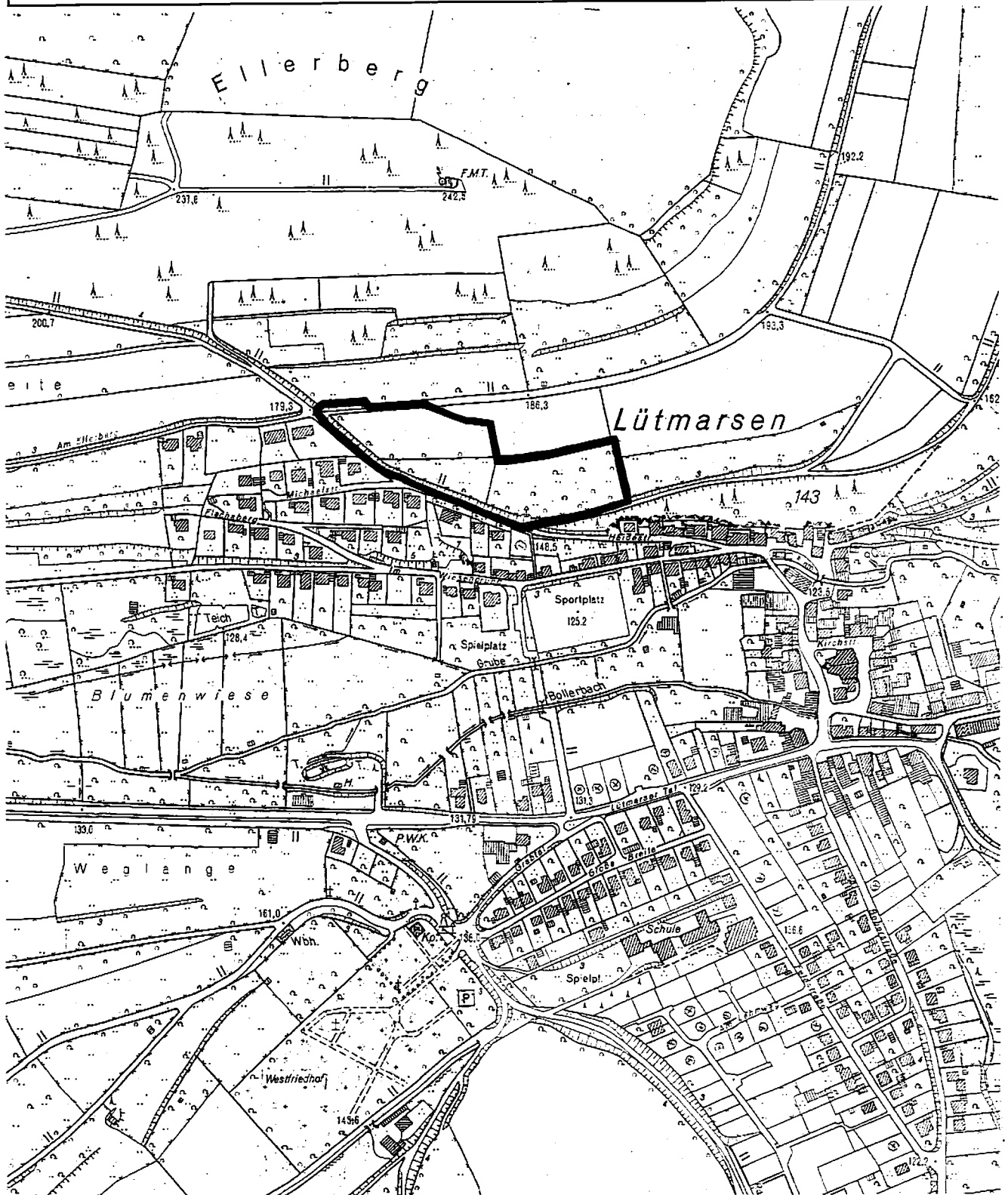


STADT HÖXTER

Bebauungsplan Nr. 10/9 „Südlich des Bolzenweges“
Wohngebiet nordöstlich der Heidestraße und südlich des Wirtschaftsweges „Bolzenweg“
Stadt Höxter – Ortschaft Lütmarsen

Begründung



Planverfasser

Planungsbüro Dipl.-Ing. Klaus-Peter Kretz
Landschaftsarchitekt AKH
Rosenstraße 5
34212 Melsungen

Begründung

Verfahrensstand: Satzungsbeschuß nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 26. September 2002

Inhalt:

