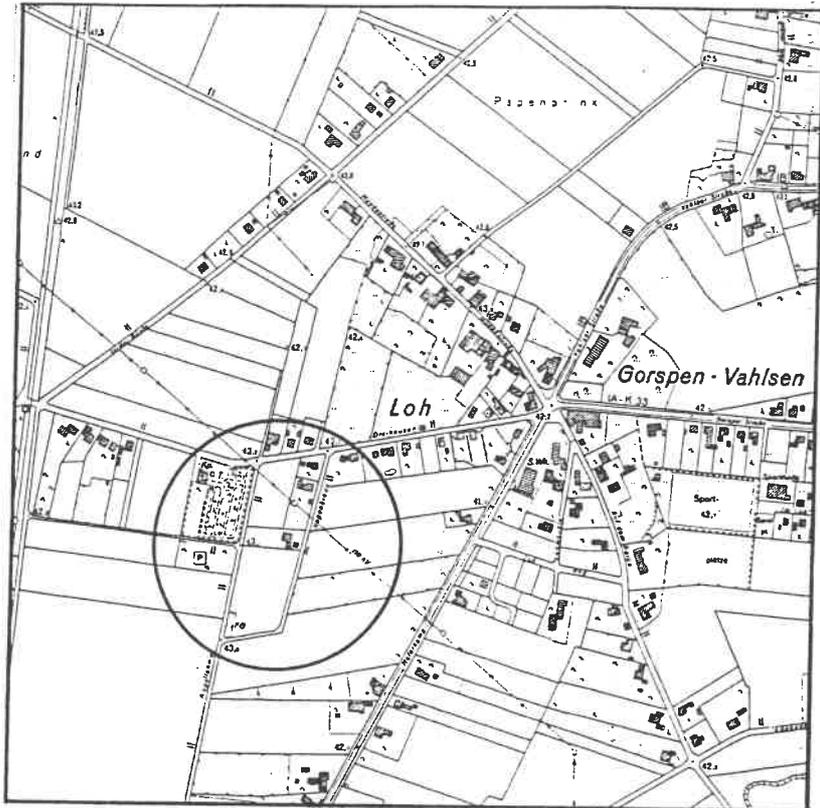


# STADT PETERSHAGEN

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 42 "Hegenbreite" Gorspen - Vahlsen



Aufsteller:

Elmar Kuhlmann  
Architekt AkNW  
Marienwall 31  
32423 Minden  
Tel. 0571/8290070

in:

K4  
Kuhlmann Projektplanung GmbH  
Panoramastraße 43  
32457 Porta Westfalica

Mai 1999

*redaktionelle Überprüfung*

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Situation
- 2 Anlaß der Aufstellung
- 3 Begründung der Aufstellung
- 4 Einordnung des Plangebietes
- 5 Geltungsbereich
- 6 Planungskonzept
  - 6.1 Erschließung
    - 6.1.1 Verkehrsführung
  - 6.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung
  - 6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
  - 6.4 Art der baulichen Nutzung
  - 6.5 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.6 Bauart
    - 6.6.1 Bauweise und Baugrenzen
    - 6.6.2 Gestaltung
  - 6.7 Garagen und Stellplätze
  - 6.8 Verkehrsflächen
  - 6.9 Grünflächen
- 7 Vorhandene Versorgungsleitungen
  - 7.1 Hochspannungsleitung
  - 7.2 Gasfernleitung

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

### **8.1 Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

#### **8.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes**

#### **8.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B-Plan**

#### **8.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.1.1 und 8.1.2**

#### **8.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen**

## **9 Anhang**

### **9.1 Anlage 1 Auszug aus der Bodenschätzkarte mit Verzeichnis der Bodenschichten**

### **9.2 Anlage 2 Übersichtsplan der maximalen Höhenangaben für Bebauung und Bepflanzung im Leitungsschutzbereich der 110 kV-Leitung Bierdesulingen am Mast 10.**

## 1 Situation

Die Stadt Petershagen verfolgt zusammen mit dem Vorhabenträger das Entwicklungsziel, im Ortsteil Gorspen- Vahlsen zusätzliche Wohnbauflächen zu schaffen. Das Plangebiet in der Flur 4 in der Gemarkung Gorspen- Vahlsen, wird im Flächennutzungsplan als Dorfsgebietsfläche (MD) ausgewiesen und soll zum Zwecke der Bebauung überplant werden.

## 2 Anlaß der Aufstellung

Den Anlaß der Aufstellung des B- Planes stellt dringend zu schaffender Bau- und Wohnbedarf im Bereich Gorspen- Vahlsen dar. Dabei soll vorrangig die Nachfrage einheimischer Bauwilliger berücksichtigt werden.

Die Vorhabenträger als Eigentümer der Flurstücke 11 und 13 beabsichtigen deshalb, für diese Fläche zwecks Bebauung den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen.

## 3 Begründung der Aufstellung

Das betreffende Gebiet stellt im Bereich der Flurstücke 11 und 13 landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne alten Baumbestand oder sonstige landschaftlich hochwertige Bestandteile dar. Es soll aufgrund seiner ortsnahen Lage und der Ausweisung im F- Plan einer Bebauung zugeführt werden: Es wird das Ziel verfolgt, dem Ortsteil Gorspen- Vahlsen benötigte, zusätzliche Bauflächen bereitzustellen. Damit werden Siedlungsgebiete in der Nähe der vorhandenen städtischen Infrastruktureinrichtungen geschaffen.

Mit aufgenommen in den Bebauungsplan werden die Flurstücke 8 - 10, sowie das Flurstück 12, die sich, eingefaßt von den Strassen Dreihausen, Kapellenweg und Hegenbreite, in der Nachbarschaft der Grundstücke der Erschließungsträger befinden.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich "Hegenbreite" geschaffen werden.

## 4 Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Gorspen- Vahlsen und ist zur Zeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu werten.

Das annähernd ebene Gelände wird im Westen von der Straße „Kapellenweg“ gesäumt. Im Süden und Osten begrenzt die teilweise ausgebaute Straße „Hegenbreite“ das Plangebiet, während die Straße „Dreihausen“ den nördlichen Abschluß des zukünftigen Baugebietes markiert.

## 5 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Gorspen- Vahlsen, Flur 4 und umfaßt die Flurstücke 11 und 13, sowie, miteinbezogen, die Flurstücke 8, 9, 10 und 12, sowie ein Teil des Flurstückes 14 „Hegenbreite“. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt:

Flurstücke 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (teilw.)

ca. 18.400 qm

## 6 Planungskonzept

Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen entwickelt. Er wird insbesondere folgende Punkte beinhalten:

- Die Ausweisung eines Dorfgebietes (MD) in offener, eingeschobiger Bauweise, die in der Ortschaft Gorspen- Vahlsen üblich ist und sich an die Bestandssbebauung des Gebietes angeht;
- das Erschließungskonzept für das Plangebiet;
- die künftige Begrünung im Plangebiet sowie die Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft;
- die Entwässerung des Plangebietes.

