



This is a detailed historical map of the Neustädter Breede area. A black dashed line highlights a specific polygonal area in the center-left. The map includes various place names such as 'Neustädter Breede', 'Neustädter Milchstraße', 'Wulfswinkel', 'Beim Hundesteg', 'Stofferskamp', 'Voßkamp', 'Osterkämpfe', 'Osperkampe', 'Zolbrettkamp', 'Osperwiesen', 'Sponplatz', 'In den Bahlgängärten', 'Kampe', 'Bahnhorst', 'Im verworrenen Busche', and 'Auf der Tinnige'. A north arrow is located in the bottom right corner. The map is credited to Land NRW (2019) with a license of dl-de/by-2-0.

M 1:5.000 i.O.

o.9
stadtplanung
olaf schramme

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	6
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	7
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
4.1	REGIONALPLAN.....	10
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	11
5	INNENENTWICKLUNGSAalternativen.....	13
6	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	14
7	VERKEHRliche ERschLIessung DES PLANGEBIETES	14
8	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
8.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	14
8.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	15
8.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	16
8.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	17
8.5	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	17
8.6	VERKEHRSFLÄCHEN / ERschLIEßUNG	17
8.7	GRÜNFLÄCHEN	17
8.8	GEH-FAHR- UND LEITUNGSRECHTE.....	19
8.9	LÄRMPEGELBEREICHE / IMMISSIONSSCHUTZ	19
9	ÖRTliche BAUVORSCHRIFTEN	20
9.1	ERFORDERLICHKEIT	20
9.2	DACHGESTALTUNG	21
9.3	FASSADENGESTALTUNG	21
9.4	EINFRIEDUNGEN	22
9.5	VORGÄRTEN.....	22
9.6	WERBEANLAGEN	22
9.7	ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE	22
10	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	23
10.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..	23
10.2	ARTENSCHUTZ	27
11	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	27
12	VER- UND ENTsORGUNG.....	28
12.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	28
12.2	ABWASSERBESEITIGUNG	28
12.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	29
12.4	ABFALLBESEITIGUNG	29
13	HINWEISE	29
13.1	BODENDENKMALSCHUTZ	29
13.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	29
13.3	ABSTAND ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN	30

13.4	IMMISSIONSSCHUTZ / DIN-NORMEN	30
14	FLÄCHENBILANZ	30
15	KOSTEN	30

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24.04.2019
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den im Nordwesten der Stadt Petershagen gelegenen Planbereich besteht ein konkretes Interesse, diesen einer Bebauung zugänglich zu machen.

Eine Bebauung in diesem Bereich entspricht den Zielen der Stadt Petershagen, bereits erschlossene und in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integrierbare Flächen für eine wohnungsbauliche Nutzung bereitzustellen, um einen Beitrag zur Deckung des aktuell erkennbaren Wohnbaulandbedarfs zu leisten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt für den Planbereich größtenteils bereits Wohnbauflächen (W) dar.

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit teils abgängigen Gebäuden und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Für den Teil östlich des Horstweges besteht zudem bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 1B „Meßlinger Straße – Nord“, der für die Fläche ein Mischgebiet festsetzt.

Die Realisierung einer gemischten Nutzung mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen ist hier jedoch nicht absehbar, so dass die Fläche einer allgemeinen Wohnnutzung zugänglich gemacht werden soll. Dabei soll auch eine Bebauungstiefe westlich des Horstweges in den Planbereich mit einbezogen werden, um hier eine effektive und flächensparende Bodennutzung unter Inanspruchnahme des Horstweges für eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird so die am Siedlungsrand gelegene Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Dies wird zu einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Stadt Petershagen führen und so eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung bzw. Erweiterung der Ortslage bewirken.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, wird eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt werden. Der Gesetzgeber ermöglicht es ausdrücklich Flächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB aufzunehmen, die an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Voraussetzung dafür ist, dass mit der Planung zukünftig eine Wohnnutzung

mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² ermöglicht wird. Mit der Lage des Plangebietes, das an den bebauten Ortsteil anschließt und der durch die Festsetzungen im Bebauungsplan maximal zulässigen Grundfläche von ca. 5.250 m², werden diese Anwendungsvoraussetzungen erfüllt. Ansonsten gelten dieselben Anwendungsvoraussetzungen wie bei der Anwendung des § 13a BauGB. Da im Plangebiet mit Ausnahme der ehemaligen Hofstelle noch keine Bebauung vorhanden ist, schließt das Plangebiet an die bestehenden Siedlungsstrukturen insbesondere im Bereich Eichenweg an.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Zudem wird durch die Planaufstellung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Insbesondere befindet sich die vorliegende Planung – durch nicht vorhandene Störfallbetriebe im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung – nicht im Anwendungs-bereich des Leitfadens „KAS-18“, sodass keine Achtungsabstände zu Störfallbetrieben beachtet werden müssen¹.

Bei dem beschleunigten Verfahren gilt der Eingriff gem. § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind somit erfüllt (s. dazu auch Kap. 5). Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 (4) BauGB die Anwendung des § 13b i.V.m. § 13a Absätze 1-3 BauGB ebenso für Änderungen und Ergänzungen von Bebauungsplänen gilt.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Petershagen, Flur 11 die Flurstücke 122, 123 tlw. und 99 tlw., sowie in der Flur 12 die Flurstücke 38 und 727 tlw. mit einer Plangebietsgröße von rd. 15.289 m².

Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

¹ Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung- Umsetzung § 50 BImSchG (KAS 18, 2. überarbeitete Fassung)

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Hofstelle mit zugehörigem Acker und Grünland genutzt. Die baulichen Anlagen sind teilweise abgängig.

Nördlich und westlich des Horstwegs und der Bernhard-Knubel-Straße grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung Eichenweg. Im Südwesten befinden sich Gewerbebetriebe (z.B. eine Tankstelle) und ein Lebensmittelmarkt. Westlich des Plangebietes verläuft die B61.



Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Luftbild: Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete aus.

Durch die benachbarten Gewerbebetriebe und die angrenzenden Verkehrswege können jedoch Gewerbelärmimmissionen und Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Aus diesem Grund ist eine Prognose von Schallimmissionen erstellt worden. ²

3.3.1 Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm liegen gem. der maßgebenden TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den jeweiligen Immissionsrichtwert tags nicht um 30 dB(A) und nachts nicht um 20 dB(A) überschreiten. Untersucht wurden die Immissionen durch den Betrieb des angrenzenden Verbrauchermarkts, des Elektrofachbetriebs und der Tankstelle. Als Immissionsorte im Plangebiet wurden die unmittelbar angrenzenden Bereiche untersucht, da hier die höchste Belastung durch Gewerbelärm zu erwarten ist.