- 1. Vorbemerkung, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Situation und planerische Leitgedanken**
- 3. Ziele und Zweck der Planung**
- 4. Festsetzungen und mittelbare Planinhalte**
 - 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
 - 4.3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.4. Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 5.5. Entwässerung
- 5. Landschaftspflegerischer Fachteil**
 - 5.1. Vorbemerkung
 - 5.2. Bestandsbeschreibung und -bewertung
 - 5.3. Eingriffsdarstellung und -bewertung
 - 5.4. Landschaftspflegerisches Planungskonzept
 - 5.5. Eingriffs- / Ausgleichsbilanz
 - 5.6. Pflanzliste der vorgeschlagenen Baum- und Gehölzarten
- 6. Umweltverträglichkeit**
- 7. Ordnung von Grund und Boden**
- 8. Denkmalschutz**
- 9. Altlasten**
- 10. Kosten**

1. Vorbemerkung, räumlicher Geltungsbereich

Im Anschluß an die südliche Bebauung der Heidestraße wird geplant ein allgemeines Wohngebiet zu realisieren. Eine Siedlungsentwicklung an dieser Stelle kann mit Blick auf die vorhandenen Strukturen als grundsätzlich unproblematisch eingestuft werden.

Dieser Bebauungsplan orientiert sich in weiten Teilen an dem Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Am Ellerberg“ vom Februar 1974. Der vorliegende Planentwurf umfasst im südlichen Teilbereich den bereits im Mai 2000 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 10/8 „Wohngebiet nordöstlich der Heidestraße“. Eine vom Investor aus wirtschaftlichen Gründen erwünschte Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten führte zur Neuaufstellung des Plans in der vorliegenden Form.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird

- im Süden und Westen durch die Heidestraße (Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 1472),
- im Osten durch das Grundstück Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 48 und
- im Norden durch die Wegeparzelle Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 756/49 und das Grundstück Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 50 begrenzt.

Er umfasst die Flurstücke 756/49 (teilweise), 1097, 1098 und 1472 (teilweise) in der Flur 13 in der Gemarkung Lütmarsen. Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 1 ha.

2. Städtebauliche Situation und planerische Leitgedanken

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Höxter im südwestlichen Teil als Wohnbaufläche und im übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Zuge der parallel erfolgenden 27. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung im nordwestlichen Plangebiet in Wohnbaufläche, im nördlich und östlich anschließenden Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie im südöstlichen Plangebiet in Fläche für die Landwirtschaft geändert werden. Dieser Darstellungsabsicht hat die Bezirksregierung Detmold landesplanerisch zugestimmt.

3. Ziele und Zweck der Planung

Dem vorhandenen Bedarf an WA- Flächen in Lütmarsen soll mit dieser Planung Rechnung getragen werden. Die Möglichkeit zur Bebauung der Grundstücke wird durch diese Planung rechtlich abgesichert.

Zweck des Bebauungsplans ist es, einerseits eine Wohnbebauung an dieser Stelle zu ermöglichen, andererseits aber deren Begrenzung im Sinne einer verträglichen Einbindung in den vorhandenen Landschaftsraum zu sichern. Hierbei spielen die topografischen Bedingungen und die dadurch bedingte weiträumige Wirkung auf das Landschaftsbild eine besondere Rolle.

Dabei sollen die notwendigen Festsetzungen so gefaßt werden, daß eine Bebauung einen dem Standort angepaßten Charakter wahren und die naturräumliche Situation berücksichtigen muss, aber auch so praktikabel gefasst werden, dass eine wünschenswerte Bebauung erreicht werden kann.

4. Festsetzungen und mittelbare Planinhalte

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik nach den Regelungen der Baunutzungsverordnung wie folgt festgesetzt:

- ◆ Allgemeines Wohngebiet (WA)
- ◆ Grundflächenzahl 0,4
- ◆ Geschößflächenzahl 0,6
- ◆ Zahl der Vollgeschosse maximal II
- ◆ Traufhöhe bergseits 3,50 m
- ◆ Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in Sinne § 14 BauNVO über 30 m³ unzulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagen und Stellplätze.

Das Plangebiet wird entsprechend der angestrebten Gebietscharakteristik (Wohnen und wohnnahe Versorgung) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Durch die gewählten Festsetzungen im Bezug auf Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl wird dem § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, mit Grund und Boden sorgsam umzugehen und dennoch ein für die künftigen Nutzer wirtschaftliches Verhältnis von Grundstücksgröße und überbaubarer Fläche zu schaffen.

