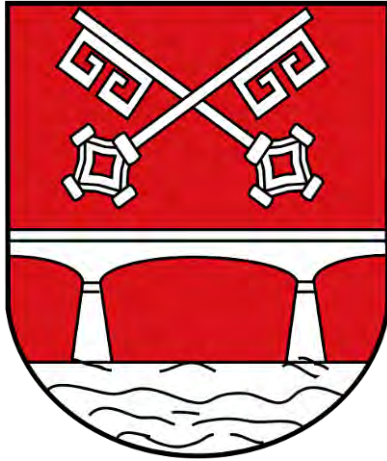
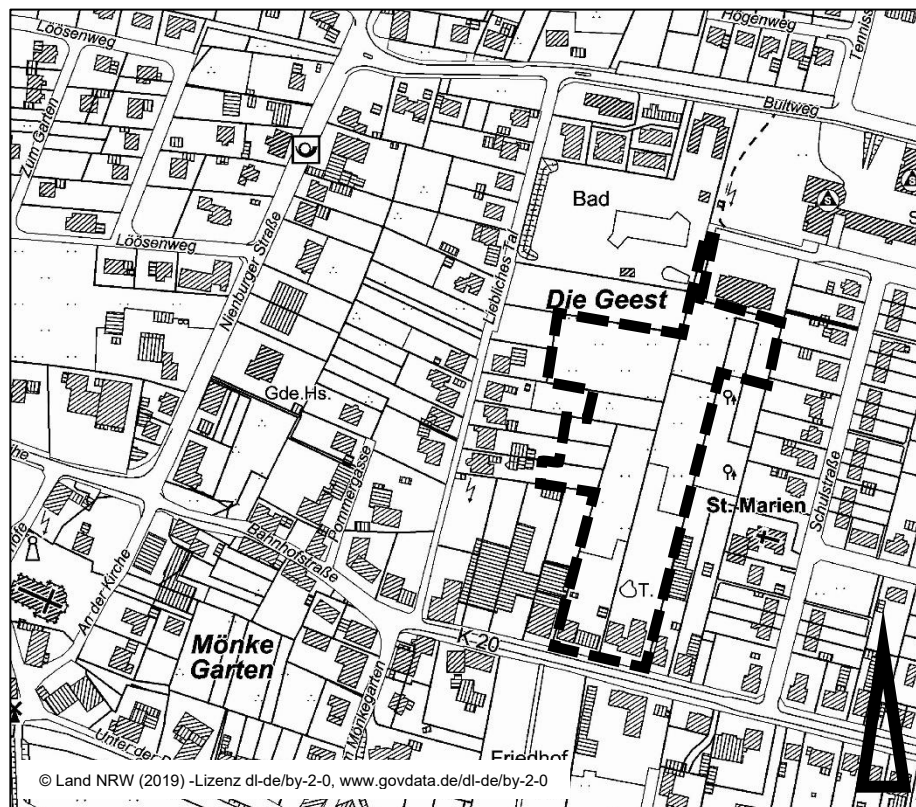




Stadt Petershagen

Begründung -Teil C-
zur Aufstellung des
Bebauungsplanes
Nr. 64 „Südlich Freibad“

OT Lahde
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Satzungsausfertigung

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	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
4.1	REGIONALPLAN.....	10
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	11
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
6	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	13
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	13
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	14
7.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	15
7.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	16
7.5	VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG	16
7.6	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT	16
7.7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	17
7.8	IMMISSIONSSCHUTZ	18
7.9	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	19
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	19
8.1	ERFORDERLICHKEIT	19
8.2	DACHGESTALTUNG	20
8.3	FASSADENGESTALTUNG	20
8.4	EINFRIEDUNGEN	21
8.5	VORGÄRTEN.....	21
8.6	WERBEANLAGEN	21
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	21
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	22
9.2	ARTENSCHUTZ.....	27
10	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	27
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	28
11.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	28
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	28
11.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	29
11.4	ABFALLBESEITIGUNG	29
12	HINWEISE	29
12.1	BODENDENKMALSCHUTZ	29
12.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	29
12.3	LÄRMIMMISSIONEN / DIN-NORMEN	29
13	FLÄCHENBILANZ	30
14	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), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- 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 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020
- 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 Ortsteil Lahde gelegenen Planbereich südlich des Freibades 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 im Ortsteil Lahde zu leisten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt für den Planbereich bereits Wohnbauflächen (W) sowie ein Dorfgebiet (MD) dar.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu einem großen Teil als unbebautes Grünland genutzt. Es handelt sich um die rückwärtigen Bereiche mehrerer Wohnbaugrundstücke, die bisher nicht erschlossen wurden. Aufgrund der Flächengröße ist ein Einfügen der geplanten Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die innerörtlich gelegene Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Dies würde zu einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Ortschaft Lahde führen und so eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung der Ortslage bewirken.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in Lahde und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, wird die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Da die gem. § 19 (2) BauNVO zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB), ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB). Die zulässige Grundfläche beläuft sich im Plangebiet auf ca. 7.508 m².