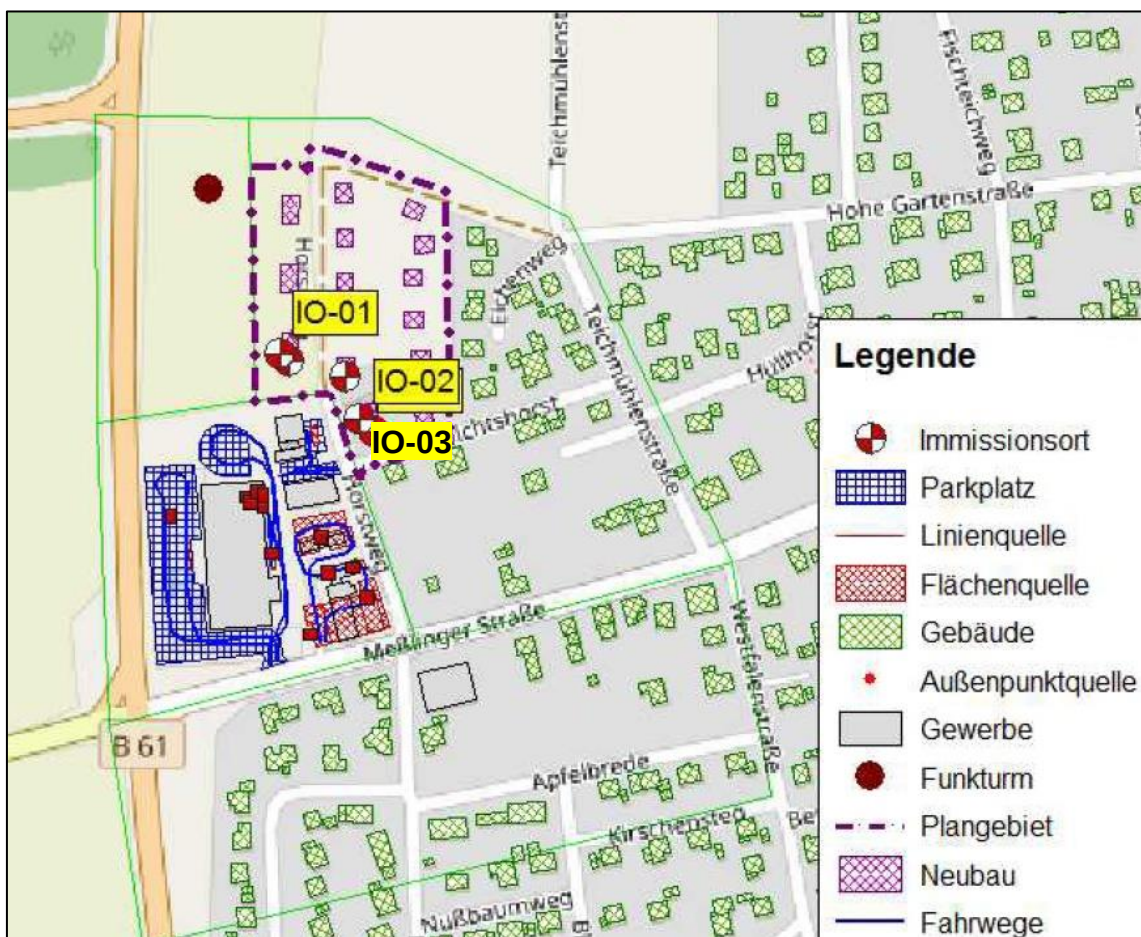


Abbildung 2: Lageplan Schallquellen Gewerbelärm und Immissionsorte (Quelle: DEKRA Automobil 2019)

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der maßgebenden TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen tagsüber zum Teil überschritten werden. Betroffen ist der Bereich unmittelbar nördlich der Straße Habichtshorst (IO-03) und dort die Westseite

² Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil, Bielefeld, 18.11.2019

von geplanten Gebäuden. Der Beurteilungspegel liegt an dieser Stelle bei 57,5 dB(A) und damit 2,5 dB(A) über dem Richtwert. Die Überschreitung ist maßgeblich auf die Entladegeräusche auf dem Betriebsgelände des Elektrofachbetriebes zurückzuführen. Im übrigen Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. Auch die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen werden im gesamten Plangebiet unterschritten.

Insgesamt wird also nur am IO-03 der Immissionsrichtwert für ein WA tagsüber überschritten. Da sich dieser Bereich in einer Gemengelage zwischen einem Allgemeinen Wohngebiet und dem südwestlich angrenzenden Mischgebiet (s. Abb. 5 Flächennutzungsplan) befindet, können gem. TA Lärm die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden. Für Mischgebiete, in denen ebenfalls Wohnnutzungen allgemein zulässig sind, gilt tagsüber der Immissionsrichtwert von 60 dB (A), wodurch sich der festgestellte Beurteilungspegel von bis zu 57,5 dB (A) zwischen den Richtwerten von WA- und Mischgebieten bewegt. Aus diesem Grund ist die geringfügige Erhöhung des Immissionsrichtwertes für ein WA den zukünftigen Bewohnern zuzumuten und muss von diesen hingenommen werden. Darüber hinaus kann durch architektonische Selbsthilfe (z.B. keine Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Räume an den Fassaden, an denen Überschreitungen zu erwarten sind) den auf das WA einwirkenden Lärmimmissionen soweit begegnet werden, dass der Richtwert von 55 dB (A) eingehalten werden kann.

In den von einer Überschreitung betroffenen Bereichen sollten keine Immissionsorte i.S.d. TA Lärm (schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 - z.B. Wohn- und Schlafräume) hergestellt werden. Insofern liegen bei der Anordnung nicht schutzbedürftiger Räume (z.B. Küche, Bad, Flure, Treppenhaus) an der dem Lärm zugewandten Gebäudeseite keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte vor.

Eine Einschränkung der Lebensqualität durch Gewerbelärm ist für die zukünftigen Bewohner des WA insgesamt nicht zu erwarten.

Bezüglich des Gewerbelärms werden demnach keine Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Als Alternativen zur Lärminderung schlägt das Gutachten zum einen die Errichtung einer ca. 6 m hohen Lärmschutzwand und zum anderen den Austausch des vorhandenen gasbetriebenen Gabelstaplers gegen einen elektrisch betriebenen Gabelstapler vor. Die Errichtung einer 6 m hohen Lärmschutzwand wird hier nicht in Betracht gezogen, da die städtebaulichen Auswirkungen einer solchen Wand (Orts- und Straßenbild, Wohnqualität) nicht in einem angemessenen Verhältnis zu der geringen Überschreitung der Immissionsrichtwerte, die sich noch innerhalb der Werte für ein Mischgebiet befinden, stehen. Ein Austausch des Gabelstaplers wird hier ebenfalls nicht ernsthaft in Erwägung gezogen, da der betroffene Betrieb nicht für die Entstehung des durch die vorliegende Bauleitplanung entstehenden Immissionskonfliktes verantwortlich ist.

3.3.2 Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm liegen gem. der maßgebenden DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) tagsüber bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Durch den öffentlichen Kfz-Verkehr werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber zum Teil und nachts zu einem überwiegenden Teil im Plangebiet überschritten. Untersucht wurden die Immissionen durch den Verkehr auf der B61, der L770 und der Meßlinger Straße, die auf das gesamte Plangebiet einwirken.