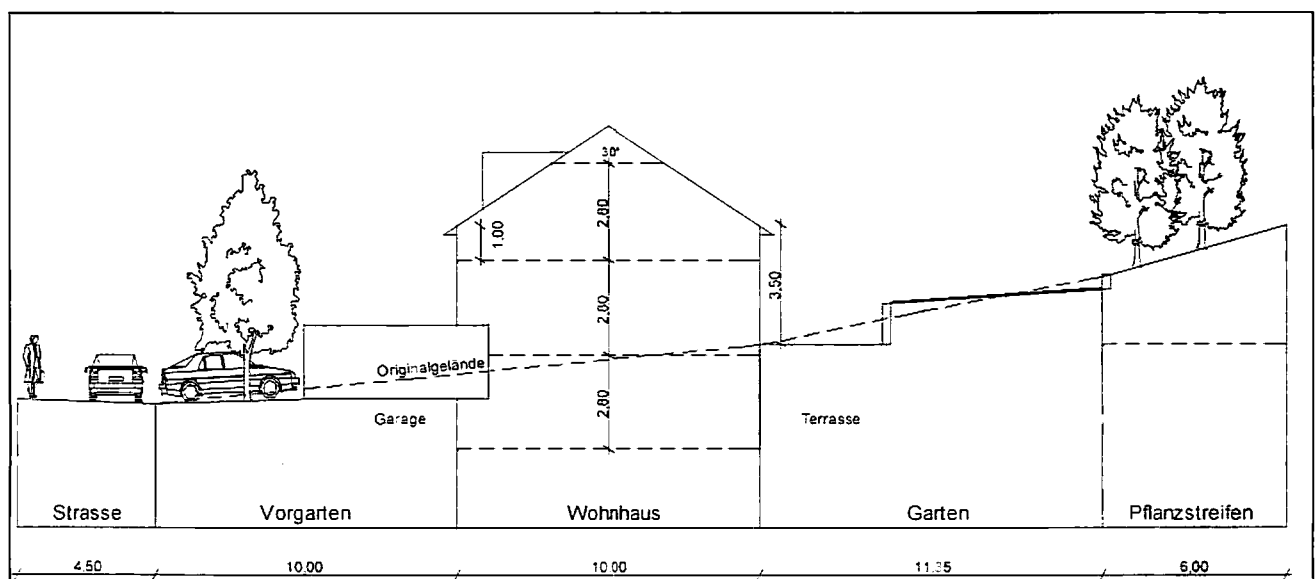
Die Festsetzung der Traufhöhe begründet sich aus der im Plangebiet vorhandenen Topographie und seiner höhenmäßig exponierten Lage. Dem angestrebten Gebietscharakter widersprechende Hausansichtsflächen werden somit vermieden.

Aus den vorgenannten Gründen wird auch die Einrichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (in Sinne § 14 BauNVO) eingeschränkt.

Das Plangebiet ist am südwestlichen Rand, entlang der Heidestraße, durch einen Steilhangbereich mit ökologisch wertvollen Gehölzstrukturen geprägt. Der Bebauungsplanentwurf sieht hier die Festsetzung einer Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher vor. Hierdurch sollen einerseits die vorhandenen naturnahen Strukturen erhalten und ergänzt werden, andererseits eine visuell verträgliche Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht werden. Um dabei Störungen durch Anlage von Zuwegungen und Zufahrten möglichst auszuschliessen, sind solche Anlagen entlang der Heidestraße nur im oberen Bereich zulässig.

4.2. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Entsprechend der gewünschten Gebietscharakteristik sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung leitet sich aus der vorhandenen umgebenden Bebauung ab. In der bereits erwähnten exponierten Lage des Plangebietes würde z. B. eine Reihenhausbauung als ortsbildstörend empfunden. Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.



4.5 Entwässerung

Zur Entsorgung des Schmutzwassers und zur Ableitung des Oberflächenwassers wird das Bau-gebiet an den vorhandenen Kanal in der Michaelstraße angeschlossen. Die hierzu erforderlichen Kanalleitungen sind im Trennsystem auszuführen, um die spätere Anbindung an einen in der Hei-destraße geplanten Regenwasserkanal zu ermöglichen. Das Oberflächenwasser des Plangebietes kann dann ortsnahe in den Bachlauf „Grube“ eingeleitet werden. Damit ist eine ortsnahe Einleitung nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes NW gewährleistet.

