlich der „Mühlenstraße" gelegenen Gebieten.

Die im Plangebiet vorhandene Trafostation ist baulich abgängig und soll ihren Standort geringfügig in nördlicher Richtung verschieben. Deren bisherige Fläche, Flurstück Nr. 174/88, wird je zur Hälfte der Mischgebiets- bzw. der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet. Die Zufahrt zur neuen Station wird zukünftig über die Verkehrsfläche für die Schulbushaltestelle möglich sein.

[1] H.-P. Schemm, Stellungnahme „Schlandorfstraße" - 34826 - Borgholzhausen, 11.09.1996

14. Flächenermittlung

Der vorliegende Bebauungsplan enthält folgende Flächen:

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in %
Gemeinbedarfsfläche	1,83	53
(davon Pflanzgebotsfläche)	(0,14)	(8)
Mischgebietsfläche	1,06	31
Öffentliche Grünfläche	0,17	5
Verkehrsfläche	0,38	11
Gesamtfläche:	3,44	100

15. Kostenschätzung

Für die zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen werden von der Gemeinde Mittel in Höhe des zu tragenden Finanzierungsaufwandes in den Haushalt eingestellt. Förderungsmöglichkeiten durch Landesmittel werden ergänzend in Anspruch genommen.

16. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Sämtliche Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche befinden sich im öffentlichen Eigentum, so daß dort eine schnelle Realisierung der Planung möglich ist. Im Bereich des südwestlichen "Mischgebietes" sind vor einer baulichen Nutzung teilweise Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich, die auf freiwilliger Basis erfolgen sollen.

17. Verfahrensvermerke

Aufstellungsschluß:	05.03.1996
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	30.07.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	05.08.1996
Offenlegung:	03.03.1997 - 04.04.1997
Satzungsbeschluß:	06.05.1997

Aufgestellt:
Osnabrück, 22.01.1997
Ri/Sh-6078122-03

Planungsbüro Hahm GmbH

Pflanzenliste

Für die landschafts- und dorfgerechte Gestaltung der Baugrundstücke werden folgende Gehölze empfohlen:

Bodenständige Gehölze
(d. h. Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation)

Rotbuche
Stieleiche
Hainbuche
Espe
Sandbirke
Vogelbeere
Esche
Bergahorn
Erle
Vogelkirsche
Hasel
Schlehe
Weißdorn
Hundsrose
Heckenkirsche
Hartriegel
Gemeiner Schneeball
Faulbaum
Saalweide
Öhrchenweide
Aschweide
Korbweide

Standortgerechte Gehölze

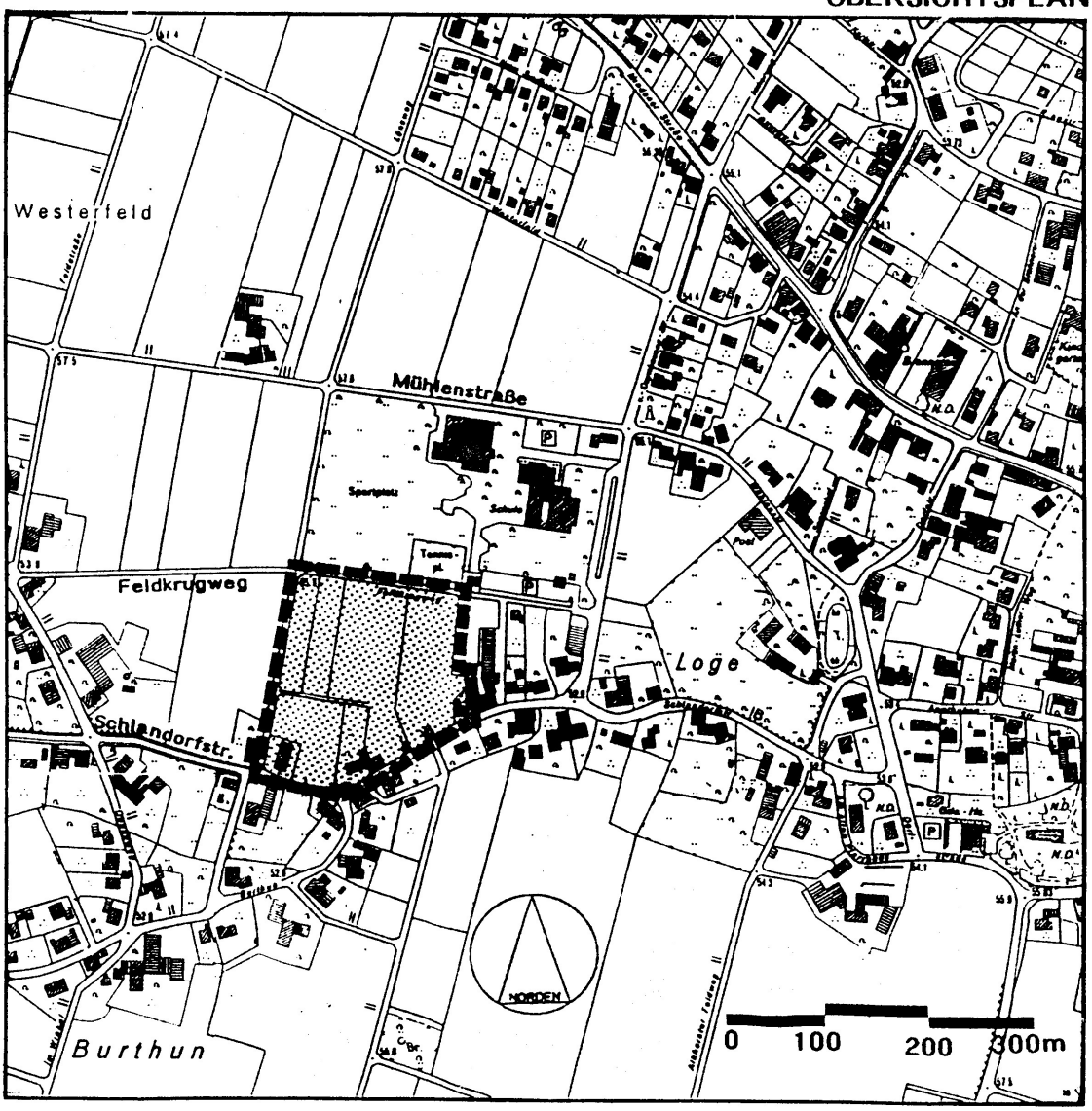
Roßkastanie
Walnuß
heimische Obstbäume
Sommerlinde
Winterlindea
Bergblume
Pfaffenhütchen
Holunder

