



Gemarkung Altenheerse



Kreis Höxter
STADT WILLEBADESSEN

ORTSCHAFT ALTENHEERSE

Bebauungsplan NR. 2

„Auf der Worth“

Begründung
OFFENLEGUNGSEXEMPLAR



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	2
2. SITUATION UND BESTAND	2
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	3
4. VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN /SCHUTZGEBIETEN	5
5. KONZEPT UND PLANUNG.....	5
5.1 Städtebauliche Konzeption.....	5
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise.....	5
5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
5.4 Denkmalschutz	7
5.5 Verkehrserschließung.....	7
5.6 Immissionsschutz	8
5.7 Versorgung	8
5.8 Abwasserentsorgung.....	8
5.9 Vorbeugender Brandschutz.....	9
5.10 Auftretende Schichtwässer	9
6. GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN	9
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	9
6.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	10
6.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	10
7. AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG	12
8. DURCHFÜHRUNG.....	12



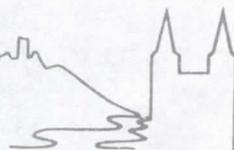
1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

In Altenheerse besteht Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Wohngebäuden, jedoch stehen in diesem Stadtbezirk der Stadt Willebadessen zzt. keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Aufgrund der Nachfrage nach Bauplätzen und zur Weiterentwicklung dieses Stadtbezirkes soll daher ein entsprechendes Gebiet ausgewiesen werden. Als Fläche bietet sich hierfür ein Bereich Südosten der Ortschaft Altenheerse an: Dieser Bereich grenzt an die vorhandene Bebauung entlang der Straßen „Dorfstraße“, „Kleppenklang“ und „Schonlaustraße“ an und rundet die Ortslage bis zu einem nicht ausgebauten Wirtschaftsweg im Süden des Ortes hin ab.

2. SITUATION UND BESTAND

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Südosten der Ortslage wird begrenzt von der Dorfstraße und der „Schonlaustraße“ im Norden, der Straße „Kleppenklang“ im Westen, dem bereits erwähnten nicht ausgebauten Wirtschaftsweg im Süden und einem ausgebauten Wirtschaftsweg im Osten.

Das Plangebiet umfasst damit nicht nur die aufgrund dieses Planes erstmals bebaubaren Flächen, sondern bezieht auch bestehende dorfgbietstypische Gebäude und Nutzungen an den genannten Straßen mit ein. Es handelt sich hierbei um ehemals vorwiegend zu landwirtschaftlichen Zwecken und zum damit einhergehenden Wohnen genutzte Gebäude.



Heute dienen einige Gebäude weiterhin landwirtschaftlichen Zwecken, während andere ausschließlich dem Wohnen dienen, wieder andere teils zum Einzelhandel, teils zum Wohnen genutzt werden. In der nördlichen und westlichen Umgebung des Plangebietes finden sich weitere dorfgebietstypische Nutzungen (landwirtschaftliche Betriebe, Lagerräume, eine Bank und Wohngebäude).

Die aufgrund dieses Planes erstmals bebaubaren Flächen werden derzeit überwiegend als Acker genutzt, in einem untergeordneten Bereich wird auch auf jetzt hofnahen Weideflächen eine Bebauung ermöglicht.

Das Gelände steigt von 240 mNN im östlichen Bereich an der „Schonlaustraße“ bis auf 256 mNN im Südwesten an.

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Bildstock, der von 2 Laubbäumen gesäumt wird, dieser Prozessionsstation gegenüber tritt eine Schichtquelle aus, deren Schüttung zur Zeit noch in einem Rohr zur Kanalisation in der Schonlaustraße geleitet wird.

