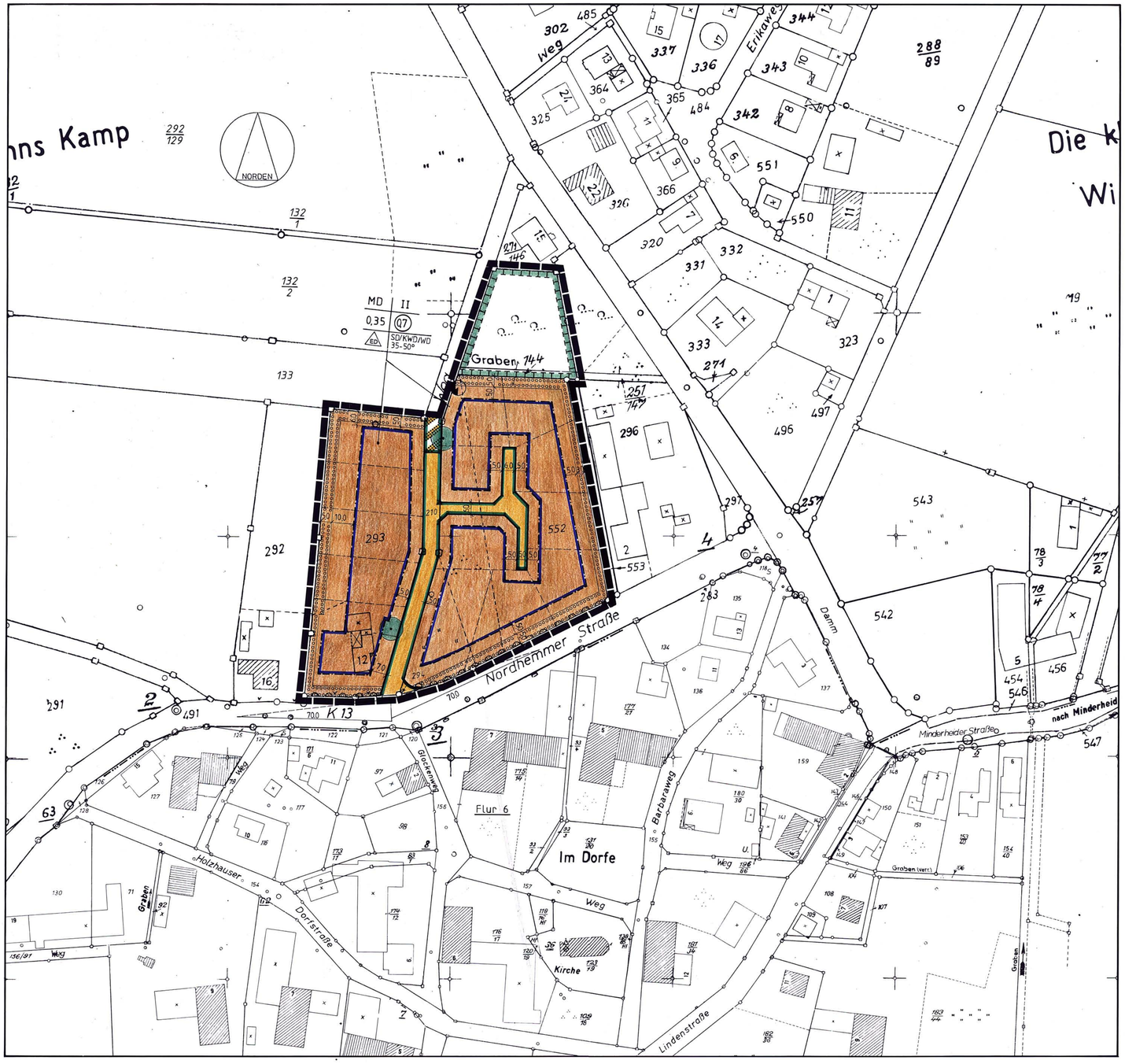
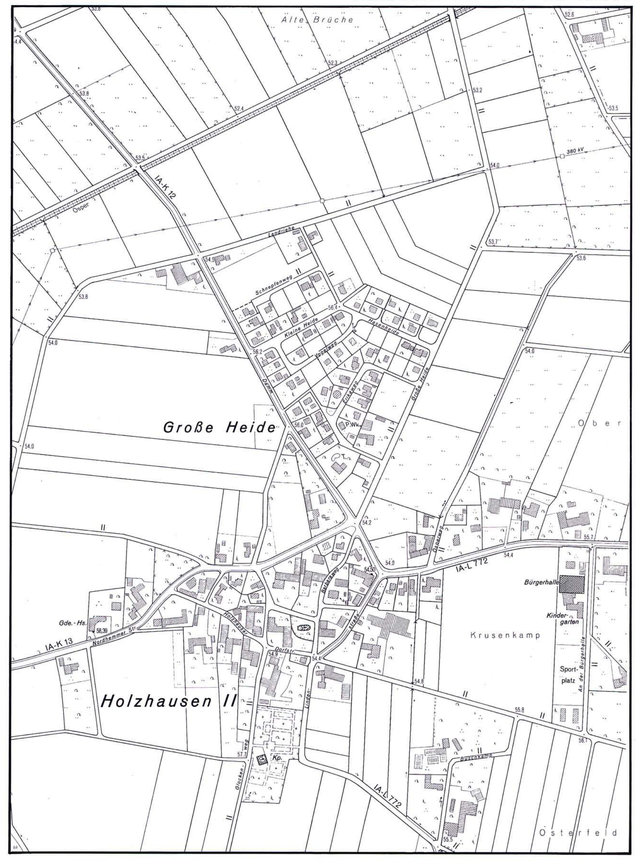


ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Ausschnitt/Zusammenfassung/Vergrößerung/Verkleinerung

aus der Deutschen Grundkarte 1:5000

vervielfältigt mit Genehmigung der Katasterbehörde Minden-Lübbecke

vom 4.6.96 Nr. 1015

Dieser Vermerk ist nach Sachlage zu variieren.

FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ABGRENZUNG DES PLANBEREICHES
- MD — DORFGEBIET
- BAUGRENZE
- VERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (WIRTSCHAFTSWEG)
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- ERHALT DES EINZELBAUMES
- FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (ELEKTRIZITÄT)

ART- UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE / BAUGESTALTUNG

BAU-GEBIETE	ZAHL DER VOLLGESCH. ZWINGEND	ZAHL DER VOLLGESCH. HÖCHST-GRENZE	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	BAUMASSENZAHL	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	KRÜPPEL- / WALMDACH	SATTELDACH	FIRSTHÖHE Ü.GOK
MD	-	II	0,35	Q7	-	o	-	-	ED				1,20 m	35° - 50°	KWD WD	SD	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. DIE FESTGESETZTEN PFLANZSTREIFEN SIND MIT STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN ODER OBSTBÄUMEN ANZUPFLANZEN UND ZU ERHALTEN. BAULICHE NEBENANLAGEN SIND DORT NICHT ZULÄSSIG. FÜR NOTWENDIGE ZUFAHRTEN ZULÄSSIGE ÖFFNUNGEN MÜSSEN DURCH ENTSPRECHENDE PFLANZUNGEN AN ANDERER STELLE DES GRUNDSTÜCKES AUSGEGLICHEN WERDEN. (§ 9 (1) NR. 25a BauGB)
2. MINDESTENS 10 % DER BAUGRUNDSTÜCKE SIND MIT STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN ZU BEPFLANZEN. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 9 (1) BauONW)
3. DIE ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND MIT EINEM GROSSKRONIGEN LAUBBAUM PRO ANGEFANGENER 300 m² VERSIEGELTER FLÄCHE ZU BEGRÜNEN. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
4. DACHAUFBAUTEN-EINSCHNITTE DÜRFEN IN HIRER AUSDEHNUNG DIE ½ DER LÄNGE UND ¼ DER FLÄCHE DES DACHES NICHT ÜBERSCHREITEN (BEZOGEN AUF DIE FRONTANSICHT). DIE FESTGESETZTEN NEIGUNGSWINKEL BEZIEHEN SICH AUF HAUPTBAUKÖRPER. (§ 86 (1) BauONW)
5. ALS DACHFORMEN SIND NUR SATTEL-, WALM- UND KRÜPPELWALMDACH ZULÄSSIG (GILT NICHT FÜR NEBENANLAGEN i.S.d. § 14 BauNVO, EINSCHL. GARAGEN UND CARPORTS) (§ 86 (1) BauONW)
6. ~~IN DER UNEINSICHTIGEN STRASSE (HOLZHAUSER SICHTWEG) SIND SICHTFELDER (ANFAHRSICHT) VON 3 M GEMESSEN VOM FAHRBAHNRAND DER L 779, UND 70 M GEMESSEN IN DER FAHRBAHN DER L 772 (ENTSPRECHEND BILD 46 DER EAE 85/95) FREIZUHALTEN.~~ (gestrichen, 39.1997)¼
7. ZUM SCHUTZ DER NÖRDLICH BENACHBARTEN GRABENPARZELLE UND DES GROSSBAUMBESTANDES IST DER PFLANZGEBOTSSTREIFEN PARALLEL ANGRENZEND AN FLURSTÜCK NR. 144 MIT EINEM MIN. 0,80 M HOHEN UND FÜR KLEINSÄUGER DURCHLÄSSIGEN ZAUN ZU VERSEHEN. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 (5u.6) BauGB)

ERLÄUTERUNGEN

- FLURSTÜCKSGRENZEN
- 12 — VORHANDENE GEBÄUDE
- FLURSTÜCKSABGRENZUNG ALS VORSCHLAG
- SICHTDREIECK

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 (PRIVATRECHTICHEN) BESTIMMUNGEN DES NACHBARRECHTS-GESETZES NORDRHEIN-WESTFALEN VOM 18.02.1975 SIND GEGENÜBER LAND-WIRTSCHAFTLICHEN 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

- BETRIEBSTYPISCHE LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN KÖNNEN NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN.

MITTEILUNGEN

AUFHEBUNGEN:

ÄNDERUNGEN:

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

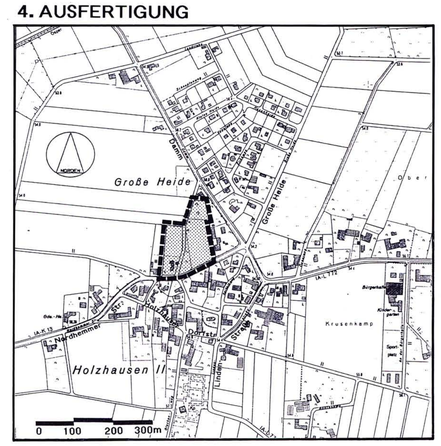
FARBE / NR.	RATSBESCHLUSS VOM ÄNDERUNGSZWECKE

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 " NORDHEMMER STRASSE " – ORTSCHAFT HOLZHAUSEN II –

ENTWURF M. 1:1000

4. AUSFERTIGUNG



GEMARKUNG: HOLZHAUSEN

FLUR: 4

GRÖSSE DES PLANUNGSGEBIETES ca. 1.7 ha

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH — INGENIEURE UND ARCHITEKTEN BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG OSNABRÜCK · MINDENER STR. 206 TELEFON: 0541/71020 FAX: 0541/710215

PROJ. NR. 6 079 122

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 19.03.1997

DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES STIMMT MIT DEM KATASTERNACHWEIS VOM 30.07.1996 ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

MINDEN, DEN 5.05.1997

(GEIER)
ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEMÄß § 3 BauGB IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I.S. 2253) HAT AM 17.12.1996 STATTGEFUNDEN.

HILLE, DEN 17.12.1996

DER GEMEINDEDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN ~~ÄNDERUNG~~ IST GEM. § 2 (1) UND (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 08.12.1986 AM 17.04.1997 ALS ENTWURF BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 17.04.1997

AUSSCHUSSVORSITZENDER
AUSSCHUSSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN HAT ALS ENTWURF EINSCHLIEßLICH DES TEXTES UND DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER ZEIT VOM 12.06.1997 BIS 14.07.1997 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 03.06.1997 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

HILLE, DEN 14.07.1997

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 11.09.1997 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

HILLE, DEN 12.09.1997

BÜRGERMEISTER
RATSMITGLIED
SCHRIFTFÜHRER

DIESER PLAN IST GEMÄß § 11 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) AM 10.10.1997 ANGEZEIGT WORDEN:

SIEHE VERFÜGUNG DER BEZIRKSREGIERUNG VOM 26.02.1998 AZ.: 35.21.11 – 6637/96

DETMOLD, DEN 26.02.1998

DIE BEZIRKSREGIERUNG
i. A.
Nieling

DIESER PLAN IST AM 19.03.1998 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 19.03.1998