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird somit gem. § 13 (3) Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Bei dem beschleunigten Verfahren 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.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lahde, Flur 8 die Flurstücke 120, 18/1, 170, 164 (tlw.), 11/1 (tlw.), 13/1 (tlw.), 15/1 (tlw.), 1/2 (tlw.) und 17 (tlw.) mit einer Plangebietsgröße von rd. 20.841 m².

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

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich von Lahde nördlich der Bahnhofstraße und südlich des Freibades.

Das Plangebiet wird gegenwärtig zu einem großen Teil als unbebautes Grünland oder privater Garten genutzt. Es handelt sich um die rückwärtigen Bereiche mehrerer Wohnbaugrundstücke, die bisher nicht erschlossen wurden. Im südlichen Teil befinden sich zwei Wohnhäuser. Eine in diesem Bereich vorhandene Scheune, die zu einem der Wohnhäuser gehört, ist abgängig, sodass die innere Erschließung des Plangebietes mit einem Anschluss an die Bahnhofstraße möglich wird.

Die gesamte Fläche soll überplant und einer wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt werden. Umgeben ist das Gebiet von verschiedenen Nutzungen. Im Norden befinden sich das Freibad Lahde, das Dialysezentrum Petershagen sowie die Grundschule Lahde- Frille. Südwestlich grenzt die Firma Baustoffe Aumann, östlich das Blumen- und Floristikgeschäft Pohlmann an. Südlich der Bahnhofstraße befindet sich der Friedhof von Lahde. Die übrigen angrenzenden Flächen sind durch Wohnnutzungen mit einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bauweise geprägt.



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, die Gärtnerei Pohlmann sowie das Unternehmen Aumann können jedoch Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Zusätzlich können mit dem nördlich angrenzenden Freibad zeitweise Sportlärm einhergehen und auf das Plangebiet wirken. Aus diesem Grund ist eine Prognose von Schallimmissionen erstellt worden.¹

3.3.1 Gewerbelärm

Aufgabe der Schalltechnischen Untersuchung war es, die Immissionspegel bei den beiden Gewerbebetrieben zu ermitteln. Zu den relevanten Geräuschquellen zählen das Freilager mit LKW- und Gabelstapler-Einsatz (Fa. Aumann), die Anlieferung von Schnittblumen, Keramik etc. (Fa. Pohlmann), der Radlader-Einsatz auf dem Lagerplatz (Fa. Pohlmann) und die Bulli-Fahrten zum Lagerplatz (Fa. Pohlmann). Beide Unternehmen sind Tag-Betriebe.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf „Südlich Freibad – OT Lahde“ der Stadt Petershagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.07.2019

Die Geräuschquellen der beiden genannten Betriebe stellen Gewerbelärm dar und sind gemäß der TA Lärm zu ermitteln. 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). Darüber hinaus liegen die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm gem. der maßgebenden TA Lärm für Mischgebiete (MI) tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Das Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass von den beiden Betrieben Geräusche ausgehen, deren Immissionspegel auf die geplante Wohnbaufläche einwirken (Abb. 2).

Die braunen, gelben und grünen Flächen sind WA-verträglich belastet, da hier der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird.

In den orangenen Flächen wird der MI-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten, der Wert von 55 dB(A) für WA überschritten. Dennoch kann der Bereich als WA-Gebiet ausgewiesen werden, da bei Einhaltung der MI-Richtwerte gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet ist. Die innerhalb der Baugrenzen liegenden vorbelasteten Bereiche mit Überschreitung der WA-Richtwerte werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die roten Flächen sind höher als MI-verträglich belastet. Bei derartigen Pegeln ist kein gesundes Wohnen gegeben. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unzulässig (s. Kap. 7.8).