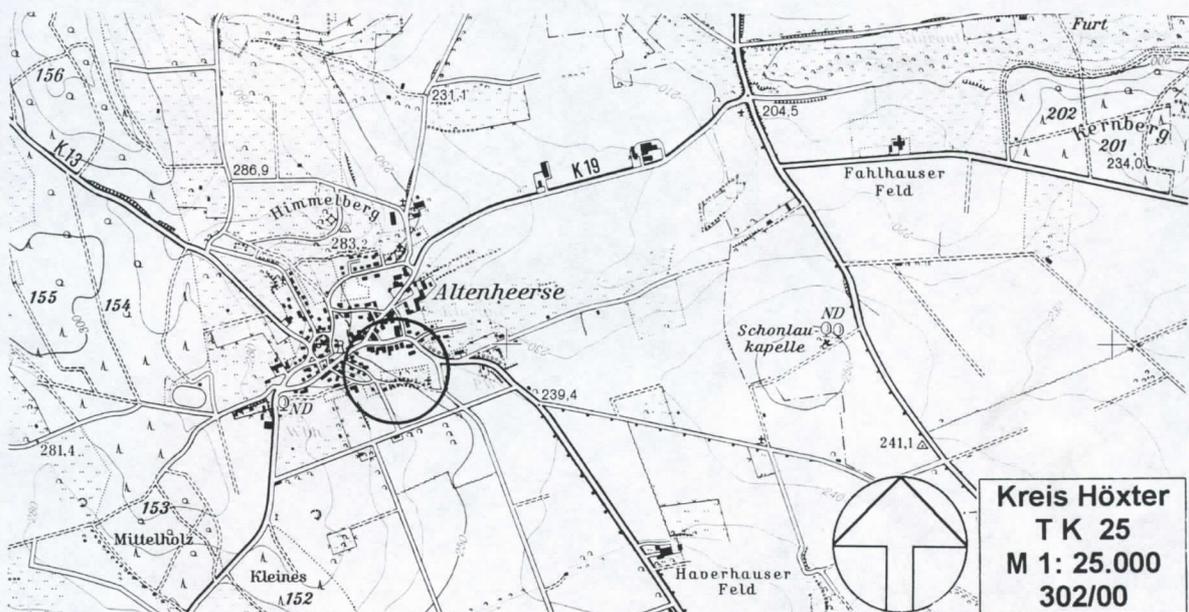
3.