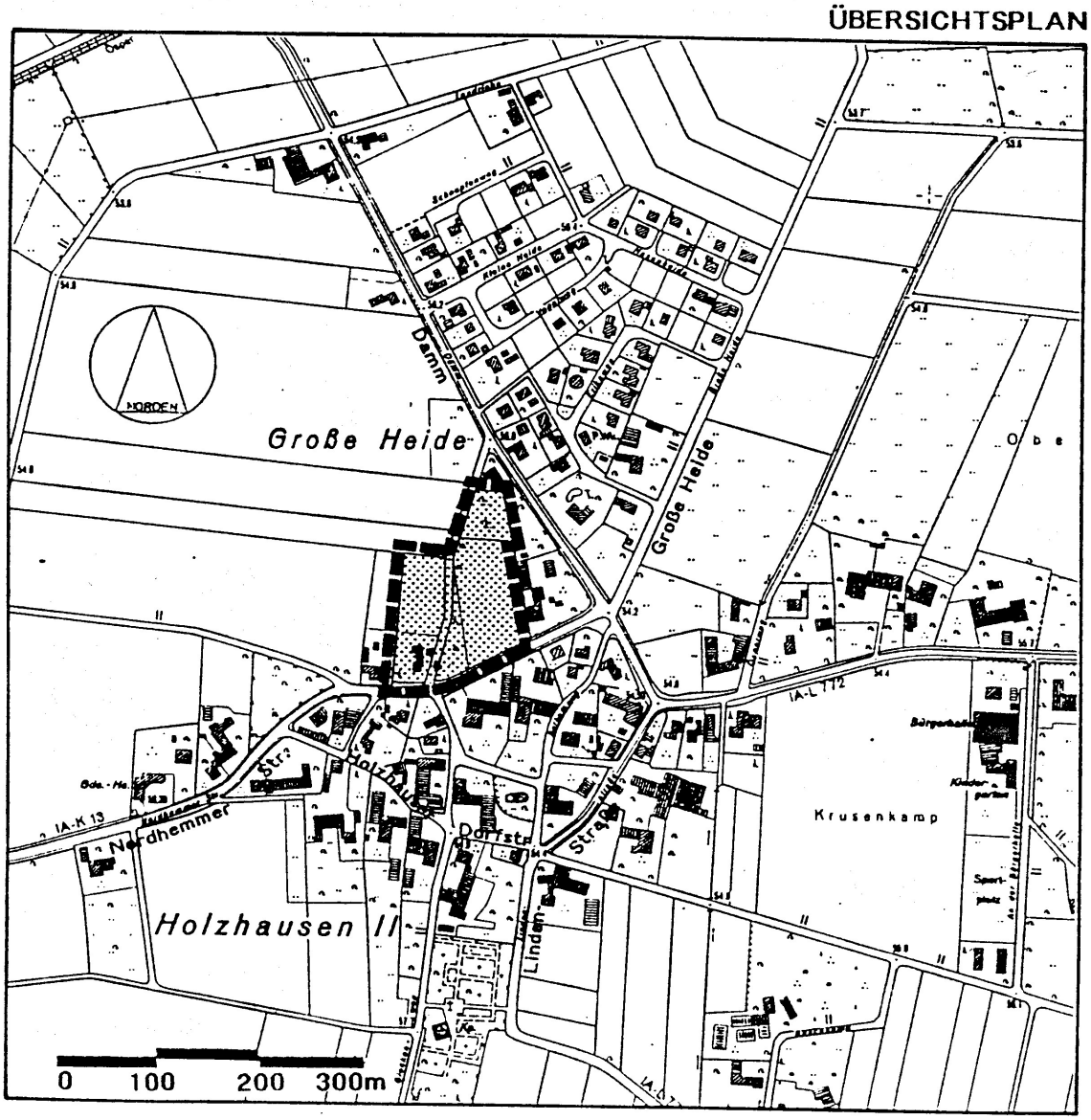
DER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
" NORDHEMMER STRASSE "
– ORTSCHAFT HOLZHAUSEN II –

BEGRÜNDUNG

ÜBERSICHTSPLAN



GRÖSSE DES PLANGEBIETES: ca. 1,68 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. 6 079 122

Ri/Sc-6079122-06
30.09.1997

GEMEINDE HILLE

Bebauungsplan Nr. 54 „Nordhemmer Straße“
- Ortschaft Holzhausen II -

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
Nobert Reimann, Sigrun Müller

Mai 1997
ergänzt Oktober 1997

Inhaltsverzeichnis:

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

Anlagen

Pflanzenliste

Ökologischer Fachbeitrag

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. 54 "Nordhemmer Straße" soll gemäß BauGB Maßnahmengesetz die Erschließung einer ortskernnahen Fläche in Holzhausen II für Dorfgebietsnutzungen planungsrechtlich vorbereiten und sichern.

2. Inhaltliche Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 54 "Nordhemmer Straße" ist es, einen Bereich, der unmittelbar an den Ortskern anschließt, unter Einbeziehung einer vorhandenen Wegetrasse zu erschließen und für eine bauliche Nutzung vorzubereiten.

Der ca. 1,7 ha große Planbereich soll zur Abrundung der Ortslage mit dorfgebietsspezifischen Nutzungen dienen. Der vorhandene Baumbestand soll besonders berücksichtigt werden.

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).

- Der 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).

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

- Die Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 - SGV. NW 232)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille enthält für den B-Plan-Geltungsbereich Nr. 54 "Nordhemmer Straße" die Darstellung „Dorfgebiet mit Vorrang für die Landwirtschaft" -MD(L) bzw. „Fläche für die Landwirtschaft".

Die geplanten Festsetzungen im B-Plan entsprechen hinsichtlich der Gebietsausweisung (MD) nicht im vollem Umfang den vorhandenen Darstellungen, deshalb wird der FNP gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert.

4. Planunterlagen

Die zeichnerische Grundlage für den vorliegenden B-Plan bildet die Flurkarte des Katasteramtes i.M. 1:1000. Der Übersichtsplan ist ein Teilbereich der Deutschen Grundkarte DGK 1:5000.

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 zentraler Lage der Ortschaft Holzhausen II, unmittelbar nördlich der Kreisstraße 13. Die Ortschaft ist durch landwirtschaftliche sowie wohnbauliche Gebäude geprägt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 6 der Gemarkung Holzhausen und wird begrenzt:

im Osten:	- durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 296 und 553
im Norden:	- durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 552 sowie des Flurstücks Nr. 293
im Westen:	- durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 293
im Süden:	- durch die Grundstücksfläche der „Nordhemmer Straße“

Der räumliche Geltungsbereich geht aus der Übersichtskarte auf der Umschlagseite dieser Begründung hervor und ist in der Zeichnung des B-Planes festgesetzt worden. Hinweis: Die Flurstücksnummern haben sich im Laufe des Planverfahrens - verursacht durch eine Grundstücksteilung - teilweise verändert.

6. Topographie und Altlasten

Das Plangebiet kann als nahezu eben bezeichnet werden. Als schmaler Einschnitt stellt sich der Graben auf der Parzelle 144 dar. Ansonsten sind keine topographischen Auffälligkeiten vorhanden.

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

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Entsprechend § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle Bauflächen im Plangeltungsbereich als „Dorfgebiet" (MD) festgesetzt. Damit sind u.a. land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Nebenerwerbsstellen, Wohngebäude sowie Gewerbebetriebe planungsrechtlich zulässig.

Damit wird eine Entwicklung ermöglicht, die derjenigen des nahen Umfeldes des Baugebietes - mit teilweise aufgegebenen und ungenutzten Hofstellen sowie einzelstehenden Wohnhäusern - entspricht.

