

STADT PETERSHAGEN
Ortschaft Lahde
BEBAUUNGSPLAN-NR. 5
"SCHILLERSTRASSE"
6. Änderung
- S A T Z U N G -

**Begründung
mit Umweltbericht**

Planverfasser:

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG
ARCHITEKT AKNW UND BERATENDER INGENIEUR
TEL (0049) 05705 / 1441-0 FAX (0049) 05705 / 1441-99
INFO@PLENGE-PLENGE.DE WWW .PLENGE-PLENGE.DE
JÖSSER WEG 59 ORTSTEIL WINDHEIM
32469 PETERSHAGEN DEUTSCHLAND (GERMANY)

Planstand:

23.08.2010



Inhalt

I.	Begründung zum Bebauungsplan	3
I. 1.	Allgemeines	3
I. 1.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schillerstraße"	3
I. 1.2	Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schillerstraße"	3
I. 1.3	Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
I. 1.4	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	4
I. 2.	Rahmenbedingungen	5
I. 2.1	Derzeitige Nutzung des zu ändernden Plangebietes	5
I. 2.2	Boden, Klima, Altlasten, Vegetation, Lärm, Geruch	6
I. 2.3	Eigentumsverhältnisse	6
I. 3.	Wesentlicher Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes	7
I. 3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubarkeit	7
I. 3.2	Grünflächen	7
I. 3.3	Schutzflächen	8
I. 3.4	Ver- und Entsorgung	8
I. 3.5	Stellplätze	9
I. 4.	Flächenbilanz	9
II.	Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB.....	10
II. 1.	Einleitung	10
II. 1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele	10
II. 1.2	Fachgesetze und Fachpläne	11
II. 2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	13
II. 2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	13
II. 2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
II. 2.3	Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	17
II. 2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
II. 3.	Zusätzliche Angaben	20
II. 3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	20
II. 3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	21
III.	Zusammenfassende Erklärung	21
Anlage 1a:	Eingriffsbilanzierung - A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes	23
Anlage 1b:	Zeichnerische Darstellung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes....	24
Anlage 2a:	Eingriffsbilanzierung - B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes	25
Anlage 2b:	Zeichnerische Darstellung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes	26
Anlage 3:	Nachweis Stellplätze	27



I. Begründung zum Bebauungsplan

I. 1. Allgemeines

I. 1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schillerstraße"

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 "Schillerstraße" einschließlich seiner 5. Änderung liegt nördlich der Ortslage Lahde sowie südlich der L770 bzw. des Gewerbegebietes Lahde. Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt.

- im Norden von dem Petershäger Weg sowie im Anschluss durch die Landesstraße L770
- im Osten von der Ostseite der Schillerstraße
- im Süden von der Nordseite des Bultweges
- im Westen von der Ostseite des Ackerweges.

I. 1.2 Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Schillerstraße"

Die 6. Änderung betrifft nur eine Teilfläche o.a. Geltungsbereiches. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schillerstraße“ weist eine Größe von 2,86 ha auf. Er umfasst die Flurstücke 487, 490, 491, 492 in der Flur 4 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den grundstücksbegleitenden Petershäger Weg als Fuß- und Radweg sowie im Anschluss durch die aufgerampte Landesstraße L770
- im Osten durch eine I- bis III-geschossige Wohnbebauung mit Kindergarten; im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ ist hier eine maximal zweigeschossige, offene, allgemeine Wohnbebauung festgelegt
- im Süden von einer öffentlichen Straße (Pastor-Albert-Clos-Straße) und anschließender I- bis III-geschossiger Wohnbebauung; im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ ist hier eine maximal zweigeschossige, offene, allgemeine Wohnbebauung festgelegt
- im Westen von einer öffentlichen Straße (Ackerweg) und anschließenden Ackerflächen bzw. Sportflächen.

I. 1.3 Ziele und Zwecke der 6. Änderung des Bebauungsplanes

Das Erfordernis der 6. Änderung des Bebauungsplanes resultiert aus dem Bedarf an Erweiterungsfläche des Betreibers des Pflegewohnheimes.

Das Haus Bethesda bietet Platz für ca. 140 Bewohner und richtet sich insbesondere an pflegebedürftige alte Menschen, gerontopsychiatrisch erkrankte Personen und an Multiple Sklerose Erkrankte sowie Schädel-Hirngeschädigte Phase F. Das Angebot der stationären Aufnahme und Betreuung wird durch die Möglichkeiten der Kurz- und Urlaubspflege ergänzt.

Zusätzlich besteht Bedarf an Betreuung in der Tagespflege. Sie ermöglicht eine kompetente Betreuung und Pflege tagsüber und eine Rückkehr in die vertraute häusliche Umgebung am Abend und am Wochenende. Sie dient der Rehabilitation, der Verkürzung von Krankenhausaufenthalten und der Kommunikation besonders allein stehender alter Menschen, vor allem aber dazu, pflegende Angehörige zu entlasten.

Aus betrieblichen Gründen ist es wichtig, die Tagespflege auf einem separierten Grundstück zu errichten. Geplant ist die Ergänzung einer Tagespflege in Angliederung



an das Haus Bethesda. So können Funktionen im Haus Bethesda genutzt werden. Es soll ein eingeschossiger Neubau im Bereich des angrenzenden Waldstückes mit Anbindung über die Zufahrtstraße an die nördliche Seite des Pflegeheimes entstehen. Die Tagespflege erhält einen eigenen Eingangsbereich. Die vorhandene Erschließung (Zufahrtsweg mit Stellplätzen) des Hauses Bethesda wird für den Neubau genutzt, Stellplätze werden geringfügig zusätzlich erforderlich.

Die betreffenden Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 „Schillerstraße“ einschließlich seiner 5. Änderung. Der Neubau ist auf einer bisher als Grünfläche festgesetzten Fläche geplant.

Um diese Fläche einer Bebauung zuzuführen, ist die Änderung des Baubauungsplanes notwendig.

I. 1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

Raumordnungsplan und Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan GEP) legt auf der Grundlage des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm LEPro) NRW und des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest.

Darüber hinaus bildet der Regionalplan die Grundlage für die erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Städte und Gemeinden an die Ziele der Raumordnung. In seiner Eigenschaft als Landschaftsrahmenplan und forstlicher Rahmenplan beziehen sich die Ziele des Regionalplanes auf die Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes findet der Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Anwendung.

Darin ist der Ortsteil Lahde als Mittelzentrum mit verschiedener infrastruktureller Anbindung dargestellt. Ortsteil und Plangebiet sind als Wohnsiedlungsgebiete mit mittlerer Siedlungsdichte verzeichnet, nördlich schließt der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung an, das westlich an die Ortslage angrenzende Kraftwerk ist als flächenintensives Großvorhaben herausgehoben. Der Landschaftsraum um die Ortslage ist nahezu flächendeckend mit den Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftlicher Erholung sowie Grundwasser- und Gewässerschutz belegt.