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

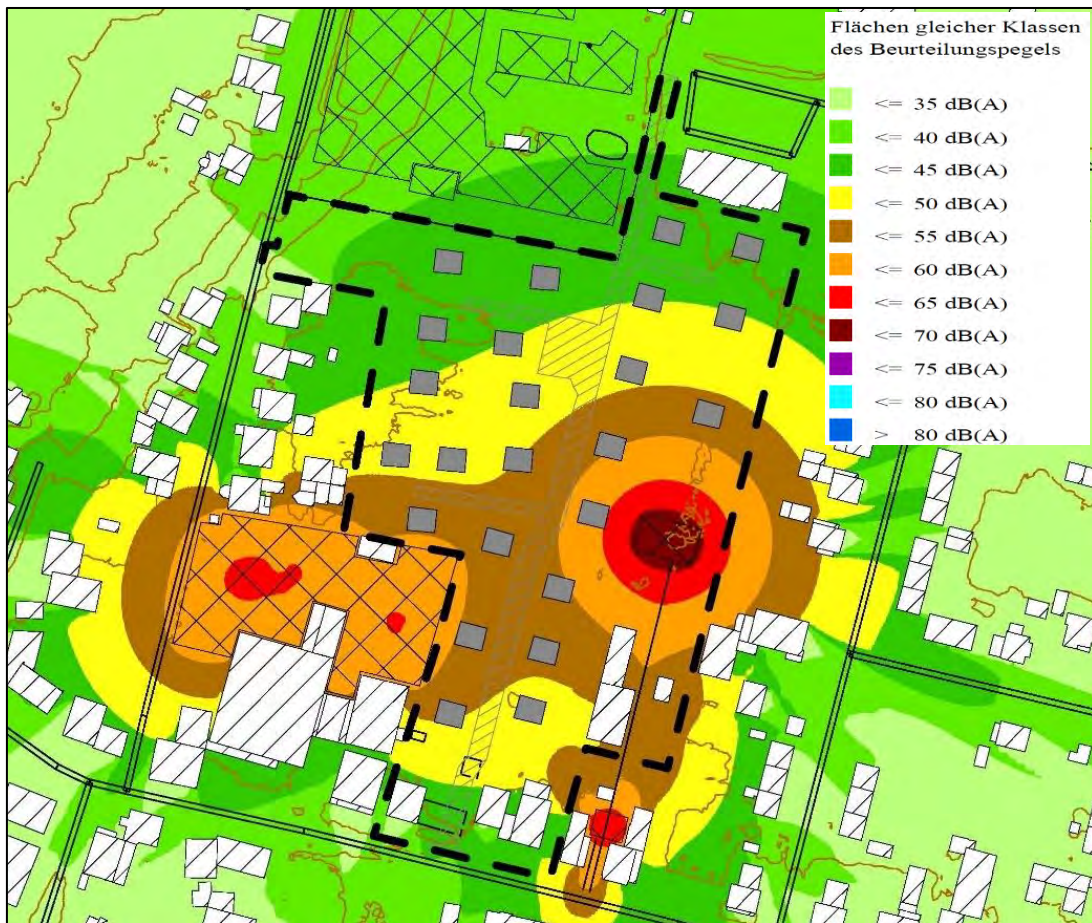


Abbildung 2: Geräuschimmissionen durch Gewerbelärm, Tag, 1. OG (Quelle: AKUS GmbH 2019)

3.3.2 Sportlärm Freibad

Weiterhin wurden in dem Gutachten die Schallimmissionen durch den benachbarten Freibadbetrieb betrachtet. Eine Abend- und Nachtnutzung des Freibades findet nicht statt. Gemäß der Systematik des schalltechnischen Regel- und Verordnungswerkes stellen die Geräusche des Freibadbetriebes Sportlärm dar und sind gemäß der 18. BImSchV Sportanlagenlärmschutzverordnung zu ermitteln und zu beurteilen. Die Immissionsrichtwerte liegen gemäß 18. BImSchV in Allgemeinen Wohngebieten (WA) tagsüber bei 55 dB (A) und Mischgebieten (MI) bei 60 dB (A). Innerhalb der Ruhezeiten am Morgen liegen sie in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bei 50 dB (A) und in den Mischgebieten (MI) bei 55 dB (A).

Aus dem Gutachten geht hervor, dass auch von der Freibad-Nutzung Geräusche ausgehen, deren Immissionspegel auf die geplante Wohnbaufläche einwirken. Die höchsten Werte werden sonn- und feiertags zur mittäglichen Ruhezeit (13-15 Uhr) erreicht (Abb. 3).

Die braunen, gelben und grünen Flächen sind WA-verträglich belastet, da hier der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) eingehalten wird.

In den orangenen Flächen wird der MI-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) eingehalten, der für WA überschritten. Dennoch kann der Bereich als WA-Gebiet ausgewiesen werden, da bei Einhaltung der MI-Richtwerte gesundes Wohnen im Sinne des BauGB gewährleistet ist. Die innerhalb der Baugrenzen liegenden vorbelasteten Bereiche mit

Überschreitung der WA-Richtwerte werden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Die roten Flächen sind höher als MI-verträglich belastet. Bei derartigen Pegeln ist kein gesundes Wohnen gegeben. Aus diesem Grund sind in diesen Bereichen schutzbedürftige Räume gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ unzulässig (s. Kap. 7.8).

Insgesamt wurde festgestellt, dass Bereiche der geplanten Wohnbaufläche lärmbelastet sind. Im Nahbereich des Freibades sind Pegel anzutreffen, die über den WA-Richtwerten und zum Teil auch über den MI-Richtwerten liegen. Allerdings ist auch bestehende Wohnbebauung in derselben Weise belastet. Damit herrscht dort die gleiche Lärm-Qualität vor wie auf der geplanten Wohnbaufläche. Angesichts der Ortsüblichkeit der Freibad-Geräusche in Lahde und angesichts der Tatsache, dass die Freibad-Saison nur wenige Wochen im Jahr beträgt, ergibt sich ein Ermessensspielraum, sodass die vor Ort ermittelte Lärm-Situation akzeptiert wird und von den zukünftigen Bewohnern hinzunehmen ist. Realisierbarer baulicher Schallschutz ist nicht möglich. Die organisatorische Beschränkung der Besucher-Menge auf ein Viertel ist ebenfalls unrealistisch. Stattdessen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsschutzvorgaben zu beachten (s. Kap. 7.8).