Die Errichtung eines neuen landwirtschaftlichen Betriebes bzw. einer Nebenerwerbsstelle soll möglich bleiben, wenn ein derartiges Vorhaben derzeit auch nicht bekannt ist. Eine Erweiterung der östlich angrenzenden ehemaligen Hofstelle ist nicht vorgesehen. Die Grundstückparzellierung im Plan ist nur als Vorschlag für kleinflächige Nutzungsformen vorgesehen. Die so gekennzeichnete Parzellen weisen Größen von 700 bis 1500 m² auf. Die größeren Parzellen orientieren sich dabei zur „Nordhemmer Straße" und berücksichtigen damit (durch die Möglichkeit des Abrückens mit Gebäuden) die Belastungen durch die nahe Verkehrsfläche sowie die Lage der bereits vorhandenen Wohnnutzung im südlichen Teil des Flurstückes Nr. 293.

Vom Katalog der zulässigen Nutzungen sollen nun die Tankstellen (§ 5(2) Nr. 9 BauNVO) sowie die Vergnügungsstätten (§ 5 (3) BauNVO) ausgenommen werden, da diese hier einer städtebaulich homogenen Weiterentwicklung des nahen Ortskernes nicht entsprechen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine Beschränkung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,35. Auf diese Weise soll eine Versiegelung von Grund und Boden begrenzt werden. Da die Grundstücke großzügig zugeschnitten werden sollen, ist auch bei geringer festgesetzter GRZ als der in der BauNVO 90 angegebenen Obergrenze von 0,6 die Realisierung der beschriebenen Nutzungsart möglich. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der bis zu II Vollgeschossen zulässigen Nutzung auf max. 0,7 festgesetzt.

Die max. zweigeschossige Bauweise paßt sich dem vorhandenen Charakter der Ortschaft Holzhausen II an. Durch eine Einschränkung der Drempelhöhe sollen die Baukörper optisch in ihrer Bauhöhe beschränkt werden. Die Traufe (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.

Um den lockeren ländlichen Charakter zu fördern, sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Damit soll die Errichtung von Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) verhindert werden.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen anstelle von Baulinien soll den Eigentümern ein größerer Gestaltungsspielraum gelassen werden. Ungeachtet der festgesetzten Baufelder sind die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung einzuhalten. Die Braugrenzen sind so angeordnet, daß zu den Geltungsbereichgrenzen des Planes i.d.R. 10 m bzw. 15 m Abstand eingehalten werden. Nur in zwei Bereichen ist dieser Abstand geringer, um an diesen untypischen Stellen eine flexiblere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen.

Nördlich an die Bauflächen grenzen ein Entwässerungsgraben und daran anschließend eine mit hochstämmigen Bäumen bestandene Fläche an. Diese sollen von der Bebauung ausgenommen und ökologisch aufgewertet werden (siehe Nr. 9). Der Abstand dieser Bäume zu den Baugrenzen beträgt mehr als 14 m. Die Feuergefährdung des Baugebietes ist durch Graben reduziert.

8. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Zur Anpassung an das vorhandene Ortsbild wird die Zulässigkeit von Dachformen auf Satteldächer (SD), Walmdächer und Krüppelwalmdächer (KWD), mit einer Neigung von 35 - 50° beschränkt. Die festgesetzten Dachneigungswinkel beziehen sich nur auf Hauptbaukörper.

Die Beschränkung der Drempelhöhe zur Begrenzung der max. Bauhöhen wurde in Punkt 7 näher aufgeführt.

9. Natur und Landschaft, Spielplatz

Das B-Plan-Gebiet liegt nicht innerhalb eines naturschutzrechtlich geschützten Bereiches, es grenzt jedoch an den freien Landschaftsraum mit der Lagebezeichnung „Große Heide" an.

Der B-Plan-Geltungsbereich unterliegt derzeit unterschiedlichen Nutzungen:

Im östlichen Planbereich befindet sich ein Wohnhaus mit Hausgarten und einem großkronigen, hochstämmigen Einzelbaum (zwischen Gebäude und Erschließungsweg). Das sonstige Flurstück Nr. 293 kann als intensiv genutzte Ackerfläche bezeichnet werden,

Westlich an das Wohngebäude angrenzend befindet sich die, in diesem Bereich asphaltierte, Zufahrt sowie eine Wiesenfläche. Die Wiesenfläche erstreckt sich westlich des, im weiteren unbefestigten, Weges und wird extensiv genutzt.

Der östliche Planungsgebietsteil ist wiederum eine intensiv genutzte Ackerfläche. Nach Norden hin bildet ein Entwässerungsgraben mit stellenweisen Randbewuchs die Abgrenzung dieser Ackerfläche. Daran anschließend befindet sich eine ca. 1800 m² große Parzelle, die mit hohen Bäumen (überwiegend Eichen) bestanden ist. Die Bodenfläche wird von den benachbarten Anliegern u.a. für die Pferdehaltung mitgenutzt, so daß Unterholz sowie ein Saumstreifen kaum vorhanden sind.

Die geplante bauliche Nutzung ist nur auf den Flächen geringer ökologischer Wertigkeit zulässig. Die Erschließung (Wohnstraße) soll zur Minimierung des Eingriffes überwiegend auf der vorhandenen Wegtrasse erfolgen.

Der Umfang des Eingriffes sowie die Art und der Umfang des erforderlichen Ausgleichs werden in einem ökologische Fachbeitrag detailliert bestimmt. Dieser Fachbeitrag ist Anhang der Begründung.

Innerhalb des Plangebietes sollen eine Reihe von Festsetzungen erfolgen, die eingriffsmindernd bzw. ausgleichend wirken:

So wird sowohl zum freien Landschaftsraum als auch zu den sonstigen Rändern des B-Planes ein Pflanzgebot in 3 - 5 m Breite festgesetzt. Diese Pflanzgebotstreifen sollen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden und damit sowohl eine Einbindung in die benachbarte freie Landschaft als auch eine Verknüpfung der Flächen (lineare Biotopstrukturen) untereinander bewirken. Die am nördlichen Baufeld gelegene Pflanzfläche übernimmt die Funktion eines „Wald"saumes.

- Die auf dem Flurstück Nr. 552 (südlich des Grabens) befindliche großkronige Eiche wurde eingemessen und als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt. Die in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche, hohe Pappel erfährt angesichts ihres relativ geringen ökologischen Wertes keinen gesonderten Schutzgrad.

  Der im Bereich des Wohnhauses Nr. 12 (Flurstück Nr. 293) befindliche großkronige Einzelbaum erfährt durch die Zurücknahme der Baugrenze sowie seine Festsetzung als zu erhaltender Einzelbaum an dieser Stelle Schutz vor nahen Baukörpern.

- Die waldähnliche Fläche auf Flurstück Nr. 552 (nördlicher Teil) soll durch die Untersagung der bisherigen Nutzung als Weide- bzw. Auslaufmöglichkeit für private Pferdehaltung (mit Ausnahme eines Geländestreifens an der nördlichen B-Plangrenze von max. 10 m Breite) aufgewertet werden. Deshalb erfolgt eine Festsetzung als Fläche für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

- Zum Schutz der Grabenfläche vor artfremden Nutzungen sowie zur Gewährleistung der Vorflutfunktion sollen die südlich angrenzenden Grundstücke mit einem Zaun versehen werden.