### 6.1 Erschließung

#### 6.1.1 Verkehrsführung

Die Erschließung des nördlichen Baugebietes folgt über die bestehenden Straßen „Dreihausen“, „Kapellenweg“ und den ausgebauten Teil der „Hegenbreite“. Der südliche Teil des Geltungsbereiches (Flurstück 13) wird zweiachsig sowohl von Westen („Kapellenweg“), als auch von Osten über die Planstraße (Fortführung „Hegenbreite“) erschlossen, die zwischen dem südlichen Ende des Flurstücks 12 und ihrem Anschluß an den Kapellenweg zu erstellen ist

### 6.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da alle Einrichtungen sich in dessen unmittelbarer Nähe befinden und lediglich vom „Kapellenweg“ bzw. über die „Hegenbreite“ in das Gebiet hinein verlegt werden müssen. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen wird so durch das Neubaugebiet optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

### 6.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen öffentlichen Kanalisation zugeführt. Ein Kanalausbauplan für den Bereich der Planstraße „Hegenbreite“ ist aufzustellen.

Nach Untersuchungen im Nahbereich des Plangebietes und den Aussagen der Bodenschätzkarte (s. Anhang, 9.1), welche sandige Böden ausweist, kann davon ausgegangen werden, daß das Oberflächenwasser im Plangebiet aufgrund ausreichend durchlässigen Untergrundes wirtschaftlich versickert werden kann. Sowohl das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen als auch die anfallenden Niederschläge aus den Verkehrsflächen können durch Versickerung mittels Mulden und Rigolen in den Untergrund eingeleitet werden. Ein getrenntes Versickerungsgutachten auf Grundlage von Bodenproben ist aufzustellen.

#### 6.4 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der Notwendigkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen einerseits, andererseits wegen der Lage des Plangebietes im dörflichen Zusammenhang mit teils gemischtgenutzten Ansiedlungen umliegender Gehöfte und Häuser (neben Wohngebäuden landwirtschaftliche Betriebe, Büroansiedlungen etc., ohne zu berücksichtigende Emissionen, in der näheren und weiteren Umgebung) wird für das Plangebiet auf Grundlage der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Dorfgebietes gem. § 5 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 getroffen.

#### 6.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung geht in der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der Festlegung der Dachformen sowie in der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen auf die benachbarte Bebauung und die topografische Lage ein.

Es ist ein Vollgeschoß zulässig, die Grundflächenzahl wird auf 0.3 festgesetzt, Dachneigungen für Hauptgebäude bewegen sich zwischen i.d.R. 30 und 48°, Nebengebäude und Garagen haben min. 20° Dachneigung. Die Traufhöhen werden, gemessen ab Oberkante Mitte der Angrenzenden Erschließungsstraße, auf max. 4.50m, die Firsthöhen auf max. 10.00m festgelegt (s. textliche Festsetzungen).

#### 6.6 Bauart

##### 6.6.1 Bauweise und Baugrenzen

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in Anlehnung an das Nachbargebiet getroffen: Landwirtschaftliche Einheiten und vorwiegend Wohngebäude lassen ein heterogenes Bild des Gesamtbereiches erscheinen. Maßstabsbildend sind hier die direkt angrenzenden einzelstehenden Wohngebäude, aufgrund derer offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbegrenzung bis max. 25 m festgesetzt wird. Die festgesetzten Baugrenzen sollen verschiedenartige Baukonzepte zulassen, ohne den Bauherren in seinem Gestaltungswillen zu sehr einzuengen. Der Zuschnitt der Baufelder soll verschiedenartige Baukonzepte zulassen, wobei ausreichend große Grundstücke mit nach Süden und Westen orientierten Wohn- und Nutzgärten entstehen sollen.

Die Bautiefen können großzügig bemessen werden, variable Positionierung der Wohnhäuser ist gewährleistet. Die festgelegte Grundflächenzahl verhindert zusammen mit den eingeschränkten Trauf- und Firsthöhen und den max. zulässigen Dachneigungen gleichzeitig unmaßstäbliche bauliche Ausnutzung der Parzellen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen wird in der Regel ein Abstand von 5.00 m eingehalten, um ausreichende Vorgartengrünflächen zum Straßenraum vorzusehen und Stellplätze auf den privaten Flächen zu ermöglichen.

##### 6.6.2 Gestaltung

Die zukünftige Bebauung ist in der Außengestaltung nach ortsüblichem Materialkanon zu planen und auszuführen:

Für die dominanten Fassadenteile können als Oberflächenmaterialien wahlweise oder in Kombination Mauerwerk, Putz, oder Holzverschalung verwendet werden. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Wintergärten, sind auch Metall-Glaskonstruktionen zulässig. Nicht zulässig sind dagegen Verkleidungspaneele auf Bitumen- oder Kunststoffbasis, sowie Metallverkleidungen und glasierte Klinker.

Als Dachbeläge sind, wie umgebend vorhanden, nur unglasierte Dachpfannen der Farben rot bis rotbraun zulässig (s. im einzelnen textliche Festsetzungen).

## 6.7 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der Ausnutzungseinschränkungen für die privaten Grundstücksflächen mit GRZ= 0.3 sind für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Parzellen ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze und Garagen vorhanden.

## 6.8 Verkehrsflächen

Für den Ausbau der Straße „Hegenbreite“ ist die Aufstellung eines Straßenausbauplanes erforderlich. Hierin sind Aussagen zur endgültigen Ausbildung und Aufteilung von Fahrbahn- und Versickerungsflächen innerhalb des ausgewiesenen Verkehrsraumes zu treffen.

## 6.10 Grün- und Freiflächen

Im Plangebiet werden private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhaltung belegt. Die zu pflanzenden Arten ergeben sich aus den textlichen Planfestsetzungen.

Die hierdurch angestrebte Durchgrünung des Gebietes besitzt folgende Funktionen:

- Ausgleich für versiegelte Flächen,
- Gliederung des Plangebietes,
- Einbindung und Übergang zur umgebenden Landschaft,

Die Stammachse von Hochstämmen hat 1.00 m Abstand zu Versorgungsleitungen einzuhalten. Wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit Schädigungen der Leitungen zu erwarten sind, sind vorsorglich technische Maßnahmen zu ergreifen (Abstände zu vorhandenen Versorgungsleitungen, siehe Abschn. 7).