Abbildung 3: Geräuschimmissionen durch Sportlärm, sonn- und feiertags zur mittäglichen Ruhezeit, 1. OG (Quelle: AKUS GmbH 2019)

3.3.3 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.

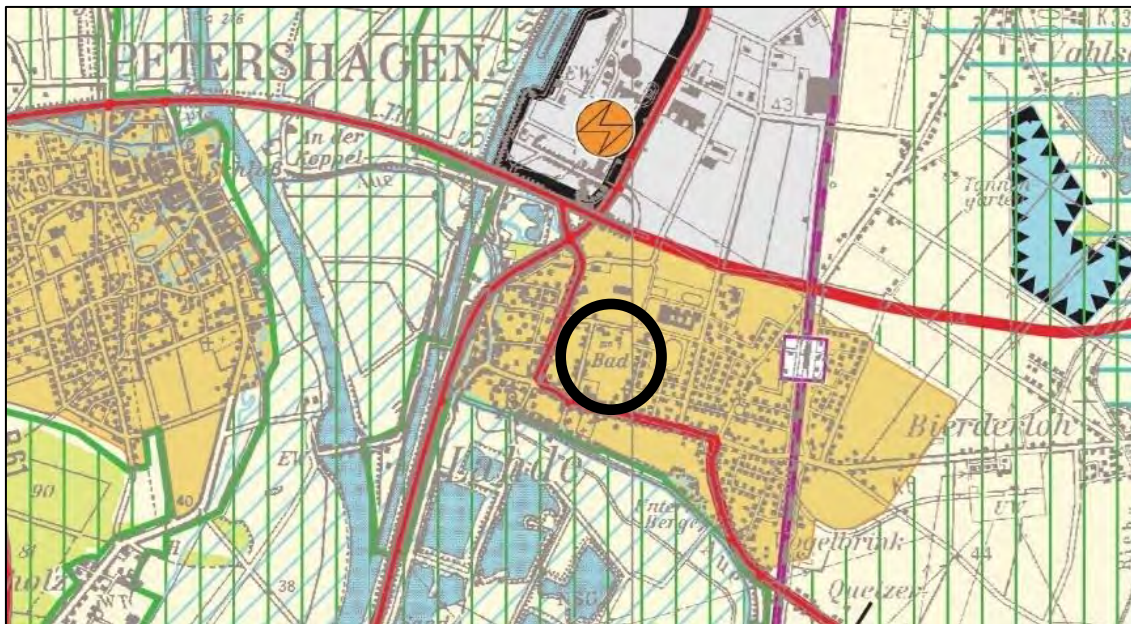


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Plangebiet (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen überwiegend als „Wohnbaufläche (W)“ gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im südlichen Bereich ist nördlich der Bahnhofstraße für eine Bebauungstiefe ein „Dorfgebiet (MD)“ gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dargestellt. Daher ist der FNP für diesen Bereich gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen (39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen), damit die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG wurde inzwischen von der Bezirksregierung Detmold positiv beschieden.

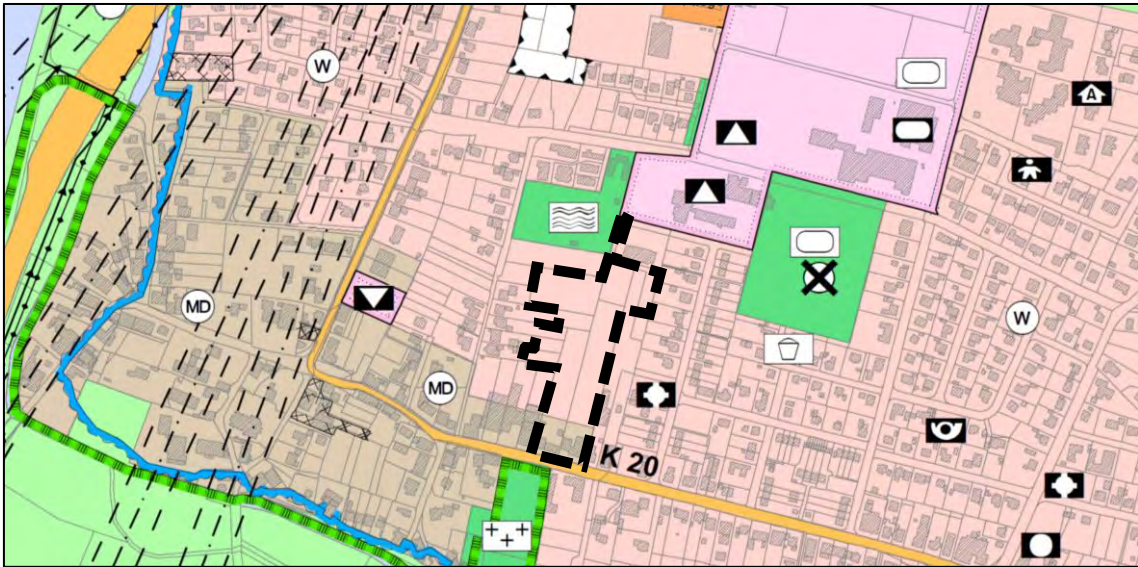


Abbildung 5: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Petershagen)

4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das vorliegende Plangebiet und auch in der unmittelbaren Nachbarschaft bestehen keine Bebauungspläne.