- Unabhängig von den Pflanzgeboten werden die Grundstückseigentümer zu einer pauschalen Verpflichtung zur standortgerechten Bepflanzung ihrer Flächen verpflichtet, so daß alle Eigentümer einen Ausgleich erbringen müssen.

- Auf der Verkehrsfläche (Flurstück Nr. 210) sind des weiteren mindestens fünf großkronige, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

Das verbleibende Kompensationsdefizit soll durch Anpflanzung heimischer Gehölze als freiwachsende Hecke auf einer Ackerfläche ausgeglichen werden (Ersatzmaßnahme). Vorgesehen hierfür ist eine entsprechend große südliche Teilfläche des Grundstückes Gemarkung Hille Flur 31 Flurstück 37 (Eigentümer: Gemeinde Hille).

Ein Übersichtsplan ist dem ökologischen Fachbeitrag beigefügt.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung eine nach Lage der Dinge gebotene Gewichtung erhalten haben.

10. Denkmalschutz und -pflege

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Sollten bei Realisierung des B-Planes Nr. 54 „Nordhemmer Straße" 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).

11. Verkehrserschließung, Immissionsschutz

Alle Grundstücke werden über die heutige Wegtrasse (Flurstück Nr. 210) als Abzweig von der Kreisstraße 13 erschlossen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt darüber hinaus mit einer kurzen Stichstraße.

Die Anliegerstraße soll als Mischverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Verkehrsberuhigter Bereich" hergerichtet werden. Parkplätze für Kraftfahrzeuge müssen hier speziell ausgewiesen werden. Dies ist angesichts der Verkehrsflächenbreite in ausreichendem Maße möglich. Eine Wendeanlage wird nur für Personenkraftfahrzeuge und Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) vorgesehen. Wenden in einem Zug (Wendekreis) ist auch für Pkw nicht möglich.

Die Einmündung auf die K 13 (Nordhemmer Straße) wird zur besseren Befahrung aufgeweitet.

Um eine direkte Erschließung von der K 13 zu verhindern (Verkehrsgefährdung) wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Eine Durchfahrtsmöglichkeit zur K 12 (Damm) soll nicht geschaffen werden. Dorthin führt nur ein Fuß-/Rad- und Wirtschaftsweg.

Die Kreisstraße 13 ist gemäß der Verkehrmengenkarte des Kreises Minden- Lübbecke von 1990 mit 1045 Kfz/24 Std. belastet. Die Kreisstraße 12, die einen Mindestabstand von 40 m zu den Bauflächen aufweist, hat eine Belastung von 1030 Kfz/24 Std.

Angesichts dieser Verkehrsmengen ist nicht mit einer städtebaulich unverträglichen Verlärmung zu rechnen. Der 5 m breite Pflanzstreifen schützt darüber hinaus vor Staubniederschlägen durch Reifenabtrieb etc..

Sonstige Lärmbelästigungen sind nicht zu erwarten, da sich in unmittelbarer Nähe des B-Plangebietes keine gewerblichen Betriebe befinden. Das Plangebiet liegt nach einer Beurteilung der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe zwar nur mit wenigen Metern innerhalb des nach VDI-Richtlinie 3471 ermittelten Mindestabstandes zum nächstgelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb (Nordhemmer Str. 15); darüber hinaus können aber im weiteren Plangebiet betriebstypische landwirtschaftliche Immissionen nicht völlig ausgeschlossen werden. Diese können sich auch aus der

Bewirtschaftung der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben. In einem „Dorfgebiet" werden diese Belastungen von Seiten der Gemeinde als zumutbar erachtet.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser wird sichergestellt.

Eine Baugrunduntersuchung vom 12. September 1996 kommt hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit zu folgendem Ergebnis:

"... in extremen Naßzeiten, ist mit stärkeren Vernässungen bzw. örtlichen Wasserführungen zu rechnen. Die zur Versickerung geeigneten schwach schluffigen bis schluffigen Sande ab 3 m Tiefe .... liegen unterhalb des Wasserspiegels, so daß kein ausreichender Grundwasserabstand bei diesen besser versickerungsfähigen Sandböden gegeben ist.

"Insgesamt läßt sich feststellen, daß aufgrund der vorliegenden Kenntnisse im Baubereich eine Regenwasser-Versickerung auf der Grundlage des ATV-Regelwerkes überwiegend nicht möglich ist".

Ein Mulden-Rigolen-System wäre zwar anwendbar aber angesichts des vorhandenen Trennsystems in der „Nordhemmer Straße" wirtschaftlich nicht vertretbar. Deshalb soll ein Anschluß an diese Leitungssysteme erfolgen. Eine Rückhaltung/Versickerung auf privaten Grundstücken wird jedoch nicht ausgeschlossen.

13. Flächenermittlung

Der vorliegende Bebauungsplan enthält folgende Flächen:

	Fläche ca. in ha	Fläche in %
- Mischgebiet (davon Pflanzgebot)	1,33 (0,19)	79,2 (14,3)
- Verkehrsfläche	0,15	8,9
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,20	11,9
- Gesamtfläche	1,68	100

14. Kostenschätzung

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden Kosten in folgender Höhe kalkuliert:

Straßenbau	ca. 215.000,00 DM
Straßenbegleitgrün	ca. 5.000,00 DM
Schmutzwasserkanal	ca. 80.000,00 DM
Niederschlagswasserkanal	ca. 100.000,00 DM
	netto ca. 400.000,00 DM

Erschließungsbeiträge gem. BauGB werden erhoben. Der von der Gemeinde zu tragende Finanzierungsaufwand wird in den Haushalt eingestellt.

15. Eigentumsverhältnisse/Bodenordnung

Der westliche Teil des Plangebietes, die Flurstücke Nr. 144, 210, 294 und 552 befinden sich im gemeindlichen Eigentum. Der östliche Teil, Flurstück Nr. 293, ist in der Hand eines privaten Eigentümers.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes kann ohne eine Inanspruchnahme von Privateigentum stattfinden.

16. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß:	05.03.1996
Frühzeitige Bürgerbeteiligung:	17.12.1996
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:	19.12.1996
Offenlegungsbeschluß:	17.04.1997
Offenlegung:	12.06.1997 - 14.07.1997
Satzungsbeschluß:	11.09.1997