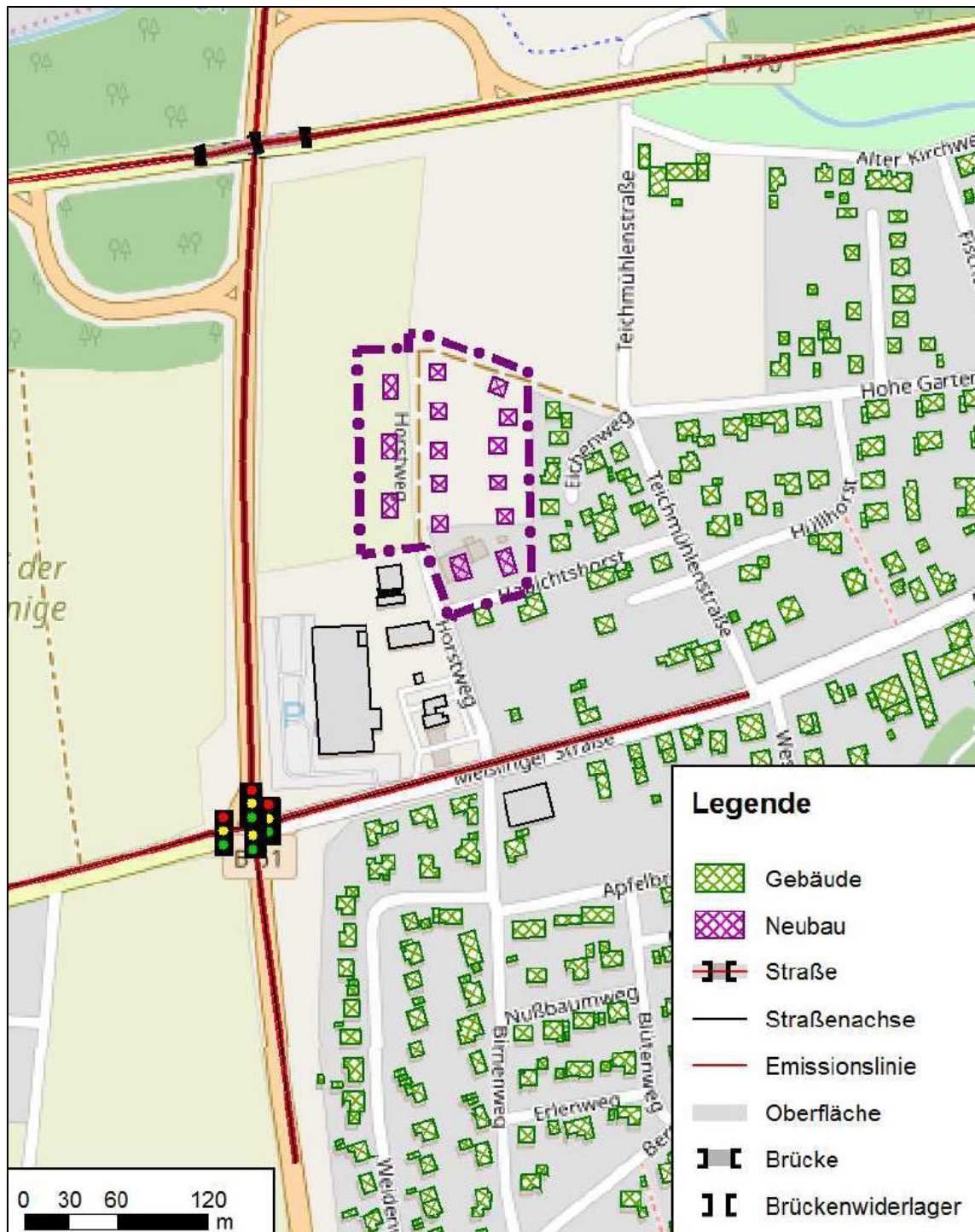


Abbildung 3: Lageplan Schallquellen Verkehrslärm und Plangebiet (Quelle: DEKRA Automobil 2019)

Die Untersuchung ergab für den Tageszeitraum Beurteilungspegel zwischen 58 und 52 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 50 bis 44 dB(A). Dabei nehmen die Pegel von Westen nach Osten des Plangebietes ab. Eine abschirmende Wirkung der Gebäude innerhalb des Plangebietes, wie sie sich nach Realisierung der Planung einstellen wird, wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit sowohl tagsüber, als auch nachts in Teilen des Plangebietes überschritten.

Wegen der Überschreitung der Richtwerte bezüglich des Straßenverkehrslärms sind für die betroffenen Bereiche passive Schallschutzmaßnahmen notwendig (s. Kap. 8.9).

3.3.3 Sonstige Immissionen

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise weitere Immissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.3.4 Altlasten

Nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Oberbereich Bielefeld, stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung ist somit mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.

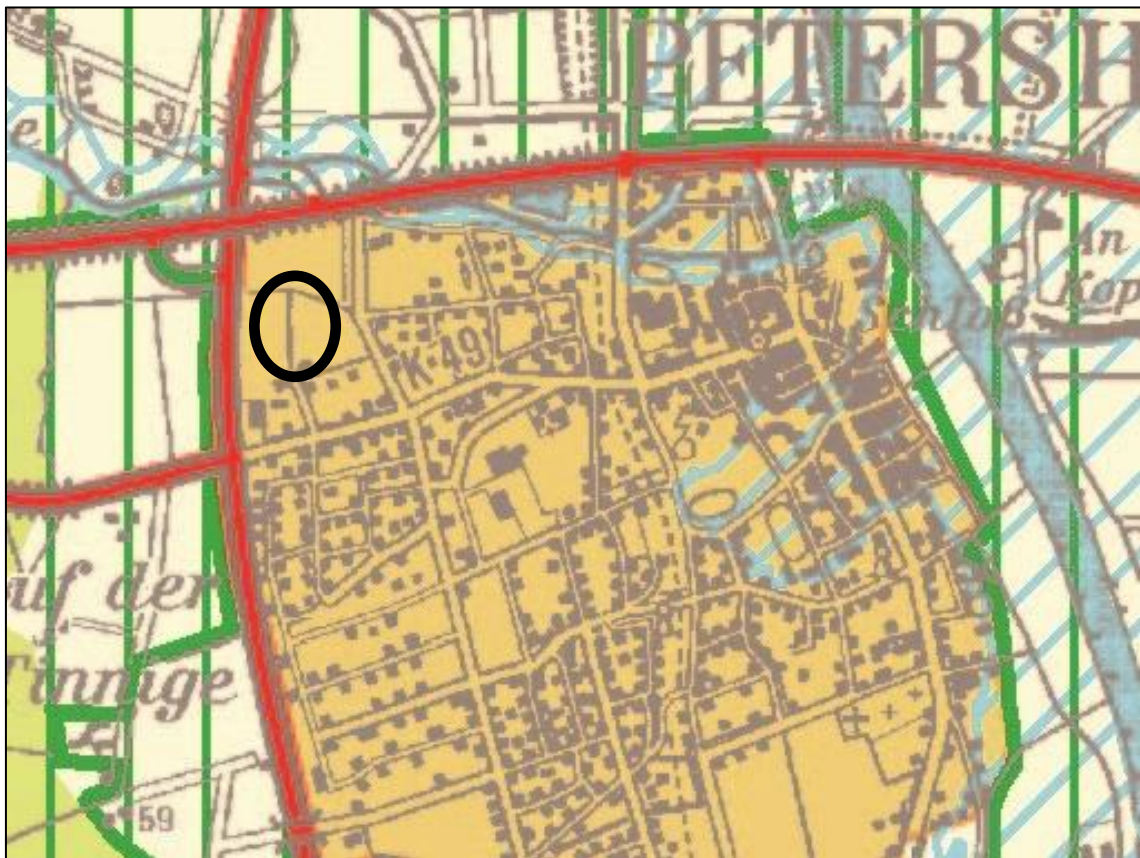


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Plangebiet (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Das östliche Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen als „Wohnbaufläche (W)“ gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die vorliegende Planung in diesem Bereich dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.