Die anderen umgebenden Wohngebiete haben sich ohne Bebauungspläne entwickelt, sodass sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben dort nach § 34 BauGB richtet, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

5 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 in der Stadt Petershagen zu entsprechen.

Das Plangebiet liegt in den bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortschaft Lahde und ist für eine wohnungsbauliche Nutzung in besonderem Maße geeignet. 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 verkehrsgünstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen in Lahde (Freibad, Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie), sowie zu den Mittelzentren Petershagen und Minden, so dass der Ortsteil insbesondere eine Bedeutung als attraktiver Wohnstandort aufweist.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt 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.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Plangebiet über eine neu anzulegende Planstraße erschlossen wird, die südlich an die bereits vorhandene Bahnhofstraße anschließt. Diese Planstraße ist eine Sackgasse mit einer Wendeanlage. Zusätzlich sind drei Privatwege geplant, die Grundstücke in zweiter Reihe erschließen. Nördlich wird eine fuß- und radläufige Wegeverbindung hergestellt, die an einen Weg grenzt, der in die Schulstraße mündet.

Zu den bereits südlich vorhandenen Wohnbaugrundstücken können ca. 22 weitere Wohnbaugrundstücke entstehen. Die Grundstücksgrößen liegen dabei zwischen 560 und 950 m².

Aufgrund der Flächengrößen und um die Nachfrage nach Wohnraum bestmöglich zu decken sind verschiedene Wohnbebauungen in Form von Einzel- und Doppelhäusern denkbar.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

0.9 stadtplanung

- 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, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen. Zudem erscheinen die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes innerhalb des bestehenden Ortskerns auch aus städtebaulicher Sicht nicht für eine intensivere gewerbliche Nutzung geeignet.

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem gesamten WA-Gebiet 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, um dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung bzw. der Schaffung von Wohnbaugrundstücken entsprechen zu können.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, sodass insgesamt eine Versiegelung der Grundstücksflächen von bis zu 60% zulässig ist.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

7.2.2 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 eine möglichst hohe Auslastung der Gebäude zu ermöglichen.

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

Im Plangebiet wird die Traufhöhe auf 6,5 m und die Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Diese Höhen gewährleisten ein Einfügen der geplanten Bebauung auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung.

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 Umwehrung z.B. Attika) definiert.

Die für die Höhe der baulichen Anlagen maßgebenden Bezugspunkte werden im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich festgesetzt. Sie sind in m über Normalhöhen-null (m NHN) angegeben und orientieren sich an der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Geländehöhen. Die Festsetzung der Bezugspunkte gewährleistet eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

7.2.3 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 auf zwei Wohnungen begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils Lahde vorherrscht, zu gewährleisten.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes in den östlich angrenzenden Wohnquartieren üblich ist. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, um hier eine Anpassung der Bebauungsstrukturen an die vorhandene Umgebung zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zu der neuen Planstraße und der bestehenden 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.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

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

7.4 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 an der bestehenden Straße sowie der Planstraße 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.

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.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Um die verkehrliche Erschließung des Plangebietes planungsrechtlich zu sichern, wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB die neu anzulegende Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Wendeanlage ermöglicht das Wenden von 2-achsigen Müllfahrzeugen in Anlehnung an die RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Die neue Planstraße ist 7 m breit.

Im Norden wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dies betrifft eine neu anzulegende fuß- und radläufige Wegeverbindung zu den angrenzenden Bebauungen und den angrenzenden Erschließungen. Durch diese Verbindungen sollen kurze Wege für die künftigen Bewohner des Gebietes sowie für Bewohner benachbarter Quartiere i.S. der städtischen Zielsetzung „Stadt der kurzen Wege“ u.a. zu Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Sportplätze) sichergestellt werden.

7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger“ (GFL) wird die Erschließung von weiteren Grundstücken in zweiter Reihe über Privatwege gesichert. In diesen Privatwegen wird keine öffentlich gewidmete Kanalisation verlegt, so dass diese privat durch die Anlieger herzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatwege nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereitzustellen.

Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind jedoch nicht la-
gegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage wird von den endgültigen Zuschnitten der ein-
zelnen Baugrundstücke abhängen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(GFL) 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 ein-
zutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grund-
stückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

7.7 Grünordnerische Festsetzungen

Um innerhalb des Plangebietes eine räumliche Strukturierung und ein Einfügen des
Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, sind je Bau-
grundstück zwei hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume anzu-
pflanzen 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 *"Koordinationssausschuss Obstwiesenschutz NRW"*² 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.

