Stadt Willebadessen

Stadtbezirk Engar

Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hahnenberg
(2. Erweiterung des Bebauungsplangebietes)"

Begründung

Satzungsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Am Hahnenberg", Stadtbezirk Engar der Stadt Willebadessen.

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Situationsbeschreibung
4. Vorgaben zur Planung
4.1 Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan
4.2 Landschaftspflegerische Vorplanung
4.3 Verkehrsplanung
4.4 Geltungsbereich
5. Begründung der Planinhalte
5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Verkehrsflächen
5.3.1 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwässerung
5.4 Grünflächen, private und öffentliche Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen
5.5 Flächenbilanz
6. Auswirkung der Planung
6.1 Verwirklichung des Bebauungsplanes
6.2 Eingriff in Natur und Landschaft
7. Beteiligungsverfahren, Ergebnis der Abwägung
7.1 Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB
7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
7.3 Ergebnis der Abwägung
8. Kostenübersicht
9. Abschließende Verfahrensvermerke

Begründung gem. § 3, Abs. 2, BauGB, zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 "Am Hahnenberg" des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen für das Gebiet westlich des Hillewegs (K 14) und südlich der ersten Erweiterung des Bebauungsplangebietes "Am Hahnenberg"

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Der Bau- und Planungsausschuß der Stadt Willebadessen hat am 25.01.96 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3 des Stadtbezirkes Engar der Stadt Willebadessen beschlossen.

Verfahrensablauf

Am 25.01.96 erfolgte der Bebauungsplanaufstellungsbeschluß gem. § 2, Abs. 1, BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (Inv. BauwoBG) vom 28.04.1993 (BGBl. I, Seite 466 ff). Nach § 3, Abs. 1, BauGB wurden die Bürger frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Diese frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte am 16.07.1996 im Dorfgemeinschaftshaus im Stadtbezirk Engar.

Am 04.04.97 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung des Planaufstellungsbeschlusses. Die Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4, Abs. 1, BauGB durch Übersendung der entsprechenden Unterlagen frühzeitig beteiligt.

Vom 22.04.97 bis zum 22.05.97 einschl. erfolgte die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und der Begründung.

Am 17.06.97 erfolgte die Entscheidung über eingegangene Anregungen und Bedenken durch den Bau- und Planungsausschuß und am 30.06.97 erfolgte der Satzungsbeschluß durch den Rat der Stadt Willebadessen.

2. Ziel und Zweck der Planung (Begründung)

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich ausschließlich um Wohnbebauung. Im Stadtbezirk Engar der Stadt Willebadessen besteht starke Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern.

Die Stadt Willebadessen beabsichtigt daher, den bisherigen Bebauungsplan "Am Hahnenberg" in einer zweiten Erweiterung nach Süden bis fast zur Stadtgrenze für den Wohnungsbau mit dem Bebauungsplan Nr. 3 auszuweisen.

Die vorhandene Besitzstruktur für das bebaubare Gebiet läßt eine schnelle und zügige Bebauung der Grundstücke erwarten.

3. Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen, nur unwesentlich von der dort vorbeiführenden Stadtgrenze entfernt. Es wird begrenzt durch die K 14 (Hilleweg) im Osten des Plangebietes, den Bebauungsplan Nr. 2 des Stadtbezirkes Engar im Norden und der Südgrenze des Bebauungsplans Nr. 1 des Stadtbezirks Engar im Nordosten. Im Westen grenzt die Fläche an eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weideland) an. Im Süden grenzt der Bebauungsplan ebenfalls an eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Weideland) an. Die in den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen festgesetzte Bebauung wird nach Art und Maß der Bebauung sowie nach der vorhandenen Grundstücksgröße Vorgabe für die Wohnbebauung des Plangebietes.