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53
" SCHLANDORFSTRASSE "
- ORTSCHAFT HILLE -

ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG

ÜBERSICHTSPLAN



GEMARKUNG HILLE
FLUR 16
GRÖSSE DES PLANGEBIETES ca. 3,44 ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102-201 FAX: 0541/7102-218

PROJ. NR. 6 078 123

Ri/Sh-6078123-04
29.01.1997

GEMEINDE HILLE

Ökologischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 53 "Schlandorfstraße"

Erläuterungsbericht zum Vorentwurf

Auftraggeber: Gemeinde Hille
Am Rathaus 4
32479 Hille

Ausführung: Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541/7102-201

Bearbeitung:
Abteilung 12 - Städtebau, Verkehrs- und Landschaftsplanung
Peter Kühn, Norbert Reimann

Januar 1997

Inhalt

		Seite
1.	Einleitung	3
2.	Eingriff	4
2.1	Erläuterung der Eingriffsregelung	4
2.2	Vorgehensweise	5
2.3	Bestandsanalyse	5
2.4	Auswirkung auf ökologische Belange außerhalb des Plangebietes	6
2.5	Ausgleichs- und Ersatzflächen	6
3.	Kompensationsberechnung	8
3.1	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	8
3.2	Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen	10
4.	Ergebniszusammenfassung	13
5.	Anhang	
5.1	Karte Ausgangszustand	
5.2	Karte Planungszustand	
5.3	Karte mit Darstellung der Fläche für externe Ersatzmaßnahmen	

1. Einleitung

Die Schaffung von Planungsrecht für neue Bauvorhaben durch einen Bebauungsplan der Gemeinde Hille stellt gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Laut Gesetz müssen solche Eingriffe vermieden, falls sie unvermeidbar sind, Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden. Ist ein Ausgleich im Plangebiet nicht möglich, ist für Ersatz auf anderen Flächen zu sorgen.

Aufgrund der Nr. 10.4.2 des Einführungserlasses (zu Artikel 1, 2, 3, 5 und 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) des Ministeriums für Bauen und Wohnen, des Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 28.10.1994) bedarf es bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes

- einer Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes betroffen ist,

- der Darlegung von Art und Umfang der aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft,

- der Darlegung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Eine Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen erfolgte im Juni 1996. Angesichts der geringfügig strukturierten Plangebietsfläche und ihres unproblematischen Umfeldes wird auf die Erstellung eines Grünordnungsplanes verzichtet. Eine Kompensationsberechnung stellt das Ausmaß des zu erwartenden Eingriffes und somit der benötigten Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz fest. Sie wurde von der Gemeinde Hille beauftragt und wird hiermit als ökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 53 "Schlandorfstraße" vorgelegt.

2. Eingriff

2.1 Erläuterung der Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung baut sich in sechs Schritten auf:

1. Zunächst stellt sich die Frage, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Eingriff handelt oder nicht. Nach Bundesnaturschutzgesetz § 8 sind Eingriffe in Natur und Landschaft "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können."

2. Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen
   Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes sind soweit wie möglich zu vermeiden oder gering zu halten (vermeidbare Beeinträchtigungen).