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, z.B. in den Privatgärten, möglich. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

7.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm (Blumengeschäft, Baustoffhandel) und Sportlärm (Freibad) vorbelastet (s. Kap. 3.3).

Aus diesem Grund sind in den Bereichen innerhalb der Baugrenzen, in denen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete überschritten werden, auf der der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseite keine schutzbedürftigen Räume i.S.d. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig oder diese Gebäudeseiten sind mit nicht offenbaren Fenstern und geeigneten schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen, da sonst keine gesunden Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Ein schutzbedürftiger Raum wird in der DIN als „im Sinne dieser Norm gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum“ definiert. Schutzbedürftige Räume sind z.B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten,
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume,
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume

Die Bereiche, in denen die WA-Richtwerte überschritten, aber die MI-Richtwerte eingehalten werden, sind in der Planzeichnung als Hinweis gekennzeichnet. Bei einer Unterschreitung des MI-Richtwertes von tags 60 dB(A) kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden, da auch in Mischgebieten noch gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Insofern wird hier in Teilen des Plangebietes den

² <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm>

künftigen Bewohnern eine höhere Immissionsbelastung zugemutet, die im Norden durch die Emissionen des Freibades und im Osten durch den zeitweisen Betrieb eines Radladers auf dem benachbarten Gärtnergrundstück bedingt sind.

Durch die Möglichkeiten des architektonischen Selbstschutzes können die Bauwilligen auf diese Geräuschimmissionen reagieren, in dem auf den besonders belasteten, den Lärmquellen zugewandten Gebäudeseiten keine schutzbedürftigen Räume anordnen oder diese entsprechend mit nicht offenbaren Fenstern versehen. Nicht offenbare Fenster sind keine maßgeblichen Immissionsorte i.S.d. TA-Lärm, so dass diese bei der Bewertung von Lärmimmissionen nicht zu berücksichtigen sind.

Auch in Bezug auf die Nutzung der Außenwohnbereiche kann hier davon ausgegangen werden, dass durch die festgestellte Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bzw. der Orientierungswerte der DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ keine unzumutbare Konfliktsituation entsteht, da die Immissionen einerseits nur zu den Tageszeiten auftreten, andererseits keine dauerhaften Lärmquellen vorliegen. So ist während des Betriebes des Freibades (nur in den Sommermonaten) saisonal und wetterbedingt nicht stets von einer Volllast auszugehen. Gleiches gilt auch für den angenommenen Betrieb eines Radladers auf dem benachbarten Gärtnergrundstück.

Bei der Gestaltung der Außenwohnbereiche besteht auch hier die Möglichkeit, Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität (z.B. Terrassen) durch architektonische Maßnahmen (z.B. räumliche Lage nicht in den besonders belasteten Bereichen) vor den Immissionen zu schützen.

7.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der anstehenden Bodenschichten mit Versickerungswerten (kf) von 1×10^{-4} bis 1×10^{-5} m/s eine wirksame Versickerung möglich.³

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Dies trägt dazu bei, dass sich trotz der zulässigen Bebauung die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet nicht wesentlich verändert und das Niederschlagswasser dem Naturhaushalt vor Ort weiter zur Verfügung steht.

8 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).

8.1 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.

³ Bodenerkundung vom 20.08.2020, Ing.-Büro Nowozin, Lübbecke

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 des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 86 BauO NRW 2018 mit einem Bußgeld geahndet werden.

8.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind Hauptgebäude mit mindestens 20° bis höchstens 48° Dachneigung zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

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 sowie Dachbegrünungen 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.

8.3 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. Klinker- oder Fachwerkimitationen), 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.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

8.4 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 Natursteinmauer auszuführen.

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

8.5 Vorgärten

Die Begrünung der Vorgärten übernimmt durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen stellt eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) dar 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.

8.6 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 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ 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. Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche wird ebenfalls unterschritten.

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 südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 400 m (DE-3519-401, „Weseraue“).
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich im Südwesten in einer Entfernung von rd. 2,7 km (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.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortschaft von Lahde und kann gut in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiet befindet sich u.a. ein Grundschulstandort, Nahversorgungsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, medizinischen Anwendungen und ein Freibad. Zudem liegt das Plangebiet in günstiger Lage zu den Naherholungsgebieten der Weser im Westen und dem Schaumburger Wald im Osten sowie der freien Landschaft dazwischen. Über die B482 ist das Gebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Aus einem Schallgutachten resultiert, dass im Plangebiet Immissionen in Form von Lärm wegen der benachbarten Gewerbebetriebe sowie dem angrenzenden Freibad auftreten können. Bereiche, in denen Immissionsrichtwerte überschritten werden, dürfen nicht mit baulichen Hauptanlagen überbaut werden, sodass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

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

Aufgrund der eher geringeren Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lärms und den guten Voraussetzungen bezüglich der Infrastrukturen sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch Grünland und einzelne Wohnnutzungen geprägt. Durch die umliegenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits durch anthropogene Nutzungen (Wohngebiet, Freibad, Gewerbebetriebe, Kirche, Straßen) vorbelastet, so dass mit dem Vorkommen störepfindlicher Arten nicht zu rechnen ist.