Der Regionalplan wurde aus dem Raumordnungsplan entwickelt.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 BauGB wird der Bebauungsplan auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 14.09.1977 in Kraft getreten. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 werden darin als Wohnbauflächen, an der nördlichen Plangebietsgrenze als Grünflächen ausgewiesen. Raumordnungsplan und Regionalplan sind im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ der Stadt Petershagen, Ortschaft Lahde wurde am 30.06.1976 rechtskräftig. Danach sind 5 vereinfachte Änderungsverfahren



durchgeführt worden:

1. Änderung Satzungsbeschluss vom 19.10.1976
Bekanntmachung vom 15.04.1977
Inhalt: Erweiterung einer überbauten Fläche
2. Änderung Satzungsbeschluss vom 07.03.1978
Bekanntmachung vom 07.04.1978
Inhalt: Änderung der Reihenhausbauung in Einzelhausbauung entlang des Ährenweges
3. Änderung Satzungsbeschluss vom 18.12.1984
Bekanntmachung vom 01.02.1985
Inhalt: Änderung in der Geschossigkeit sowie Festsetzung der Möglichkeit zur Doppelhausbauung
4. Änderung Satzungsbeschluss vom 14.03.1994
Bekanntmachung vom 15.04.1994
Inhalt: Erweiterung von überbaubaren Flächen im Zusammenhang mit der Errichtung von Übergangsheimen für das Diakonische Werk, Neuabgrenzung öffentlicher Parkflächen sowie Neufassung von textlichen Festsetzungen
5. Änderung Satzungsbeschluss vom 03.07.1995
Bekanntmachung vom 27./29.01.1996
Inhalt: Veränderung der Erschließung im mittleren Baufeld, Verkleinerung der Baufelder

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit erarbeitet.

I. 2. Rahmenbedingungen

I. 2.1 Derzeitige Nutzung des zu ändernden Plangebietes

Im Geltungsbereich der 6. Änderung befinden sich folgende Einrichtungen der Diakonie Stiftung Salem gGmbH:

- Pflegewohnheim Haus Bethesda, V-geschossig
- Kindertagesstätte Lahde, I- bis II-geschossig
- Altenwohnungen, III-geschossig
- Küche Lahde, I-geschossig
- Garagenanlage
- Gebäude Energieversorgung (Elektro)

Den nördlichen Bereich des Geltungsbereiches bildet ein ungenutztes Waldstück.

Der überbaute Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit der Einschränkung, dass hier nur Anlagen für den Allgemeinbedarf - Altenpflegeheime, Altenwohnheime, Begegnungsstätten und Personalwohnungen errichtet werden dürfen, ausgewiesen. Hier ist eine IV-geschossige halboffene Bauweise mit Gebäudegruppen größer 50m möglich. Der Bereich für die geplante Erweiterung ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Entlang der nördlichen Baugebietsgrenze ist eine von der Bebauung freizuhaltende



Schutzfläche als Mindestabstand zum nördlich gelegenen Gewerbegebiet dargestellt. Der geplante Neubau greift in diese Schutzfläche ein.

I. 2.2 Boden, Klima, Altlasten, Vegetation, Lärm, Geruch

Vom Landschaftscharakter her ist der nördliche Kreis Minden-Lübbecke der norddeutschen Tiefebene zuzuordnen. Prägend sind ebene, landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzte Flächen und die darin eingestreuten Reste ehemals großflächiger Moore und feuchter Wiesen. Entlang der Weser nördlich von Petershagen bilden die Weseraue und mehrere ehemalige Sand- und Kiesgruben ein Feuchtgebiet internationaler Bedeutung.

Die Weseraue ist einer der bedeutendsten Brut-, Mauser-, Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsplätze für Wasser- und Watvögel in Nordrhein-Westfalen.

Großklimatisch gehört das Gebiet zur Übergangszone zwischen subozeanischem und subkontinentalem Klima.

Die Bodenhöhen liegen bei ca. 30-40m üHN. Es sind keine tiefliegenden oder oberflächennahen Bodenschätze bekannt. Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Altlastverdachtsflächen (Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen) bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind nach heutigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet.

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes bisher nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Wesentliche Emissionen und Immissionen bezüglich Lärm und Luftverschmutzung sind nicht bekannt. Lärmquellen können im Gewerbegebiet und auf der L770 entstehen. Durch die Auframpung der L770 können diese Lärmquellen nicht auf das Plangebiet einwirken.

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-3, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

I. 2.3 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke des Geltungsbereiches der 6. Änderung sind private Grundstücke und befinden sich in Besitz der Diakonie Stiftung Salem gGmbH.



I. 3. Wesentlicher Inhalt der 6. Änderung des Bebauungsplanes

I. 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubarkeit

Im zu ändernden Plangebiet wird die vorhandene Wohngebietsfläche in Richtung Norden um die Fläche der neu zu planenden Tagespflege erweitert.

Entsprechend der Ausweisung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden alle überbaubaren Flächen im Änderungsbereich nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Einschränkung, dass nur „Anlagen für den Allgemeinbedarf - Altenpflegeheime, Altenwohnheime, Begegnungsstätten und Personalwohnungen“ möglich sind, wird mit der 6. Änderung entsprechend aktueller Baunutzungsverordnung ersetzt und wie folgt formuliert:

„Im WA(E) sind folgende Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffern 1 und 3 BauNVO zulässig:

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

Damit bleibt der Grundcharakter der bebauten Fläche erhalten, die Nutzung kann weiter schwerpunktmäßig auf der Betreuung und Pflege von Menschen einschließlich aller notwendigen infrastrukturell notwendigen Einrichtungen liegen. Die Betreuung und Pflege junger Menschen wird eingeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der derzeit vorhandenen Bebauung festgesetzt. Entsprechend wird der Bereich um das Pflegeheim mit maximal V, alle anderen Bereiche einschließlich der Neubaufäche mit maximal III Geschossen ausgewiesen.

Das gesamte Baugebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Das entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Die im rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene überbaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen entspricht diesem Wert, hier war bisher keine Grundflächenzahl festgelegt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung orientiert sich an der Ausweisung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan. Anpassungen an abweichende Bestandsbebauungen wurden vorgenommen. Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind außerhalb des Baufeldes möglich, dies betrifft z.B. die vorhandenen Garagen an der Pastor-Albert-Clos-Straße.

Die Festsetzung der halboffenen Bauweise mit möglichen Gebäudegruppen größer 50m wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

I. 3.2 Grünflächen

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird um die Fläche der neu zu planenden Tagespflege reduziert.