Aufgestellt:
Osnabrück, 30.09.1997
Ri/Sc-6079122.06

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

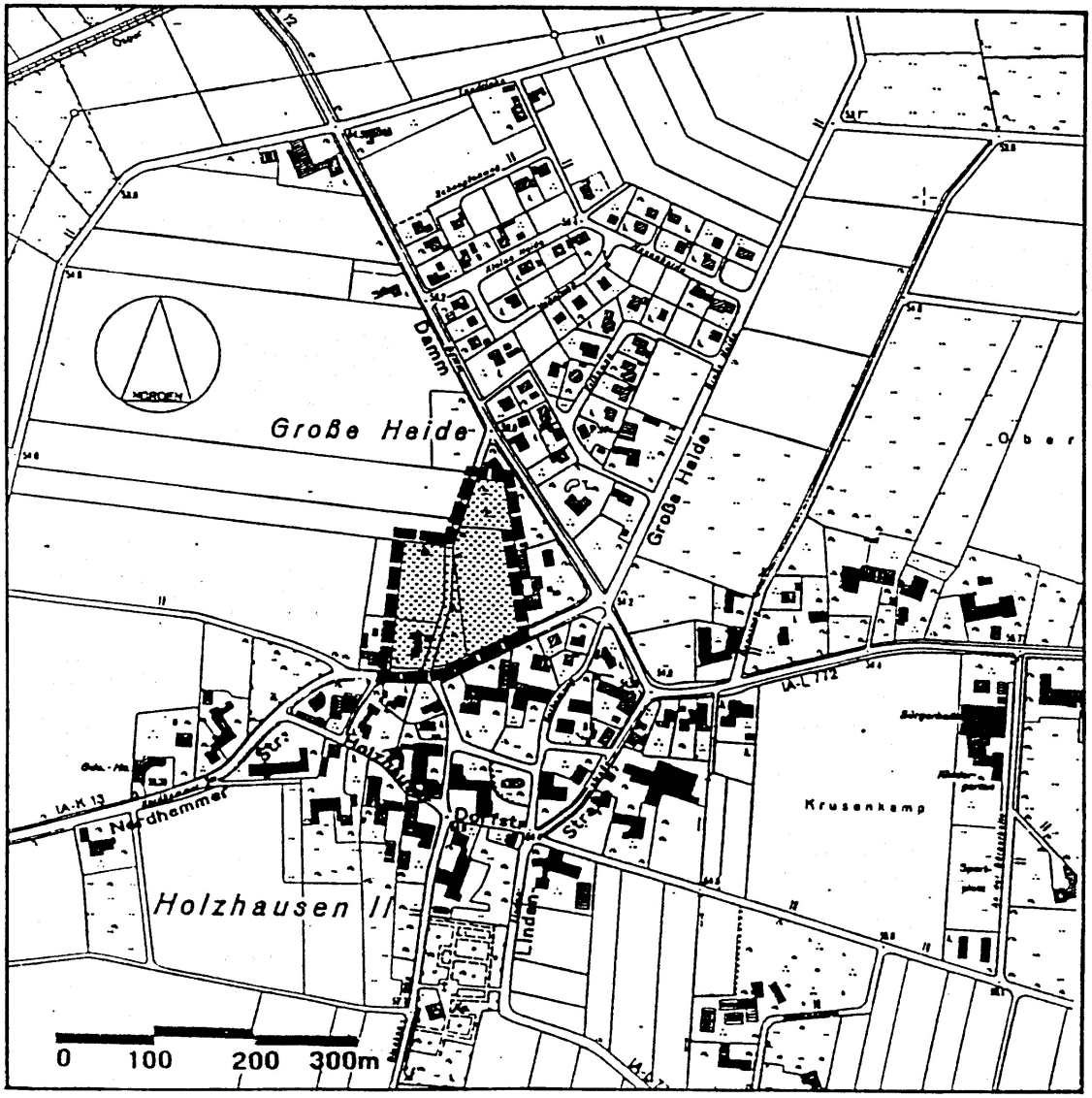
Standorgerechte Gehölze

Roßkastanie
Walnuß
heimische Obstbäume
Sommerlinde
Bergblume
Pfaffenhütchen
Holunder

GEMEINDE HILLE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54
"NORDHEMMER STRASSE"
– ORTSCHAFT HOLZHAUSEN II –

ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG



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

PROJ. NR. 6 079 122

Ri/Sc-6079123-03
30.09.1997

GEMEINDE HILLE

Ökologischer Fachbeitrag

zum Bebauungsplan Nr. 54 "Nordhemmer Straße"

Erläuterungsbericht

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

September 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	7
3.1	Ermittlung des Eingriffsflächenwertes	7
3.2	Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen	9
4.	Ergebniszusammenfassung	11
5.	Anhang	
5.1	Karte Ausgangszustand	
5.2	Karte Planungszustand	
5.3	Karte mit Darstellung der externen Ersatzfläche	
5.4	Pflanzenliste	

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 des Landes Nordrhein-Westfalen 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. 54 "Nordhemmer Straße" 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 Wällen 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 soll die Grundlage zur Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen hergestellt werden. Die Wahl des Standortes erfolgt dabei u.a. unter städtebaulichen und ökologischen Kriterien. Vor allem angesichts des Bedarfes an Wohnraum im nahen Umfeld bereits besiedelter Flächen ist die Wahl des Standortes beschränkt. Die grundsätzlich unvermeidbare Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen erfolgte jedoch unter Beachtung des Eingriffsminimierungsgebotes, d.h. es wurden weniger wertvolle Acker- und Wiesenflächen gewählt.

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 dem Mindener Staatsforst (Petershagen/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. Das Plangebiet grenzt jedoch an den freien Landschaftsraum mit der Lagebezeichnung „Große Heide“ an.

Im westlichen B-Planbereich befindet sich ein Wohnhaus mit Hausgarten und einer großkronigen, hochstämmigen Eiche (d = 100) (zwischen Gebäude und Erschließungsweg). Das sonstige Flurstück kann als intensiv genutzte Ackerfläche bezeichnet werden.

Östlich an das Wohngebäude angrenzend befindet sich die, in diesem Bereich asphaltierte, Zufahrt sowie eine Wiesenfläche. Die Wiesenfläche erstreckt sich westlich des, im weiteren unbefestigten, Weges und wird extensiv genutzt. Im Randbereich des Weges stehen eine Populus nigra (Italica) (d = 50), die Wuchsschäden aufweist, sowie ein Quercus robur (d = 60) und zwei Korkenzieherhaseln (d = 10/15) - ansonsten weisen weder die Wiesen noch die Ackerflächen Randbewuchs auf.

Der östliche Planungsgebietsteil ist wiederum eine intensiv genutzte Ackerfläche. Nach Norden hin bildet ein Entwässerungsgraben mit stellenweisen Randbewuchs (Rubus fruticosa, Sambucus nigra, Prunus spinosa, Lonicera rosa) die Abgrenzung dieser Ackerfläche. Im Nahbereich des Grabens befinden sich zudem zwei größere Einzelbäume (Salix alba, Populus spinosa). Daran anschließend befindet sich eine ca. 1800 m² große Parzelle, die mit hohen Bäumen (überwiegend Quercus robur) bestanden ist. Die Bodenfläche wird von den benachbarten Anliegern u.a. für die Pferdehaltung mitgenutzt, so daß Unterholz sowie ein Saumstreifen kaum vorhanden sind und der Boden teilweise Verdichtungsschäden aufweist.