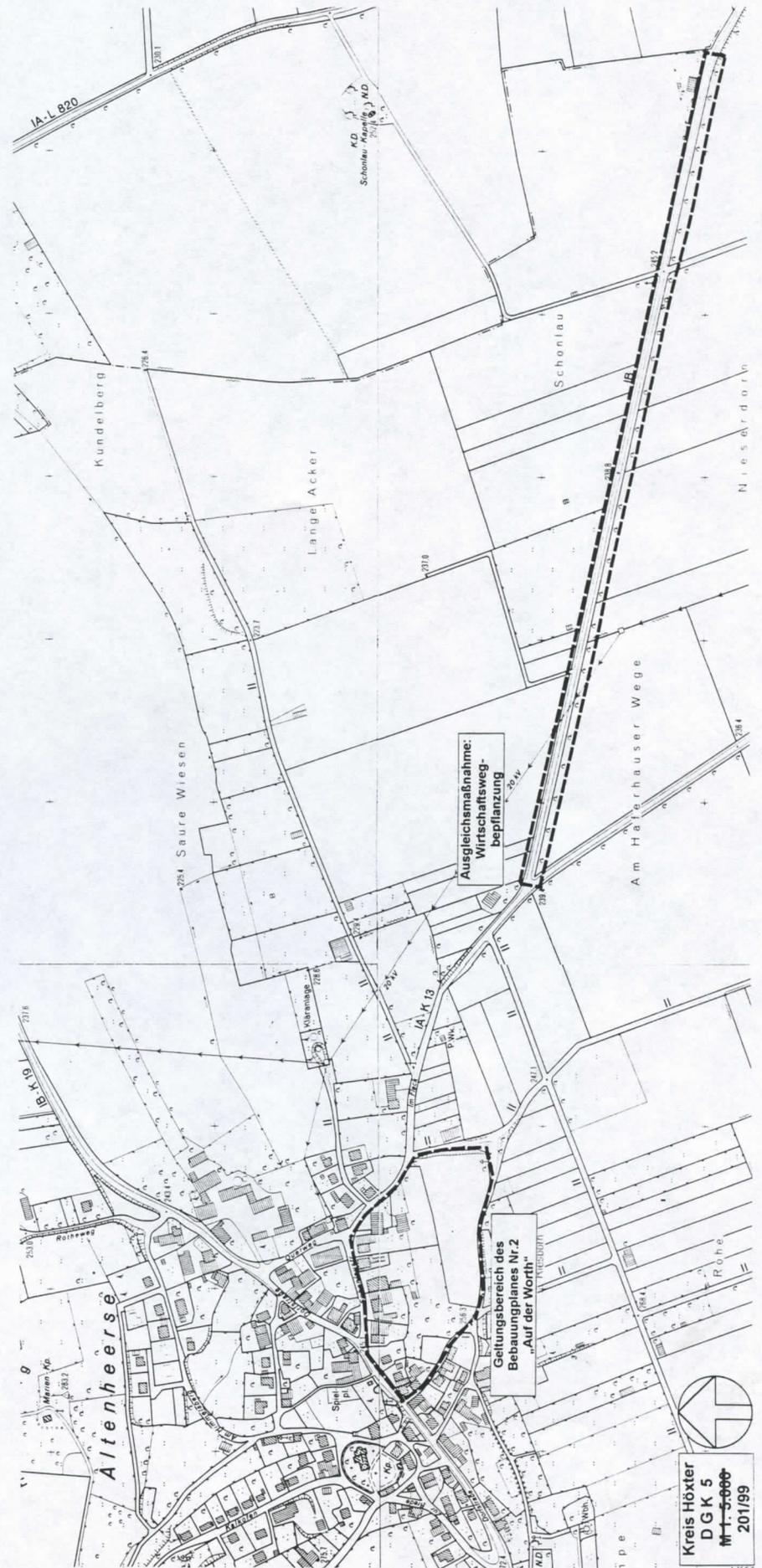
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der 3,38 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Altenheerse, Flur 5, mit den Flurstücken 72, 73, 159, 195 – 198, 231 – 234, 254, 256 – 258, 495, 496, 550 und 551.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der topografischen Karte im Maßstab 1 : 25.000 markiert. In der nachstehenden Verkleinerung der Deutschen Grundkarte ist das Baugebiet ebenso gekennzeichnet wie die Lage des Wirtschaftsweges, an welchem eine Ausgleichsmaßnahme für die durch diesen Plan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen wird. Die Ausgleichsfläche wird aufgrund der Tatsache, dass sie sich im Eigentum der Stadt Willebadessen befindet, nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes ist das Planungsamt des Kreises Höxter von der Stadt Willebadessen beauftragt worden.





4.**VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND ZU SCHUTZGEBIETEN**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein allgemeines Wohngebiet sind in der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes, der seit dem 14.01.2000 mit Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft getreten ist, als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Ausgleichsflächen südöstlich des Geltungsbereiches und östlich des Stadtbezirkes sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Wirtschaftswegbepflanzung ist mit dieser landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar. Die weiterhin durch diesen Plan festgesetzte Offenlegung des Quellbaches wird als nicht relevant für die Flächennutzungsplanebene angesehen.

Insgesamt sind somit der Bebauungsplan und die dazugehörigen Ausgleichsflächen gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Weder der Bebauungsplan noch die Ausgleichsfläche liegen im Geltungsbereich einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Weiterhin sind keine Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete von dieser Bebauungsaufstellung betroffen.

5.**KONZEPT UND PLANUNG****5.1****Städtebauliche Konzeption**

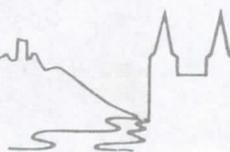
Das Entwurfskonzept folgt der landesplanerischen Zielsetzung, die Bebauung im Ortskernbereich zu verdichten und zu konzentrieren, um einen schonenden Umgang mit Landschaftsräumen zu erzielen. Die vorgesehene Bebauung in Altenheerse südlich der Bebauungen an der „Schonlaustraße“ und dem „Kleppenklang“ rundet diesen Teil der Ortslage ab.