4. Vorgaben zur Planung

4.1 Gebietsentwicklungsplan und Flächennutzungsplan

Die Stadt Willebadessen wird in ihrer 3. Flächennutzungsplanänderung das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 des Stadtbezirkes Engar der Stadt Willebadessen als Wohnbaufläche ausweisen. Verdichtete Wohnbauformen schließen sich aufgrund der nachbarschaftlichen Bebauung in den Gebieten der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 des Stadtbezirkes Engar der Stadt Willebadessen aus. Auch die Topographie, es handelt sich um einen nach Südwesten steil ansteigenden Hang, läßt eine höhere und verdichtete Wohnbauform nicht zu.

4.2 Landschaftspflegerische Vorplanung

Für das Plangebiet besteht kein Landschaftsplan. Das gesamte Plangebiet wird, bis auf eine Fläche im Osten, die als Grasweg für die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen befahren wird, insgesamt intensiv landwirtschaftlich genutzt (Weideland).

4.3 Verkehrsplanung

Das Plangebiet wird durch die aus den Bebauungsplangebieten Nr. 1 und Nr. 2 des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen kommende von Norden nach Süden verlaufende Erschließungsstraße angebunden. An der Grenze des Bebauungsplangebiets Nr. 2 ist diese Anbindung für den neuen Bebauungsplan Nr. 3 bereits vorgegeben.

Aufgrund der in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgetragenen Vorstellungen ist ein direkter Anschluß des Siedlungsgebietes an die K 14 vorgesehen worden. Eine entsprechende Zustimmung des Kreises wurde am 06.12.96 abgegeben.

Die topographisch schwierige Situation erfordert bei der steilen Hangneigung z. T. eine Anpassung an die vorhandenen Höhenlinien, um insgesamt die Steigungsverhältnisse der künftigen Erschließung nicht unter 1 : 13 ansetzen zu müssen. Die Erschließungsstraße soll eine Breite von 6 m nicht überschreiten. Der Ausbau selbst soll in Form des verkehrsberuhigten Ausbaus erfolgen. Der Bebauungsplan regelt nur die Gesamtbreite der Straße. Eine endgültige Ausbauplanung muß die verkehrsberuhigte Ausbauweise im Detail festlegen. Dies gilt auch für die Abführung des Oberflächenwassers. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen möglichst in wasserdurchlässiger Ausbauweise ausgeführt werden. Die privaten Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig auszubauen.

4.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenze des Bebauungsplans Nr. 1 des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen sowie durch die Ost- und Südgrenze des Bebauungsplans Nr. 2 des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen sowie im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 145, Flur 2, Gemarkung Engar (K 14, "Hilleweg").

Die südliche Grenze des Bebauungsplans verläuft 52 m nördlich parallel der Gemeindegrenze zwischen den Städten Willebadessen und Warburg.

Im Westen verläuft die Grenze des Geltungsbereichs 10 m westlich parallel der in südlicher Richtung verlaufenden Verlängerung der westlichen Grenze der Flurstücke Nr. 128, 124 und 127, Flur 2, Gemarkung Engar, Gemeinde Willebadessen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan (Planzeichnung - Teil A) im Maßstab 1 : 1.000.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das reine Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 3 des Stadtbezirks Engar der Stadt Willebadessen dient der Ansiedlung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Nutzung des Wohngebietes wird durch die offene Bauweise der Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die sich in ihrem Maßstab an die nördlich angrenzenden Wohngebäude der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 des Stadtbezirks Engar anpassen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage, bebaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan bestimmt nach § 16, Abs. 3, Baunutzungsverordnung durch Festsetzungen von Baugrenzen die Größe der Grundflächen der baulichen Anlage sowie die Zahl der Vollgeschosse und deren Geschoßfläche. Durch Festsetzung von Trauf- bzw. Firsthöhen über dem gewachsenen Boden wird die maximale Höhe der baulichen Anlage bestimmt. Damit werden Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild eingeschränkt. Dies setzt voraus, daß zur Bestimmung exakter Sockelhöhen ein Straßenvorentwurfsplan aufgestellt wird. Über diese Höhenvorgaben können dann Bezugspunkte für die einzelnen Gebäude und deren Festsetzung für die Oberkante Erdgeschoßfußboden erfolgen. Die nach den Festsetzungen des § 16, Abs. 3, Baunutzungsverordnung, erreichbaren Grundflächen und Geschoßflächenzahlen liegen immer unter den möglichen Obergrenzen nach § 17, Baunutzungsverordnung, für Wohngebiete. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird versucht, die günstigste Ausrichtung der Wohnräume zur Sonne zu vermitteln und gleichzeitig Möglichkeiten für Solarnutzung auf den Dächern anzubieten.