## 7 Vorhandene Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verlaufen Versorgungstrassen von zwei Energieversorgungsunternehmen, für die im einzelnen Mindestabstände für bauliche Anlagen festgelegt werden (s. unten).

### 7.1 Hochspannungsleitung

Über den nördlichen Bereich des Plangebietes „Hegenbreite“ werden die Flurstücke 9, 10 und 11 von der 110 kV- Leitung Bierde- Sulingen (PREAG) überspannt.

Unter der Leitung ist gem. geltenden Vorschriften (Abstandserlaß MBl. NW. 1998 S. 744, Anlage 3, „Aus Immissionsschutzgründen festgelegte Schutzabstände bei Anlagen zur elektrischen Energie- und Nachrichtenübertragung“) ein Mindestabstand von beidseitig min. 10.00 m, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zudem sind für den Nahbereich der Leitung maximale Gebäude- und Bepflanzungshöhen im einzelnen vorgeschrieben (s. Festsetzungsplan und Anhang, 9.2) und im Zuge der späteren Bebauung zwingend einzuhalten.

## 7.2 Gasfernleitung

Für die Gasfernleitung Nr. 66, DN 700 einschließlich Begleitkabel der PLE sowie die Schieberstation der Ruhrgas AG sind Mindestabstände von baulichen Anlagen im einzelnen festgeschrieben (s. Festsetzungsplan) und im Zuge der Bebauung zwingend einzuhalten.

## 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausweisung eines Wohngebietes wird zu späteren unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 bis § 7 Landschaftsgesetz NRW führen, die in angemessener Frist an Ort und Stelle auszugleichen oder an einem anderen Ort der Gemeinde als Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs, sowie zu Pflanzaufgaben bez. privater und öffentlicher Grünflächen soll die Kompensation für das Plangebiet erfolgen: Bei der Bemessung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird eine Gegenüberstellung des Bestandes mit der aktuellen Planung vorgenommen:

### 8.1 Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind "die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich" auszugleichen, wobei die Belange von Natur und Landschaft mit weiteren "öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen" sind.

Die Bewertung des Bestandes und ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach der von der Landesregierung NRW veröffentlichten "Arbeitshilfe für Bauleitplanung" zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" wie folgt vorgenommen:

#### 8.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

#### 8.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan

#### 8.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.1.1 und 8.1.2

#### 8.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzaufgaben

### 8.1.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfaßt die Grundstückspartellen 8 bis 13 sowie die Planstraße (Hegenbrede, Flurstück 14, anteilig) der Flur 4 in der Gemarkung Gorspen Vahlsen und ist als Gebiet nach § 35 BauGB einzuordnen ist. Die Gesamtgröße des Untersuchungsraumes beträgt ca. 18.400 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt aufteilen:

Plangebiet der Vorhabenträger	Flurstück 11	4.500 m <sup>2</sup>
	Flurstück 13	8.060 m <sup>2</sup>
Planstraße	„Hegenbrede“ (14, anteilig)	990 m <sup>2</sup>
Miteinbezogene Parzellen	Flurstück 8	990 m <sup>2</sup>
	Flurstück 9	960 m <sup>2</sup>
	Flurstück 10	980 m <sup>2</sup>
	Flurstück 12	<u>1.920 m<sup>2</sup></u>
	gesamt	18.400 m <sup>2</sup>

Der Ausgangszustand des zu untersuchenden Planbereiches wird in Tab.8.1.1 beschrieben; während das Flurstück 11 Grünland darstellt und Flurstück 13 zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (Parzellen der Vorhabenträger), stellen sich die anderen Grundstücke, die nach Maßgabe der zuständigen Planungsbehörde mit in den Geltungsbereich aufzunehmen waren, überwiegend als strukturreiche Wohngärten dar. Für diese Grundstücke (Flurstücke 8-10, 12), liegen zur Zeit weder konkrete Bau- noch Veräußerungswünsche vor, vielmehr werden hier Reserveflächen für bauliche Maßnahmen im städtebaulich-räumlichen Zusammenhang mit den Neubauflächen definiert, um unmaßstäbliche oder ortsuntypische Erweiterungen der Bestandsgebäude zu vermeiden.

Die Planstraße ist ein zur Zeit unbefestigter, durch landwirtschaftliche Fahrzeuge genutzter Feldweg, der die neuen Bauflächen zwischen den Straßen „Dreihausen“ und „Kapellenweg“ einfaßt.

Auf dem Flurstück 13 befindet sich eine Schieberstation für die Gasfernleitung Nr. 66, die im Rahmen der Planung unverändert belassen bleibt und deshalb bei der Flächenbilanzierung nicht berücksichtigt (von der Gesamtfläche abgezogen) wurde.

Die folgende Aufstellung wird aufgrund der Vielzahl der Planbeteiligten getrennt nach Flurstücke aufgestellt, wobei die Bilanzierung der Planstraße wertetechnisch der Vorhabenträrgemeinschaft zugerechnet wird.

### 8.1.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

**Tabelle 8.1.1**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 8</b>							
A 1 Versiegelte Fläche : Wohnhaus mit Zufahrten	1.1	Vers. Fläche o. nachgesch. Vers.	200	0	—		0
A 2 Gartenfläche (990qm-200qm)	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	790	4	0,75	3	<u>2.370</u>
<b>Summe Flurstück 8</b>							<b>2.370</b>
<b>Flurstück 9</b>							
A 1 Versiegelte Fläche : Wohnhaus mit Zufahrten	1.1	Vers. Fläche o. nachgesch. Vers.	200	0	—		0
A 2 Gartenfläche (960qm-200qm)	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	760	4	0,75	3	<u>2.280</u>
<b>Summe Flurstück 9</b>							<b>2.280</b>
<b>Flurstück 10</b>							
A 2 Freifläche							
A 2.1 Gartenfläche ca. 50 % der Fläche 980qm/2 (vom Besitzer Flurstück 9 genutzt)	4.2	Zier- und Nutzgarten, struktureich	490	4	0,75	3	1.470
A 2.2 Ackerfläche ca. 50 % der Fläche	3.1	Acker	490	2	—	2	<u>980</u>
<b>Summe Flurstück 10</b>							<b>2.450</b>