Um ökologischen Aspekten Rechnung zu tragen, wurden die geologischen Bedingungen des Plangebietes hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht. Da die ermittelten Werte hierfür günstige Bodenverhältnisse aufzeigen, bleibt den Grundstückseigentümern die Anlage von Versickerungseinrichtungen unbenommen. Der Einbau von Zisternen ist für alle Grundstückseigen-tümer im Plangebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Pflicht, um entsprechende Retentionspotenziale vor Einleitung in den Bachlauf „Grube“ zu schaffen. Die Nutzung des gespeicherten Regenwassers zur Gartenbewässerung oder auch für Toilettenspülungen liegt im Ermes-sen des jeweiligen Grundstückseigentümers.

Mit Versickerungsanlagen können weitergehende Möglichkeiten zur Entlastung des Kanalsystems geschaffen werden und der ökologischen Bedeutung des natürlichen Wasserkreislaufes entsprochen werden. Auch für die öffentlichen Verkehrsflächen können dabei entsprechende Möglich-keiten geprüft werden. Eine direkte Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund ist allerdings unzulässig, zunächst muß das Regenwasser durch eine belebte Bodenschicht (Rasen-mulde) gefiltert werden.

Soweit Versickerungsanlagen geplant werden sollen, sind sie entsprechend den Vorgaben des ATV - Arbeitsblattes A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswässern“ auszuführen und mit der Unteren Wasser-behörde (Kreis Höxter) abzustimmen.

5. Landschaftspflegerischer Fachteil

5.1 Vorbemerkung

Im Rahmen der landschaftspflegerischen Begutachtung des Plangebiets wurde im Frühjahr 1999 eine umfassende Bestandserhebung durchgeführt, auf der die folgenden Ausführungen gründen. Hierzu wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bestands- und Planungsteil angefertigt, der zur Beurteilung des Plangebietes hinsichtlich der geplanten Nutzungsänderung diente. Da dieses Verfahren von der Bezirksregierung bereits positiv beschieden wurde und sich die Grenzen des Plangebietes inzwischen änderten, ist diese Planung nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanung.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Lütmarsen auf einem südexponierten Hang, der geologisch von Kalksteinformationen geprägt ist. Das Gelände ist größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im oberen Bereich dominiert dabei die Ackernutzung, im unteren die Grünlandnutzung. Die unterste Hangzone zur Heidestraße ist wegen der stärkeren Neigung bereits aus der Nutzung herausgenommen und liegt brach, in einem Teilbereich hat sich ein Schlehengebüsch ausgebreitet. Am nördlichen Rand schließt ein asphaltierter Weg mit begleitender Baumreihe (Stiel- Eichen) und Haselgebüsch an.

Im folgenden werden die vorkommenden Biotoptypen im Untersuchungsgebiet anhand ihrer charakteristischen Vegetationszusammensetzung beschrieben (die gefundenen Pflanzenarten entsprechen den jahreszeitlichen Bedingungen):

- **Ruderales Säume**

Auf schmalen Randbereichen entlang des Ackers haben sich ruderales Vegetationsbestände ("Saumgesellschaften") unterschiedlicher Ausprägung entwickelt, die jedoch aufgrund des landwirtschaftlichen Dünggeeintrags überwiegend als nitrophil zu bezeichnen sind und auf denen typische Arten der Wiesen- und Weidengesellschaften dominieren:

Weidelgras (*Lolium perenne*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), einjähr. Rispengras (*Poa pratensis*), Brennessel (*Urtica dioica*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Breitwegerich (*Plantago major*) und Weißklee (*Trifolium repens*).

Die Grenzlinie zwischen Acker und Grünland bildet ein ca. 1 m breiter, artenreicherer Saum, auf dem sich bereits Strauch-Jungwuchs ausbreitet, vor allem Hundsrose, auch Schlehe und Weißdorn. Hier finden sich folgende Arten:

Wilder Majoran (*Origanum vulgare*), Brennessel (*Urtica dioica*), Veronica persica, Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Echtes Labkraut (*Galium verum*), Sternmiere (*Stellaria media*), Weidelgras (*Lolium perenne*), Einjähr. Rispengras (*Poa pratensis*).