Für den westlichen Teil des Plangebietes sind im FNP bisher Flächen für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB festgesetzt. Daher ist der FNP für diesen Bereich gem. § 13b i.V.m. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

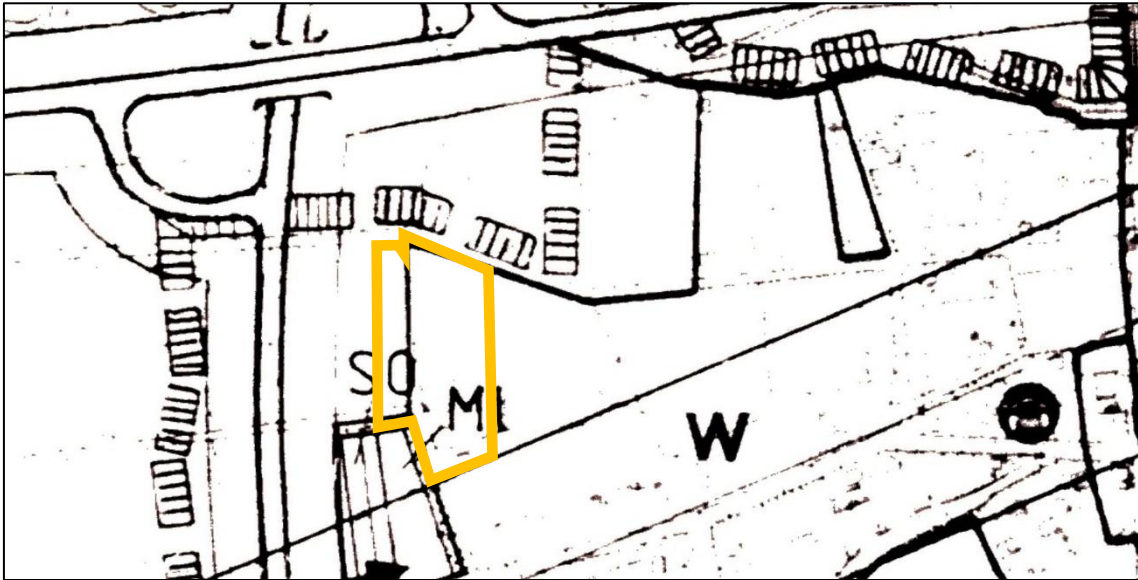


Abbildung 5: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Petershagen)

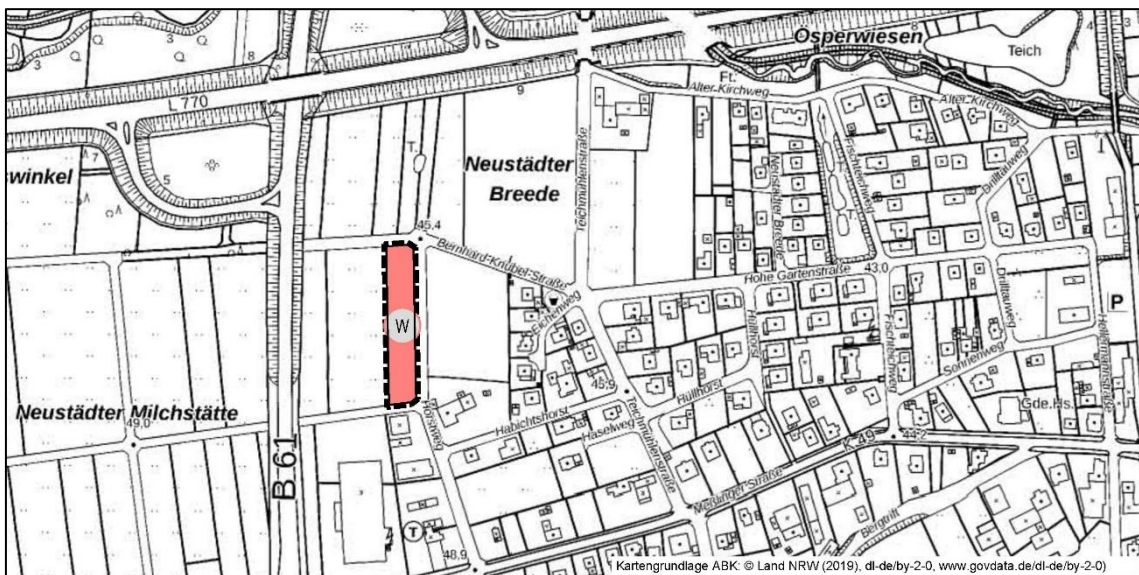


Abbildung 6: Darstellungen der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Petershagen)

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für einen Großteil des Plangebietes gilt heute bereits der Bebauungsplan Nr. 1B „Meßlinger Straße – Nord“, der 1968 Rechtskraft erlangte und inzwischen 4-mal geändert wurde. Für das Plangebiet (rot gestrichelte Linie) relevant ist die 3. Änderung aus dem Jahr 1999 (s. Abb. 7).

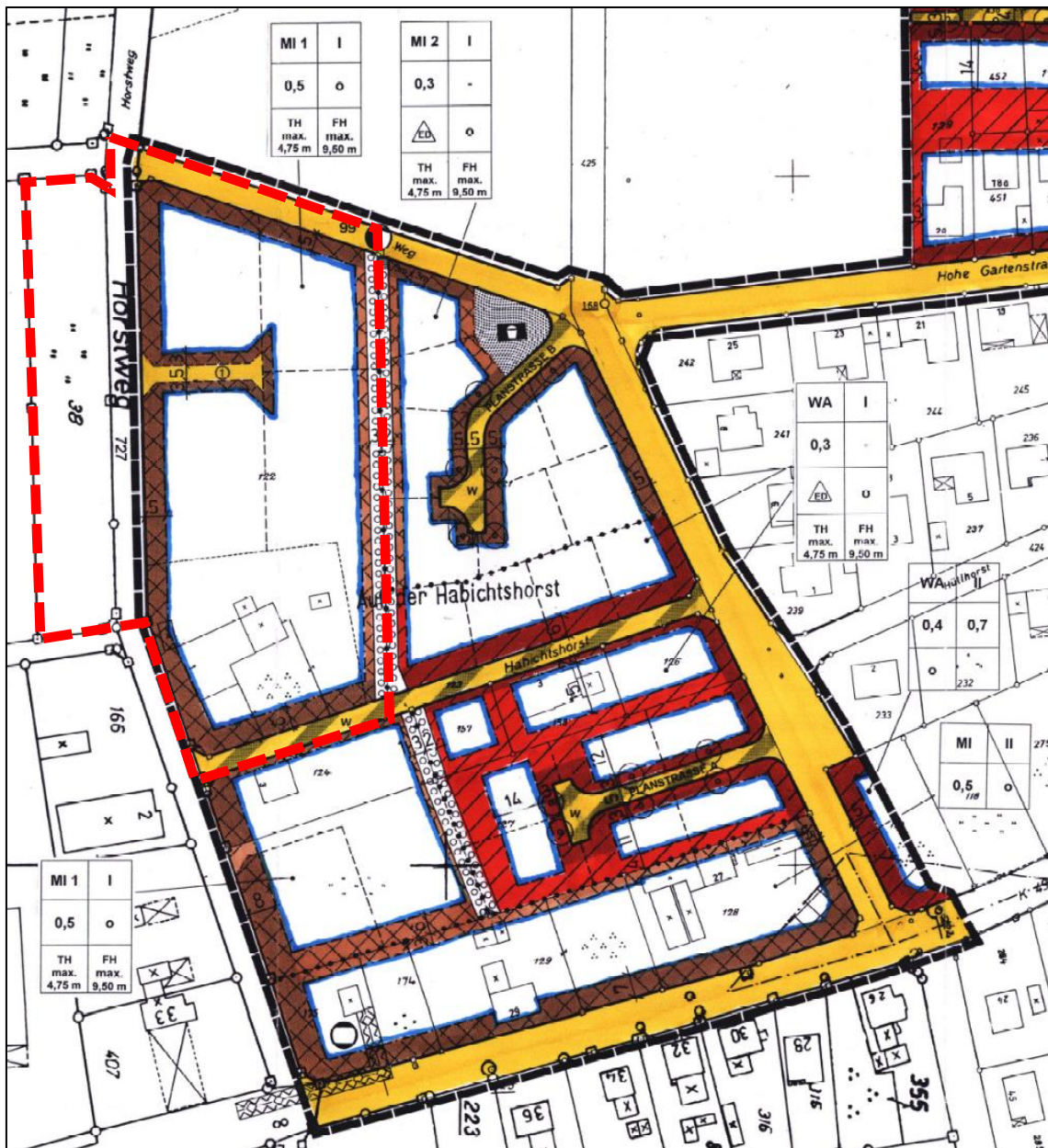


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1B „Meßlinger Straße – Nord“, 3. Änderung, 30.12.1999 (Quelle: Stadt Petershagen)