Durch die festgesetzten Pflanzmaßnahmen erfährt das Plangebiet eine Einbindung in die freie Landschaft in Richtung Süden. Weiterhin ist im Südosten eine kleine Ausgleichsfläche vorgesehen, um den vorhandenen Prozeptionsplatz von der neu entstehenden Bebauung abzuschirmen. Die Ergänzung der Bepflanzung eines Wirtschaftsweges im östlichen Teil der Altenheerser Gemarkung soll einer weiteren Ausräumung der überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft entgegenwirken.

5.2**Art und Maß der baulichen Nutzung; Bauweise**

Die Ortschaft Altenheerse besteht aus einem landwirtschaftlich geprägten Dorfkern, an welchen sich im Norden und Westen überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude anschließen. Um den dörflichen Charakter dieser Ortslage zu erhalten und die neu zu erwartende Wohn- und sonstige Bebauung in die vorhandenen Strukturen einzubinden, wird ein gem. § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) gegliedertes Dorfgebiet festgesetzt. Das hierdurch nach Funktionen geordnete Baugebiet ermöglicht einen gewissen Schutz der Wohngebäude vor stark geruchs- und geräuschemittierenden Betrieben, umgekehrt aber auch die ausreichende Berücksichtigung vorhandener landwirtschaftlicher Betriebsformen.

Der nördliche und westliche Teil des Plangebietes gehört zum alten Dorfkern und wird als eingeschränktes Dorfgebiet (MD e1) festgesetzt. Hier werden kleinere Betriebe begünstigt, wie beispielsweise landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Gewer-



bebetriebe und Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse. Auch ist sonstiges Wohnen in diesem Bereich zulässig. Die zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen sind in den textlichen Festsetzungen unter Ziff. 2 aufgeführt. Im südlichen und südöstlichen Geltungsbereich – festgesetzt als eingeschränktes Dorfgebiet MD e2 - sind nur „sonstige Wohngebäude“ gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO zugelassen. Aus der folgenden Tabelle ergeben sich die in den beiden Bereichen MDe 1 und MDe 2 zugelassenen (x) und nicht zulässigen (-) Nutzungen.

Ziffer in § 5 Abs.2 BauNVO	Art der baulichen Nutzung	MDe 1	MDe 2
1	Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude	-	-
2	Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen	x	-
3	sonstige Wohngebäude	x	x
4	Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse	x	-
5	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes	x	-
6	sonstige Gewerbebetriebe	x	-
7	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke	x	-
8	Gartenbaubetriebe	x	-
9	Tankstellen	-	-
Abs.3	Vergnügungsstätten i.S. des § 4 a Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO	-	-

Tabelle: zugelassene (x) und nicht zulässige Nutzungen (-) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 der Ortschaft Altenheerse

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die v. g. Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bestimmt. Im mit MD e1 bezifferten eingeschränkten Dorfgebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6. Diese Regelung entspricht den in § 17 BauNVO aufgeführten Richtwerten und ermöglicht genügend Spielraum für eine vielseitige Nutzung der Grundstücke unter Berücksichtigung einer angemessenen Durchgrünung. Die Geschossflächenzahl wird bei max. 2-geschossiger Bebauung hier mit 1,2 festgesetzt.

Dem als MD e2 bezifferten eingeschränkten Dorfgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und bei eingeschossiger Bebauung eine Geschossflächenzahl von 0,5 zugeordnet. Diese Regelung orientiert sich an der Art der baulichen Nutzung, die für diesen Bereich auf das Wohnen beschränkt wird.



Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Wandhöhe geregelt, und ist von der Geschossigkeit der Gebäude abhängig (vgl. textl. Festsetzungen Ziff. 3 und 4).