Die verbleibende Grünfläche wird mit einer Pflanzbindung ausgewiesen, hier werden keine Maßnahmen vorgenommen, die Biotopwertigkeit wird nicht verändert.

In den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,



Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zwei Durchgänge für einen Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,5m vom WA zum angrenzenden Petershäger Weg möglich.

Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht bereits im Aufstellungsverfahren in die Begründung aufzunehmen, dieser bildet den Teil II dieser Begründung.

I. 3.3 Schutzflächen

Die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan ausgewiesene Schutzfläche war als Mindestabstandsfläche zum nördlich angrenzenden Gewerbegebiet ausgewiesen. Diese Immissionsschutzfläche war bis zum Weiterbau der L770 als planerisch abgesicherte Abstands- bzw. Sicherheitsfläche zum angrenzenden Gewerbegebiet mit seinen möglichen Immissionen sinnvoll und notwendig. Durch die zwischenzeitlich erfolgte Fertigstellung der in Dammlage geführten L770 in Richtung Osten nach Gorspen-Vahlsen und Bierde sowie deren Weiterführung, mit einer Dammhöhe von 4,00m, hat die südlich hinter der L770 liegende Fläche als Immissionschutzfläche keine Funktion und Berechtigung mehr, so dass die Darstellung der Schutzfläche im Bebauungsplan entfallen kann.

I. 3.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen zentralen Netze, die zu gegebener Zeit erweitert werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes wird von dem Freileitungsschutzbereich einer 110kV-Leitung Bierde-Heyden (Lfd. Nr. 10-017501) im nordwestlichen Geltungsbereich berührt. Dieser würde im Falle einer Ausweisung als Baugebiet als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ausgewiesen. Da hier eine Grünfläche festgeschrieben ist, erfolgt hier keine Ausweisung in der Planzeichnung. Für ggf. weitere Änderungen am Bebauungsplan Nr. 5 wird die Leitungsführung berücksichtigt.

Die Belange der E.ON Netz GmbH sind wie folgt zu berücksichtigen (ausführungsrelevante Hinweise müssen im Rahmen der Baugenehmigung an die Bauherren weitergegeben werden):

Die Breite des Freileitungsschutzbereiches für die 110-kV-Leitung beträgt max. 50,0m, d. h. jeweils 25,0m von der Leitungsachse (Verbindungsline der Mastmitten) nach beiden Seiten. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit der E.ON Netz GmbH im Detail abzustimmen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die genaue Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien im Internet über die „Trassenauskunft Kabel“ oder bei der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12, Postfach 2180, 49011 Osnabrück, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser muss in die öffentliche



Kanalisation eingeleitet werden.

I. 3.5 Stellplätze

Für die 6. Änderung des Plangebietes wurde ein Stellplatznachweis gemäß Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW durchgeführt. Darin werden für die Einheiten Pflegewohnheim, Tagespflege, Arztpraxis und Küche 24 bis 34 Stellplätze erforderlich, davon 11 bis 18 für Besucher. Im Moment sind 31 Stellplätze im Zufahrtsbereich zum Pflegewohnheim vorhanden, mindestens 1 Stellplatz wird im Zusammenhang mit dem Neubau der Tagespflege gebaut werden. Damit wären die Stellplatzanforderungen für diesen Bereich erfüllt (siehe Anlage 3).

Zusätzlich werden die ca. 75 Stellplätze im öffentlichen Straßenraum mitgenutzt. Der gefühlte Stellplatzmangel ergibt sich erfahrungsgemäß in Stosszeiten, grundsätzlich ist kein zusätzlicher Bedarf vorhanden.

I. 4. Flächenbilanz

	Flächen in m ²	Flächenanteile in %
1. Allgemeine Wohngebiete WA IV GRZ 0,4	23.088	81
1.1. Überbaubare Fläche GRZ 0,4 + Überschreitung	13.853	
1.2. Nicht überbaubare Fläche	9.235	
2. Private Grünflächen	5.468	19
2.1. Flächen ohne Pflanzbindung	0	
2.2. Flächen mit Pflanzbindung	5.468	
Plangebiet gesamt	28.556	100



II. Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

II. 1. Einleitung

II. 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Geltungsbereich, Größe

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Lahde sowie südlich der L770 bzw. des Gewerbegebietes Lahde.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schillerstraße“ weist eine Größe von 2,86 ha auf. Er umfasst die Flurstücke 487, 490, 491, 492 in der Flur 4 und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch den grundstücksbegleitenden Petershäger Weg als Fuß- und Radweg sowie im Anschluss durch die aufgerampte Landesstraße L770
- im Osten durch eine I- bis III-geschossige Wohnbebauung mit Kindergarten; im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ ist hier eine maximal zweigeschossige, offene, allgemeine Wohnbebauung festgelegt
- im Süden von einer öffentlichen Straße (Pastor-Albert-Clos-Straße) und anschließender I- bis III-geschossiger Wohnbebauung; im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 5 „Schillerstraße“ ist hier eine maximal zweigeschossige, offene, allgemeine Wohnbebauung festgelegt
- im Westen von einer öffentlichen Straße (Ackerweg) und anschließenden Ackerflächen bzw. Sportflächen.

Ziele

Ziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Neubau einer Tagespflege in Anbindung an das bestehende Pflegeheim Haus Bethesda zu schaffen. Dazu wird der Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 "Schillerstraße" geändert, auf dem sich Grundstücke und Einrichtungen der Diakonie Stiftung Salem gGmbH befinden.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Im zu ändernden Plangebiet wird die vorhandene Wohngebietsfläche in Richtung Norden um die Fläche der neu zu planenden Tagespflege erweitert.

Entsprechend der Ausweisung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan werden alle überbaubaren Flächen im Änderungsbereich nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es werden Nutzungseinschränkungen, welche schwerpunktmäßig auf der Betreuung und Pflege von Menschen liegen, festgeschrieben.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der derzeit vorhandenen Bebauung festgesetzt. Entsprechend wird der Bereich um das Pflegeheim mit maximal V, alle anderen Bereiche einschließlich der Neubaufläche mit maximal III Geschossen ausgewiesen.

Das gesamte Baugebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung orientiert sich an der Ausweisung im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan.



Die Festsetzung der halboffenen Bauweise mit möglichen Gebäudegruppen größer 50m wird aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

II. 1.2 Fachgesetze und Fachpläne

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht bereits in für das Aufstellungsverfahren in die Begründung aufzunehmen.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) §§ 18, 19 und dem Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) zu beachten. Sie wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Kompensations-Bilanzierung dargestellt. Im Bebauungsplan werden die entsprechenden Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen.

Raumordnungsplan und Regionalplan

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan GEP) legt auf der Grundlage des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungsprogramm LEPro) NRW und des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest.