Der östliche Teil des Plangebietes wurde entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet mit vorrangig gewerblicher Nutzung und untergeordneter Wohnnutzung festgesetzt. Verbrauchermärkte sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 200 m² zulässig. Es sollten vier neue Grundstücke entstehen, die von den umgebenden Straßen und einem neu anzulegendem kurzen Stichweg erschlossen werden konnten. Als Maß der baulichen Nutzung wurden eine Grundflächenzahl von 0,5, eine offene Bauweise und max. ein Vollgeschoss festgesetzt. Darüber hinaus wurden die Traufhöhe (4,75 m) und Firsthöhe (9,5 m) der Gebäude begrenzt. An der Grenze zum östlich benachbarten Wohngebiet Eichenweg wurde eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Weiterhin wurden in dem Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen vorgenommen, örtliche Bauvorschriften getroffen und Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Bernhard-Knubel-Straße ist als „Straßenverkehrsfläche“, die Straße Habichtshorst als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – öffentlicher

Wohnweg“ festgesetzt. Trotz der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es nie zu einer baulichen Umsetzung gekommen und die Hofstelle bis heute erhalten.

Die hier vorliegende Planung der Entwicklung einer Wohnnutzung lässt sich nicht mit den aktuell rechtskräftigen Festsetzungen realisieren, sodass die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich wird. Für den westlichen Teil des Plangebietes gilt bislang kein Bebauungsplan und keine Satzung, sodass dieser neu in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Auf den östlich und südlich angrenzenden Flächen des Änderungsbereiches gilt ebenso der aktuelle Bebauungsplan Nr. 1B. Östlich, wo das Baugebiet „Eichenweg“ entstanden ist, sind ein Mischgebiet mit vorrangiger Wohnnutzung und ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Südlich des „Habichtshorst“ gelten westlich dieselben Festsetzungen wie im Plangebiet und östlich ist ein WA ausgewiesen. Diese Bereiche sind bis heute nicht vollständig bebaut.

5 INNENENTWICKLUNGSAalternativen

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnzwecken handelt, ist gem. § 1a (2) Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen oder Baulücken zu begründen.

So befinden sich in der Stadt Petershagen nur einige wenige Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der einschlägigen Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden.

Darüber hinaus soll mit der vorliegenden Planung die Ortschaft Petershagen gestärkt werden, indem bereits durch Bebauung geprägte und verkehrlich sowie technisch erschlossene Bereiche auch planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden. Das Plangebiet selbst ist bereits im Süden und Osten von Wohn- bzw. gewerblicher Bebauung umgeben und liegt somit am Rand des bestehenden Siedlungsbereiches der Stadt Petershagen. Durch die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgern, Schulen oder Kirchen bietet sich das Plangebiet für eine wohnungsbauliche Nutzung an.

Es bestehen derzeit somit keine ernsthaft zu betrachtenden Alternativen zur Umnutzung der Plangebietsfläche für Wohnzwecke. Vor diesem Hintergrund und der in der Stadt Petershagen starken Nachfrage an Wohnraum sowie der mit der Planung gewährleisteten Teildeckung dieser Nachfrage, insbesondere aber auch aufgrund der Grenzlage zum Siedlungsbereich und bereits vorhandenen Erschließungsmöglichkeiten, ist eine Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen in eine wohnungsbauliche Nutzung unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber erleichterten Planungsbedingungen des § 13b BauGB zur Schaffung von Wohnbauland zu vertreten. Aufgrund des direkten Anschlusses an den Siedlungsbereich und der vorhandenen Erschließung bietet es sich also an, auch diese Fläche i.S.d. zeitlich befristeten § 13b BauGB in das Plangebiet einzubeziehen.

Auf der Fläche der abgängigen Hofstelle bestehen durch den rechtskräftigen B-Plan Nr. 1B bereits Baurechte, sodass planungsrechtlich lediglich der Fläche westlich des Horstweges (ca. 3.032 m²) die landwirtschaftliche Nutzung entzogen wird.

6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser, aber insbesondere auch der Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in der Stadt Petershagen zu entsprechen.

Das Plangebiet liegt angrenzend an die bestehenden Siedlungsstrukturen in Petershagen. Daher kann das Plangebiet zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und Nachverdichtung in Petershagen beitragen. Durch diese Ergänzung des Siedlungsbereiches wird ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) geleistet.

Das Plangebiet liegt in günstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen in Petershagen, z.B. Nahversorgungseinrichtungen wie dem Lebensmittelmarkt südwestlich des Plangebietes. Durch die Nähe zur B 61 ist das Gebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1B geändert werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich geregelt werden.

7 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Horstweg, Bernhard-Knubel-Straße und Habichtshorst. Diese Straßen müssen für die Erschließung ausgebaut werden, da es sich bisher um Schotterwege handelt. Für die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe sind Privatwege vorgesehen. Eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist über die Meßlinger Straße gewährleistet.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist an der Meßlinger Straße fußläufig zu erreichen. Dort verkehren die innerörtlichen Linien 502, 503 und ein bestellbarer Taxibus.

8 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden **nicht** Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen. Eine Tankstelle ist bereits südwestlich des Plangebietes vorhanden.

Für diese Nutzungsansprüche stellt die Stadt Petershagen an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist in drei Bereiche untergliedert. Im WA 1 westlich des Horstweges und im WA 2 nördlich des „Habichtshorst“ sind Mehrfamilienhäuser zulässig, um hier einen Anreiz auch zur Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen zu leisten.

Die Flächen im übrigen Plangebiet WA 3 sind für Ein- und Zweifamilienhäuser vorgesehen.

8.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem gesamten WA eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit die maximale GRZ für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 (1) BauNVO ausgeschöpft. Dies ermöglicht einen effektiven Umgang mit Grund und Boden. Der Wert bleibt unter der bisher im östlichen Plangebiet rechtskräftigen GRZ von 0,5 zurück.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 60 % der Grundstücksfläche zulässig ist.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit

Um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen, wird im Plangebiet die max. Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im gesamten WA sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, um einerseits eine effektive Grundstücksnutzung und andererseits eine Einbindung in die vorhandenen Bebauungsstrukturen zu gewährleisten.

Um auch die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Ortslage zu begrenzen, werden gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO Traufhöhen und Gebäudehöhen im Plangebiet begrenzt.

Im WA 1 und WA 2 mit den Mehrfamilienhäusern wird die Traufhöhe auf 7 m und die Gebäudehöhe auf 10 m begrenzt. In den umgebenden Wohngebieten sind Firsthöhen

bis 9,5 m zulässig, sodass die Mehrfamilienhäuser keine erheblichen Höhenunterschiede gegenüber der Umgebung aufweisen werden. Im WA 3 sind Traufhöhen bis 6,5 m und Gebäudehöhen bis 7 m zulässig und damit unter den zulässigen Höhen der umgebenden Gebäude.