- **Wirtschaftsgrünland**

Das Grünland lässt sich aufgrund der vorkommenden Pflanzenarten in 2 Bereiche gliedern: Der obere Bereich, der auch eine Wegeparzelle umfasst, kann als Fettweide (Weidelgras-Weissklee-weide) bezeichnet werden. Das artenarme Pflanzenspektrum wird vor allem von Weidelgras (*Lolium perenne*), Weissklee (*Trifolium repens*) und Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) beherrscht. Im unteren Bereich, im Plan "Bestand" als Mähweide bezeichnet, findet sich eine deutlich größere Artenzahl mit vereinzelt Magerkeitszeigern, das typische Spektrum einer Glatthaferwiese ist jedoch nicht ausgebildet. Folgende Arten wurden festgestellt:

Weidelgras (*Lolium perenne*), Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesen-Schwingel (*Festuca pratensis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Jakobs-Kreuzkraut (*Senecio jacobaea*), Wilder Majoran (*Origanum vulgare*), Weißklee (*Trifolium repens*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Wiesen-Pippau (*Crepis biennis*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Bibernelle (*Pimpinella saxifraga*), Kleine Braunelle (*Prunella vulgaris*), Großblütige Braunelle (*Prunella grandiflora*), Breitwegerich (*Plantago major*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*); vereinzelt: Stengellose Kratzdistel (*Cirsium acaule*), Kratzdistel (*Cirsium vulgare*), Acker-Scabiose (*Knautia arvensis*), Wiesen-Flockenblume (*Centaurea jacea*), Wiesen-Glockenblume (*Campanula patula*).

- **Brache**

Die Brachfläche ist eine aufgelassene Grünlandfläche und zeigt das Artenspektrum der vorher beschriebenen Mähweide. Sie ist bereits stark verbuscht mit Schlehe und Hundsrose.

- **Gebüsch**

Im südlichen Randbereich hat sich auf einer steileren Hangfläche ein flächiges, dichtes Schlehengebüsch mit Hundsrosen entwickelt, sonst kommen Gebüsch als Einzelsträucher vor. Der weit-aus überwiegende Teil ist nur niedrig ausgebildet (1-2 m), lediglich am Ackerrand zum Grasweg wächst ein höheres Schlehengebüsch (ca. 4 m) und am nördlichen Rand ein höheres Haselgebüsch (5-6 m) mit Weißdorn, Schlehe und Eschen- Jungwuchs.

Als Einzelsträucher kommen folgende Straucharten vor: Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), im unteren Randbereich zur Heidestraße als Strauch-Jungwuchs noch Esche, Brombeere, Hartriegel und Spitz-Ahorn.

- **Einzelbäume**

Folgende Baumarten kommen vor:

- an der nördl. Grenze (außerhalb d. Plangebietes) 3 Stiel-Eichen (*Quercus robur*), Stammø ca. 35 cm, Höhe ca. 10 m,
- an der Heidestraße: 1 Stiel- Eiche, Stamm ø ca. 10 cm, Höhe ca. 4 m, 1 Birke (*Betula pendula*), Stamm ø ca. 25 cm, Höhe ca. 12 m, 1 Esche (*Fraxinus excelsior*) Stamm ø ca. 20 cm, Höhe ca. 10 m,
- am südöstlichen Rand innerhalb der Gebüschfläche: 2 alte Rot- Buchen, Stamm ø ca. 120 und 80 cm, Höhe ca. 15 m; 1 Weißdorn, Stamm ø ca. 15 cm, Höhe ca. 7 m.

Bestandsbewertung

Der Wert eines Landschaftsraumes für den Arten- und Biotopschutz wird anhand der Bedeutung des Raumes und der in ihm vorhandenen einzelnen Biotoptypen und -komplexe als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gemessen. Zur Bewertung der Biotoptypen stellen die Kriterien "Seltenheit, Regenerierbarkeit, Strukturvielfalt, Gefährdung des Ökosystems oder seiner Einzelfaktoren, Naturnähe und Eignung als Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten" wesentliche Beurteilungsgrundlagen dar. Eine Gesamtbewertung des vorgefundenen Biotoppotentials erfolgt auch im Hinblick auf seine Entwicklungsfähigkeit, wobei die "potenzielle natürliche Vegetation", d.h. die natürlichen Pflanzengesellschaften in ihrem Endzustand, wichtige Hinweise gibt.

Im Untersuchungsraum dürfte die Schlußgesellschaft der potentiellen natürlichen Vegetation aufgrund des kalkreichen Untergrundes ein Platterbsen-Buchenwald sein mit folgenden typischen Arten:

Buche, (vereinzelt Bergahorn, Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn, Esche, Spitzahorn), Vogelkirsche, Stieleiche, Salweide, Zitterpappel, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn, Hundsrose, Buschrose, Schwarzer Holunder, Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Rote Heckenkirsche, Seidelbast, Brombeere, Waldrebe, Kreuzdorn, Stachelbeere, Pfaffenhütchen.