Darüber hinaus bildet der Regionalplan die Grundlage für die erforderliche Anpassung der Bauleitpläne der Städte und Gemeinden an die Ziele der Raumordnung. In seiner Eigenschaft als Landschaftsrahmenplan und forstlicher Rahmenplan beziehen sich die Ziele des Regionalplanes auf die Verwirklichung des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes findet der Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld Anwendung.

Darin ist der Ortsteil Lahde als Mittelzentrum mit verschiedener infrastruktureller Anbindung dargestellt. Ortsteil und Plangebiet sind als Wohnsiedlungsgebiete mit mittlerer Siedlungsdichte verzeichnet, nördlich schließt der Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung an, das westlich an die Ortslage angrenzende Kraftwerk ist als flächenintensives Großvorhaben herausgehoben. Der Landschaftsraum um die Ortslage ist nahezu flächendeckend mit den Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftlicher Erholung sowie Grundwasser- und Gewässerschutz belegt. Das EG Vogelschutzgebiet "Weseraue" 3519-401 gemäß FFH-Richtlinie (Natura 2000) sowie die Kulturlandschaften Nr. 23 "Weseraue", Nr. 24 "Loccumer Klosterforst" und 25 "Gehlberg" sind im Regionalplan berücksichtigt.

Der Regionalplan wurde aus dem Raumordnungsplan entwickelt.

Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 BauGB auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 14.09.1977 in Kraft getreten. Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 5 werden darin als Wohnbauflächen, an der nördlichen Plangebietsgrenze als Grünflächen ausgewiesen.



Landschaftsplan

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsplanes.

Östlich der Ortslage Lahde beginnt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplanes "An Ils und Gehle". Dieser soll dazu dienen, Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, das Bewahren der bäuerlichen Naturlandschaft ist dabei von großer Bedeutung.

Flächen- und Objektschutzgebiete

Plangebiet und wesentliche Teile der Ortslage Lahde sind nicht als Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile gemäß § 48 Landschaftsgesetz NRW ausgewiesen.

In der Umgebung befinden sich die Naturschutzgebiete

Nr. 10	Lahder Marsch	19 ha	Stillgewässer, gehölzbestandene Uferzonen und weitere Randflächen
Nr. 26	Gehlberg	69 ha	bäuerliche Kulturlandschaft, Fließgewässer
Nr. 38	Weseraue	769 ha	Flussaue mit Feuchtgrünland und Stillgewässern
Nr. 56	Hagedorn	16 ha	Erlenbruchwald
Nr. 64	Windheimer Marsch	90 ha	Ehemalige Abgrabungsgewässer, Auwaldvegetation, feuchte und magere Grünlandflächen sowie Hochstaudenfluren; besondere Bedeutung für Wasser- und Watvögel

mit umgrenzenden weitläufigen Landschaftsschutzgebieten.

Im Naturdenkmalverzeichnis des Kreises Minden Lübbecke sind für das Plangebiet keine Naturdenkmale verzeichnet.

Schutzgebiete nach EU-Recht (Natura 2000)

In Nähe des Plangebietes befindet sich das 2.746 ha große EG-Vogelschutzgebiet DE-3519-401 "Weseraue", welches die Naturschutzgebiete "Lahder Marsch" und "Weseraue" einschließt.

Ein reines FFH-Gebiet ist in unmittelbare Nähe zum Plangebiet nicht verzeichnet.

Das europäische Netz "Natura 2000" (EG-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) nach Art. 3 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie dient der Sicherung der biologischen Vielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der gefährdeten wildlebenden Tiere und Pflanzen in Europa.

Sonstiges

Das Plangebiet liegt nicht im Fassungsbereich oder in einer Schutzzone eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet ist nicht Überschwemmungs- und Überflutungsgebiet.



II. 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

II. 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Naturräumliche Gliederung

Vom Landschaftscharakter her ist der nördliche Kreis Minden-Lübbecke der norddeutschen Tiefebene zuzuordnen. Prägend sind ebene, landwirtschaftlich überwiegend als Acker genutzte Flächen und die darin eingestreuten Reste ehemals großflächiger Moore und feuchter Wiesen. Entlang der Weser nördlich von Petershagen bilden die Weseraue und mehrere ehemalige Sand- und Kiesgruben ein Feuchtgebiet internationaler Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt zwischen der grünlandgeprägten Auenlandschaft der Weser im Westen und einer bäuerlichen Kulturlandschaft im Osten.

Die Weseraue ist einer der bedeutendsten Brut-, Mauser-, Rast-, Durchzugs- und Überwinterungsplätze für Wasser- und Watvögel in Nordrhein-Westfalen. Charaktervogel der Weseraue ist der Weißstorch, aber auch Kiebitz, Braunkehlchen, Schafstelze, Reiherente und Schnatterente sowie Singschwan und Zwergschwan, Goldregenpfeifer, Saatgans und Blässgans, Löffelente und Bruchwasserläufer sind hervorzuheben.

Im Osten fällt das Gelände von der höher gelegenen Loccumer Heide zu den Lahder Terrassen. Das Gebiet ist geprägt von einem kleinräumigen, mosaikartigen Nebeneinander unterschiedlichster Biotoptypen. Die Struktur wird durch den Wechsel von feuchtem und nassem Grünland mit Fragmenten der Mager- und Trockenrasen, naturnahen Laubwaldbereichen, Feldgehölzen und extensiv genutzten Äckern gebildet. Entsprechend haben sich gut ausgeprägte und seltene Pflanzengesellschaften mit dem Vorkommen verschiedener Arten der Roten Liste NRW im Gebiet erhalten.

Großklimatisch gehört das Gebiet zur Übergangszone zwischen subozeanischem und subkontinentalem Klima.

Durch das besondere Landschaftsbild mit vielen Wald- und Wasserflächen weist die Gegend eine hohe Wohn- und Freizeitqualität auf.

Umfeld des Untersuchungsraumes

Das Plangebiet bildet einen Teil des nördlichen Ortsrandes der Ortschaft Lahde.

Im Norden bildet die aufgerampte L770 eine städtebauliche und vegetative Zäsur, das Gewerbegebiet Lahde schließt direkt an. Beide Bereiche weisen wenig Vegetation auf. Noch nicht für Gewerbebezüge genutzte Flächen des Gewerbegebietes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Osten und Süden charakterisiert eine überwiegende Wohnbebauung aus ein- bis dreigeschossigen Gebäuden mit strukturarmen Zier- und Nutzgärten das Plangebiet. Im östlich angrenzenden Baugebiet ist die Bepflanzung aufgrund des jungen Baulalters des Baugebietes noch wenig ausgeprägt.