**Tabelle 8.1.1 (Fortsetzung)**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 12</b>							
<b>A 1</b>							
Versiegelte Fläche : Wohnhaus mit Zufahrten	1.1	Vers. Fläche o. nachgesch. Vers.	250	0	—	0	0
<b>A 2</b>							
Gartenfläche 1.920qm-250qm)	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.670	4	0.75	3	<u>5.010</u>
<b>Summe Flurstück 12</b>							<b>5.010</b>
<b>Flächenwert A1 (Summe Flurstücke 8-10,12)</b>							<b>12.110</b>
<b>Flurstück 11</b>							
<b>A 2</b>							
Freifläche (Intensivgrünland 4.500qm)	3.2	Intensivgrünland	4.500	4	—	4	<u>18.000</u>
<b>Summe Flurstück 11</b>							<b>18.000</b>
<b>Flurstück 13</b>							
<b>A 2</b>							
Freifläche (Acker 8060qm- (31m x 8m (Gasstation))	3.1	Acker	7.812	2	—	2	<u>15.624</u>
<b>Summe Flurstück 13</b>							<b>15.624</b>
<b>Flurstück 14</b> (ant., Hegenbreite Ber. Planstraße)							
<b>A 2</b>							
Weg 5.25x188lfdm)	1.5	Feldwege	990	2	—	2	<u>1.980</u>
<b>Summe Flurstück 14 (ant.)</b>							<b>1.980</b>
<b>Flächenwert A2 (Summe Flurstücke 11, 13, 14 (ant.))</b>							<b>35.604</b>
<b>Gesamtflächenwert A</b>							<b>47.714</b>

## 8.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen im B- Plan

**Tabelle 8.1.2**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 8</b>							
B 1.1 Versiegelte Fläche : Wohnhaus mit Zufahrten (Bestand)	1.1	Vers. Fläche o. nachgesch. Vers.	200	0	—	0	0
B 1.2 Max. pot. versiegelte Fläche (990qm x 0.45 (GRZ + 0.5) - 200qm (Bestand))	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	246	0.5	—	0.5	123
B 2 Verbl. Gartenfläche (990qm - 200 qm - 246 qm)	4.1	Zier- und Nutz- garten strukt.reich	544	4	0,75	3	1.632
<b>Summe Flurstück 8</b>							<b>1.755</b>
<b>Flurstück 9</b>							
B 1.1 Versiegelte Fläche : Wohnhaus mit Zufahrten (Bestand)	1.1	Vers. Fläche o. nachgesch. Vers.	200	0	—	0	0
B 1.2 Max. pot. versiegelte Fläche (960qm- x 0.45 (GRZ + 0.5) - 200qm (Bestand))	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	232	0.5	—	0.5	116
B 2 Verbl. Gartenfläche (960qm - 200 qm - 232 qm)	4.1	Zier- und Nutz- garten strukt.reich	528	4	0,75	3	<u>1.584</u>
<b>Summe Flurstück 9</b>							<b>1.700</b>

**Tabelle 8.1.2 (Fortsetzung)**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 10</b>							
B 2.1 Gartenfläche ca. 50 % der Fläche 980qm/2 (vom Besitzer Flurstück 9 genutzt, ver- bleibt, da unbe- baubar)	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	490	4	0,75	3	1.470
B 2.2 Max. pot. vers. Fläche, ca. 50 % der Fläche (490qm x 0.45 (GRZ+ 0.5))	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	221	2	—	2	442
B 2 Verbl. Gartenfläche (490qm - 221 qm)	4.1	Zier- und Nutz- garten strukt.reich	269	4	0,75	3	807
B 2.1 Pflanzgebot Hochstämme: 1Stck je angef. 250 qm Grundst. (490 qm/ 250 qm = 2 Stck. x 20 qm)	6.3	Einzelbäume	40	6	0.8	5	200
<b>Summe Flurstück 10</b>							<b>2.919</b>
<b>Flurstück 12</b>							
<b>B* Bestandsgrundstück ca. 50%</b>							
B 1.1 Versiegelte Fläche : Wohnhaus mit Zufahrten (Bestand)	1.1	Vers. Fläche o. nachgesch. Vers.	250	0	—	0	0
B 1.2 Max. pot. versiegelte Fläche (1.920qm/2 x 0.45 (GRZ + 0.5) - 250qm (Bestand))	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	182	0.5	—	0.5	91
B 2 Verbl. Gartenfläche (1.920qm/2 - 250 qm - 182 qm)	4.1	Zier- und Nutz- garten strukt.reich	528	4	0,75	3	1.584

**Tabelle 8.1.2 (Fortsetzung)**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>B** Neubaugrundstück ca. 50%</b>							
<b>B 1.2</b>							
Max. pot. versiegelte Fläche (1.920qm/2 x 0.45 (GRZ + 0.5))							
	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	432	0.5	—	0.5	216
<b>B 2</b>							
Verbl. Gartenfläche (1.920qm/2 - 432 qm)							
	4.1	Zier- und Nutzgarten strukt.arm	528	4	0,75	3	1.584
<b>B 2.1</b>							
Pflanzgebot Hochstämme 1Stck je angef. 250 qm Grundst) 1920/2 qm/ 250 qm = = 8 Stck. x 20 qm							
	6.3	Einzelbäume	160	6	0.8	5	<u>800</u>
<b>Summe Flurstück 12</b>							<b>4.275</b>
<b>Flächenwert B1 (Summe Flurstücke 8-10,12)</b>							<b>10.649</b>
<b>Anmerkung:</b>							
<b>Für die Grundstücke mit Bestandsbebauung werden keine Pflanzaufgaben festgelegt; lediglich für hier neuentstehende, parzellierbare Einzelbauflächen (Flurstücke 10, 12, je 50%) wurden diese getroffen und bilanziell eingerechnet.</b>							
<b>Flurstück 11</b>							
<b>B 1</b>							
Max. pot versiegelte Fläche (4.500qm x 0.45 (GRZ+0.5))							
	1.2	Vers. Fläche mit	2.025	0.5	—	0.5	1.013
<b>B 2</b>							
Verbl. Gartenfläche (4.500qm - 2.025 qm)							
	4.1	Zier- und Nutzgarten strukt.arm	2.475	2	—	2	4.950
<b>B 2.1</b>							
Pflanzgebot Hochstämme 1Stck je angef. 250 qm) 4.500qm/ 250 qm = = 18 Stck. x 20 qm							
	6.3	Einzelbäume	360	6	0.8	5	<u>1.800</u>
<b>Summe Flurstück 11</b>							<b>7.763</b>