3. Ausgleich
   Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst frühzeitig auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

4. Ausgleichsmaßnahmen
   Ist der Naturhaushalt beeinträchtigt, so kommen als Ausgleich alle Maßnahmen im Umfeld des Eingriffes in Betracht, die geeignet sind, die gestörten Funktionen möglichst gleichartig und insgesamt gleichwertig wieder herzustellen. Ist das Landschaftsbild beeinträchtigt, so kommen als Ausgleich alle Maßnahmen in Betracht, die zur Wiederherstellung oder landschaftsgerechten Neugestaltung des Landschaftsbildes führen, z. B. Geländemodellierung, Bepflanzungen, Anlegen von Wälle und Versetzen von Gehölzen. Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sollten auf Flächen durchgeführt werden, die außerhalb derjenigen Bereiche liegen, auf die sich beeinträchtigende Wirkungen von bestehenden Nutzungen erstrecken oder auf die Beeinträchtigungen von geplanten Nutzungen erwartet werden können.

5. Nicht möglicher Ausgleich
   Ist ein Ausgleich nicht oder nicht im erforderlichen Maße möglich oder nicht in einem angemessenen Zeitraum durchführbar, so ist abzuwägen, ob die mit dem Vorhaben angestrebten Ziele oder die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang haben. Haben die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Vorrang, so muß das Vorhaben unterbleiben.

6. Ersatzmaßnahmen
   Hat das Vorhaben Vorrang, so können Ersatzmaßnahmen vorgesehen werden. Ersatzmaßnahmen sind landschaftspflegerische Maßnahmen in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum, die ähnliche Funktionen haben wie die betroffenen Naturgüter und insgesamt ökologisch gleichwertig sind.

2.2 Vorgehensweise

Die Durchführung des Vorhabens ist von großem öffentlichen Interesse. Mit Erlangung des Planungsrechts sollen die Grundlage zur Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnraum sowie insbesondere Flächen für die Schulversorgung geschaffen werden. Dabei war die Wahl des Standortes nicht frei zu entscheiden, sondern wegen der Synergieeffekte vom bestehenden Schulstandort und seiner Erweiterung abhängig. Der somit unvermeidbare Eingriff wird jedoch auf ökologisch weniger wertvollen Acker- und Wiesenflächen durchgeführt, so daß dem Minimierungsgebot Rechnung getragen wird.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt nach der Arbeitshilfe zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen" herausgegeben vom Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, in Zusammenarbeit mit dem Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft sowie dem Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen im Frühjahr 1996. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in drei Schritten vor.

1. Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes.

2. Beschreibung des geplanten Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

3. Erstellung einer Gesamtbilanz mit einer Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben.

2.3 Bestandsanalyse

Bei dem Plangebiet und dessen nähere Umgebung handelt es sich um eine flachwellige Agrarlandschaft zwischen der Ortschaft Hille und dem südlich gelegenen Mittellandkanal. Topographisch geologische Besonderheiten (wie Geländebrüche, Hohlwege, offenen Gesteinsformationen) liegen nicht vor. Auch nach Bundes- und Landesrecht schützenswerte Biotopstrukturen oder Landschaftselemente sind nicht vorhanden.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes, welcher von dem "Feldkrugweg" sowie einem weiteren unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt werden, wird als Mahwiese genutzt. Daran angrenzend sowohl nach Osten als auch nach Süden befinden sich innerhalb des Plangebietes intensiv genutzte Ackerflächen. Dies gilt auch in westlicher Richtung für außerhalb des Plangebiets gelegene Flächen.

Östlich grenzen an die Ackerflächen bebaute Bereiche an, die aufgrund ihrer jungen bzw. aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung keinen nennenswerten ökologischen Bestand aufweisen. Im Süden bildet die "Schlandorfstraße" als bituminös befestigte Fläche die Abgrenzung des Planbereiches. Von der "Schlandorfstraße" zweigt innerhalb des Baugebietes ein Feldweg nach Norden ab, welcher in seinem südlichsten Bereich eine bituminöse Befestigung aufweist, im weiteren Verlauf jedoch unbefestigt ist.

Unmittelbar an der "Schlandorfstraße" befinden sich einige Gebäude, die ausschließlich der Wohnnutzung dienen und in ihrem Umfeld Zier- und Nutzgartenflächen aufweisen. Hierbei kann eine Einstufung dahingehend getroffen werden, daß der Garten im Bereich des Hauses Nr. 40 als struk-

turarm zu bezeichnen ist (Rasen, Koniferen etc.). Der Gartenbereich des Hauses Nr. 34 hingegen kann eher als strukturreich (u. a. Obstbäume) beschrieben werden. Unmittelbar an der "Schlandorfstraße" befindet sich zudem eine Transformatorenstation, die als Turmbauwerk, jedoch ohne oberirdische Leitungen, das Ortsbild beeinflußt. An ihrer südwestlichen Seite befinden sich drei Tannen, ansonsten muß die Eingrünung eher als spärlich beschrieben werden.