Die Dachneigung der Gebäude hängt von der Zahl der Vollgeschosse ab. Eine Dachneigung von 37° bis 45° ermöglicht auch in eingeschossigen Bauwerken einen vernünftigen Dachausbau, zumal Dachaufbauten - wie Gauben - zulässig sind und in ihrer Ausdehnung über die Dachfläche nicht reglementiert werden.

2-geschossige Gebäude können mit einer Dachneigung von 32° bis 38° errichtet werden, sodass keine übermäßigen Höhen entstehen.

Garagen und Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig, da diese in Höhe und Ausmaß vergleichsweise auffällig sind und daher ebenfalls der im Plan geschaffenen Ordnung untergeordnet werden sollen.

Alle Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Der offenen Bauweise werden im eingeschränkten Dorfgebiet MD e2 Einzel- und Doppelhäuser zugeordnet. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass hier eine aufgelockerte Bebauung entsteht (§ 22 Abs.2 BauNVO).

Im Baugebiet wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Stellung der baulichen Anlagen darauf geachtet, dass ausreichend große Grundstücksfreiflächen südlich und westlich der vorgesehenen Wohngebäude als Wohngartenbereiche freigehalten werden können.

Die v. g. Festsetzungen sind für ein Baugebiet am Rand von Altenheerse angemessen und ermöglichen ausreichende Gestaltungsfreiräume bei der Bebauung.

5.3

Gestaltung der baulichen Anlagen

Die in dem Plan vorgegebenen Festsetzungen über die Dachformen und -neigungen und die Höhe und Art der Vorgarteneinfriedungen sind gestalterische Festsetzungen, die aufgrund von § 86 Abs. 1 und 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen als örtliche Bauvorschriften erlassen werden. Mit diesen Vorschriften soll auf ortsbildtypische Merkmale der Ortschaft Altenheerse Rücksicht genommen werden, um das harmonische Gesamtbild von Altenheerse zu erhalten.

5.4

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde, wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. Ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Willebadessen oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmäler der Nachwelt nicht verloren gehen.

Baudenkmäler sind von dieser Planung nicht betroffen.

5.5

Verkehrerschließung

Die neuen Bauflächen innerhalb dieses Bebauungsplanes erfolgt für den überwiegenden Anteil der Baugrundstücke über eine Stichstraße mit Wendehammer, die von dem Wirtschaftsweg in Richtung Westen abzweigt, der seinerseits von der „Schonlaufstraße“ in



Richtung Süden führt. Für einen in diesem Bebauungsplan vorgesehenen Bauplatz ist es erforderlich, von dieser Stichstraße einen privaten Stichweg abzweigen zu lassen. Eine zusätzliche überbaubare Fläche nördlich der Straße „Kleppenklang“ wird von dieser Straße aus erschlossen.

Die Anbindung an den jetzt unbefestigten Wirtschaftsweg südlich des Geltungsbereiches von der neuen Erschließungsstraße aus ist durch einen Fußweg vorgesehen. Möglicherweise wird der Grasnarbenweg vom Kleppenklang aus bis zu dem Fußweg in das neen Baugebiet zu einem späteren Zeitpunkt befestigt. Eine direkte fußläufige Verbindung von der neuen Erschließungsstraße in die „Schonlaustraße“ wird nicht errichtet.

Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraße, Fußweg, Pflanzbeete, Parkplätze u. ä. soll in einem seitens der Stadt Willebadessen später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden - wie Straßenverkehrsamt, Kreispolizeibehörde, Feuerwehr u.ä. - als auch mit den jeweiligen Anliegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.

5.6

Immissionsschutz

Die Errichtung bzw. Durchführung von Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nicht vorgesehen, da Geräuschbelästigungen durch Verkehr oder andere Lärmquellen nicht erkennbar sind.

Im Plangebiet selbst und in seiner Umgebung finden sich landwirtschaftliche Nutzungen. Über die in einem Dorfgebiet hinzunehmenden Geruchsimmissionen hinausgehende Belästigungen sind aufgrund dieser Betriebe nicht zu erwarten.