Für die wenigen Gebäude auf der Westseite des Bebauungsplanbereiches, bei denen die Hauptfirstrichtung von Norden nach Süden verläuft, kann eine Solarnutzung durch den zulässigen Walmdachausbau ebenfalls gesichert werden.

Die richtige Ausrichtung der Wohngebäude zur Sonne wird durch die seit 01.01.1995 geltende Wärmeschutzverordnung besonders wichtig.

5.3 Verkehrsflächen

5.3.1 Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Entwässerung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die K 14. Die innere Verkehrsserschließung erfolgt durch eine Verlängerung der bereits in den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 2 des Stadtbezirks Engar vorhandenen, von Norden nach Süden verlaufenden Erschließungsstraße. Um Fehlverkehr zu vermeiden, forderte die Bürgerschaft zusätzlich einen direkten Anschluß des Plangebietes an die K 14. Die Erschließungsstraße sieht eine Breite von 6 m vor, allerdings regelt der Bebauungsplan nur die Gesamtbreite der Straße. Eine endgültige Ausbauplanung legt die vorhandene beabsichtigte Ausbauweise im Detail fest. Die Erschließungsstraße ist als verkehrsberuhigte Straße auszubauen. Da die Bebauungsdichte recht gering und Durchgangsverkehr nicht möglich ist, ist die verkehrsberuhigte Ausbauweise gerechtfertigt.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft durch Erschließungsanlagen zu minimieren, ist auf eine möglichst geringe Erschließungsfläche Wert gelegt worden. Die Erschließungsfläche beträgt nur 9 % des Bebauungsplangebietes von 2 ha. Damit ist eine hohe Wirtschaftlichkeit und eine Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht.

Für die Schmutzwasserentsorgung sind Anschlüsse an die im Norden des Bebauungsplangebietes durch Baulast gesicherte Schmutzwasserentsorgung aus dem Bebauungsplanbereich Nr. 2 gewährleistet. Dies gilt auch für die Regenwasserentwässerung.

Eine Versickerung des auf den bebauten und befestigten Flächen anfallenden Regenwassers auf den einzelnen Wohngrundstücken ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Ton mit unzureichender Durchlässigkeit)

innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Gleiches gilt für eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in einen Vorfluter. Innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe sind Vorfluter nicht vorhanden (s. gutachterliche Stellungnahme des Büros für Baugrund und Umweltanalytik , Kleegräfe, v.Juli 1996).

Ein Teil des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers kann über Auffangbecken (ggf. Gartenteiche oder Zisternen) zur gärtnerischen Nutzung gesammelt werden.

Durch entsprechende Baulasteintragungen sind sowohl die Schmutz- und Regenwasserkanäle in ihrer Durchleitung gesichert wie auch eine Erschließung des südlich des Bebauungsplanbereiches landwirtschaftlich genutzten Gebietes durch einen im Bebauungsplan gesichert ist. Damit kann der im Osten des Bebauungsplangebietes gelegene Grasweg, der bislang die Erreichbarkeit dieser landwirtschaftlich genutzten Flächen gesichert hat, zugunsten einer Fläche für den Ausgleich von Natur und Landschaft genutzt werden.