Im Westen und teilweise im Osten schließen intensiv genutzte Ackerflächen ohne ausgeprägte Feldrainbepflanzung direkt an das Plangebiet. Der südwestlich liegende Schulkomplex mit Sportanlage weist eine grundstückseinfassende Bepflanzung aus großkronigen Laub- und Nadelbäumen sowie dichten Hecken auf, hier sind



Lebensräume für Vögel und Kleinwild zu vermuten.
Im öffentlichen Straßenraum sind ausgewachsenen Birken und Rotdorn zu finden, entlang dem Petershäger Weg stehen junge Linden.

Untersuchungsraum

Das Plangebiet gliedert sich in zwei unterschiedliche Bereiche.

Zum einen gibt es im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der 6. Änderung eine zusammenhängende Pflanzfläche aus jungen, dicht gepflanzten Hainbuchen (Pflanzdichte ca. 2Stck/m²). Im Norden und Osten sind am Rand dieser Fläche Eichen, im Westen Ahorn einer älteren Bepflanzung integriert. Unterholz (Holunder, weitere Laubbölzer) bildet sich in diesem Waldstück nur in den Randbereichen. Da sich das Waldstück in der Entwicklung befindet, kann eine steigende Biotopwertigkeit erwartet werden.

Dieser Teil des Plangebietes ist im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Zum anderen gibt es eine offene Bebauung aus Gebäuden mit einer Ausdehnung bis zu 70m und Bepflanzungen aus überwiegend Einzelbäumen. Hier sind vorwiegend großkronige ausgewachsene Laubbäume (viel Birke, verschiedene Ahorn, Platane, Hainbuche, Eiche; vereinzelt Weide, Kastanie, Rotbuche, Robinie), vereinzelt ausgewachsene Nadelbaume zu finden, teilweise gehen die Bepflanzungen in Hecken (Schlehen, Holunder, verschiedene Ziergehölze) über. Eine Konzentration von Bepflanzung ist im Bereich des Kindergartens zu verzeichnen, im nordöstlichen Bereich besteht eine Verbund mit dem o.a. Waldstück. Die Entwicklungsprognose wird hier bei weiterer Pflege des Grundstückes keine Veränderungen aufweisen. Dieser Bereich des Plangebietes ist im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkung ausgewiesen. Hier entspricht der überbaubare Bereich innerhalb der Baugrenze und auch die tatsächlich bebaute Fläche der Grundflächenzahl von 0,4.

Der gesamte Untersuchungsraum bietet aufgrund seiner komplexen, standortgetreuen Bepflanzung Lebensräume für Vögel. Durch die intensive Grundstücksnutzung und ständig gepflegten Rasenflächen im Wohngebiet und das fehlende Unterholz in der Grünfläche ist der Lebensraum für Kleinwild beschränkt.

Ein wesentlicher Biotopverbund zu Flächen außerhalb des Plangebietes ist nicht feststellbar. Auch ist kein unmittelbarer Zusammenhang zu o.a. Schutzgebieten vorhanden.

Die Bodenhöhen liegen bei ca. 30-40 m üHN. Es sind keine tiefliegenden oder oberflächennahen Bodenschätze bekannt. Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden gemäß Bodenkarte des Geologischen Landesamtes vorhanden.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Altlastverdachtsflächen (Altlasten, Altstandorte, Altablagerungen) bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke sind nach heutigem Kenntnisstand keine entsprechenden Flächen verzeichnet. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.



Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes bisher nicht bekannt bzw. ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Wesentliche Emissionen und Immissionen bezüglich Lärm und Luftverschmutzung sind nicht bekannt. Lärmquellen können im Gewerbegebiet und auf der L770 entstehen. Durch die Auframpung der L770 können diese Lärmquellen nicht auf das Plangebiet einwirken.

Bewertung des Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum beinhaltet den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Schillerstraße“. Die Biotopwertigkeit für den Zustand des Plangebietes vor Durchführung des Eingriffs wurde wie folgt ermittelt:

Die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes wurden mit einer 60%-igen Versiegelung berechnet. Angesetzt wurden dafür eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mögliche Überschreitung der Grundfläche um 50%. Für diese Fläche wird der Biotopgrundwert 0 aufgrund des Biotoptypes "versiegelte Fläche" verwendet.

Für die verbleibenden, nicht versiegelten Wohnflächen wird entsprechend dem Bestand der Biotoptyp "strukturarmer Zier- und Nutzgarten" verwendet. Hier wird der Biotopgrundwert 2 verwendet.

Die vorhandene Grünfläche wurde gemäß ihrer Festsetzung im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als "struktureicher Zier und Nutzgarten" bewertet. In Absprache mit dem Umweltamt wird hierfür nicht der dafür vorgegebene Biotopgrundwert von 4 angenommen, sondern auf einen Grundwert von 5 erhöht. Hier findet der sich hier entwickelnde Laubjungholzbestand Berücksichtigung.

Zusammen ergibt sich ein Gesamtflächenbiotopwert für den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes von 52.572 Wertpunkten (siehe Anlagen 1a und 1b).

II. 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Bewertung der Entwicklung

Ebenso wurde die Biotopwertigkeit für den Zustand des Plangebietes nach Durchführung des Eingriffs ermittelt.

Die überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden entsprechend dem Ausgangszustand wie o.b. berechnet (Biotopgrundwert 0). Eine sonst übliche Festsetzung einer Versickerung von Oberflächenwasser ist hier nicht möglich. Nach § 9 Abs. 5 der städtischer Entwässerungssatzung besteht der Anschluss- und Benutzungszwang auch für das Niederschlagswasser. Somit muss das auf den befestigten Stellplätzen und Zufahrten anfallende Niederschlagswasser in die städtische Abwasseranlage eingeleitet werden.

Die verbleibenden, nicht versiegelten Wohnflächen werden entsprechend dem Ausgangszustand wie o.b. berechnet (Biotopgrundwert 2).

Die verbleibende, vorhandene Grünfläche wird entsprechend dem Ausgangszustand wie o.b. berechnet (Biotopgrundwert 5).



Somit ergibt sich ein Gesamtflächenbiotopwert für den Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß Planung von 45.810 Wertpunkten (siehe Anlagen 2a und 2b).

Die reduzierte Biotopwertigkeit basiert im Wesentlichen auf der Änderung von Grünfläche (Waldstück) in Wohnbaufläche.

Schutzgüter und Umweltbelange

Es liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass die zu ändernde Fläche für den Schutz bestimmter Lebensarten (Pflanzen und Tiere) von besonderer Bedeutung sind. Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ist keine gravierende Störung des Landschaftsbildes zu erwarten. Für die an den Untersuchungsraum angrenzende Flächen entstehen in ihrer Leistungsfähigkeit bezüglich des Naturhaushaltes oder hinsichtlich des Landschaftsbildes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

Für den gesamten Planbereich gilt, dass es gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Artenschutz) verboten ist

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vom geplanten Gebäude werden keine Lärmemissionen ausgehen. Die verkehrliche Anbindung wird nur geringfügig erweitert, hier sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch den an- und abfahrenden Verkehr verbunden.

