B e g r ü n d u n g
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)
zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 a
"Platten-Bree Erweiterung - 1. Änderung"

1. Aufstellungsbeschluß

2. Geltungsbereich/Änderungsbereich

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

4. Ziel und Zweck der Planung

5. Gebietsbeschreibung
   - 5.1 Flächennutzung, Landschafts- und Grünbestände
   - 5.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

6. Planinhalt

7. Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung
   - 8.1 Erschließung
   - 8.2 Versorgung
   - 8.3 Entsorgung

9. Belange des Immissionsschutzes

10. Denkmalschutz

11. Bodenordnung

12. Finanzierung

1. **Aufstellungsbeschluß:**

Der Rat der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 11.07.1991 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 a "Platten-Bree Erweiterung" im Rahmen einer 1. Änderung gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluß ist im Amtsblatt des Kreises Warendorf Nr. 31 vom 26.07.1991 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte am 26.03.1992, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB unter dem 13.03.1995. Aufgrund von im Rahmen der TÖB-Beteiligung erhobenen Bedenken und Anregungen sowie zwecks Berücksichtigung der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 8 a BNatSchG unter Aufhebung der Grenzziehung zum bisherigen Geltungsbereich ist der Planentwurf abgeändert worden. Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates hat in seiner Sitzung am 09.05.1995 beschlossen, daß der geänderte Planentwurf einschließlich der Begründung ausgelegt werden soll.

Der Bebauungsplan soll über das Mindestmaß an Festsetzungen nach § 30 (1) BauGB hinaus weitere Festsetzungen für das Plangebiet (Änderungsbereich) treffen.

2. **Geltungsbereich/Änderungsbereich:**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Sendenhorst, westlich angrenzend an das Wohngebiet "Platten-Bree Erweiterung". Es wird wie folgt begrenzt:

1. Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 34 teilweise, Flur 37, Gemarkung Sendenhorst (Wirtschaftsweg Kantstraße).

2. Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 174 teilweise, Flur 37, Gemarkung Sendenhorst (nördliche Grenze der L 520).

3. Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 176, Flur 37, Gemarkung Sendenhorst (Anwesen Elmster Berg 4).

4. Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 162, 163, 164, 165, 166, 168 und 169 (Wohngrundstücke "Platten-Bree Erweiterung") und Flurstück 167 teilweise (Von-Ossietzky-Straße), Flur 37, Gemarkung Sendenhorst.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf eindeutig und parzellenscharf durch die abgebildeten Grenzen

festgelegt. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10.200 qm.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst (Stand: März 1989) entwickelt, der für den Planbereich "Wohnbaufläche" darstellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung:

Aufgrund der starken Nachfrage nach Baugrundstücken und der derzeitigen Knappheit an Baugrundstücken in der Stadt Sendenhorst ist es erforderlich, durch die Bauleitplanung neue Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung wird darum aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (s. auch Ziff. 3) dieser Bebauungsplan entwickelt.

In Anwendung des § 2 (6)des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch wird die Stadt nach dem Satzungsbeschluß ortsüblich bekanntmachen, daß der Bebauungsplan beschlossen worden ist, und die höhere Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung Münster) über die Rechtskraft des Bebauungsplanes unterrichten.

Das Erfordernis der Bereitstellung von Baugrundstücken ist den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes gegenüberzustellen. Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes erfolgenden Eingriffe sind so schonend bzw. werden so ausgleichbar gehalten, daß ihre durch die Schaffung der Bebauungsmöglichkeiten bedingte Nachrangigkeit gegenüber den vorgenannten Belangen hinnehmbar ist; siehe hierzu auch Ziff. 7 der Begründung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Erschließung und Bebauung des Baugebietes geschaffen werden.

Der Erweiterungsbereich bietet Bauflächen für insgesamt ca. 14 Gebäudeeinheiten, die als freistehende I-geschossige Einfamilienhäuser in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern realisiert werden sollen.

5. Gebietsbeschreibung:

5.1 Flächennutzung, Landschafts- und Grünbestände:

Bei dem Planbereich handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche; die Fläche wurde bisher/wird intensiv als Getreideacker (Mais bzw. Gerste) bewirtschaftet.

Wichtige Freiflächenelemente wie großkronige und/oder zu erhaltende Einzelbäume oder landschaftlich bedeutsame Anpflanzungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist völlig eben, so daß planungsrelevante topographische Gegebenheiten nicht vorliegen.