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umweh- rung- z.B. Attika bei Flachdächern) definiert. Bei Nichtvollgeschossen (Staffelgeschosse) wird als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante des Fertigfußboden des Nichtvollgeschosses definiert. Das Nichtvollgeschoss selbst weist als oberstes Geschoss somit keine Traufhöhe i.S.d. Festsetzung auf. Hier wirkt nur die Gebäudehöhe begrenzend.

Die Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen i.S.d. § 18 BauNVO werden für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes unterschiedlich festgesetzt, da das Plangebiet von Süden nach Norden eine leicht abfallende Topographie aufweist. Die Bezugspunkte orientieren sich an den vorhandenen Geländehöhen. Die Festsetzung der Bezugspunkte gewährleistet eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

8.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (WE) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte zu gewährleisten. So sind im WA 3 max. zwei Wohneinheiten zulässig. In den Mehrfamilienhäusern im WA 1 und WA 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf sechs begrenzt, um auch hier unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnquartiere eine angemessene Wohndichte zu gewährleisten.

8.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes in den angrenzenden Wohnquartieren üblich ist und auch schon im Ursprungsbebauungsplan gilt. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Zusätzlich sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, um hier eine Anpassung der Bebauungsstrukturen an die vorhandene Umgebung zu erreichen. Diese Festsetzungen finden sich auch in den benachbarten Wohngebieten wieder.

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des WA 2- und WA 3-Gebietes einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu leisten. Diese städtebaulichen Räume werden wesentlich geprägt von den Verkehrsflächen und den seitlich begrenzenden Gebäuden auf den privaten Grundstücken.

Zu benachbarten Wohngrundstücken wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

Innerhalb des WA 1- Gebietes ist ein Abstand von 3 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, um hier vor dem Hintergrund der Zulässigkeit auch von Mehrfamilienhäusern eine effektive Grundstücksnutzung zu ermöglichen.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen.

8.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet wird im WA 2 und 3 an den Planstraßen eine 5 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ -Vorgärten- festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschließlich ihrer Zufahrt nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden und müssen mind. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Für die Erschließung ist pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig. Diese Regelung gilt auch im WA 1, wo es teilweise notwendig ist, den Straßenseitengraben und damit die festgesetzte öffentliche Grünfläche zu überqueren.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports oder größere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

8.5 Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Im Südwesten des Plangebietes ist zusätzlich eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Hier können ca. acht öffentliche Stellplätze entstehen, damit ein Parken auf den öffentlichen Verkehrsflächen und damit einhergehender Suchverkehr vermieden wird.

8.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Verkehrswege. Der Horstweg und die Bernhard-Knubel-Straße müssen zu diesem Zweck auf eine Breite von 6 m bzw. 5,5 m ausgebaut werden. Die benötigten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Im Norden des Plangebiets ist die Verkehrsfläche aufgeweitet, damit die nördlichen landwirtschaftlichen Flächen und Anschluss an den Weg auf dem Flurstück 559 gewährleistet ist.

Für die Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe sind Privatwege notwendig, sodass im Bebauungsplan Geh- Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt werden (s. Kap. 8.8).

8.7 Grünflächen

8.7.1 Grünordnerische Festsetzungen

Um innerhalb des Plangebietes eine räumliche Strukturierung und ein Einfügen des Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, sind je

Baugrundstück zwei hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei können folgende Arten verwendet werden:

Apfelbäume:

- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bohnapfel
- Jacob Lebel
- Klarapfel

Birnbäume:

- Gute Graue
- Gellerts Butterbirne
- Köstliche aus Charneux

Kirschbäume:

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:

- Hauszwetschge
- Wangenheims- Frühzwetschge

Laubbäume:

- | | |
|---------------|--------------------|
| • Feldahorn | Acer campestre |
| • Hainbuche | Carpinus betulus |
| • Rotbuche | Fagus sylvatica |
| • Esche | Fraxinus excelsior |
| • Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| • Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| • Winterlinde | Tilia cordata |

Darüber hinaus können auch die in der Obstsortenempfehlung für Streuobst des *"Kordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW"*³ aufgeführten Obstbaumsorten verwendet werden.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen sind die Mindestqualitäten Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen wird das künftige Wohngebiet optisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da diese Festsetzungen die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränken und gleichzeitig auch eine Nutzung zugunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obsternte).

Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn herzustellen. Maßgebend für die Berechnung der Frist ist das Datum der Einreichung der Bauanzeige bzw. das Datum der Baugenehmigung.

³ <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm>

Innerhalb dieser Frist kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben soweit fertiggestellt ist, dass eine Gestaltung der Freiflächen des Baugrundstücks erfolgen kann.

Im Rahmen der Planung ist die Rodung einzelner Gehölze rund um die Hofstelle möglich. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

8.7.2 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Straßenseitengraben

Westlich des Horstweges verläuft ein Straßenseitengraben, der allerdings nicht als Gewässer klassifiziert ist. Er ist für die Entwässerung des Plangebietes zu erhalten (s. Kap. 12.2). Um den Graben zu schützen, wird eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 3 m festgesetzt.

Zusätzlich wird im Norden entlang der Bernhard-Knubel-Straße eine weitere öffentliche Grünfläche in einer Breite von 2 m festgesetzt. Dort soll im Rahmen der Ausbauplanung ein neuer Straßenseitengraben angelegt werden, der ebenfalls der Entwässerung des Plangebietes dient (s. Kap. 12.2)

8.8 Geh-Fahr- und Leitungsrechte

Durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger“ (GFL) wird die Erschließung von weiteren Grundstücken in zweiter Reihe im Osten des Plangebietes über 4 m breite Privatwege gesichert. Darüber hinaus werden für den geplanten Regenwasserkanal 3 m breite Leitungsrechte (LR) festgesetzt, die einen Anschluss der daran angrenzenden Grundstücke an den offenen Graben entlang der Bernhard-Knubel-Straße gewährleisten.

Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL, LR) sind jedoch nicht lagegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage wird von den endgültigen Zuschnitten der einzelnen Baugrundstücke und von der Lage des geplanten Regenwasserkanals abhängen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL, LR) im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen.

Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang der Privatwege und Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

8.9 Lärmpegelbereiche / Immissionsschutz

Da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm überschritten werden (s. Kap. 3.3), sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfiehlt sich die Bestimmung sogenannter Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels.

Für die überbaubaren Flächen des Plangebietes berechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel unter 65 dB(A), wobei diese von Westen nach Osten und Süden nach Norden abnehmen. Daraus resultieren gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden des

Lärmpegelbereiches II bzw. III. Die Grenze der Lärmpegelbereiche wird im Bebauungsplan eingetragen. Der jeweils höhere Wert beim Vergleich Tag/Nacht wird dabei herangezogen (s. Abb. 5 und 6 im Schallgutachten).

Um einen angemessenen Schutz vor den Verkehrslärmbelastungen zu erfüllen, wird auf Grundlage der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel folgende textliche Festsetzung für den Bebauungsplan getroffen:

„Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegels von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.“

Die so festgesetzten Bau-Schalldämmmaße werden i.d.R. bereits durch herkömmliche Wärmeschutzverglasungen erreicht, so dass dies nicht zu erheblichen Mehrbelastungen der Bauwilligen führen wird.

Mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Lebensverhältnisse für die zukünftigen Bewohner gewährleistet.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

9.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Plangebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung und Dachlandschaft.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie die öffentlichen Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung und Kubatur der Baukörper getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 86 BauO NRW 2018 mit einem Bußgeld geahndet werden.

9.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind Hauptgebäude mit mindestens 20° bis höchstens 48° Dachneigung zulässig. Ebenfalls zulässig sind Hauptgebäude mit (begrüntem) Flachdächern, um im Plangebiet moderne Bauformen zu ermöglichen. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

Hauptgebäude mit Flachdächern sind flächig mindestens extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Mit dieser Vorschrift soll ein Beitrag zu einem gesunden Stadtklima und der ökologischen Vielfalt geleistet werden, da die Dächer als Lebensraum durch zahlreiche Arten der Flora und Fauna (z.B. Insekten) genutzt werden können. Gründächer bieten ebenso bautechnische Vorteile wie eine längere Lebensdauer von Dächern durch den Schutz der Dachabdichtung, eine verbesserte Wärmedämmung und damit geringere Energiekosten sowie eine Reduzierung bzw. zeitliche Verzögerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder seidenmatt glänzende Edেলengoben sind zulässig.

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung gelber, blauer, weißer oder grüner Dacheindeckungen) vermieden werden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

Gauben müssen mind. 2 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Gebäudehälften (z.B. Doppelhäusern) muss zur Trennwand ein Abstand von jeweils mind. 1 m eingehalten werden. Fledermausgauben sind unzulässig. Ziel dieser Einschränkungen ist es, die Dachlandschaft auf eine ortsübliche Gestaltung zu beschränken.

9.3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Steinimitationen aus anderen Baustoffen oder nachgebildete Fachwerkkonstruktionen ohne statische Funktion), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und auch moderne Bauformen im Plangebiet zu ermöglichen.

Fassaden mit Verblendmauerwerk sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig, um ortsuntypische Farbgebungen zu vermeiden. Putzfassaden sind neben den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farben auch in den Farbtönen weiß bis weiß-grau sowie sand und gelblich/ocker zulässig.

9.4 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Flächen für Vorgärten max. 1 m über der Geländeoberkante betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern auszuführen.

Durch diese Gestaltungsvorschrift soll zu einer einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum beigetragen werden.

9.5 Vorgärten

Die Begrünung der Vorgärten übernimmt durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Daher werden Kies-, Splitt-, und Schottergärten innerhalb dieser Zone ausgeschlossen, da diese Gestaltungsformen i. d. R. mit einem Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einhergehen.

9.6 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen erfolgen, da in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO neben der Wohnnutzung in untergeordnetem Maße auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung der vorwiegenden Wohnnutzung durch Werbeanlagen und Warenautomaten zu vermeiden, werden diese nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf dabei eine Größe von 0,5 m x 1,5 m nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ sind weiterhin Hinweisschilder oder Tafeln nur bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig, um eine Hinweiswirkung auf die Stätte der Leistung zu ermöglichen.

9.7 Erforderliche Stellplätze

Im Plangebiet sind je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen, um die öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Die im Bereich des WA 1-Gebietes innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze hergestellten Stellplätze können hierauf angerechnet werden.

10 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde nicht durchgeführt. Im Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl eine Grundfläche von ca. 5.250 m² zulässig, wodurch der in § 13b BauGB genannte Schwellenwert von 10.000 m² unterschritten wird.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) oder europäischen Vogelschutzgebieten vor.

- Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 750 m (DE-3519-401, „Weseraue“).
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich im Westen in einer Entfernung von rd. 400 m (DE-3619-301, „Heisterholz“).

Eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten kann laut Verwaltungsvorschrift Habitatschutz (VV Habitatschutz vom 06.06.2016) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW bei einer Entfernung von mehr als 300 m ausgeschlossen werden.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

10.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

10.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der gewachsenen Ortschaft von Petershagen und kann gut in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden. Es liegt in günstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen wie Nahversorgern, Schulen oder Kirchen. Über die B61 ist es an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Auf das Plangebiet können wegen der benachbarten Straßen und Gewerbebetriebe Schallimmissionen einwirken (s. Kap. 3.3). Bei Umsetzung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (s. Kap. 8.9) ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner zu rechnen. Gesunde Wohnverhältnisse sind uneingeschränkt möglich.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Durch die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen können zeitweise Immissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

10.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch die östlich und südlich angrenzenden anthropogenen Nutzungen (Wohngebiet, Straßen, Gewerbe) geprägt. Es hat jedoch im Norden und Westen Zugang zur freien Landschaft, wobei diese durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist und nach wenigen hundert Metern durch die B61 und L770 zerschnitten wird.

Durch die künftige Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, z.B. für typische Gartenvögel.

In Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kap. 10.2) wurde überprüft, ob eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands für planungsrelevante Arten erkennbar ist. Nach einer vertiefenden Prüfung (Brutvogelkartierung und Kontrolle auf Brut- und Lebensstätten im vorhandenen Gebäudebestand) kann eine Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht erkennbar.

10.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet stellt gegenwärtig größtenteils eine landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Einige Gehölze befinden sich rund um die Hofstelle (Hainbuchenhecke, einzelne Obstbäume), die für das Planvorhaben gerodet werden. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Durch die Anlage von Hausgärten i.V.m. mit den grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Vegetationsstrukturen.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erheblich.

10.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biodiversität oder biologische Vielfalt bedeutet „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) und zwischen den Arten (Artenvielfalt) und die Vielfalt der Ökosysteme und entsprechend der Interaktionen darin.“ (Artikel 2 der Convention on Biological Diversity, CBD 1992).

Das Plangebiet ist derzeit durch eine landwirtschaftliche und eine Wohnnutzung geprägt. Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen und evtl. einigen Gehölzen verbunden, und damit ein Verlust an Biodiversität.

Im Zuge der Bebauung entstehen neue Biotoptypen, u. a. Hausgärten, die bei entsprechender Gestaltung den Verlust an Biodiversität im Bereich des Plangebietes tlw. kompensieren können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biodiversität aufgrund der Planung ist nicht erkennbar.

10.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Der vorhandene Straßenseitengraben im Horstweg ist zwar nicht als Gewässer klassifiziert, bleibt jedoch erhalten und wird zur Entwässerung des Niederschlagswassers benötigt. Er wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert. Zwecks

Erschließung von Grundstücken darf er teilweise durch Überfahrten überbaut werden. Nördlich der Bernhard-Knubel-Straße wird ein weiterer Entwässerungsgraben angelegt (s. Kap. 12.2).

Durch die erstmalige Bebauung des Plangebietes wird eine Versiegelung des Plangebietes ermöglicht (Versiegelung durch Bebauung der Grundstücke und Verkehrsfläche). Dadurch reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenschicht ist nicht möglich.⁴ Jedoch wird das Regenwasser in die straßenbegleitenden Gräben eingeleitet und der Vorflut zugeführt, so dass es dem Naturhaushalt erhalten bleibt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

10.1.6 Schutzgut Fläche

Eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen. So wird die Fläche östlich des Horstweges mit einer Größe von ca. 3.032 m² einer wohnungsbaulichen Nutzung zugänglich gemacht, von der bis zu 60 % versiegelt werden darf. Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes gelten bereits Baurechte. Dort wird die rechtskräftige GRZ von 0,5 auf 0,4 gesenkt, sodass in diesem Bereich nun eine geringere Flächenversiegelung als bisher zulässig ist.

Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen, wobei das Gebiet über bereits vorhandene Straßen erschlossen werden kann, die lediglich ausgebaut werden müssen.

Das Plangebiet liegt am Rand des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Petershagen mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Auf Grund der günstigen Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche insgesamt als gering bewertet.

10.1.7 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind dem typischen „Pseudogley“ zuzuordnen. Der Boden wird wegen seiner „sehr hohen Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ als schutzwürdig eingestuft. Die Versickerungsfähigkeit wird als „stau-nass“ eingeschätzt.⁵

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens ist als erheblich einzustufen, da große Teile des Plangebietes erstmalig versiegelt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind für die erstmalig versiegelten Bereiche als erheblich einzustufen.

Insgesamt betrachtet werden jedoch durch die Kleinräumigkeit des Gebietes erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden nicht erkennbar. Zudem wird darauf hingewiesen, dass durch die Rechtskraft des B-Plans Nr. 1B im östlichen Teil des Plangebietes bereits großflächige Bodenversiegelungen zulässig sind.

⁴ Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. SCHEU & Co., Lübbecke, 02.09.2020

⁵ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017

10.1.8 Schutzgüter Klima/ Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Petershagen weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (9,9 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 716 mm/a) aus.⁶

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft geprägt ist. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch geprägt sein.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

10.1.9 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes besteht vorrangig aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten sowie im Südwesten durch gewerbliche Nutzungen. Zudem hat das Plangebiet Zugang zur freien Landschaft, die durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt ist.

Von der freien Landschaft ist das Plangebiet nur schwer einsehbar. Eine Wirkung für das Ortsbild ergibt sich vorrangig in der direkten Umgebung des Plangebiets im Bereich des Horstweges. Die geplanten Bauvorhaben werden sich hinsichtlich Gestaltung und Kubatur in die bestehende Ortslage einfügen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

10.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Aufgrund der Topographie und der Nähe bekannter archäologischer Fundstellen ist eine archäologische Untersuchung mittels Suchschnitte durch eine archäologische Fachfirma erforderlich.

Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. VV zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.

Die LWL – Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

⁶ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 09.12.2019

Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Die vom LWL aus denkmalrechtlichen Gründen geforderte Prospektion wurde bereits durchgeführt.⁷ Hierbei wurden fünf Brandgräber mit fünf zugehörigen Verfüllschichten als archäologisch relevant angesprochen. Weitere Untersuchungen im Bereich der Befundkonzentrationen sind unabdingbar und werden in Absprache mit dem LWL durchgeführt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind bei Beachtung der vorstehenden Hinweise nicht erkennbar.

10.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

10.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, wurde der Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt.⁸ Dieser kam zu folgendem Ergebnis:

„Die im Plangebiet festgestellten Strukturen bieten gute Lebensraumqualitäten für viele der bekannten Gartenvögel. Für die potenziell vorkommenden Tierarten, darunter diverse planungsrelevante Arten, sowie auch Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, wie z. B. Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz und Feldsperling, konnten Brut- und Vermehrungsstätten im Rahmen der vertiefenden Prüfung ausgeschlossen werden.“

Durch den sofortigen Abbruch des Gebäudes wird die Ansiedlung von Tieren und ein damit erneut bestehendes Tötungsrisiko geschützter Arten vermieden. Mit den bereits umgesetzten Vermeidungsmaßnahmen sowie den Erhalt der umliegenden Gehölzstrukturen bis zum Ende der Brut- und Aufzuchtzeit können artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Brut- und Vermehrungsstätten sowie mögliche Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der hier untersuchten Arten ausgeschlossen werden.“

11 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere

⁷ Petershagen, DKZ 3619,0407, Untersuchungsbericht Prospektion 04.08.2020 – denkmal3D, Vechta, 05.08.2020

⁸ Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG: o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 27.03.2020

durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. In dem Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch die Absenkung der GRZ gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan wird im östlichen Plangebiet die zulässige Versiegelung verringert.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Die geplante Wohnbaufläche ist zu max. 60 % überbaubar. Die mögliche Gesamtversiegelung des Plangebietes wird einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen bei max. rd. 62,6 % liegen. Die anstehenden Böden im Plangebiet sind gem. den Kartendarstellungen des Geologischen Dienstes NRW (s. Kap. 10.1.7,) schutzwürdig.

Da das Plangebiet jedoch großräumig betrachtet angrenzend des bestehenden Siedlungsbereiches liegt, ist es für eine Nachverdichtung der bestehenden Ortschaft unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße geeignet

Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

12 VER- UND ENTSORGUNG

12.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen in den umgebenden Straßen angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet. Im Rahmen der Ausbauplanung ist die Installation von weiteren Wasserentnahmestellen zu prüfen.

12.2 Abwasserbeseitigung

In den umliegenden Wohngebieten wird das Schmutz- und Niederschlagswasser über einen gemeinsamen Mischwasserkanal entsorgt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers durch die belebte Bodenschicht ist gem. dem erstellten Versickerungsgutachten nicht möglich.

Schmutzwasser

Im Horstweg und in den Privatwegen wird ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt. Dieser schließt an den Mischwasserkanal in der Bernhard-Knubel-Straße an.

Die Grundstücke an der Straße Habichtshorst (WA 1) nutzen den dort bereits vorhandenen Mischwasserkanal zur Schmutzwasserbeseitigung.

Regenwasser

Für die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Plangebiet im WA 3 ein Regenwasserkanal verlegt. Die Lage des geplanten Regenwasserkanals ist der Planzeichnung zu entnehmen, da entsprechende Leitungsrechte festgesetzt werden.

Der Regenwasserkanal schließt an einen neu anzulegenden offenen Entwässerungsgraben in der Bernhard-Knubel-Straße an. Dieser wird im Rahmen des Straßenausbaus innerhalb der öffentlichen Grünfläche angelegt. Der Graben verbindet den bereits vorhandenen Graben im Horstweg mit dem in der Teichmühlenstraße. Von dort wird das Niederschlagswasser der Vorflut (Ösper) zugeleitet.

Die Grundstücke östlich des Horstweges (WA 3) entwässern in den Regenwasserkanal, die Grundstücke westlich des Horstweges (WA 2) können das Wasser in den vorhandenen Graben im Horstweg einleiten.

Die Grundstücke an der Straße Habichtshorst (WA 1) nutzen den dort bereits vorhandenen Mischwasserkanal zur Niederschlagswasserbeseitigung.

12.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger Westfalen-Weser-Netz AG bereitgestellt.

12.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt.

13 HINWEISE

13.1 Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-224 oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der

Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

13.3 Abstand zu landwirtschaftlichen Flächen

Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

13.4 Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 6 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH vom 09.08.2019, Projektnummer 553391501, bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

14 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche ca.
Allgemeines Wohngebiet (inkl. Stellplatzflächen, GFL-Flächen)	13.128 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.650 m ²
Öffentliche Grünfläche Straßenseitengraben	511 m ²
Gesamt	15.289 m²

15 KOSTEN

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Petershagen keine Kosten. Die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Kostentragungspflichten werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zwischen der Stadt Petershagen und dem Erschließungsträger geregelt.

Minden, 12.07.2021

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1B „Meßlinger Straße – Nord“ – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 27.03.2020

- Prognose von Schallimmissionen – DEKRA Automobil, Bielefeld, 18.11.2019
- Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung – Ingenieurbüro Dipl.-Ing. SCHEU & Co., Lübbecke, 02.09.2020
- Petershagen, DKZ 3619,0407, Untersuchungsbericht Prospektion 04.08.2020 – denkmal3D, Vechta, 05.08.2020