**Tabelle 8.1.2 (Fortsetzung)**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 13</b>							
B 1 Max. pot versiegelte Fläche (7.812qm x 0.45 (GRZ+0.5))	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	3.515	0.5	—	0.5	1.758
B 2 Verbl. Gartenfläche (7.812qm - 3.515 qm - 200 qm (B3))	4.1	Zier- und Nutz- garten strukt.arm	4.097	2	—	2	8.194
B 2.1 Pflanzgebot Hochstämme 1Stck je angef. 250 qm) 7.812qm/ 250 qm = = 32 Stck. x 20 qm	6.3	Einzelbäume	640	6	0.8	5	3.200
B 3 Eingrünung der Gasstation und Südgrenze (60+30+10lfd.m x 2.00m)	8.1	Hecken, Gebüsch Feldgehölze	200	7	0,7	5	<u>1.000</u>
<b>Summe Flurstück 13</b>							<b>14.152</b>
<b>Flurstück 14</b>							
(ant., Hegenbreite Ber. Planstraße)							
B 1 Planstraße 4.25mx188lfdm)	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	799	0.5	—	0.5	400
B 2 Versickerungs- schachtrigole 1.00mx188lfdm)	2.1	Straßenränder, Bankette	188	2	—	2	<u>376</u>
<b>Summe Flurstück 14 (ant.)</b>							<b>776</b>
<b>Flächenwert B2 (Summe Flurstücke 11, 13, 14)</b>							<b>22.691</b>
<b>Gesamtflächenwert B</b>							<b>33.340</b>

### 8.1.3A Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 8.1.1 (Gesamtflächenwert A)

Flächenbilanz C1 (Flurstücke 8, 9, 10, 12)	10.649 - 12.110	- 1.461
Flächenbilanz C2 (Flurstücke 11, 13, 14 (ant.))	22.691 - 35.604	-12.913
<b>Gesamtbilanz C</b>	<b>33.340 - 47.714</b>	<b>-14.374</b>

### 8.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzaufgaben

Gem. Bilanz von -14.374 P aus der Gegenüberstellung sind neben den Festsetzungen bez. der Grundstücksausnutzungen sowie Pflanzaufgaben für private Flächen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Defizite der Flächenbilanzen C1 und C2 sind von den jeweiligen Vorhabenträgern auszugleichen.

Ausgleichsmaßnahmen gem. der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" für die beiden Parteien der Vorhabenträgergemeinschaft (C2, Flurstück 11 und Flurstücke 13, 14 (ant.) ~ -12.9213 P) wie folgt:

**Flurstück 11:** *Anlage eines Feuchtbereiches auf einem externen Grundstück der Gemeinde*

Kompensationsfläche Gemarkung Frille, Flur 7, Flurstück 51 an der Aue, Gesamtgröße 2.382 m<sup>2</sup>: Schaffung eines Feuchtbereiches durch Aushub einer Muldenfläche an der tiefsten Stelle des Grundstückes, ca. 50 cm, Anpflanzung einiger Weiden u. Erlen sowie einer Gebüschreihe an der Grundstückswestseite

**Flurstück 13/ 14:** *Neuanlage einer Obstwiese im Geltungsbereich, Festlegung wie folgt:*

Kompensationsfläche: Flurstück 13, Südspitze, im Geltungsbereich:  
Es ist ein Hochstamm je angefangene 100 m<sup>2</sup> Obstwiesenfläche, hochstämmiger Obstbaum „alter Sorten“, Stammdurchmesser 12/ 14 cm, Abstand der Bäume min. 8,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Neuberechnung unter Berücksichtigung o.g. Maßnahmen stellt sich wie folgt dar:

**Tabelle 8.1.4**

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 11</b>							
Anlage eines Feuchtbereiches extern			<b>1.710</b>	<b>6</b>	—	<b>6</b>	<b>10.260</b>
<b>Flurstück 13/14</b>							
Obstwiese jung	3.6	Obstwiese	<b>540</b>	<b>7</b>	<b>0.7</b>	<b>5</b>	<b>2.700</b>

**8.1.3B Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 8.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 8.1.1 (Gesamtflächenwert A, neu) nach der Ausgleichsmaßnahme für die Flurstücke 11 und 13/14:**

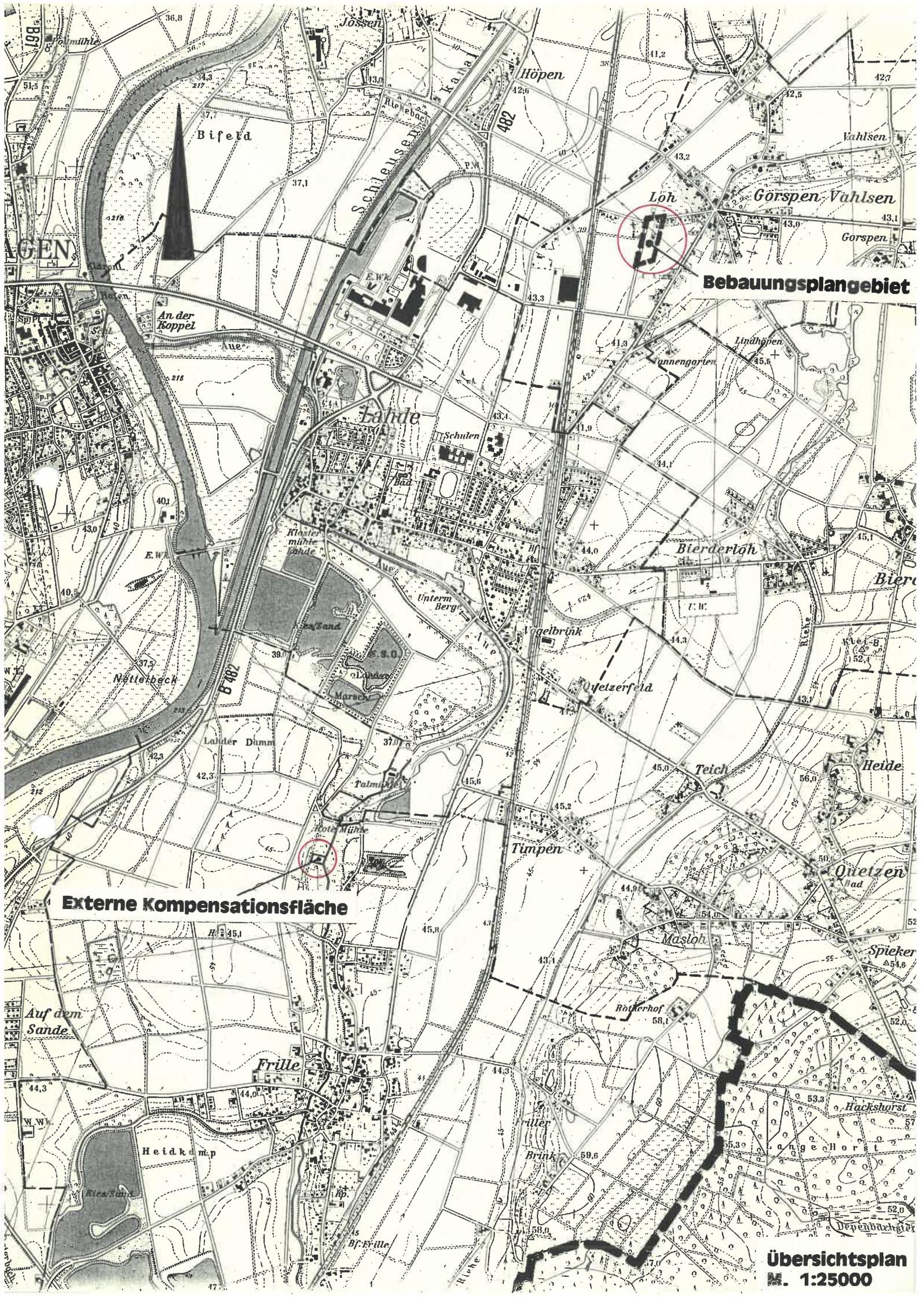
---

<b>Gesamtbilanz C</b>	<b>(22.691 + 10.260 + 2.700) - 35.604</b>	<b>+ 47 P</b>
-----------------------	---	---------------