5.4 Grünflächen, private Grünflächen, Begrünungsmaßnahmen

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 des Stadtbezirkes Engar der Stadt Willebadessen gibt es bisher keine öffentlichen Grünflächen. Der Bebauungsplan selbst beabsichtigt, öffentliche Grünflächen nur im Zusammenhang mit dem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft vorzusehen. Während im Süden des Bebauungsplangebietes ein Teil dieser Ausgleichsfläche auf den privaten Grundstücken liegt, ist im Westen und Osten diese Ausgleichsfläche voll im öffentlichen Bereich vorgesehen.

5.5 Flächenbilanz

Wohnbaulandbebauung	15.327 m²	
davon:		
private Grünflächen	572 m²	14.755 m²
mit Festsetzung nach		
§ 9, Abs 1, Ziff. 20, BauGB		

Übertrag	14.755 m²
öffentliche Grünflächen als Ausgleichs- und Ersatzflächen nach § 9, Abs. 1, Ziff. 20, in Verbindung mit § 5, Abs. 2, Nr. 10, BauGB	2.781 m²
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	311 m²
Fuß-/Radweg	141 m²
Verkehrsflächen	1.788 m²
Gesamtfläche	**19.776 m²**

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Verwirklichung der Planung

Die Verwirklichung der Planung ist kurzfristig vorgesehen. Da das gesamte Gelände im Eigentum der Stadt Willebadessen liegt, kann zügig nach der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes die Erschließung und Bebauung des Gesamtgebietes erfolgen.

6.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch eine Bestandsaufnahme, die die Stadt Willebadessen für den Bebauungsplanbereich durchgeführt hat, wird eine sachgerechte Abwägung zur Bestimmung des Maßes und der Art des Eingriffs in Natur und Landschaft im vorliegenden Bebauungsplan ermöglicht. Die durch die Stadt Willebadessen durchgeführte Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft liegt der Begründung der Begründung gemäß § 3, Abs. 2, BauGB, als Anlage 1 bei. Die hierin getroffenen Bestimmungen hinsichtlich der Gürnordnungsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Text-Teil B zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

Durch Festsetzungen nach § 9, Abs. 1, Ziff. 20, BauGB, in Verbindung mit § 5, Abs. 2, Nr. 10, BauGB, sind Ausgleichsflächen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Daneben sind für Pflanzbindungen gem. § 9, Abs. 2, Ziff. 25, BauGB, weitere Festsetzungen getroffen worden, die eine Eingrünung des Bebauungsplangebietes sichern.

Nach Aussage der Ausarbeitung zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft der Stadt Willebadessen wird hierdurch der Ausgleich nicht vollständig erbracht. Eine entsprechende Abwägung wird durchzuführen sein.

7. Beteiligungsverfahren, Ergebnis der Abwägung

7.1 Bügerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung nach § 3, Abs. 1, BauGB, in Form einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch Anhörung der Bürger erfolgte am 16.07.1996.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4, Abs. 1, BauGB.

7.3 Ergebnis der Abwägung

Die öffentlichen und privaten Belange werden in allen Stufen der Planung untereinander und gegeneinander abgewogen.

8. Kostenübersicht

Die überschlägig ermittelten Kosten, die der Gemeinde durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen, betragen etwa für

a) Straßenbau	400.000,00 DM
b) Wasserversorgung	50.000,00 DM
c) Schmutz- und Regenwasserkanalisation	420.000,00 DM
d) öffentliche Grünanlagen (Ausgleichsflächen)	85.000,00 DM
Kosten insgesamt	**955.000,00 DM**

Für die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes ist ein Zeitraum von ca. acht Jahren anzusetzen.

Aufgestellt:

Detmold, den 15. Juli 1997

Ing.-Büro Redeker GmbH

INGENIEURBÜRO
REDEKER GmbH
Bahnhofstr. 11, 32756 Detmold
Ruf 05231/70070

.....

Willebadessen, den 25.08.1997

Stadt Willebadessen
- Der Stadtdirektor -

Glaremin
.....