Durch den Wegfall der Waldfläche verschlechtert sich die Lärmimmission für das bestehende Pflegewohnheim, aufgrund des jungen Waldes ohne Unterholz kann dies als nicht erheblich bewertet werden.

Die bestehenden Fußwegesysteme und Anbindungen werden nicht verändert, mit Fertigstellung der Planung erfolgen zusätzlich Anbindungen an den Petershäger Weg als Fuß- und Radweg. Der Erholungswert wird geringfügig verbessert.

Mit dem Vorhaben sind keine erheblichen Umwelteinwirkungen oder Auswirkungen auf die Bevölkerung im Plangebiet und dessen Umfeld verbunden.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die geplante Baumaßnahme sind keine erheblichen Auswirkungen auf Boden, Wasser, Klima und Luft zu erwarten.



Durch die Baumaßnahme erfolgt eine Zerstörung des Bodenpotentials, eine Zerstörung des Bodenlebens durch Oberflächenversiegelung und der Verlust der Filtereigenschaften des Bodens. Diese Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind grundsätzlich und in Hinblick auf die Größe der Baumaßnahme als gering einzustufen. Der dauerhafte Verlust des Bodens ist bei Baumaßnahmen grundsätzlich nicht zu vermeiden. Die Versiegelung und der Verlust der Verdunstungsleistung könnte durch die Verlagerung der Versickerung auf dem Grundstück kompensiert werden, hier muss allerdings aufgrund der Abwassersatzung der Stadt Peterhagen in die öffentliche Kanalisation entwässert werden.

Durch die Baumaßnahme erfolgt eine Veränderung des städtischen Kleinklimas durch die Beseitigung von Vegetation und Tierwelt. Stoffliche Emissionen durch Verkehr und Schadstoffbelastungen der Luft spielen hier allerdings keine Rolle. Diese Auswirkungen auf den Naturhaushalt sind grundsätzlich und in Hinblick auf die Größe der Baumaßnahme als gering einzustufen.

Durch die Baumaßnahme erfolgt eine Reduzierung des Lebensraumes für die Vegetation und siedlungsbedingte Tierwelt. Die junge, dichte Waldfläche entspricht nicht der potentiell natürlichen Vegetation, trotzdem ist mit dem Verlust von Lebensraum besonders für Vögel zu rechnen. Hier muss auf die verbleibende Waldfläche mit den angrenzenden Pflanzflächen Bezug genommen werden, der Verlust wird als erträglich eingestuft.

Die Planung findet Übereinstimmung mit den einschlägigen Fachgesetzen und Plänen.

II. 2.3 Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Das Defizit von 6.762 Wertpunkten muss durch Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen erbracht werden.

Der Ausgleich ist außerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 20/1, Flur 1, Gemarkung Raderhorst zu erbringen. Es ist eine Streuobstwiese mit einer Gesamtfläche von 2.254m² im flächigen Zusammenhang anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode fertig gestellt sein.

Die in eine Streuobstwiese umzuwandelnde Fläche wird in Absprache mit dem Umweltamt im Bestand als Grünlandfläche mit einem Biotopgrundwert von 4 bewertet. Der Biotopgrundwert für eine anzulegende junge Obstwiese wird mit 7 bewertet. Somit kann ein Biotopgrundwert von 3 für die Aufwertung der Fläche angesetzt werden. Im Ergebnis ergibt sich ein Pflanzbedarf von mindestens 15 Obstbäumen:

$$6.762 \text{ WP} / 3 \text{ WP} = 2.254 \text{ m}^2 / 156 \text{ m}^2/\text{Baum (gemäß Vorgaben wie folgt)} = 15 \text{ Bäume}$$

Die zu bepflanzende Fläche ist Teil des Hofes Klanhorst in Raderhorst, der sich im Eigentum der Diakonie befindet. Auf dem Hof wird eine Einheit von Wohnen und Arbeiten mit behinderten Menschen praktiziert. Hier sind Arbeiten in der Landwirtschaft, im Gartenbau und Tierhaltung möglich. Es werden Lebensmittel nach den "Bioland"-Prinzip hergestellt und auch im eigenen Hofladen vermarktet. Die Anlage und Nutzung einer Streuobstwiese fügt sich in dieses Konzept ein. Es ist vorgesehen, diese Obstwiese am Einfahrtsbereich in Hofnähe anzulegen. Hier ist neben der attraktiven Lage eine Verbund mit vorhanden Bepflanzungen möglich.



Nachfolgende Vorgaben und Anforderungen an Streuobstwiesen und Grünlandnutzung sind einzuhalten:

Vorgaben zur Anlage und Pflege von Streuobstwiesen:

- Anpflanzung von Obstbaumbeständen jeweils entsprechend fachlicher Vorgaben mit virusfreien und virusgetesteten Obstbaumsorten, die Gütebestimmungen entsprechen
- Verwendung alter Lokalsorten (siehe Liste)
- Anpflanzung von mindestens 64 Bäumen/Hektar, das ergibt eine Standfläche von 156m² je Baum mit einem Pflanzenabstand von z.B. 12,5mx12,5m oder 10mx15m
- Verwendung von Pflanzgut von mindestens 1,80m Stammlänge (gemessen als Stammlänge ohne Krone!)
- Baumpflegemaßnahmen durch Erhaltungs- und Verjüngungsschnitt entsprechend fachlicher Vorgaben (regelmäßige Erziehungschnitte in den ersten 5-10 Jahren, dann regelmäßigen Ertragsschnitte)
- Bodenpflege/Mahd gemäß Bestimmungen über extensive Grünlandnutzung (siehe Anforderungen an eine extensive Grünlandnutzung auf Kompensationsflächen)
- Verzicht auf chemisch-synthetische Pflanzenbehandlung
- Schutz vor Verbiss durch Rehwild, Hasen, Kaninchen und Weidevieh

Liste geeignete Obstsorten und -arten:

(Bäume sind virusfrei (vf) bzw. virusgetestet (vt) in Baumschulen erhältlich)

Empfehlungen für Ostwestfalen vom Koordinierungsausschuss „Obstwiesenschutz in NRW“ aus 2001