5.2 Bodenbeschaffenheit und Altlasten:

5.2.1 Bodenbeschaffenheit:

Im Baugebiet stehen nach der Bodenkarte Nordrhein-Westfalen unter den ca. 40 - 60 cm starken Deckschichten (Mutterboden) lehmige Sande aus Niederterrassensanden der letzten Eiszeit über sandig-tonigem Lehm, Kalkmergel und Mergelkalkstein an. Die im Untergrund anstehenden sandig-tonigen Lehme und Mergel sind als nur bedingt wasserdurchlässig anzusehen. Eine Untergrundverrieselung des auf den bebauten/befestigten privaten/öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers kann daher nur in beschränktem Umfange erfolgen.

5.2.2 Altlasten:

Im Planbereich befinden sich gemäß dem Verzeichnis über Altablagerungen/Altstandorte im Regierungsbezirk Münster sowie darüber hinaus nach dem Informationsstand des Planungsträgers und dem Altlastenkataster des Kreises Warendorf keine Altlasten.

6. Planinhalte:

Entsprechend den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; dies entspricht der Festsetzung im sich östlich und südöstlich anschließenden Bebauungsplangebiet "Platten-Bree Erweiterung", das bereits fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut ist.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind aus dem Bebauungsplan "Platten-Bree Erweiterung" übernommen

worden, so daß eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung in diesem Bereich gewährleistet ist.

Im Verfahrensgebiet selbst ist kein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Die Versorgung dieses Gebietes mit einer Spielplatzeinrichtung ist durch den nordöstlich an das Verfahrensgebiet in einer Entfernung von ca. 100 m angrenzenden Spielplatz des Typs B sichergestellt, der der Versorgung des gesamten Plangebietes „Platten-Bree Erweiterung" dient. Dieser Spielplatz ist über die verkehrsberuhigt auszubauende Erschließungsstraße des Verfahrensgebietes sowie über die verkehrsberuhigt ausgebaute Erschließungsstraße des angrenzenden Bebauungsplangebietes „Platten-Bree Erweiterung" gefahrlos zu erreichen.

7. Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen nach Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW

Besondere ökologische Zielsetzungen, die im Bebauungsplan/in Verbindung mit ihm umgesetzt werden sollen, sind neben dem erforderlichen Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft die Erreichung einer möglichst positiven Grünvolumenbilanz durch die Erhöhung der Artenvielfalt im Grünbereich und Vorgaben, die sicherstellen, daß Versiegelungen lediglich im unabweisbaren Mindestumfang vorgenommen werden können. Im einzelnen enthält der Bebauungsplan hierzu folgende Festsetzungen:

1. Minimierungsmaßnahmen:

1.1 Festsetzungen zur Minimierung des Versiegelungsgrades (Textl. Festsetzung Ziff. 2.2, Sätze 2 und 3, und Ziff.2.3, Sätze 4 und 5)

Zur Minimierung des Versiegelungsgrades sind die Flächen vor den Garagen/Carports sowie Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig; es darf je Grundstück nur eine Zufahrt zur Erschließungsanlage angelegt werden.

Die Begrenzung der anrechenbaren Grundflächen von Nebenanlagen auf 20 % der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0.4) trägt ebenfalls zur Beschränkung der versiegelbaren Fläche bei, wobei jedoch wasserdurchlässig befestigte Flächen auf diese Begrenzung nicht angerechnet werden. Damit wird gemäß § 87 LWG der Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung Rechnung getragen.

1.2 Festsetzungen zur Erhöhung der Artenvielfalt im Grünbereich (Textliche Festsetzungen, Ziff. 3.1 und 2 und Ziff. 1 der baugestalterischen Festsetzungen)

Die Festsetzung, daß mindestens 10 % der Baugrundstücke mit heimischen standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen zu bepflanzen sind, trägt zu einer Vervielfachung des Artenreichtums im Vergleich zum Bestand bei. Dies wird durch das Begrünungsgebot für Außenwandflächen zusätzlich erhöht.

1.3 Festsetzung zum Schutz des Grundwasservorkommens (Textliche Festsetzung, Ziff. 4)

Die Festsetzung, daß zur Sammlung des von den Dachflächen anfallenden Regenwassers auf den privaten Grundstücken je eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 1,5 cbm zu errichten ist, trägt zur Minimierung des Regenwasserabflusses, Entlastung der Vorfluter, Reduzierung des Trinkwassereinsatzes zu Bewässerungszwecken und damit zum Schutz der Grundwasservorkommen bei.