2.4 Auswirkung auf ökologische Belange außerhalb des Plangebietes

Im Norden und Westen grenzen offene, intensiv genutzte Ackerflure an das Plangebiet an. Im nordöstlichen Bereich wird die baumbestandene Fläche durch eine Weide mit lockerem Baumbewuchs (Flurstück 251/147) ergänzt. Südlich und östlich grenzen ansonsten die Ortslage mit einem lockeren Bestand an (ehem.) Hofanlagen und Wohnhäusern sowie den beiden Kreisstraßen an. Diese benachbarten Flächen werden durch die Planung in ökologischer Hinsicht nicht berührt. Mit den Pflanzstreifen an den Außenseiten des Plangebietes sollen zudem eher 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.

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  Die stark genutzte Fläche im nördlichen Plangebiet kann ökologisch aufgewertet werden.

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 soll eine Fläche in der Gemarkung Hille (Flur 31, Flurstück 37) zur Verfügung gestellt werden. Es handelt sich dabei um eine Ackerfläche der Gemeinde Hille.

3. Kompensationsberechnung

3.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Da negative 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 berührt:

1. Der Biotoptyp „Weg" mit seitlicher Versickerung in beidseitigen Rasenmulden

2. Ein „Feldweg" ohne jegliche Befestigung

3. „Grünlandbrache", wobei es sich um eine ehemals intensiv genutzte Mähwiese handelt, die max. 5 Jahre aus der Nutzung entlassen ist. Der Korrekturfaktor von 0,9 wird angesetzt, da keinerlei Randeingrünung besteht, die ein durchschnittliches Grünland i. d. R. wertmäßig mitbestimmt und sich der für Brachland standorttypische Staudenbewuchs noch nicht eingestellt hat.

4. „Ackerfläche" mit sporadischer Randbegrünung im nördlichen Bereich, die eine durchschnittliche Einstufung zuläßt.

5. Ein „Graben", welcher an der Südseite der sich im Norden des Plangebietes befindenden Baumgruppe vorhanden ist, und von seiner Qualität her einem teilbewachsenen Wegeseitengraben gleich kommt. Da der Bewuchs ca. 20 % der Böschungslänge beträgt, kann eine Korrektur mit dem Faktor 1,2 vorgenommen werden.

6. Eine „Baumgruppe", die keine Strauchschicht aufweist und durch die Pferdenutzung stark beeinträchtigt ist (Korrekturfaktor 0,8), die aber gleichzeitig von größeren Stammdurchmessern der Bäume bestimmt ist (Korrekturfaktor 1,1). Daraus ergibt sich ein Gesamtkorrekturfaktor von 0,95.

7. „Ackerfläche", die als intensiv genutzte Fläche ohne Randeingrünung beschrieben werden kann. Daher wird hier ebenfalls der Korrekturfaktor 0,9 angesetzt.

8a. 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.

8b. Der zugehörige Zier- und Nutzgarten mit überwiegend standortgerechten Pflanzen und einem dominierenden Einzelbaum.

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	1.2	Weg (seitl. Versickerung)	310	0,5	1	0,5	155
2	1.5	Feldweg	700	2	1	2	1400
3	5.1	Grünlandbrache (ohne Randeingrünung)	1910	4	0,9	3,6	6876
4	3.1	Acker	6500	2	1	2	13000
5	7.7	Graben (wasserführend)	160	4	1,2	4,8	768
6	8.2	Baumgruppe	1800	8	0,95	7,6	13680
7	3.1	Acker (ohne Randeingrün.)	4090	2	0,9	1,8	7362
8a	1.1	Gebäude mit Nebenflächen*	260	0	1	0	0
8b	4.2	Zier- und Nutzgarten (strukturreich)	1110	4	1	4	4440
						Gesamtflächenwert A: (Summe Sp. 8)	47681

* 30 % Nebenflächen

3.2 Ermittlung der Kompensationswerte für die Eingriffsflächen

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

1a. Die bisherige Zufahrt wird als Erschließungsstraße ausgebaut und geht mit einem Versiegelungsgrad von 90 % in die Berechnung ein.

1.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.

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

3.a Die Mischgebietsfläche geht mit ihrem Versiegelungsgrad GRZ = 0,35 + 50 % in die Berechnung mit ein, d. h., 52,5 % der Fläche gehen mit dem Faktor 0 in die Bewertung ein.

3.b Für 37,5 % der Mischgebietsfläche wird eine strukturarme Ziernutzung unterstellt.

Für 10 % der Fläche wird gemäß der Festsetzungen des B-Planes pauschal eine (strukturreiche) standortgerechte Bepflanzung vorgenommen. Hiervon sind jedoch die Heckenpflanzungen (s. 3c und 3d) als ebensolche abzuziehen (1329 m² - 1913 m²). Da kein positiver Wert entsteht, erfolgt keine Flächenaufwertung.

3.c Die Pflanzgebotsstreifen werden gemäß B-Plan teilweise mit 5 m Breite festgesetzt. Ein Breitenabschlag ist bei 5 m nicht erforderlich. Ein Flächenzuschlag aufgrund einer hohen Gesamtgröße (> 1000 m²) kann nicht erfolgen.

3.d Die Pflanzgebotsstreifen, die mit 3 m Breite festgesetzt sind, werden mit einem Breitenabschlag von 0,1 (d.h. mit 0,9) bewertet. Ein Flächenzuschlag kann nicht erfolgen.

4. Im Bereich des Baumbestandes sollen durch eine Herausnahme der qualitätsreduzierenden Nutzung (private Pferdehaltung), die u.a. für eine Schädigung des Bodens verantwortlich ist, sowie durch eine bestandsaufwertende Ergänzungspflanzung in den Randbereichen (Saum) eine Aufwertung erzielt werden, die zu dem Faktor 1,1 führen.

5. Der Graben entlang der sich im Norden befindenden Baumgruppe soll eine gewässerbegleitende Bepflanzung erhalten, die inklusiv der bereits vorhandenen Bepflanzung ca. 50 % der Länge der Böschungsbereiche ausmacht. Von daher wird diese Grabenfläche mit dem Korrekturfaktor 1,2 belegt.

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

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. der 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)
		<u>Verkehrsfläche</u>	100	(1470)				
1a	1.1	Straße (versiegelt)	90	1323	0	1	0	0
1b	8.2	Straßenbegleitgrün (großkronige Bäume)	20	294	6	1	6	1764
2	1.5	Feldweg		120	2	1	2	240
		<u>Mischgebietsfläche</u>	100	(13290)				
3a	1.1	Gebäude und Nebenflächen	52,5	6977	0	1	0	0
3b (3-3a/c/d)	4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)		4400	2	1	2	8800
3c	8.1	Hecken (5 m Breite)		1535	6	1 *	6	9210
3d	8.1	Hecken (3 m Breite)		378	6	0,9 *	5,4	2041
		<u>Ausgleichsfläche</u>		(1960)				
4	8.2	Baumgruppe		1800	8	1,1	8,8	15840
5	7.7	Graben (wasserführend)		160	4	1,2	4,8	768
							Gesamtflächenwert B (Summe Sp. 8)	38663

* zusammenhängend weniger als 1000 m²

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	- 9018

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 47.681 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: 38.663 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 (-) 9.018 Werteeinheiten

Als Ersatzmaßnahme soll wie bereits erwähnt eine Fläche in der Gemarkung Hille (Flur 31, Flurstück 37) zur Verfügung gestellt werden.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche.