Hat vorgelegen
Detmold, den 10. DEZ. 97
Bezirksregierung
I.A.

Bezirksregierung 71 Detmold

OSHAHNEN.DOC

Grünordnungsmaßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 3 "Am Hahnenberg", Stadtbezirk Engar, Stadt Willebadessen

1. Allgemein

Das zur Bebauung vorgesehene Gebiet liegt im Süden des Stadtbezirkes Engar und befindet sich im Eigentum der Stadt Willebadessen. Insbesondere aus dem Grund der Verfügbarkeit des Grundstückes beabsichtigt die Stadt Willebadessen die Ausweisung von Grundstücken zur Wohnbebauung. Darüber hinaus bieten sich andere Flächen im Stadtbezirk Engar zur Ausweisung von Wohnbebauung nicht an, da diese Flächen durch bestehende landwirtschaftliche Betriebe beeinträchtigt werden und eine Ausweisung zum Zwecke der Wohnbebauung nicht möglich ist.

Die zur Bebauung anstehende Fläche wird von der Stadt Willebadessen z.Z. an verschiedene Landwirte im Stadtbezirk Engar verpachtet und von diesen als Intensivweide genutzt.

Der Bebauungsplan selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch spätere Eingriffe vor. Nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mildern.

Insofern hat die Stadt Willebadessen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes im Rahmen der Abwägung nach § 1 BauGB über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu entscheiden. Hierzu bedarf es einer sachgerechten Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft sowie der aufgrund der Planung zu erwartenden Eingriffe. Für "Standardfälle" von gemeindlichen Bebauungsplänen hat die Landesregierung Nordrhein-Westfalen eine "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen" herausgegeben.

Diese Arbeitshilfe ist Grundlage für die weiteren Ausführungen.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 19.770 qm. Bis auf einen Feldweg im Osten des Bebauungsplangebietes (940 qm) wird das gesamte Planungsgebiet z.Z. als Intensivgrünland genutzt.

3. Art und Umfang der aufgrund der Aufstellung des B-Planes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. dem Entwurf des Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung mit 22 Wohngebäuden beabsichtigt. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt im Osten durch eine Anbindung an die Kreisstraße Engar - Nörde und im Norden durch eine Anbindung an die vorhandene Gemeindestraße "Schulstraße".

Insofern erfolgt ein Eingriff in die vorhandenen landschaftlichen Strukturen. Für öfftl. Verkehrsflächen ist ein Flächenbedarf von ca. 1.920 qm beabsichtigt. Überbaubare Grundstücksflächen sollen in einem Umfang von ca. 4.160 qm ausgewiesen werden, während die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen eine Größenordnung von ca. 10.600 qm ausmachen.

4. Darlegung der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zunächst ist festzuhalten, das im Bereich des Plangebietes lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird somit auf ein Minimum reduziert. Das beabsichtigte Bebauungsgebiet setzt die vorhandenen Bebauungsstrukturen am Hahnenberg fort und ist durch die geringe Höhe der Wohngebäude nicht weithin sichtbar.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu reduzieren, ist beabsichtigt, die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenfläche im Umfang von ca. 1.780 qm im Zuge der Ausbauplanung zu max. 80% zu versiegeln, während eine Fläche von 20% für Straßenbegleitgrün zur Verfügung steht. Die weiterhin im Plangebiet ausgewiesenen Fuß-/Radwege in einem Flächenumfang von 140 qm werden in wassergebundener Decke ausgeführt, um eine Vollversiegelung zu vermeiden.

In einer Größenordnung von 2.760 qm sind Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB ausgewiesen. Diese Flächen sollen gem. Bebauungsplan mit standortgerechten Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen bepflanzt werden. Bei den Wohngebietsflächen mit einem Gesamtumfang von 15.060 qm wird davon ausgegangen, daß eine Vollversiegelung über die jeweiligen Wohngebäude mit angrenzenden Garagen erfolgt. Hierbei kann nach allgemeinen Erfahrungssätzen von einer vollversiegelten Flächen von 160 qm je Grundstück ausgegangen werden. Die Zuwegungen zu den Gebäuden sind gem. B-Plan in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, wassergebundene Decken) zu errichten. Weiterhin sind die Wohngrundstücke mit standortgerechten Hecken und Sträuchern einzugrenzen. Die Errichtung von Mauern und Zäunen ist nicht zulässig.