Durch die künftige Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, z.B. für typische Gartenvögel. Im Verlauf des Planverfahrens wurden im Süden des Plangebietes einige alte Obstbäume mit Höhlungen gerodet, bevor diese auf das Vorhandensein von Brut- und Lebensstätten insbesondere von Vögeln und Fledermäusen überprüft werden konnten. Daher wurde im Rahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung

auf Grund einer Potentialabschätzung davon ausgegangen, dass im Plangebiet insbesondere im Bereich der entfernten Obstbaumwiese mit dem Vorkommen von Brut- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen gerechnet werden musste.

Auf Grund des Zeitpunkts der Rodung in den Wintermonaten konnte eine Verletzung des Zugriffs- und Tötungsverbots i.S.d. § 44 BNatSchG für Vögel ausgeschlossen werden. Nicht vollständig ausgeschlossen werden konnte dies für Fledermäuse, die ggf. eine Höhle als Überwinterungsquartier aufgesucht haben.

Für den Verlust dieser Brut- und Lebensstätten werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen außerhalb des Plangebietes (Herstellung einer 1.000 m² großen externen Ausgleichsfläche mit Gehölzstrukturen) und das Anbringen von Brut- und Fledermauskästen im Bereich des Freibades vorgesehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere können durch die artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wirksam gemindert werden, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet stellt gegenwärtig zum größten Teil Grünland mit einigen Gehölzen dar. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen. Im Verlauf des Planverfahrens wurde eine im südlichen Plangebiet gelegene ältere Obstbaumwiese gerodet, deren Bäume teilweise bereits hohl waren. Auf Grund der naturschutzfachlichen Wertigkeit dieses Obstbaumbestandes und der damit verbundenen Bedeutung als potentielle Lebensräume und Vermehrungsstätten für Vögel und Fledermäuse werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Diese entstehen teilweise durch die Anlage von Hausgärten in Verbindung mit den grünordnerischen Festsetzungen, durch die neue Vegetationsstrukturen entstehen und auch die Neupflanzung von standortheimischen Obst- und Laubbäumen umfassen. Darüber hinaus werden auch außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von 1.000 m² artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt, die ebenfalls eine Pflanzung von Bäumen beinhalten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht erheblich.

9.1.4 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 Grünland und einzelne Wohnnutzungen geprägt. Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Spontanvegetation, Grünland und 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. Darüber hinaus werden artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

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

9.1.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet, noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Durch die erstmalige Bebauung des Plangebietes wird eine Versiegelung des Plangebietes ermöglicht (Versiegelung durch Bebauung der Grundstücke und Verkehrsfläche). Dadurch reduziert sich zunächst die Grundwasserneubildungsrate, die jedoch durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken weitestgehend kompensiert wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.6 Schutzgut Fläche

Eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen. So wird eine Fläche von 18.770 m² einer wohnungsbaulichen Nutzung zugänglich gemacht, von der bis zu 60 % versiegelt werden darf. Für die neue Planstraße werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Lahde mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, sodass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen und einer Innenverdichtung des Ortskerns beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Regionalplan und im Flächennutzungsplan bereits für eine Wohnnutzung vorbehalten sind.

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.

9.1.7 Schutzgut Boden

Die Böden sind im Plangebiet der typischen „Braunerde“ zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit der Böden wurde bisher nicht bewertet. Die Versickerungsfähigkeit im 2-Meter-Raum wird als „geeignet“ eingestuft.⁴

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. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Regionalplan und im Flächennutzungsplan bereits für eine Wohnnutzung vorbehalten sind.

⁴ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017

9.1.8 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 718 mm/a) aus.⁵

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.

9.1.9 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet dient derzeit vorwiegend als eine Grünfläche. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und bestehen aus gewerblichen sowie wohnungsbaulichen Nutzungen. Die Wohngebiete sind hierbei von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit anschließenden Gärten geprägt.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit nicht erkennbar.

9.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Boden- und Baudenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmal

Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Allerdings ist aufgrund der zahlreichen archäologischen Fundstellen in der Umgebung des Baugebietes im Plangebiet mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Daher ist im Vorfeld einer Erschließung/Bebauung eine archäologische Prospektion mittels Suchschnitten von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen.

Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen gem. VV zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes

⁵ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 26.10.2020

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.

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.

Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird daher empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL – Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Baudenkmal

Baudenkmäler gem. § 2 (2) DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Östlich des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplanes befindet sich die Kath. Kirche St. Maria, Schulstraße 7. Diese Kirche ist im kurlandschaftlichen Fachbeitrag⁶ des LWL als ein kurlandschaftsprägendes Bauwerk aufgeführt und durch den LWL als potenzielles Denkmal benannt worden.