Eine im Katasterplan eingetragene Wegeparzelle (Flurstück Nr. 154) ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Die Acker- und Wiesenflächen im Planbereich weisen keinerlei Ackerrandstreifen oder Gehölzstrukturen auf. Allein außerhalb des Plangebietes - nördlich des Feldkrugweges - befindet sich eine längere freiwachsende Hecke.

2.4 Auswirkung auf ökologische Belange außerhalb des Plangebietes

Sowohl die beschriebene freiwachsende Hecke nördlich des Plangebietes als auch weitere nur in geringer Zahl vorhandene Landschaftselemente der benachbarten Flächen werden durch die Planung nicht berührt. Mit den Pflanzstreifen an den Außenseiten des Plangebietes sollen positive Effekte für die Flora und Fauna der Umgebung erzielt werden. Negativauswirkungen durch Immissionen aus dem Plangebiet, die die Umgebung in besonderer Weise belasten, sind nicht zu erwarten.

Der Untersuchungsraum der Bewertung kann deshalb auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt werden.

2.5 Ausgleichs- und Ersatzflächen

Als Ausgleichsflächen für den durch die Bebauung und für die Erschließung notwendigen Anlagen verursachten Eingriff dienen grundsätzlich folgende Flächen, die im weiteren näher beschrieben werden:

- Private Grünflächen
  Alle nicht versiegelten Flächen auf den Privatgrundstücken stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Pflicht zur Begrünung der nicht überbauten Flächen ergibt sich aus § 9 (1) BauO NW. Pflanzgebote mit Qualitätsangabe steuern und qualifizieren die Art des privaten Ausgleichs.

- Verkehrsgrünflächen
  Begleitgrün an Straßen und Parkplätzen können den Versiegelungsgrad der öffentlichen Verkehrsflächen ca. 10 % reduzieren.

- Stellplatzflächen
  Die Gestaltung von Stellplatzflächen kann die baurechtlich zulässige Versiegelung (§ 19 Abs. 4 BauNVO) von ihrer Eingriffsschwere durch eine Überkronung mit Bäumen und durch offenporige Materialien reduzieren.

- Wegeflächen
  Wassergebundene oder unbefestigte Wegedecken vermindern den Versiegelungsgrad und lassen Oberflächenwasserversickerung zu.

Ist ein kompletter Ausgleich auf den Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht möglich, muß angesichts des städtebaulichen Erfordernisses der Planung ggf. ein externer Ersatz erbracht werden.

Für diese Ersatzmaßnahmen steht eine Fläche in der Gemarkung Hille(in der Nähe des Mittellandkanals) mit einer Gesamtgröße von 10.831 m² zur Verfügung. 2.600 m² dieser Wiesenfläche sollen für zwei weitere B-Plangebiete als Ersatzfläche dienen.

3. Kompensationsberechnung

3.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Da Auswirkungen der Planungen auf umgrenzenden Bereich nicht bzw. nur in geringfügiger Art und Weise zu erwarten sind (s. 2.4), wird der Untersuchungsraum mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes gleichgesetzt. Insgesamt werden folgende Biotoptypen von der Planung betroffen:

1. Der Biotoptyp Straße (Asphalt mit Entwässerungseinrichtungen)

2. Der Biotoptyp Weg mit seitlicher Versickerung in Rasenmulden

3. Ein Feldweg ohne jegliche Befestigung

4a. Ein Wohngebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Nebenflächen, wobei für die Bewertung des gegenwärtigen Zustandes die Gebäudegröße aus dem Katasterplan ermittelt und mit einem Zuschlag von 30 % für die Zuwegungen, Terrassen etc. veranschlagt wurde.

4b. Der zum Gebäude gehörende Zier- und Nutzgarten in strukturarmer, intensiv gepflegter Ausprägung.

5a. Ein Wohngebäude mit Nebenflächen (s. 4a)

5b. Der zugehörige Zier- und Nutzgarten mit überwiegend standortgerechten Pflanzen.

6. Ein Transformatorenhäuschen mit Randbegrünung, welches aufgrund seiner kleinen Flächengröße einer Gesamtbewertung (entsprechend einer versiegelten Fläche mit Versickerung bzw. Baumbestand) unterzogen wurde.

7. Intensivgrünland, hierbei handelt es sich um eine intensiv genutzte Mähwiese. Der Korrekturfaktor von 0,9 wird angesetzt, da keinerlei Randeingrünung besteht, die ein durchschnittliches Grünland i. d. R. wertmäßig mitbestimmen.

8. Ackerflächen, der Acker kann als intensiv genutzte Fläche ohne Randeingrünung beschrieben werden. Daher wird hier ebenfalls der Korrekturfaktor 0,9 angesetzt.