Von den Flächen der Wohngrundstücke verbleiben somit 8.020 qm, die als Zier- und Nutzgarten Verwendung finden werden. Dabei ist davon auszugehen, daß, bedingt durch die ländliche Struktur, ein relativ hoher Anteil an Nutzgärten erreicht wird und auch die Gestaltung des Ziergartenbereiches sich als ortstypischen Bepflanzungen orientiert.

Weiterhin wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß auf Wohngrundstücken jeweils 2 Einzelbäume (standortgerechte Obst- oder Laubgehölze) anzupflanzen sind.

5. Eingriffsbilanzierung

A)	Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Einzelflächenwert Spalte 4 x Spalte 5
1	3.2	Intensivgrünland	18.830	4	75.320
2	1.5	Feldweg	940	2	1.880
Gesamtflächenwert A					77.200

B)	Zustand des Untersuchungsraums gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Teilfläche	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Einzelflächenwert Spalte 4 x Spalte 5
1		Straße	1.780		
	1.1	versiegelte Fläche	1.424	0	0
	2.2	Straßenbegleit-grün	356	3	1.068
2		Rad/Gehweg	140		
	1.3	wassergeb. Decke	140	1	140
3		Wohngebiet/ Einzelbebauung	4.160		
	1.1	versiegelte Fläche	3.520	0	0
	1.4	Zuwegungen mit Rasengitersteinen	640	1	640
4		Zier- und Nutz-garten, strukturreich	10.910		
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze als Einfriedung, 80 qm je Grundstück	1.760	7	12.320
	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	8.020	4	32.080
	8.2	Einzelbäume (2 je Wohngrundstück)	1.100	8	8.800
5		Flächen für Aus-gleich u. Ersatz	2.780		
	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	2.780	7	19.460
				Gesamtflächenwert B	74.508
C)	Gesamtbilanz				-2.732

6. Bewertung der Gesamtbilanzierung:

Bei einer negativen Gesamtbilanz von 2.732 Punkten wird deutlich, daß der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft im Bereich des Bebauungsplangebietes gem. der Arbeitshilfe nicht ganz erreicht wird. Um den Ausgleich erreichen zu können, müßte z.B. angrenzend an das Bebauungsplangebiet das Intensivgrünland auf einer Fläche von 1.000 qm in eine Obstwiese umgewandelt werden. Dieser weitere Flächenverbrauch sollte vermieden werden.

Zu beachten ist hierbei auch, daß, wie bereits o.a., der Eingriff insbesondere in das Landschaftsbild durch die aufgelockerte Bebauung mit lediglich eingeschossigen Wohngebäuden sehr gering gehalten wird. Eine Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft bei einer 2- oder mehrgeschossigen Bebauung hätte die selbe Bewertung gem. der Arbeitshilfe ergeben.

Da der Eingriff in das Landschaftsbild bei einer mehrgeschossigen Bauweise erheblich größer gewesen wäre, und sicherlich auch eine positive Flächenbilanzierung gem. der Arbeitshilfe erfordert hätte, ist bei dieser aufgelockerten Bebauung mit Gebäuden geringer Höhe eine positive Flächenbilanzierung nicht erforderlich. Im Zuge der Abwägung gem § 1 BauGB ist deutlich zu machen, daß nach Auffassung der Stadt Willebadessen die vorliegende Flächenbilanzierung ausreichend ist.

Willebadessen, den 13.03.1997

Stadt Willebadessen
-Der Stadtdirektor-
I. A.

Ostermann