Um eine ökologisch in sich schlüssige Zielsetzung mit den externen Ersatzmaßnahmen zu verfolgen, sollte nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde die derzeit vorgesehene Ersatzmaßnahme als Vorgriff zu weiteren Maßnahmen gesehen werden. So steht die nordwestlich angrenzende Ackerfläche ebenfalls als Ersatzfläche für künftige Bauvorhaben zur Verfügung. Mit dem Endziel, auf dem Flurstück eine extensive Sukzessionsfläche mit einer ca. 15 m breiten Eingrünung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen (s. Pflanzenliste im Anhang), gepflanzt als freiwachsende Hecke mit Überhältern zu entwickeln, soll auf dem in der Anlage dargestellten Ackerstreifen ein ca. 15,0 m breiter Gehölzstreifen angelegt werden. Als Überhälter werden Eichen verwendet. Die Gehölzpflanzung erfolgt in einem Reihenabstand von 1,50 m und einem Pflanzabstand von ebenfalls 1,50 m. Ein ca. 2,0 m breiter Krautsaum soll die freiwachsende Hecke nach außen hin begleiten.

Die Entwicklung der Ackerflächen zu extensiven Sukzessionsflächen mit allseits umgebender Randbegrünung stellt eine Aufwertung um den Wert 4 dar (6-2 [Ausgangwert des Ackers] = 4).

Daraus resultiert folgende notwendige Flächengröße für die externe Ersatzmaßnahme

9.018 Werteeinheiten ./. 4 = 2.254,5 m²

Dies bedeutet, daß eine Fläche von 2.254,50 m² in vorgenannter Art und Weise zu extensivieren ist. Bei einer Breite von 100 m muß der Ackerstreifen eine Breite von ca. 22,5 m aufweisen.

Aufgestellt:
Osnabrück, 30.09.1997
Ri/Sc-6079125-03

Planungsbüro Hahm GmbH

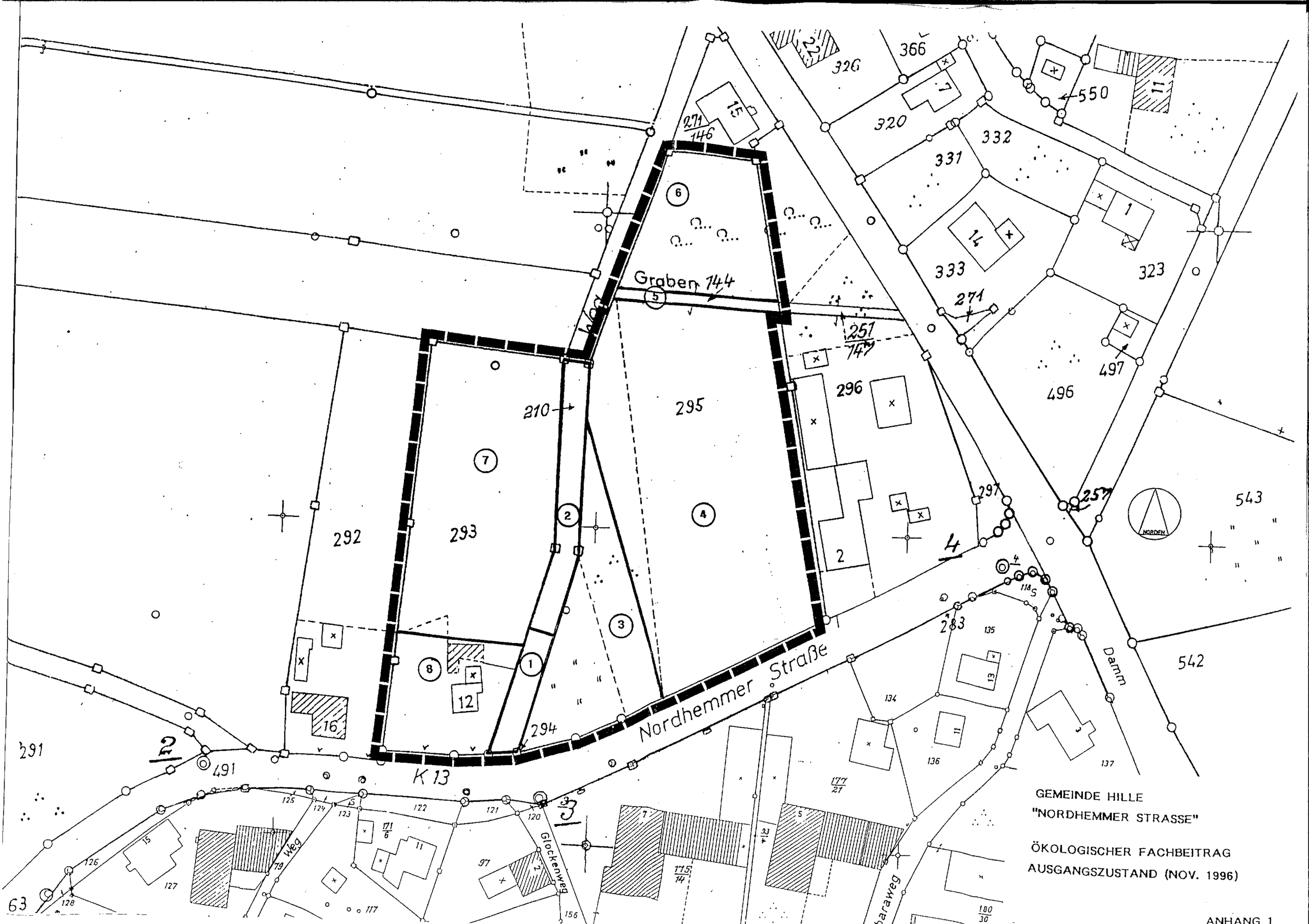
5.4 Pflanzenliste

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
Bergblume
Pfaffenhütchen
Holunder


Graben
Nordhemmer Straße
K 13
Glockenweg
Damm
NORDEN
GEMEINDE HILLE
"NORDHEMMER STRASSE"
ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG
AUSGANGSZUSTAND (NOV. 1996)
ANHANG 1

MD II
0,35 (07)
ED SD/KWD 35-50°

Graben 144 (5)

271/146

251/147

Nordhemmer Straße

K 13

Damm

Glockenweg

NORDEN

GEMEINDE HILLE
"NORDHEMMER STRASSE"

ÖKOLOGISCHER FACHBEITRAG
PLANUNGSZUSTAND
(NACH REALISIERUNG)



ergänzende Ersatzmaßnahme
(Aufforstung einer Ackerfläche
für Bebauungs-
plan Nr. 54 "Nordhemmer Straße"

1:5000

100 0 100 200 300 400 500 m

Gemarkung Hille Flur 31

Flurstück 37

Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen

Herausgegeben 1979

Anhang 3