Die in der Liste zur Darstellung des Ausgangszustandes angegebenen Flächengrößen sind grob ermittelt und auf 10 m² gerundet. Die Kennziffern finden sich sowohl in der tabellarischen Darstellung als auch in der Karte "Ausgangszustand" wieder.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	Code (s. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche ca. (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrek-tur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächen-wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straße (Asphalt)	1930	0	1	0	0
2	1.2	Weg (seitl. Versickerung)	230	0,5	1	0,5	115
3	1.5	Feldweg	1050	2	1	2	2100
4a	1.1	Gebäude (+ Nebenflächen) *	460	0	1	0	0
4b	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	620	2	1	2	1240
5a	1.1	Gebäude (+ Nebenflächen) *	610	0	1	0	0
5b	4.2	Zier- und Nutzgarten (strukturreich)	620	4	1	4	2480
6	1.2	Gebäude mit Begrünung	50	0,5	1	0,5	25
7	3.2	Intensivgrünland	13560	4	0,9	3,6	48816
8	3.1	Acker	15270	2	0,9	1,8	27486
					Gesamtflächenwert A: (Summe Sp. 8)		82262

* 30 % Nebenflächen

3.2 Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen

Durch die planerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Flächen wie folgt neu bewertet:

1. Die Schlandorfstraße geht in unveränderter Form wieder in die Bewertung ein.

2.a Die auszubauende bzw. neu anzulegende Erschließungsstraße geht mit einem Versiegelungsgrad von 90 % in die Rechnung ein.

2.b 10 % der Verkehrsfläche werden nach Erfahrungswerten aus anderen Baugebieten für die Begrünung mit Straßenbegleitgrün vorgesehen, wobei Bäume mit einem Kronendurchmesser von über 6 m für eine entsprechende Verschattung und Klimaverbesserung sorgen sollen. Nach 30 Jahren Entwicklungszeit werden voraussichtlich 20 % der Verkehrsfläche beschattet sein. Da die Verkehrsfläche mit 0 bewertet wird, können die gesamten 20 % mit dem Grundwert 6 in Ansatz gebracht werden.

3. Der vorhandene Feldweg wird im nördlichen Teil in seinem Bestand nicht berührt und geht mit der gleichen Wertigkeit wieder in die Flächenbewertung ein.

4.a Die Gemeinbedarfsfläche geht mit ihrem Versiegelungsgrad GRZ = 0,4 + 50 % in die Berechnung mit ein, d. h., 60 % der Fläche gehen mit dem Faktor 0 in die Bewertung ein.

4.b Für 30 % der Gemeinbedarfsfläche wird eine strukturarme Ziernutzung unterstellt.

4.c Für 10 % der Gemeinbedarfsfläche ist eine standortgerechte Bepflanzung mit Dichteangabe im B-Plan festgesetzt. Von dieser Flächengröße müssen die einzelnen festgesetzten Pflanzstreifen subtrahiert werden, die die gleichen Anforderungen erfüllen.

4.d Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind Stellplätze bauordnungsrechtlich erforderlich. Diese sind entsprechend der B-Plan Festsetzung mit Bäumen zu begrünen. (Ein großkroniger Laubbaum pro 4 Stellplätze.)

Es wird zunächst von 20 Kfz-Stellplätzen (Grundschule/Sporthalle) ausgegangen. Danach wären 5 Bäume (mit einem Kronendurchmesser von ca. 10 m - nach 30 Jahren) zu pflanzen. Dies entspricht einer bekronten Fläche von 5 x 78,5 m² = 392,5 m², die mit dem Faktor 6 gewichtet wird. Da die Fläche zuvor mit 0 bewertet war, sind Abzüge für eine Doppelbewertung nicht erforderlich.

4.e Die Pflanzgebotsstreifen werden gemäß B-Plan mit mind. 5 m Breite festgesetzt. Ein Breitenabschlag ist bei 5 m nicht erforderlich. Da aber eine Ausdehnung von mehr als 1.000 m² in zusammenhängender Form erzielt wird, wird ein Korrekturzuschlag in Höhe von 0,1 vorgenommen.

5.a Die Mischgebietsfläche geht mit einer Gesamtversiegelung 60 % (siehe 4.a) in die Berechnung ein.

5.b Für 30 % der Fläche wird eine strukturarme Ziernutzung unterstellt.

5.c Für 10 % der Fläche wird gemäß der Festsetzungen des B-Planes pauschal eine (strukturreiche) standortgerechte Bepflanzung vorgenommen. Hiervon sind jedoch die Heckenpflanzungen (siehe 5.d) als ebensolche abzuziehen (52 m² - 70 m² = -18). Daher erfolgt keine Flächenaufwertung.

5.d (siehe 4.e)

6. Die Fläche der öffentlichen Grünfläche (Regenrückhaltebecken) geht mit dem Ausgangswert (Acker: 1,8) in die Berechnung mit ein, da der Eingriff in Natur und Landschaft auf der gleichen Fläche durch eine naturnahe Gestaltung der technisch bedingten Anlage ausgeglichen wird.