5.7

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Altenheerse wird gewährleistet.

5.8

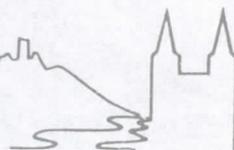
Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW ist Niederschlagswasser möglichst ortsnah dort dem Wasserkreislauf wieder zuzuführen, wo es anfällt. Dazu stehen grundsätzlich die Versickerung, die Verrieselung vor Ort und die ortsnah Einleitung in ein Gewässer zur Disposition.

Das Geologiebüro Hoemann aus Brakel-Gehrden wurde von der Stadt Willebadessen beauftragt, die Bodendurchlässigkeit des Baugrundes dieses Baugebietes zu untersuchen, um die Versickerungstauglichkeit des Untergrundes zu erkunden. Das Gutachten vom 15.11.1999 kommt zu dem Ergebnis, dass der Bau von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser in dem Untersuchungsgebiet nicht empfohlen werden kann, da die für eine funktionierende Niederschlagswasserversickerung erforderlichen Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte nicht erreicht werden und ein geschlossener Grundwasserspiegel nicht ausgebildet ist, wohl aber zeitweise Schichtwässer austreten (siehe dazu unter 5.10).

Um den Anforderungen des § 51a LWG NW dennoch gerecht zu werden, wird für das Baugebiet ein Trennsystem angelegt. Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Regenwasserkanal einem namenlosen Vorfluter und mit diesem dem Wiesenbach (östlich von Altenheerse) und über diesen schließlich der Öse zugeführt.



Häusliche Schmutzwässer

Die häuslichen Schmutzwässer werden ungeklärt in den noch zu verlegenden Schmutzwasserkanal eingeleitet, um dann mit den übrigen Schmutzwässern der Ortschaft mittels eines Sammlers der Kläranlage in Brakel-Gehrden zur Behandlung zugeführt zu werden.

5.9

Vorbeugender Brandschutz

Aus brandschutztechnischer Sicht ist für das Baugebiet darauf hinzuweisen, dass Pflanzungen, Möblierungen und andere Gestaltungselemente so einzurichten sind, dass eine Behinderung der Feuerwehr ausgeschlossen ist. Die Feuerwehr wird daher bei allen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen beteiligt.

Weiterhin sollten bei Planung und Ausbau der Verkehrserschließung auf den öffentlichen Flächen mindestens die Feuerwehreinsatz- und Bewegungsflächen zur Verfügung stehen, die nach § 5 Bauordnung NW und den dazugehörigen Verwaltungsvorschriften für private Grundstücke vorgeschrieben sind. In diesem Bebauungsplan sind diese Feuerwehreinsatz- und Bewegungsflächen auf den Erschließungsstraßen bis auf den Durchmesser des Wendehammers gegeben. Der Wendehammer misst lediglich 18 m statt 21 m Durchmesser. Für die im Bereich der Wendemöglichkeit vorgesehene eingeschossige Bebauung reicht die hier gegebene Fläche für Rettungsaktionen aus brandschutztechnischer Sicht dennoch aus, wenn die Mitte der Wendemöglichkeit so gestaltet wird, dass sie überfahrbar (z. B. Rasen, Gittersteine) befestigt ist.

5.10

Auftretende Schichtwässer

Die geologische Untersuchung des Baugebietes hat ergeben, dass bei den Bauarbeiten zur Errichtung der Gebäude wasserführende Schichten angeschnitten werden können. In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird daher unter Ziffer 5 die Empfehlung ausgesprochen, die Gebäude durch Wannen zu sichern oder Drainagen anzulegen, damit nicht eventuell Wasser in die Baugruben oder Kellerräume eintreten kann.

6.