Mit zunehmendem Alter entstehen so über Weißdorn-Schlehengebüsch ausgeprägte Gehölzbestände (Vorwald). Neben Hartriegel, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose sind Brombeere, Hasel, Holunder und Waldrebe am häufigsten zu finden. In der weiteren Abfolge der Sukzession ist mit der Entwicklung von Baumarten zu rechnen, deren Samen hauptsächlich von Vögeln eingebracht werden: Vogelkirsche, Eiche, Buche, Salweide, Eberesche, Zitterpappel, Weißbirke und Kiefer.

Bezüglich ihrer Funktionen für den Arten- und Biotopschutz kommt den Gebüschflächen und Gehölzen hohe Bedeutung zu als Lebensräume für Vögel, Säugetiere und Insekten. Ihre typischen Verbreitungsgebiete sind alte Acker-Grünland-Grenzen, Hangkanten oder aufgelassene Flächen der Landwirtschaft, weshalb sie auch eine landschaftsgliedernde Bedeutung haben.

Grünland- oder Brachflächen haben sind bedeutend als Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten, z.B. standortgebundene Insektenarten auf den mageren Flächen, in Verbindung mit Gebüsch und Einzelbäumen außerdem für Vögel, Kleinsäuger und Reptilien.

Insgesamt ist ein erheblicher Teil des Untersuchungsgebietes bezüglich der Biotopfunktionen für die Fauna aufgrund der intensiven Nutzung (Landwirtschaft) von geringerer Bedeutung. Lediglich die Brach- und Gebüschflächen am Südrand bieten einen wertvollen, wenn auch durch Einflüsse des angrenzenden Wohngebietes und der Straße eingeschränkten Lebensraum für die Fauna. Sie sollten als natürlicher Rückzugsraum und wegen ihres landschaftsprägenden Gehölz- und Baumbestandes erhalten werden.

5.3 Eingriffsdarstellung und -bewertung

Eingriffsdarstellung

Der Umfang der geplanten Eingriffe wird aus der folgenden Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ deutlich. Hierzu ist anzumerken, dass in der Planung von einer eher "ungünstigen" Ausnutzung der überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen) mit einer Grundfläche von 180 m² pro Baugrundstück (12 Parzellen) ausgegangen wurde, um den potenziellen Versiegelungsgrad zu erfassen.

Mit der geplanten Anbindung an den städtischen Schmutzwasserkanal sind zusätzliche Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen verbunden. Durch die Führung der Kanaltrasse sind hier auf ca. 55 m Länge ein straßenbegleitender Streifen mit Ruderalvegetation und auf ca. 30 m Länge eine Brachfläche mit beginnender Verbuschung betroffen. Ein Teil dieser Fläche soll für die Anlage eines Fußweges zur Heidestrasse genutzt werden.

Eingriffsbewertung

Für die beabsichtigte Bebauung wurden bereits im Vorfeld relativ konfliktarme Bereiche vorgesehen. Gleichwohl sind mit den geplanten Gebäuden und Verkehrsflächen nach § 8 BNatSchG erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Sie können minimiert werden z. B. durch eine Reduzierung der versiegelten Flächen und teilweise ausgeglichen werden durch eine Versickerung des von den Hausdächern und Verkehrsflächen abgeleiteten Regenwassers (vgl. Tabelle „Eingriffsbilanzierung“).

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Bebauung des landschaftlich exponierten Hanges als hoch beurteilt. Er kann jedoch mit der Sicherung des unteren Hangbereiches als dauerhafte Gehölzfläche und ergänzenden Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern am oberen Rand des Plangebietes weitgehend ausgeglichen werden.