7.a (siehe 5.a)

7.b (siehe 5.b)

7.c Für 10 % der Fläche wird gemäß der Festsetzungen des B-Planes pauschal eine (strukturreiche) standortgerechte Bepflanzung vorgenommen. Da jedoch ein gewisser Anteil strukturreichen Bestandes bereits vorhanden ist (siehe 7.d), der mit dem Ausgangswert wieder in die Berechnung eingehen kann, muß dieser von der Pauschalbewertung abgezogen werden. 940 m² - 620 m² = 320 m²

7.d Der Bestand strukturreich und standortgerecht angelegter Flächen geht mit dem Ausgangswert (Faktor 4) wieder in die Berechnung ein.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gem. Festsetzungen des B-Planes)	Code (s. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (s. Biotoptypenwertliste)	Flächenanteil (%)	Fläche ca. (m²)	Grundwert (s. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straße (Asphalt)	100	1930	0	1	0	0
2a	1.1	Straße (versiegelt)	90	1060	0	1	0	0
2b	8.2	Straßenbegleitgrün (großkronige Bäume)	20	240	6	1	6	1440
3	1.5	Feldweg	100	720	2	1	2	1440
4a	1.1	Gebäude und Nebenflächen	55	10065	0	1	0	0
4b	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	30	5490	2	1	2	10980
4c (-4e)	4.2	Zier- und Nutzgarten (strukturreich)	10	183	3	1	3	549
4e	8.1	Hecken ≥ 5 m Breite	-	1400	6	1.1*	6.6	9240
4d	8.2	Stellplatzflächen mit Bäumen		392,5	6	1	6	2355
5a	1.1	Gebäude und Nebenflächen	60	312	0	1	0	0
5b	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	30	156	2	1	2	312
5c (-5d)	4.2	Zier- und Nutzgarten (strukturreich)	10	0	3	1	3	0
5d	8.1	Hecken 5 m Breite	-	70	6	1.1*	6.6	462
6	3.1	Acker (Regenrückhaltebecken)	-	1700	2	0,9	1,8	3060
7a	1.1	Zier- und Nutzgarten	60	6048	0	1	0	0
7b	4.1	(strukturarm)	30	3024	2	1	2	6048
7c (-7d)	4.2	Zier- und Nutzgarten (strukturreich)	10	1008	3	1	3	3024
7d	4.2	"	-	620	4	1	4	2480
							Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 8)	41390

* mehr als 1000 m²

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	-40872

4. Ergebniszusammenfassung

Die konkrete Einstufung und Addition der Zustandswerte der Biotoptypen ist in der Tabelle A - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes - vorgenommen worden. Daraus ergibt sich ein Gesamtflächenwert A (vor dem Eingriff) von 82.267 Werteeinheiten.

Die Bewertung nach Vorliegen des rechtlich zulässigen Eingriffs in Natur und Landschaft ist in Tabelle B - Zustand des Untersuchungsraumes gemäß der Festsetzungen des B-Planes - erfolgt und ergibt folgendes Resultat:
Gesamtflächenwert B: 41.390 Werteeinheiten

Aus der Addition der beiden Gesamtflächenwerte ergibt sich ein Wert, der anzeigt, ob eine Kompensation innerhalb des Untersuchungsraumes erfolgt (positive Werteeinheiten) oder ob ggf. nach einer politischen Abwägung Ersatzmaßnahmen außerhalb des Gebietes erforderlich sind (negatives Ergebnis).

Die Gesamtbilanz (B - A) ergibt ein Kompensationsdefizit von (-) 40.872 Werteeinheiten

Das für die externe Ersatzmaßnahme vorgesehene Flurstück 239, Flur 14 in der Gemarkung Hille, wurde bis 1994 als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche verwendet. Die Gesamtfläche umfaßt ca. 10.800 m². Nach Abzug der Flächen für den Ausgleich zweier weiterer B-Pläne verbleibt als Ersatzfläche für den B-Plan Nr. 53 eine Flächengröße von ca. 8.200 m². Aufgrund der vormals intensiven Ackernutzung kann unter Berücksichtigung der exponierten Lage für diese Flächen ein Wertefaktor von 2 als Ausgangsflächenwert angenommen werden.