**Auswertung:**

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft für die beantragende Vorhabenträgersgemeinschaft ausgeglichen werden.  
Die vorgeschlagene Maßnahme muß im Einvernehmen mit der Stadt Petershagen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages detailliert festgelegt werden.

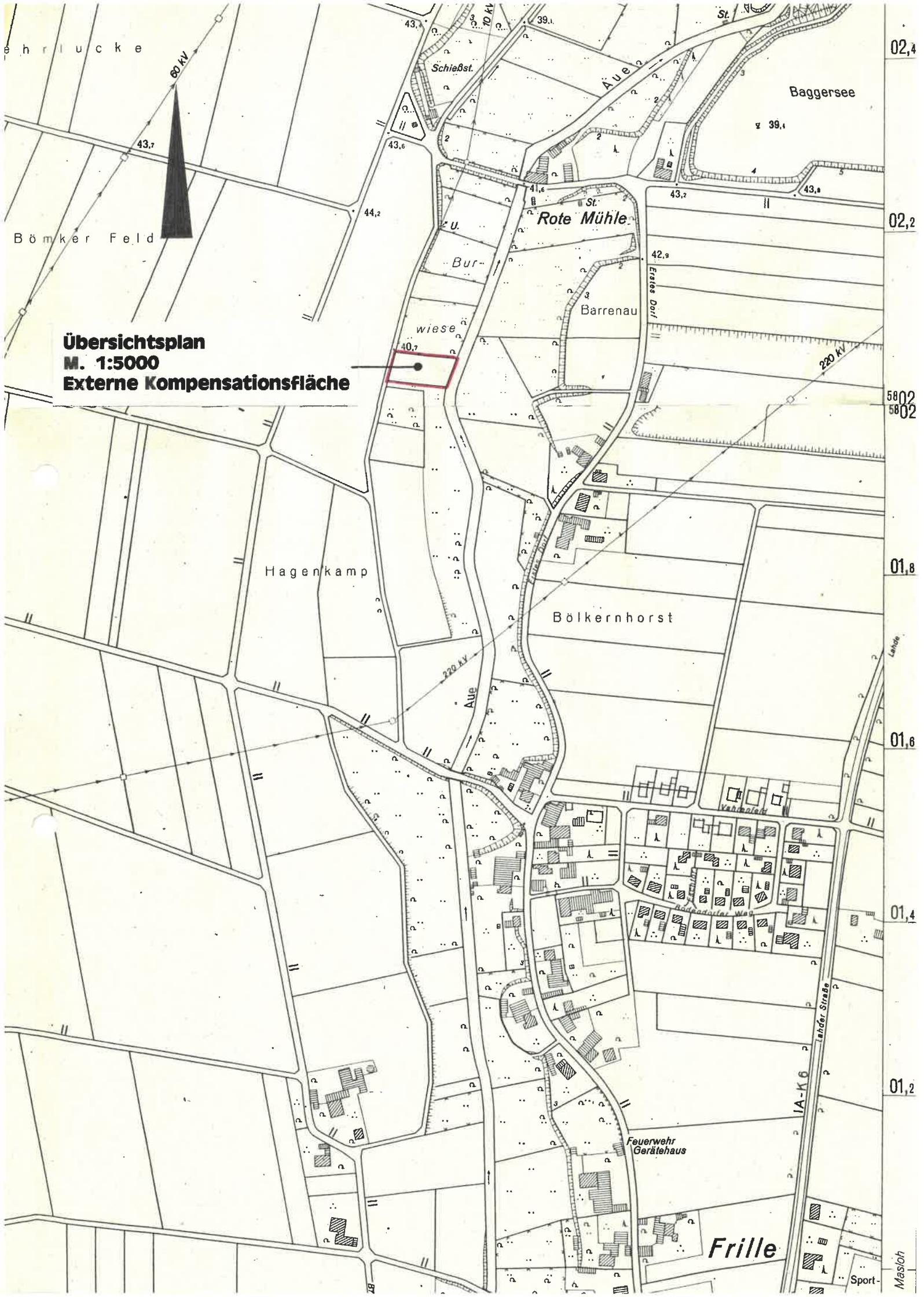
**Aufgestellt:  
Minden/ Porta Westfalica im Mai 1999**



**Bebauungsplangebiet**

**Externe Kompensationsfläche**

**Übersichtsplan**  
**1:25000**



**Übersichtsplan  
M. 1:5000  
Externe Kompensationsfläche**



60 KV

43,7

Bömkör Feld

43,1

Schießst.

39,1

St.

Baggersee

39,1

44,2

zu.