Äpfel:	
a) Hauptsorten: Danziger Kantapfel vt Dülmener Rosenapfel vf Rheinischer Krummstiel vf Grahams Jubiläumsapfel vt Gravensteiner vf Graue Herbstrenette vt Jakob Lebel vf Kaiser Wilhelm vt Roter Bellefleur vf Boikenapfel Luxemburger Renette vf Ontarioapfel vf Rheinischer Bohnapfel vf Riesenboikenapfel vf Rote Sternrenette vf Schöner aus Boskoop vf Schöner aus Nordhausen vf Westfälischer Gulderling (Weißer) Winterglockenapfel vf Rheinischer Winterrambur vf	b) Ergänzungssorten: Altländer Pfannkuchenapfel vf Biesterfelder Renette vf Blenheimer Goldrenette Brettacher Sämling vf Eifeler Rambour Erbachhofer Weinapfel vf Finkenwerder Herbstprinz vf Gewürzluiken Harberts Renette Holsteiner Cox Horneburger Pfannkuchenapfel vf Jakob Fischer vf Krügers Dickstiefel vf Martens Sämling Notarisappel (NL) Prinzenapfel Ravensberger Sämling Zabergäurennette
Birnen:	
a) Hauptsorten: Bunte Julibirne vf Clapps Liebling vf Gellerts Butterbirne vf Gräfin aus Paris vf	b) Ergänzungssorten: Alexander Lucas vf Madame Verté vt Pitmaston Doppelte Phillipsbirne



Westfälische Glockenbirne/Speckbirne/Kuhfuß Gute Graue vf Köstliche aus Charneux vf Pastorenbirne vf Vereinsdechantsbirne vf Conference vf	Prinzessin Marianne
Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden:	
a) Hauptsorten: Graf Althanns Reneklode vf Große Grüne Reneklode vf Hauszwetsche vf The Czar vf Wangenheims Frühzwetsche vf Mirabelle von Nancy vf	b) Ergänzungssorten: Bühler Frühzwetsche vf Lützelsachser Frühzwetsche vf Oullins Reneklode vt Schöne von Brie Zimmers Frühzwetsche vf
Süß- und Sauerkirschen:	
a) Hauptsorten: Dönissens Gelbe Knorpelkirsche vf Große Prinzessin Große Schwarze Knorpelkirsche vf Hedelfinger Riesenkirsche vf Schneiders Späte Knorpelkirsche vf Schattenmorelle	b) Ergänzungssorten: Bigarreau Burlat vf Büttners Rote Knorpelkirsche vf Kordia vf Regina vf Teickners Schwarze Herzkirsche

Anforderungen an eine extensive Grünlandnutzung auf Kompensationsflächen

Die Fläche müssen als Grünland eingesät werden (wenn es bisher Ackerflächen sind), vorhandene Drainagen sind entweder zu zerstören oder zu verstopfen.

Für die Bewirtschaftung kommen folgende Varianten in Frage:

- Extensive Weide- und Mähweidennutzung:
Keine maschinelle Bearbeitung (walzen, schleppen, mähen) vom 15.03. bis 15.06.; Verzicht auf Gülle und Jauche, Geflügelmist, chemisch-synthetische Dünger, Kalkung und Pflanzenschutzmittel; Verzicht auf Pflegeumbrüche und Nachsaat; Keine Beweidung vor dem 15.03. und nach dem 31.10. jeden Jahres, Beweidung nur in der Zeit vom 15.03. bis zum 31.10. jeden Jahres; ausschließlich mit Rindern; bis zu 2 GVE/ha; bei Bedarf Pflegemahd ab dem 01.07.
- Extensive Wiesen- und Mähweidennutzung:
Keine maschinelle Bearbeitung (walzen, schleppen, mähen) vom 15.03. bis 15.06.; Verzicht auf Gülle und Jauche, Geflügelmist, chemisch-synthetische Dünger, Kalkung und Pflanzenschutzmittel; Verzicht auf Pflegeumbrüche und Nachsaat; 1. Mahd ab dem 15.06. jeden Jahres, ggf. 2. Mahd ab dem 15.09. jeden Jahres; Mahd von Innen nach außen oder von der Seite her; Mähgut ist abzuräumen; Beweidung mit Rindern nach dem 2. Schnitt möglich bis zum 31.10. jeden Jahres; bis zu 2 GVE/ha.

Bei beiden Varianten muss gewährleistet sein, dass Terminverschiebungen der o.g. Flächenbearbeitungen zur Sicherung von Brutplätzen gefährdeter bodenbrütender Vogelarten bis zum Ende der Brutzeit möglich sind.

Eine Änderung der Bewirtschaftungsweise ist mit der Unteren Landschaftsbehörde



abzustimmen.

II. 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Neubau Tagespflege

Geplant ist die Ergänzung einer eigenständigen Tagespflege in Angliederung an das Haus Bethesda. So können Funktionen im Haus Bethesda genutzt werden. Die Angliederung an der Nordseite des Hauses Bethesda erweist sich dabei als funktional und versorgungstechnisch als wirtschaftlichste Variante. Die vorhandene Erschließung (Zufahrtsweg mit Stellplätzen) des Hauses Bethesda wird für den Neubau genutzt, Stellplätze werden geringfügig zusätzlich erforderlich. Ein externer Neubau würde einen erheblicheren Platzbedarf und damit Versiegelungsgrad erfordern.

Kompensationspflanzungen

Eine Ausgleichspflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ausgeschlossen. Das Grundstück verfügt über einen üppigen, dichten Bestand an ausgewachsenen Einzelbäumen und Sträuchern. Eine Verdichtung erscheint nicht sinnvoll.

Die plangebietsnahe Ausgleichspflanzung auf den Grundstücken entlang der aufgerampten L770 hat sich als unzumutbar für die Stadt und den Bauherren herausgestellt. Hier müssen mehrere Grundstücke im Paket erworben werden, was einen nicht vertretbaren Aufwand darstellt.

II. 3. Zusätzliche Angaben

II. 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte nur für den Geltungsbereich der 6. Änderung.

Die Methodik der Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes erfolgt auf der Grundlage der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG" der Landesregierung NRW. Dabei handelt es sich um ein vereinfachtes Bewertungsverfahren, das eine rasch vergleichende Beurteilung ermöglicht, wie sich eingriffsvermeidende und eingriffskompensierende Plankonzeptionen auf die ökologische Bilanz auswirken. Das Verfahren ist möglich, weil im Untersuchungsraum keine hochwertigen Biotoptypen (Grundwert < 8) liegen.

Um eine einfache Erfassung des Wertes des Untersuchungsraumes zu ermöglichen, wird die Bewertung auf der Grundlage von Biotoptypen gemäß dieser Biotoptypenwertliste vorgenommen.

Für die Bewertung der Ausgangssituation werden die unmittelbar vom Eingriff betroffenen Teilflächen des Plangebietes vor dem voraussichtlichen Eingriff erfasst und die entsprechenden Flächengrößen mit den Wertstufen der zugeordneten Biotoptypen multipliziert. Dabei wurden die Wertigkeiten auf die Festlegungen im rechtsgültigen Bebauungsplan bezogen.