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

2.1 Textliche Festsetzungen:

- Pflanzgebot für einen heimischen Laubbaum als Hochstamm je begonnene 300 qm Grundstücksfläche(vgl. Ziff. 3.2 der Textl. Festsetzungen),

2.2 Festsetzungen durch Planzeichen:

- Pflanzgebot für insgesamt 6 Bäume im Bereich der Verkehrsflächen,

- Anlage von jeweils zwei Pflanzbeeten im Bereich Verbindung Erschließungsstraße/Wirtschaftsweg "Kantstraße" sowie im Bereich Erschließungsstraße / Regenwasserkanal im Süden des Plangebietes,

- Anpflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen auf der Südseite des im städt. Eigentum stehenden Wirtschaftsweges "Kantstraße". Durch diese Anpflanzung wird die auf der Nordseite des Wirt-

schaftsweges vorhandene Obstbaumreihe zu einer Allee ergänzt.

- Anpflanzung von 5 Birken auf der Südseite des Wirtschaftsweges "Kantstraße" östlich des Plangebiets. Durch die Anpflanzung wird ein Teil der an der Nordseite des Wirtschaftsweges in diesem Bereich vorhandenen Birkenreihe zu einer Allee ergänzt. Die Stadt wird sich zur Anpflanzung der Birken durch entsprechende Beschlußfassung des Rates verpflichten.

- Anpflanzung von 10 standortgerechten hochstämmigen Bäumen im Bereich des südlich der festgesetzten Stichstraße festgesetzten Fuß- und Radweges,

- Anlage eines naturnahen, ca. 450 qm großen Kleingewässers auf dem im Süden des Plangebietes liegenden Grundstück Flur 37, Flurstück 174. Die Einfassung des Kleingewässers erfolgt durch die Anpflanzung einer dreireihigen Hecke aus heimischen Gehölzen an der Nord- und der Westseite der in Rede stehenden Fläche.

Die zahlenmäßige Erfassung des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die Berechnung des Kompensationswertes der v. g. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in der dieser Begründung beigefügten Anlage dargelegt. Ebenfalls aus dieser Anlage ersichtlich ist die zur Berechnung der umlegbaren Erschließungskosten notwendige Zuordnung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu den öffentlichen und den privaten Flächen. Die Kosten der den privaten Bauflächen zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind in vollem Umfang von den Eigentümern zu tragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß:

1. für die neuen Bau- und Verkehrsflächen Ackerflächen und

2. für die Ausgleichsmaßnahmen zum einen Ackerflächen und zum anderen eine Brachfläche in Anspruch genommen werden.

Die Ackerfläche ist als ökologisch geringwertig einzustufen, die Brachfläche besitzt eine mittlere Wertigkeit, d. h. es werden sowohl für die Bebauung/Verkehrsflächen wie auch für die Ausgleichsmaßnahmen nicht solche Flächen in Anspruch genommen, die von besonderer ökologischer Wertigkeit sind.

Die vorgenannten Maßnahmen gewährleisten, daß der nach § 8 a BNatSchG notwendige Ausgleich für die durch die Bebauung bedingten unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft er-

reicht und damit den Belangen von Natur und Landschaft angemessen Rechnung getragen wird.

8. Erschließung, Ver- und Entsorgung:

8.1 Erschließung:

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über eine Wohnstraße, die an das vorhandene Erschließungsnetz des Gebietes "Platten-Bree Erweiterung" angebunden wird; zur Umsetzung der diese Straße betreffenden Festsetzung „Verkehrsberuhigter Bereich" soll sie niveaugleich als Mischfläche ausgebaut werden. Als Verlängerung der im Baugebiet "Platten-Bree Erweiterung" als Baustraße vorhandenen „Von-Ossietzky-Straße" ist sie in ihrem nordöstlichen Abschnitt auf ca. 40 m Länge mit einem Querschnitt von 8 m ausgewiesen. Hieran nach Westen anschließend ist die Aufweitung zu einer Zwischenwendeanlage festgesetzt, an die sich nach Norden und Süden abzweigend Stichstraßenabschnitte im Querschnitt von 6 m in einer Länge von 25 m bzw. 40 m anschließen. Der Wendehammer ist so ausreichend bemessen (Wendefläche rd. 22 m), daß Wendevorgänge für Entsorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge) gefahrlos abgewickelt werden können sowie der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen behinderungsfrei erfolgen kann. Für den ruhenden öffentlichen Verkehr werden dem Bedarf entsprechende Parkflächen in der verkehrsberuhigt ausgebauten Planstraße besonders gekennzeichnet.