GRÜNORDNUNGSMABNAHMEN

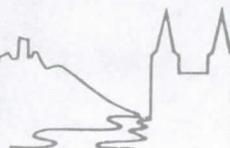
6.1

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch diesen Bebauungsplan wird ermöglicht, dass bislang offene Bodenflächen, hier Ackerflächen, durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Verkehrsflächen) verändert bzw. versiegelt werden. Die hierdurch erfolgende Beeinträchtigung des Naturhaushaltes wird als Eingriff in Natur und Landschaft verstanden.

Die im folgenden Kapitel erläuterten und textlich festgesetzten Grünmaßnahmen dienen der Durchgrünung des Baugebietes unter folgenden Aspekten:

- Integration des Baugebietes in das Landschaftsbild (z. B. durch Ortsrandeingrünung)
- Schaffung oder Erhalt ökologischer Qualitäten zum Ausgleich der oben erwähnten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe sind nach den §§ 1a und 9 Abs.1a BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.



Dabei wird der Aufwertung des Naturraumes durch die Schaffung einer Artenvielfalt heimischer Gehölze und Pflanzen eine große Bedeutung beigemessen.

6.2

Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts im Geltungsbereich so gering wie möglich zu halten, sind in den Textlichen Festsetzungen unter Ziff. 10 Minimierungsmaßnahmen aufgeführt. Dabei dient die in Ziff. 10a genannte wasserdurchlässige Gestaltung von Zufahrten, Fußwegen und Abstellflächen der Reduzierung der Versiegelung und damit gleichzeitig der Verlangsamung bzw. Verminderung des Regenwasserabflusses. Diese Wirkung kann auch durch die Begrünung der Dächer von Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachneigung bis 22° erzielt werden, die ebenso textlich festgesetzt wird. Weiterhin dienen die festgesetzte Anpflanzungen, die Bindungsgebote und die Regelung, dass Grundstückseinfriedigungen ausschließlich in Form von lebenden Hecken vorgenommen werden sollen, der Durchgrünung dieses neuen Baugebietes und gleichzeitig der ökologischen Aufwertung.

Da die v. g. Minimierungsmaßnahmen die Eingriffe in Natur und Landschaft jedoch nicht vollständig ausgleichen können, wird die ökologische Wertigkeit durch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebotsstreifen erhöht. Beispielsweise wird im südöstlichen Plangeltungsbereiches eine Bepflanzung auf einer Ausgleichsfläche angeordnet und in zwei weiteren Flächen im Süden werden aufgrund dieses Planes flächenhafte Anpflanzungen vorgenommen.

Als weitere Ausgleichsmaßnahmen treten außerhalb des Geltungsbereiches die Offenlegung des Quellbaches am östlichen Rand des Bebauungsplanes (vgl. textl. Festsetzung Ziff. 11 a) und die Ergänzung der Bepflanzung eines Wirtschaftsweges östlich von Altenheerse hinzu (Ziffer 12 b der textl. Festsetzungen). Die Zuordnung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich ebenfalls aus den textlichen Festsetzungen.

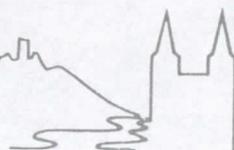
6.3

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Um die Eingriffe in den Naturhaushalt nach der Planung mit dem Ausgleichszustand vergleichen zu können, wurde das nordrhein-westfälische Bewertungsmodell zu Hilfe genommen. Hierdurch wird eine Bewertung der einzelnen Flächen in ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und deren Versiegelungsgrad vorgenommen. Das Modell kann nur als Orientierungshilfe verstanden werden, da andere Belange des Umweltschutzes (Boden, Wasser, Klima, Luft) sowie Aspekte der Landschaftsgestaltung und des Landschaftsbildes nur darüber hinaus und qualitativ bewertet werden können.

Die Bilanzierung bezieht nicht den gesamten Plangeltungsbereich ein. Die heute schon bebauten Bereiche entlang der Straßen „Schonlaustraße“ und „Kleppenklang“ werden mit den rückwärtigen nicht überbaubaren Flächen gem. § 1a Abs.3 BauGB nicht berücksichtigt.