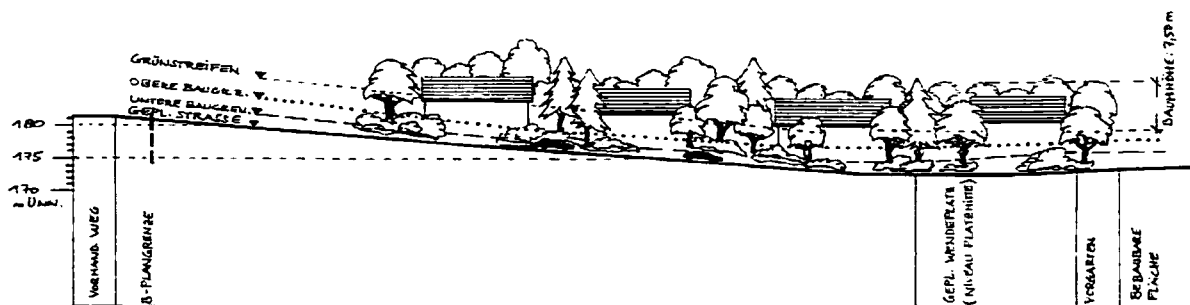
Die mit der Kanalverlegung verbundenen Eingriffe in die Brach- und Gebüschvegetation sind vorübergehender Natur und können mit der Wiederherstellung der Geländeoberfläche als ausgeglichen betrachtet werden. Da die Brachfläche als Sukzessionsfläche gesichert werden soll, ist mit einer sich kurzfristig wieder einstellenden natürlichen Begrünung zu rechnen. Zur Vermeidung weiterer Beeinträchtigungen ist zu beachten, daß Bauarbeiten dort nicht während der Vogelbrutzeit (April - Juni) erfolgen sollen.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich, dass der mit den Eingriffen verbundene Verlust an dauerhaften Vegetationsflächen durch die Neuanlage von Pflanzflächen ausgeglichen werden kann. Die schwerwiegendsten Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich aus der Überbauung und Versiegelung des Bodens. Insgesamt ergibt sich eine neu versiegelte Bodenfläche von ca. 4.000 m², die somit den natürlichen Funktionskreisläufen entzogen wird. Der Verlust kann durch Möglichkeiten der Regenwasserversickerung und -nutzung abgemildert werden (über die Forderungen der BauO NW, § 9, hinausgehend).

5.4 Landschaftspflegerisches Planungskonzept

Am südlichen Rand des Plangebietes werden die Brach- und Gebüschflächen erhalten. Die Planung sieht hier für die derzeit vorhandene Grünlandbrache eine längerfristige Entwicklung zu Gebüschflächen vor, die weitgehend über die natürliche Sukzession gesteuert werden soll. Punktuelle Baum- und Gehölzpflanzungen sollen jedoch eingebracht werden, um die Entwicklung zu beschleunigen und einen größeren Artenreichtum zu ermöglichen. Hierzu sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß der im Anschluss aufgeführten Pflanzliste vorzusehen. Eine Einbindung der geplanten Gebäude in das Landschaftsbild soll mit Strauch- und Baumpflanzungen erreicht werden, deren Arten der Pflanzliste zu entnehmen sind. Die folgende Skizze stellt deren Wirkung in der Ansicht von Südwesten auf die oberhalb der Erschließungsstrasse geplante Bebauung dar:

Abb.: Systemschnitt: Längsschnitt Erschließungsstraße mit oberhalb angrenzender Bebauung



Die Vegetation der privaten Gartenflächen ist üblicherweise weitgehend durch Ziergehölze, artenarme Rasenflächen und Beetstauden geprägt. In den Randbereichen sollen Anpflanzungen von einheimischen Sträuchern und Bäumen vorgenommen werden. Eine weitgehende Reduzierung der versiegelten Flächen wird durch die Beschränkung der versiegelten Straßenfläche und die wasserdurchlässige Ausführung der Stellplätze und Garagenzufahrten erreicht.

5.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die folgende Tabelle „Eingriffsbilanzierung“ zeigt die naturschutzbezogene Eingriffs- / Ausgleichsbilanz der vorliegenden Planung. Eine Bilanzierung des engeren Baugebietes mit den Bau- und Erschließungsflächen würde im Ergebnis ein erhebliches Defizit aufweisen und kann allein mit den im Wohngebiet vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Versickerung, Bepflanzung) nicht ausgeglichen werden. Daher wurde eine östlich angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche in das Plangebiet einbezogen (Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 1098). Hier soll mit der dauerhaften Anlage einer ca. 7.100 m² grossen Streuobstwiese ein Biotopverbund mit den innerhalb des Wohngebietes vorhandenen und neu anzulegenden Gehölzstrukturen geschaffen werden. Mit dieser Maßnahme kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden, wobei sich in der Bilanz ein Überschuss von mehr als 15.000 „ökologischen Punktwerten“ ergibt – demnach erfolgt eine weit über das geforderte Maß hinausgehende „Aufwertung“ der Fläche im Sinne des Naturschutzes.