Die Planung für den verkehrsberuhigten Ausbau der öffentlichen Erschließungsstraße wird frühzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

8.2 Versorgung:

8.2.1 Die öffentliche Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des Netzes des Wasserwerkes der Stadt; ein ausreichender Wasserdruck wird so gewährleistet.

Die erforderliche Netzerweiterung wird seitens des Werkes bedarfsgerecht vorgenommen.

Es besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

Die nach dem Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" des DGWV erforderliche Löschwasserversorgung mit 48 cbm/h für die Dauer von 2 Stunden wird über dieses

Netz sichergestellt. Entsprechende Hydranten werden in ausreichender Zahl im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen installiert, ebenso werden an gut sichtbaren Stellen Hydrantenhinweisschilder angebracht.

8.2.2 Die Gasversorgung des Gebietes wird durch die Gelsenwasser AG sichergestellt. Die Leitungen werden bedarfsgerecht verlegt. Ein Anschluß- und Benutzungszwang besteht nicht.

8.2.3 Die Stromversorgung des Gebietes wird durch die VEW AG vorgenommen.

8.3 **Entsorgung:**

8.3.1 Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Für die Erweiterung des Kanalnetzes wird ein Entwurf gem. § 58 LWG erstellt und zur Genehmigung vorgelegt. Die Kläranlage „Brock", ausgelegt auf 27.000 Einwohnergleichwerte, ist in der Lage, die zusätzlichen Schmutzwässer aufzunehmen.

8.3.2 Hausrestmüll, Bioabfall sowie Sperrmüll werden zentral von einem Privatunternehmen im Auftrage der Stadt abgefahren und auf der Kreisdeponie in Ennigerloh endgelagert, der Bioabfall wird dort kompostiert.

Kunststoff-/Kunststoffverbundabfall („Gelber Sack") wird im Auftrage der „DSD" abgefahren und der Wiederverwertung zugeführt.

Der für das Verfahrensgebiet nächstgelegene Standort von Recyclingcontainern für Altglas, Altpapier und Altmetall/Weißblech befindet sich in rd. 600 m Entfernung an der „Telgter Straße".

Problemabfälle können zu festgesetzten Terminen am Schadstoffmobil abgegeben werden.

Leichtverpackungen, auch Weißblech, werden über den „Gelben Sack" der Wiederverwertung zugeführt.

8.3.3 Für die öffentlichen Entsorgungseinrichtungen besteht Anschluß- und Benutzungszwang.

9. Belange des Immissionsschutzes:

9.1 In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich weder landwirtschaftliche Betriebsstellen noch Gewerbe- und Industriebetriebe, von denen Immissionen zu erwarten sind. Die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzende Hofstelle wird seit Jahren nicht mehr betrieben und dient nur noch Wohnzwecken.

Das Verfahrensgebiet liegt nördlich der Landesstraße 520 und der WLE-Strecke, so daß die Immissionen, die durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr verursacht werden ermittelt werden müssen.

9.2.1 Immission durch Straßenverkehr (L 520):

Die durchschnittliche) tägliche Verkehrsbelastung auf der L 520 beträgt 1.651 Kfz/24 Std. Dieser Wert ist das Ergebnis der Verkehrszählung 1993 des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Verkehr.

Die Ermittlung der aus der Verkehrsbelastung der L 520 sich ergebenden Lärmimmission und die Feststellung, ob und ggfls. unter welchen Bedingungen sie als verträglich für die Wohnnutzung im Verfahrensgebiet eingestuft werden kann, erfolgt auf der Ermittlungsgrundlage „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau -DIN 18005- Teil I-" Vereinfachtes Ermittlungsverfahren gem. RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnung und Verkehr vom 21.07.1988 (Ministerialblatt Nr. 57, S. 1240).