Die beiden planexternen Ausgleichsflächen hingegen werden in folgendem Umfang in die Bilanzierung einbezogen: Das anzulegende Gewässer wird etwa auf einer Länge von 100 m angelegt und soll mit Uferrandstreifen ca. 3 m breit sein, demzufolge werden 300 m² berücksichtigt. Der Wirtschaftsweg-Abschnitt östlich von Altenheerse ist ca. 1000 m lang, die Bepflanzung ist auf ca. 40% der Länge zu ergänzen, der bepflanzbare Wegrand misst in seiner Breite ca. 3 m, so dass 1.200 m² berücksichtigt werden.



Zur Bilanzierung ist weiterhin zu erläutern, dass für jeden Bauplatz von ca. 120 m² vollständiger Versiegelung für das Wohngebäude und 20 m² für die Garage ausgegangen wird. Dachbegrünte Garagen /Carports werden von ihrer Fläche her dem Garten zugeordnet. Bei 20 Bauplätzen, von denen bei 10 eine begrünte Garage /Carport angelegt wird, ergeben sich somit 2.600 m² von Gebäuden vollständig versiegelte Fläche im Bilanzierungsgebiet.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

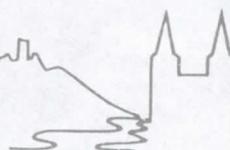
Flächenart	Fläche (m ²)	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
Öffentliche Flächen/Maßnahmen			
Acker	1.080	2	2.160
Straßenböschung planextern	300	3	900
	1.380		3.060
Private Flächen/Maßnahmen			
Intensivgrünland	4.070	4	16.280
Acker	10.005	2	20.010
Wegrain ohne Gehölzaufwuchs (planextern)	1.200	3	3.600
	15.275		39.890

Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Flächenart	Fläche (m ²)	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 3 x Spalte 4)
Öffentliche Flächen/Maßnahmen			
Straße und Fußweg	880	0	0
Bachlauf mit Uferrandstreifen (planextern)	300	7	2.100
Gebüsche und Bäume (Ausgleich)	200	6	1.200
	1.380		3.300
Private Flächen/Maßnahmen			
Dorfgebiet	13.015		
Versiegelte Flächen	2.600	0	0
Wasserdurchlässig befestigt (Wege, Plätze)	1.300	0,5	650
Zier- und Nutzgarten, Dachbegrünungen	9.115	3	27.345
Private Zuwegung	60	0	0
Pflanzgebote	1.000	6	6.000
Baumreihe (planextern)	1.200	6	7.200
	16.655		41.195

Gesamtbilanz

Aufgrund der Bilanzierung nach dem nordrhein-westfälischen Bewertungsmodell werden die durch die Planung verursachten Eingriffe im gesamten Baugebiet vollständig ausgeglichen.



7. AUSWIRKUNGEN UND ABWÄGUNG DER BETROFFENEN BELANGE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 soll den Wohnbedürfnissen und der Eigentumsbildung der Bevölkerung, vor allem der von Altenheerse, Rechnung getragen werden. Gesunde Wohnverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes sind durch das Nutzungskonzept gewährleistet. Die Belange einer auf die vorhandenen örtlichen Verhältnisse eingehenden Orts- und Landschaftsbildgestaltung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind ebenso berücksichtigt wie die Belange einer geregelten Ver- und Entsorgung.

8. DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplanes liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit geltenden Fassung und der hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen zugrunde.

Zur Durchführung dieses Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach den Vorschriften des BauGB nicht erforderlich.

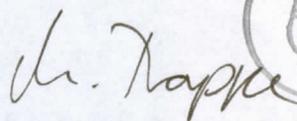
Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. von § 180 BauGB.

Höxter, den 10.04.2000

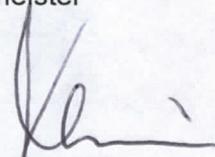
Willebadessen, den 17.04.2000

KREIS HÖXTER
Der Landrat
- Planungsamt -
Im Auftrage:

STADT WILLEBADESSEN
Der Bürgermeister






Glaremin

M. Trappe