Tabelle: Eingriffsbilanzierung

Biotoptyp (s. Plandarstellung)	Code	Fläche/m2	Grundwert	Flächenwert
--------------------------------	------	-----------	-----------	-------------

1. Bilanzierung des Plangebietes

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Versiegelte Wegefläche, mit Versickerung (Bitumen)	1.1	153	0,5	79
Grasweg (Feldweg)	1.5	52	2	104
Wegrain (Ruderalraum)	2.3	325	3	1.155
Acker	3.1	6.365	2	12.730
Intensivgrünland	3.2	9.088	4	36.352
Grünland-Brache	5.2	530	5	2.650
Gehölz-/ Gebüschfläche	8.1	515	7	3.603
Summen		17.093		56.673

B. Geplanter Zustand des Untersuchungsraumes

Versiegelte Straßenflächen, ohne Versickerung (Bitumen od. Betonpflaster)	1.2	1.010	0	0
Versiegelte Gebäudeflächen (Dachflächen), ohne Versickerung	1.1	2.160	0	0
Versiegelte Wegeflächen, mit Versickerung (Hauszugänge)	1.2	150	0,5	75
Versiegelte Wegeflächen, mit Versickerung (Fußweg zur Heidestrasse)	1.2	130	0,5	65
Versiegelte Terrassenflächen, mit Versickerung	1.2	130	0,5	65
Rasenpflaster (Garagenzufahrten, Parkplatz)	1.4	308	1	308
Private Gartenfläche (strukturarmer Ziergarten)	4.1	4.026	2	8.052
Gebüschfläche (erhaltener Bestand)	8.1	515	7	3.605
Gebüschfläche (aus vorh. Brache entwickelt)	8.1	530	7	3.710
Gebüschfläche (neu)	8.1	1.014	6	6.082
Neuanlage einer Straußobstwiese	3.5	7.120	7	49.840
Summen		17.093		71.802

C. Gesamtbilanz - Ausgleichsbedarf nach Flächenwerten: Summe -15.129,34
(Gesamt-Flächenwert "Bestand" - Gesamt-Flächenwert "Planung")

5.6 Pflanzliste der vorgeschlagenen Baum- und Gehölzarten

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Clematis vitalba	Waldrebe
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Symphoricarpos racemosus	Schneebeere

6. Umweltverträglichkeit

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich im Sinne von Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Gesetz) um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich nach § 35 des BauGB. Das UVP-Gesetz sieht hierfür erst bei Städtebauprojekten mit mind. 100.000 m² zulässiger Grundfläche eine allgemeine Pflicht und bei Städtebauprojekten mit mind. 20.000 m² bis unter 100.000 m² zulässiger Grundfläche eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Notwendigkeit einer UVP vor. Im vorliegenden Plangebiet, das nur eine Gesamtgröße von rd. 17.000 m² umfaßt, werden beide Schwellenwerte deutlich unterschritten: Es wird bei einer für allg. Wohngebiete max. Grundflächenzahl von 0,4 eine bebaute Grundfläche von max. ca. 3.000 m² auf den Baugrundstücken und eine versiegelte Verkehrsfläche für die Erschließungsanlagen von ca. 1.000 m² erreicht, so daß insgesamt von bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen von bis zu rd. 4.000 m² auszugehen ist (vgl. Kap. 5.3 u. 5.5). Der Bebauungsplan steht nicht im Zusammenhang mit einem anderen ausgeführten oder geplanten Projekt, das evtl. durch Kumulierung zu einer UVP-Pflicht führen könnte. Vor diesem Hintergrund besteht nach dem UVP-Gesetz weder eine Pflicht zur Durchführung einer UVP noch zur Durchführung einer Vorprüfung zur evtl. Notwendigkeit einer UVP. In Anbetracht dieser Tatsache und vor dem Hintergrund, dass auch ohne UVP im vorliegenden Fall sichergestellt ist, dass sämtliche umweltrelevanten Aspekte der Planung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sorgfältig abgewogen werden, wird auf ein förmliches Verfahren einer UVP bzw. einer Vorprüfung verzichtet.

7. Ordnung von Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen Grundstücksflächen, welche sich im privaten Besitz befinden. Ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche der Erschließungsanlage welche einen Wirtschaftsweg (Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 756/49) betrifft. Dieser bindet an die städtische Wegeparzelle Heidestraße (Gemarkung Lütmarsen, Flur 13, Flurstück 1472) an. Die hiervon betroffenen Belange regelt der Erschließungsvertrag.

Die Parzellierung zweckmäßig gestalteter Grundstücke wird durch die Eigentümer gewährleistet. Daher sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

9. Altlasten

Das Plangebiet berührt nach dem Altlastenverzeichnis der Stadt Höxter keine Altablagerungen oder Altstandorte.

10. Kosten

Die Kosten der Erschließung und der Durchführung regelt der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Höxter und dem derzeitigen Grundstückseigentümer.

Aufgestellt:

Melsungen, den 26. September 2002

Dipl.-Ing. Klaus-Peter Kretz
Landschaftsarchitekt AKH
34212 Melsungen


Kretz