Rote Mühle

43,2

43,8

Bur-

Barrenau

Erstes Dorf

40,7

wiese

220 KV

02,4

02,2

5802

5802

Hagenkamp

01,8

Bölkernhorst

220 KV

Aue

01,6

01,4

Feuerwehr  
Gerätehaus

1A-K6

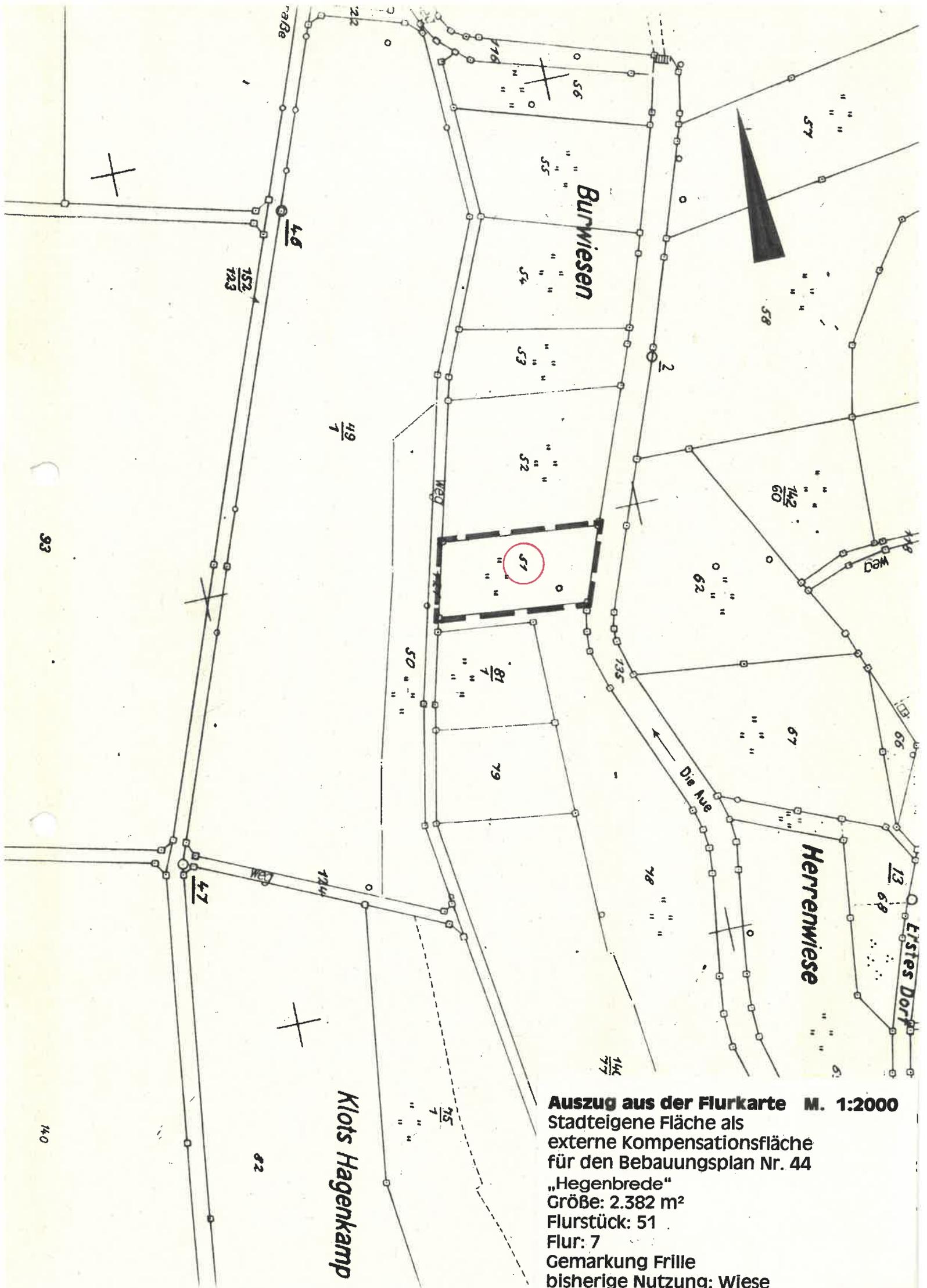
Lehder Straße

01,2

Frille

Masch

Sport-

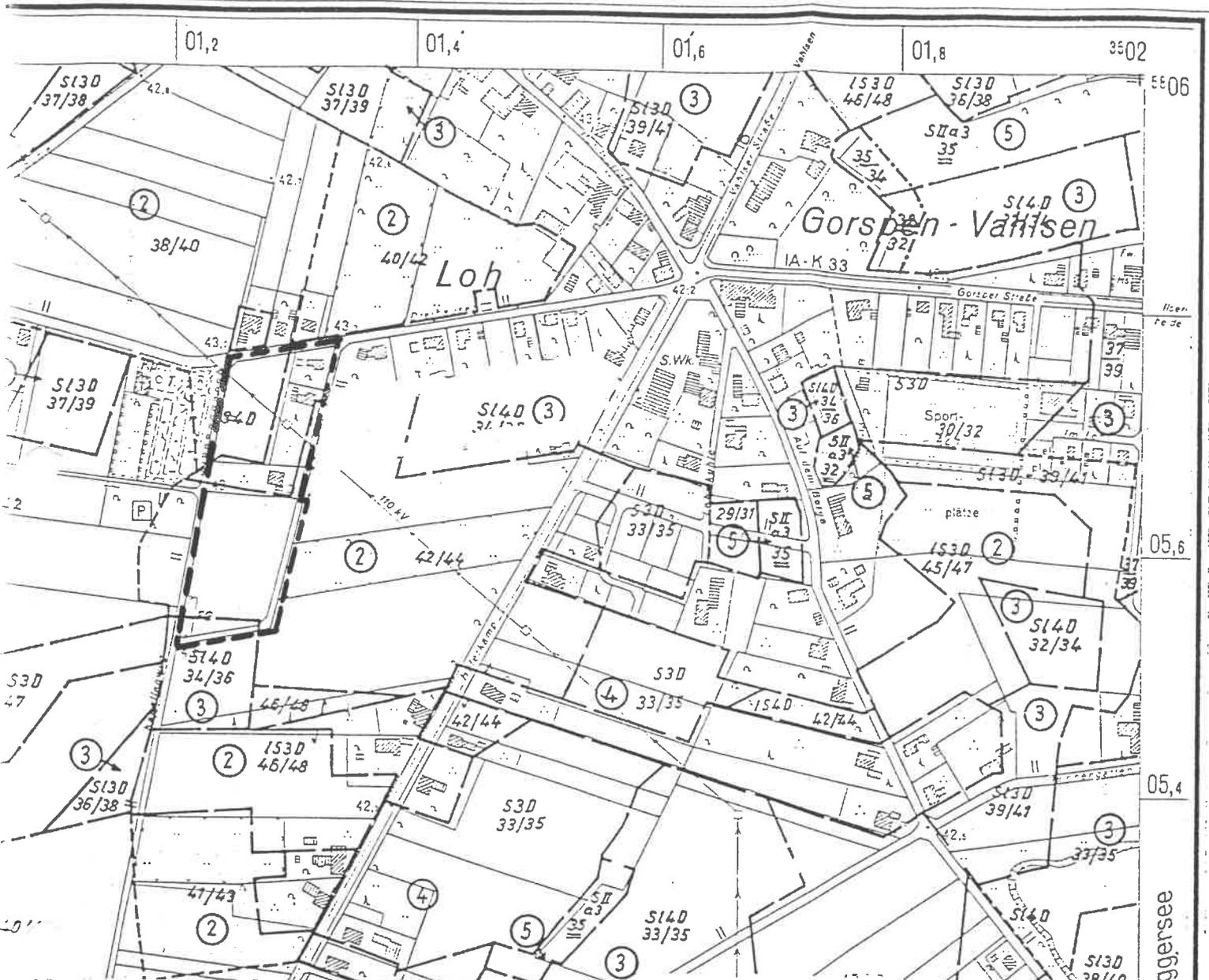


**Auszug aus der Flurkarte M. 1:2000**  
 Stadteigene Fläche als  
 externe Kompensationsfläche  
 für den Bebauungsplan Nr. 44  
 „Hegenbreite“  
 Größe: 2.382 m<sup>2</sup>  
 Flurstück: 51  
 Flur: 7  
 Gemarkung Frille  
 bisherige Nutzung: Wiese