Durch die Anlage von extensivem Feuchtgrünland mit vereinzelten Mulden und Blänken mit Anschluß an das Grundwasser sowie die Anpflanzung standortgerechter Gehölze und die Schaffung extensiver Sukzessionsflächen können diese Flächen bis zu einem Wertefaktor 7 aufgewertet werden. Da kein direkter Anschluß an benachbarte Vorfluter erfolgt und eine ständige Vernässung nicht gewährleistet ist, wird eine Korrektur um den Faktor 0,9 auf 6,3 vorgenommen. So ergibt sich durch diese Maßnahmen eine zusätzliche Kompensation von:

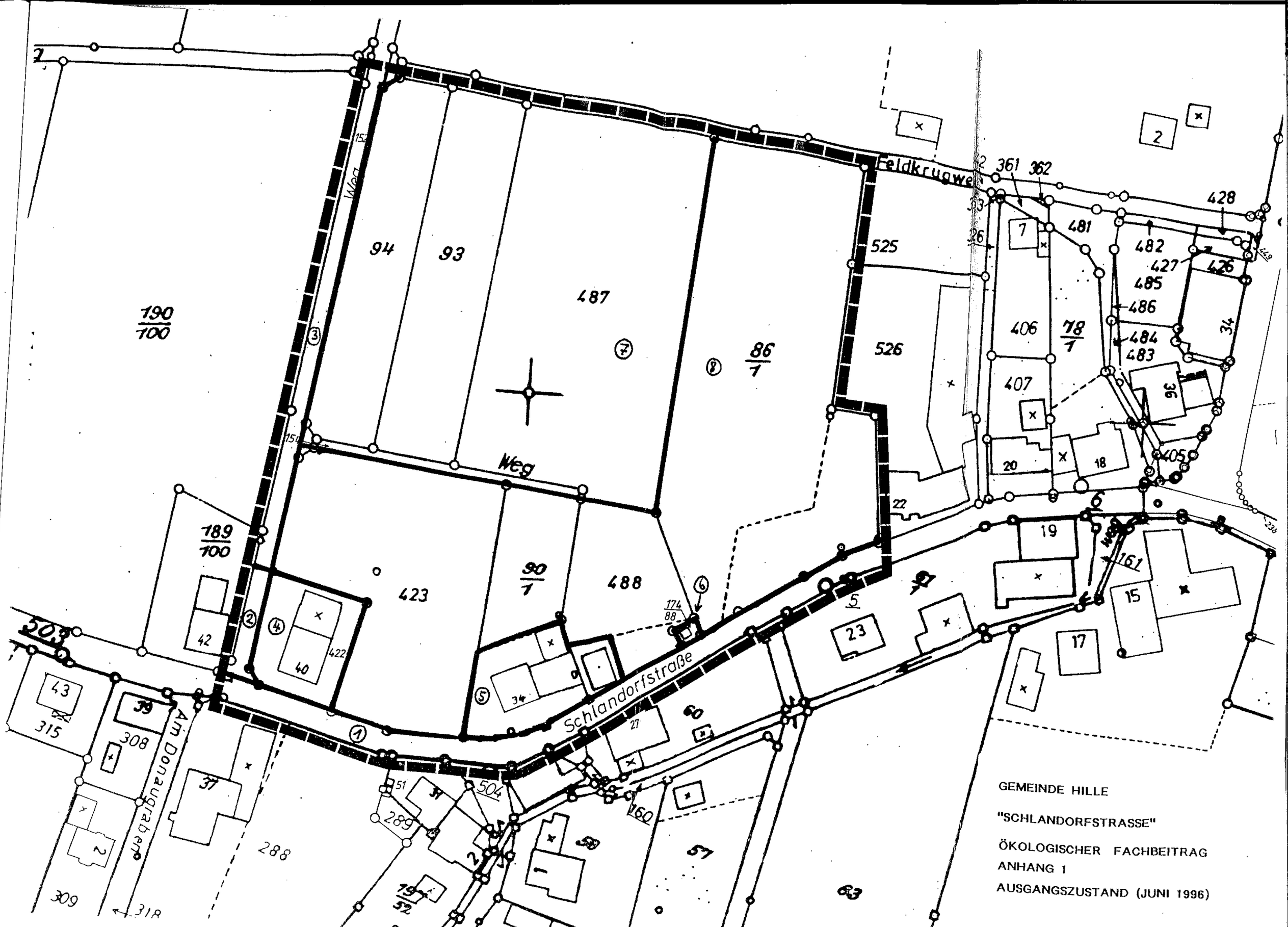
8.200 m² x (6,3-2) = 35.260 WE

Auf diese Weise kann ein Großteil des Defizites durch diese externe Ersatzmaßnahme ausgeglichen werden. Dennoch verbleibt weiterhin ein Kompensationsdefizit von 5.612 Werteeinheiten.