In dem genannten Fachbeitrag wird die Kirche beschrieben:

„Gegenüber der Einmündung der Goethestraße in die Schulstraße auf einer großen, teilweise baumbestandenen Parzelle mit gepflastertem Vorplatz zwischen Wohnbebauung gelegen. 1954/55 aus Klinkern in Rottönen errichtete schlichte, dreischiffige Hallenkirche mit eingezogenem Rechteckchor unter Satteldach und im Südosten eingeschobenem Turm mit Walmdach. Die Rundbogenfenster des Schiffes sind bleiverglast mit Engelsmotiven, die runden Fenster mit geometrischen Formen, das dreiteilige Fenster über dem Eingangsportal mit St. Caecilia und Engeln und das Rundfenster der Taufkapelle mit Taubenmotiv. Die Kirche ist der Abschluss einer Sichtachse vom Bahnhofsvorplatz durch die gesamte Goethestraße und durch den Turm in hohem Maße ortsbildprägend.“

Die im Fachbeitrag genannte Sichtachse vom Bahnhofsvorplatz durch die gesamte Goethestraße zum Kirchturm wird durch die vorliegende Planung nicht gestört, da das Plangebiet von der Goethestraße aus gesehen hinter der Kirche liegt. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen auf max. 9,5 m wird sichergestellt, dass die neu errichteten Gebäude nicht hinter der Kirche herausragen und somit die ortsbildprägende Funktion nicht beeinträchtigen.

⁶ LWL, Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Regionalplanung Regierungsbezirk Detmold, Band II, Dezember 2017, S. 84

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erkennbar.

9.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, wurde der Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt.⁷

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die durch die Baumfällungen verursachte geänderte Ausgangslage im Plangebiet hat eine Anpassung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erforderlich gemacht (vgl. Kapitel 5).

Aufgrund der frühzeitigen Bestandsaufnahme im Plangebiet sind die ehemals vorhandenen Strukturen (insbesondere im Bereich der Obstwiese) gut dokumentiert. Darauf basierend konnte eine Potenzialanalyse mit Bewertung und Entwicklung entsprechender Artenschutzmaßnahmen erfolgen.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Herstellung der in Kapitel 5 dargestellten spezifischen Maßnahmen zum Auffangen von Funktionsverlusten können artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden.“

Dem Fachbeitrag sind dabei die zu beachtenden Vermeidungsmaßnahmen (Abbruch von Gartenhäusern und Gebäudeteilen und Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, Kontrolle auf Lebens- und Vermehrungsstätten von Fledermäusen) und die durchzuführenden CEF-Maßnahmen (Anpflanzen von Bäumen, Anbringen von Nistkästen, externe Kompensationsmaßnahme)) zu entnehmen.

Bei Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zum Auffangen von Funktionsverlusten können artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden.

10 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 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.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

⁷ Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 64 „Südlich Freibad“, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, Juli 2021/ Februar 2022

- 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.

Besonders geschützte Böden (z.B. solche mit hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltene Böden) sind im Plangebiet gem. den Kartendarstellungen des Geologischen Dienstes NRW (s. Kap. 9.1.7) nicht vorhanden.

Durch die Planung mit dem Ziel der Innenverdichtung des Ortskerns in zentraler Lage wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

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

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen in den umgebenen 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.

11.2 Abwasserbeseitigung

Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Auch das auf den geplanten Privatwegen anfallende Niederschlagswasser wird zur Versickerung gebracht. Allerdings erhalten diese Wege einen Notüberlauf mit Anschluss an den neu herzustellenden Regenwasserkanal in der Planstraße.

Das auf der Planstraße anfallende Niederschlagswasser wird über einen in der Planstraße zu erstellenden Regenwasserkanal dem Regenwasserkanal in der Bahnhofstraße zugeführt.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Schmutzwasser wird über einen in der Planstraße neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal dem in der Bahnhofstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt.

11.3 Elektrizitätsversorgung

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

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt.

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalschutz

Aufgrund der zahlreichen archäologischen Fundstellen in der Umgebung des Baugebietes ist im Plangebiet mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Daher ist im Vorfeld einer Erschließung/Bebauung eine archäologische Prospektion mittels Suchschnitten von einer archäologischen Fachfirma durchzuführen.

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.

12.2 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.

12.3 Lärmimmissionen / DIN-Normen

In Teilen des Plangebietes besteht eine Vorbelastung mit Gewerbelärm und Sportlärm aus angrenzenden Nutzungen (s. Schalltechnische Untersuchung AKUS GmbH, 23.07.2019). Die belasteten Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 6 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schalltechnischen Untersuchung der AKUS GmbH vom 23.07.2019, bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche ca.
Allgemeines Wohngebiet (inkl. GFL-Flächen)	18.759 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.724 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“	358 m ²
Gesamt	20.841 m²

14 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, 06.04.2022

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

- Schalltechnische Untersuchung zum städtebaulichen Entwurf „Südlich Freibad – OT Lahde“ der Stadt Petershagen, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.07.2019
- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 64 „Südlich Freibad“, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, Juli 2021/ Fortschreibung Februar 2022
- Bodenerkundung, Ing.-Büro Nowozin, Lübbecke, 20.08.2020
- Baugrundgutachten, Ing.-Büro Scheu, Lübbecke, 13.01.2022