Gemäß Ziffer 1 der Vorbemerkungen zum „Vereinfachten Ermittlungsverfahren für Lärmimmissionen" ist das Vereinfachte Ermittlungsverfahren für die Fälle der Planung anwendbar, in denen die Daten zur Verfügung stehen, die als Eingangsparameter für die Kompaktdiagramme zur Abschätzung der Lärmbelastungen unerläßlich sind. Diese Parameter liegen hier vor.

Planungsrichtpegel für Baugebiete:

Allgemeines Wohngebiet (WA): Tag 55 dB (A) - Nacht 40 dB (A)

DTV (= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) gemäß Verkehrszählung 1993 = 1.651 Kfz/24 h. Danach ergeben sich folgende Kfz-Werte pro Stunde:

Tagwert (6 - 22 Uhr) = $\frac{1.651 \times 9/10}{16}$ = 93 Kfz/h

Nachtwert (22 - 6 Uhr) = $\frac{1.651 \times 1/10}{8}$ = 21 Kfz/h

Abstand der geplanten Bebauung zur Straßenachse = ca. 40 m

Landesstraße außerorts - zulässige Höchstgeschwindigkeit = 70 km/h

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten Eingangsparameter ergeben sich aus den Kompaktdiagrammen (= Anhang 1 zum Runderlaß vom 21.07.1988) folgende dB (A)-Werte:

Tagwert = 47 dB (A)
Nachtwert = 38 dB (A)

Die ermittelten Werte liegen unterhalb der für ein WA-Gebiet liegenden Planungsrichtpegel; Lärmschutzmaßnahmen im/für das Plangebiet sind somit nicht erforderlich.

9.2.2 Immission durch den Schienenverkehr (WLE-Strecke):

In der Begründung zum Bebauungsplan „Platten-Bree-Erweiterung" ist darauf hingewiesen worden, daß die von der WLE-Strecke ausgehenden Emissionen aufgrund der Tatsache, daß die Strecke zur Zeit nur ein- bis zweimal am Tag für den Güterverkehr genutzt wird, unberücksichtigt bleiben können, da hierdurch die zulässigen Immissions-Richtwerte für ein WA-Gebiet nicht überschritten werden. Dies gilt in gleicher Weise für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Berechnung der Lärmimmisionen gem. DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau- für die WLE-Strecke ergibt:

Gemäß Auskunft der WLE ist jetzt und zukünftig von einer max. Zuggeschwindigkeit von V = 80 km/h auszugehen. Bei einem Abstand der im südlichen Änderungsbereich des Baugebietes festgesetzten überbaubaren Fläche zur Achse der südlich des Baugebietes liegenden WLE-Strecke von i.M. 50 m und einer angenommenen Zuggattungslänge von i. M. 200 m/h betragen gem. DIN 18005 die für den in Rede stehenden Änderungsbereich durch den Schienenverkehr entstehenden Immissionen 54 db(A) tags und 49 db (A)nachts.

Gemäß DIN 18005 sind 5 db (A) in Abzug zu bringen, wenn der Schienenverkehr außerhalb von Bahnhöfen auf besonderen unabhängigen Bahnkörpern verläuft. Dies ist hier der Fall, so daß sich folgende Werte ergeben:

Tag: 54 db (A) - 5 db (A) = 49 db (A)
Nacht: 49 db (A) - 5 db (A) = 44 db (A)

Die in der DIN 18005 mit 55 db (A)/45 db (A) Tag-/Nachtwerte für „Allgemeines Wohngebiet" angegebenen Orientierungswerte (Mittelungspegel) werden somit nicht überschritten. Besondere Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10. **Denkmalschutz:**

Im Verfahrensgebiet befinden sich keine Baudenkmäler und keine -eingetragenen- ortsfesten Bodendenkmäler. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, daß im Plangebiet heute noch unbekannte Bodendenkmäler liegen. Der Zielsetzung der Bodendenkmalpflege, den Schutz auch der unbekannten Bodendenkmälern zu gewährleisten, wird dadurch angemessen Rechnung getragen, daß die Baugenehmigungsbehörde im jeweiligen bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren folgende Auflagen machen wird (vgl. „Nachrichtliche Hinweise"):

"Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon: 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im

Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - DSchG NW -). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der Grundstücke zu gestatten, um ggfl. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten. Erdbewegungen (z. B. Bodenaushub) sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde - Referat Paläontologie -, Sentruper Str. 245, 48149 Münster, schriftlich mitzuteilen."

11. **Bodenordnung:**

Die Fläche des Plangebietes steht im Eigentum eines privaten Grundstückseigentümers.