Bodenschätzung

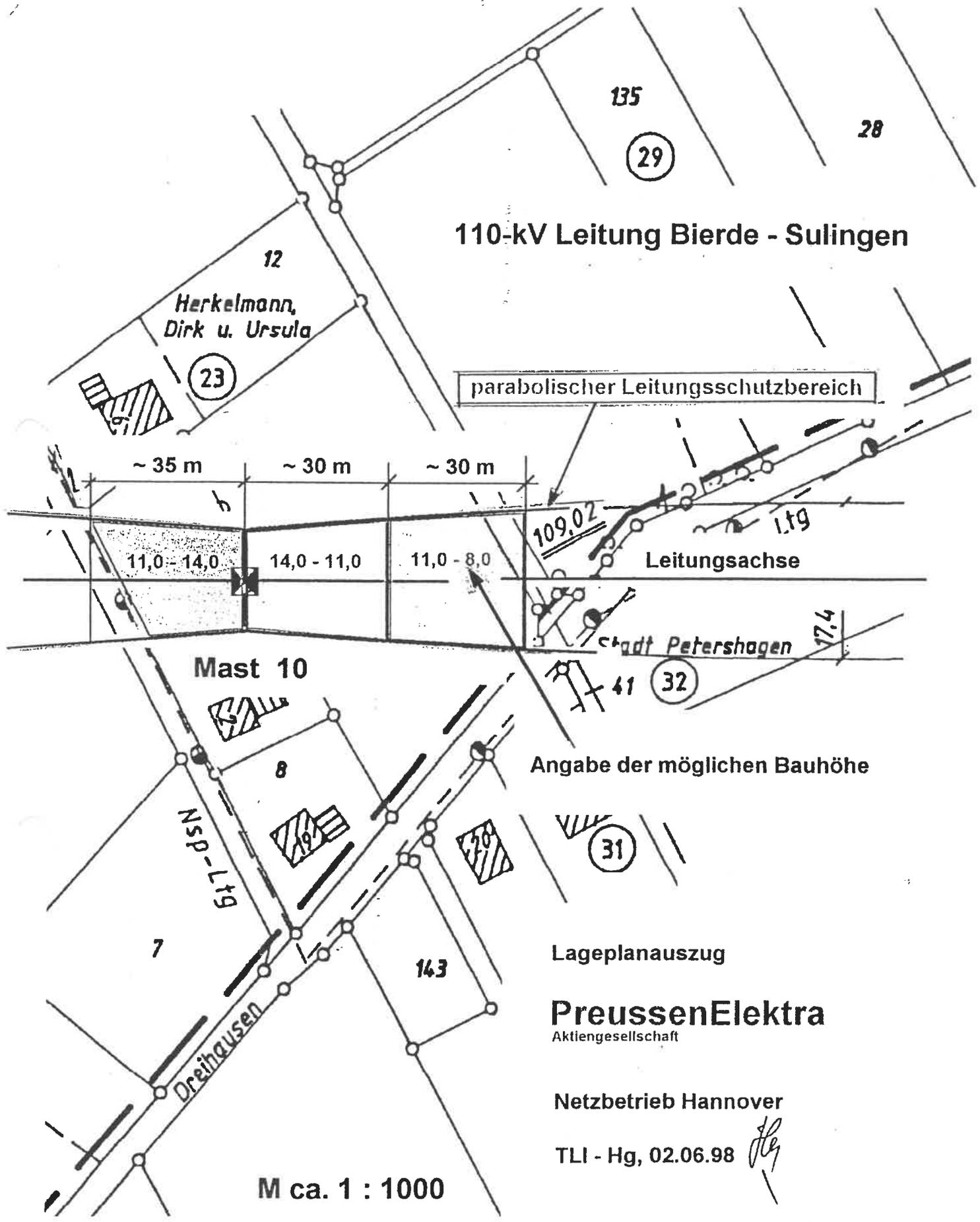
3500 Rechts 5804 Hoch

Gorspen - Vahlisen, Loh



Tiefe in Dezimeter	<p><i>Stark lehmiger Sandboden; entstanden aus Hochflutablagerungen über Niederterrassensand und -kies (Diluvium)</i></p> <p>— Braunerde, z.T. schwach gleyartig —</p>	<p><i>Lehmiger Sandboden; entstanden aus Hochflutablagerungen über Niederterrassensand und -kies (Diluvium)</i></p> <p>— Braunerde, z.T. schwach gleyartig —</p>	<p><i>Anlehmiger Sandboden; entstanden aus Niederterrassenablagerungen (Diluvium)</i></p> <p>— Braunerde, z.T. podsolig —</p>	<p><i>Sandboden; entstanden aus Niederterrassenablagerungen (Diluvium)</i></p> <p>— Podsolige Braunerde —</p>
	1	2	3	4
	SL 3 A1 - SL 3 A1	IS 3 D - IS 4 D	S1 3 D - S1 4 D - IS II a 3	S 3 D - S 4 D
0	humoser bis schwach humoser, stark lehmiger Sand	humoser bis schwach humoser, lehmiger Sand	humoser bis schwach humoser, schwach lehmiger bis anlehmiger Sand	humoser bis schwach humoser Sand, z.T. anlehmig
2	schwach humoser, stark lehmiger Sand oder stark sandiger Lehm	schwach humoser, lehmiger Sand	schwach humoser, anlehmiger Sand, z.T. schwach kiesig	schwach humoser Sand
4	stark lehmiger Sand bis stark sandiger Lehm	schwach roher, lehmiger bis schwach lehmiger oder anlehmiger Sand, z.T. kiesig	schwach roher, anlehmiger Sand bis Sand, z.T. grob, stellenweise kiesig	Sand, z.T. grob, stellenweise kiesig
6	schwach lehmiger Sand oder sandiger Lehm	Sand und Kies, meist in Wechsellagerung	Sand und Kies, meist in Wechsellagerung	Sand und Kies, meist in Wechsellagerung
8				
10				
12				
14				
16				
18				
20				

Baggersee  
05,2  
05,6  
05,4  
04,6



Lageplanauszug

**PreussenElektra**  
Aktiengesellschaft

Netzbetrieb Hannover

TLI - Hg, 02.06.98 *[Signature]*

M ca. 1 : 1000