Vor dem Hintergrund des überwiegend im öffentlichen Interesse liegenden Planungsanlasses und aufgrund der im Verhältnis zu den Ausgangswerten relativ geringen quantitativen Bedeutung soll das verbleibende Kompensationsdefizit keine weitere Ersatzmaßnahme auslösen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 29.01.1997
Ri/Sh-6078123-04

Planungsbüro Hahm GmbH


Feldkrugweg
Weg
Schlandorfstraße
Am Donaugraben
94
93
487
525
526
190/100
189/100
90/1
488
423
422
86/1
78/1
361
362
428
481
482
427
426
485
486
484
483
406
407
405
36
34
20
18
19
161
15
17
23
21
42
40
43
315
39
308
37
288
289
504
174/88
309
318
303
22
5
6
7
1
2
3
4
GEMEINDE HILLE
"SCHLANDORFSTRASSE"
ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG
ANHANG 1
AUSGANGSZUSTAND (JUNI 1996)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6
" SCHULZENTRUM "

Feldkruoweg

Schlandorfstraße

Am Dorfe

MI | IIo
0,4 | FH 14,0

MI | IIo
0,4 | 0,8
ED | 18-48°

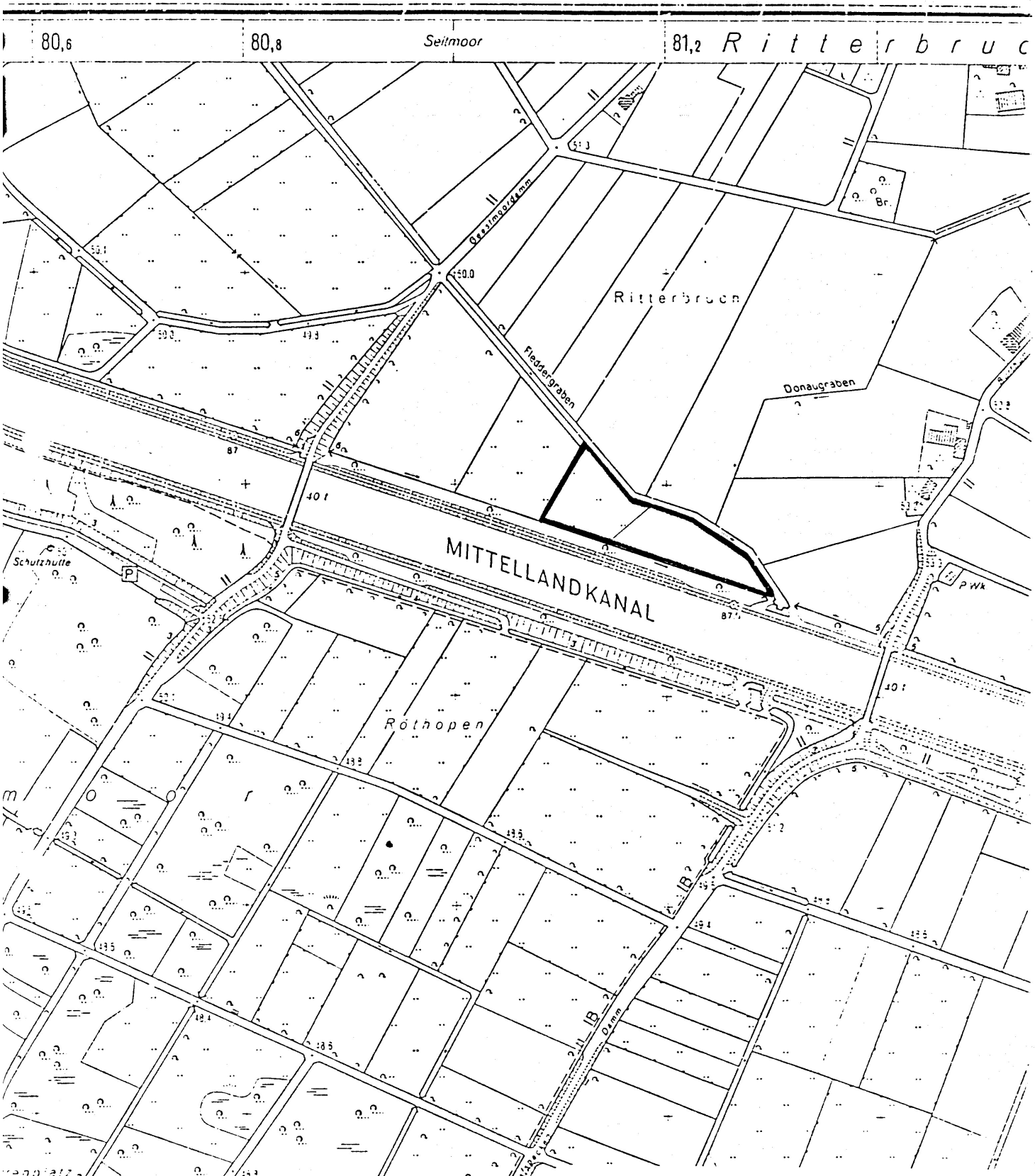
MI | IIo
04 | 0,8
ED | 18-48°

GEMEINDE HILLE

"SCHLANDORFSTRASSE"

ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG
ANHANG 2

PLANUNGSZUSTAND
(NACH REALISIERUNG)



Anhang 3

Karte mit Darstellung der Fläche für externe Ersatzmaßnahmen

Gemarkung Hille, Flur 14

Flurstück 239

M 1:5000