Die Aufteilung des Grundstückes in Baugrundstücke erfolgt durch privatrechtliche Verträge. Die Überführung der Straßenflächen in das Eigentum der Stadt wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und der Stadt so geregelt, daß sie unentgeltlich vorgenommen wird.

12. **Finanzierung:**

Die Kosten für die von der Stadt durchzuführenden Maßnahmen zur Erstellung der Erschließungsanlagen verringern sich um die gesetzlichen Beiträge (Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB). Es werden Beiträge erhoben für die Anschlußmöglichkeit an die Kanalisationsanlagen entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt und für den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung entsprechend der Beitrags- und Gebührensatzung zur Wasserversorgungssatzung der Stadt. Für die außerhalb der Baugrundstücke vorzunehmenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zwischen dem derzeitigen Grundstückseigentümer und der Stadt eine Regelung dahin getroffen, daß er die Maßnahmen finanziert bzw. selbst und auf seine Kosten durchführt/durchführen läßt.

Sendenhorst, 08. Mai 1995

Wiegard
Stadtdirektor

Anlage
zu Ziffer 7 der Begründung zum Bebauungsplan
„Platten - Bree Erweiterung - 1. Änderung"

Tabelle 1

Ökologische Bestandsbewertung des Plangebiets

- Ermittlung des Eingriffsflächenwertes -

Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe (qm)	Wert-faktor	Eingriffsflächen -wert
1	Intensiv bewirtschafteter Acker	9083,00	0,3	2725,00
	Summe			**2725,00**

Tabelle 2

Ökologische Bewertung der Planung

- Ermittlung des Kompensationwertes -

Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe (qm)	Wert-faktor	Kompensations-wert
	Privatflächen			
1	Gartenland	4742,00	0,3	1422,60
2	28 Bäume auf Privatgrundstücken 15 qm / Baum	420,00	1,0	420,00
3	14 Grundstückszufahrten 15 qm / Zufahrt	210,00	0,1	21,00

Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe (qm)	Wert-faktor	Kompensations-wert
	Öffentliche Flächen			
4	Verkehrsgrün: 16 Bäume 8 qm / Baum	128,00	0,4	51,20
5	Verkehrsgrün: 4 Pflanzbeete 10 qm / Beet	40,00	0,3	12,00
6	Allee - Bäume Birken- und Obstbäume(140 m x 3 m)	420,00	1,0	420,00
7	Kleingewässer auf Brachfläche	450,00	0,6	270,00
8	Hecke auf Brachfläche (120 m x 2 m)	240,00	0,5	120,00
	Summe			**2736,80**

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu dem auf Grund der Herstellung der öffentlichen Anlagen bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft.

Für öffentliche Verkehrsflächen werden 1181,00 qm Ackerfläche in Anspruch genommen. Der Eingriffswert für diese Fläche beträgt 354,3 (1181 x 0,3).

Als Ausgleich im Bereich der Verkehrsflächen selbst stehen dem gegenüber (vergl. Tab. 2):

Tabelle 3

Nr.	Biotoptyp	Flächen-größe (qm)	Wert-faktor	Kompensations-wert
	Öffentliche Flächen			
4	Verkehrsgrün: 16 Bäume 8 qm / Baum	128,00	0,4	51,20
5	Verkehrsgrün: 4 Pflanzbeete 10 qm / Beet	40,00	0,3	12,00
	Summe			63,2

Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 354,3 - 63,2 = 291,1.

Zum Ausgleich dieses Defizits werden zu gleichen Teilen alle auf öffentlichen Flächen vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen herangezogen. Der Gesamtwert dieser Maßnahmen ergibt sich aus folgender Tabelle (vergl. Tab. 2):

Tabelle 4

	Öffentliche Flächen			
6	Allee - Bäume Birken- und Obstbäume(140 m x 3 m)	420,00	1,0	420,00
7	Kleingewässer auf Brachfläche	450,00	0,6	270,00
8	Hecke auf Brachfläche (120 m x 2 m)	240,00	0,5	120,00
	Summe			810,00

Der Anteil dieser Maßnahmen, der erforderlich ist, um das Kompensationsdefizit für die öffentlichen Verkehrsflächen auszugleichen beträgt 35,9 % (35,9 % von 810 = 290,8).Der verbleibende Anteil von 64,1 % wird den privaten Grundstücken zugeordnet.