Für die Bewertung des zu erwartenden Zustandes nach der Durchführung des Eingriffs werden die unmittelbar vom Eingriff betroffenen Teilflächen des Plangebietes nach dem voraussichtlichen Eingriff erfasst und die entsprechenden Flächengrößen mit den Wertstufen der zugeordneten Planwerte multipliziert. Bei der Zuordnung der Wertstufen wird hier die zeitlich Entwicklung berücksichtigt.

Der Kompensationsbedarf wird durch die in Beziehung gesetzten Werte ermittelt.

Die Bestandserfassung erfolgte durch Ortsbegehung im Februar 2010 durch das Planungsbüro Plenge & Plenge sowie durch das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke.

II. 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Das Erfordernis der Ausgleichpflanzungen resultiert im Wesentlichen aus der Änderung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche im Bereich des Neubaus der Tagespflege. Alle übrigen Flächen des Geltungsbereiches der 6. Änderung orientieren sich am Bestand, hier sind keine baulichen Maßnahmen vorgesehen. Eine Überwachung ist somit nur für die festgesetzten Kompensationspflanzungen erforderlich.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, um nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im vorliegenden Fall erfolgt eine Überprüfung der erfolgten Kompensationspflanzungen durch die Gemeinde nach dem festgesetzten Fertigstellungstermin. Ggf. kann dazu die zuständige Fachbehörde hinzugezogen werden.

III. Zusammenfassende Erklärung

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die Erweiterung des Angebotes der Diakonie Stiftung Salem gGmbH um die geplante Tagespflege ist eine erhebliche Aufwertung der Versorgungssituation im Ortsteil Lahde.

Nachteilig ist der Wegfall eines Teiles eines Waldstückes für den Neubau. Der Eingriff wurde bilanziert und im Ergebnis geeignete Kompensationspflanzungen festgesetzt. Für diese konnten keine geeigneten Flächen in Nähe des Plangebietes gefunden werden. Durch die Anlage einer Streuobstwiese auf dem Hof Klanhorst kann eine Fläche komplett ökologisch aufgewertet werden.

Durch die Beschränkung des neuen Baufeldes auf die tatsächlich zu überbauende Fläche, die Anbindung an vorhandene Einrichtungen und die Nutzung vorhandener Erschließungen kann die Neuversiegelung von Grünfläche minimiert werden. Nachteilig ist die geforderte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation, eine sonst übliche Versickerung von Oberflächenwasser wäre die ökologisch sinnvollere Variante.

Eine Neuordnung von Boden ist nicht notwendig.

Berücksichtigung Umweltbelange sowie Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Die Behörden und Träger öffentliche Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.2010 frühzeitig am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde den Eigentümern der unmittelbar benachbarten Grundstücke die Gelegenheit zur Äußerung gegeben, diese Veranstaltung am 11.05.2010 wurde öffentlich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden abgewogen und entsprechend in die Planzeichnung des Bebauungsplanes mit den textlichen Festsetzungen und/oder in die Begründung übernommen.

Die weitere Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren an dieser Stelle fortgeschrieben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Abwägung

Vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde angeregt, den Waldverlust nicht durch die vorgeschlagene Pflanzung von Einzelbäumen auszugleichen, sondern eine flächige Aufforstung anzulegen. Es wird eine dauerhafte Aufforstung der Fläche zwischen Plangebiet und L770 vorgeschlagen. Ebenso wird von dem Eigentümer eines angrenzenden Grundstückes der Vorschlag zur Bepflanzung dieses Grundstückes erbracht.

Den Anregungen wird insofern nachgegangen, dass die Kompensationspflanzung im flächigen Zusammenhang als Streuobstwiese erfolgen soll. Allerdings ist vorgesehen, eine Fläche der Diakonie in Raderhorst zu nutzen, dort sind Anbindungen an Bestandsgrün möglich.

Das Grundstück zwischen Plangebiet und L770 befindet sich im Eigentum des Landesbetriebes Straßenbau NRW. Die Straßenbauverwaltung ist daran interessiert, das gesamte Flurstück und auch die beiden benachbarten Flurstücke zu veräußern. Der Aufwand des Erwerbes der Grundstücke ist für die Stadt aber auch für die Diakonie nicht vertretbar. Auf die plangebietsnahe Anpflanzung wird daher verzichtet und für die Ausgleichspflanzung auf Grundstücke der Diakonie in Raderhorst ausgewichen.

Die Bezirksregierung Detmold gibt aus agrarstruktureller Sicht einer internen Eingriffskompensation den Vorzug.

Eine Kompensationspflanzung innerhalb des Plangebietes ist allerdings nicht möglich, da der Geltungsbereich der 6. Änderung (hier alle Grundstücke der Diakonie Stiftung Salem gGmbH) umfangreich, teilweise mit ausgewachsenen großkronigen Bäumen, bepflanzt ist.



Anlage 1a:
 Eingriffsbilanzierung - Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Stand 12.02.2010

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
<small>s. Plan Bestand</small>	<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>	<small>(lt. Biotoptypenwertliste)</small>	<small>(m²)</small>	<small>lt. Biotoptypenwertliste</small>		<small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	<small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
1	4,2	Grünfläche Zier- und Nutzgarten, strukturreich	7.078	5	1,0	5	35.390
2	1,1	allgemeines Wohngebiet versiegelte Fläche GRZ 0,4 + 50% Überschreitung = 21.478m ² x 60%	12.887	0	1,0	0	0
2	4,1	allgemeines Wohngebiet Zier und Nutzgarten, strukturarm = 21.478m ² x 40%	8.591	2	1,0	2	17.182
Summe Spalte 4:			28.556	Gesamtflächenwert A:			52.572
							<small>(Summe Spalte 8)</small>



Anlage 2a:
 Eingriffsbilanzierung - Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des
 Bebauungsplanes

Stand 01.06.2010

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

ang B-Pla	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
is. Plan Bewertung	it. Biotoptypenwertliste	(lt. Biotoptypenwertliste)	(m ²)	it. Biotoptypenwertliste		(Sp 5 x Sp 6)	(Sp 4 x Sp 7)
1	4,2	Grünfläche vorhanden Zier- und Nutzgarten, strukturreich	5.468	5,0	1,0	5,0	27.340
2	1,1	allgemeines Wohngebiet versiegelte Fläche GRZ 0,4 + 50% Überschreitung = 23.088m ² x 60%	13.853	0,0	1,0	0,0	0
2	4,1	allgemeines Wohngebiet Zier- und Nutzgarten, strukturarm = 23.088m ² x 40%	9.235	2,0	1,0	2,0	18.470
Summe Spalte 4:			28.556	Gesamtflächenwert B:			45.810
							(Summe Spalte 8)

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B-A) **-6.762**

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
 PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
 PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
 SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

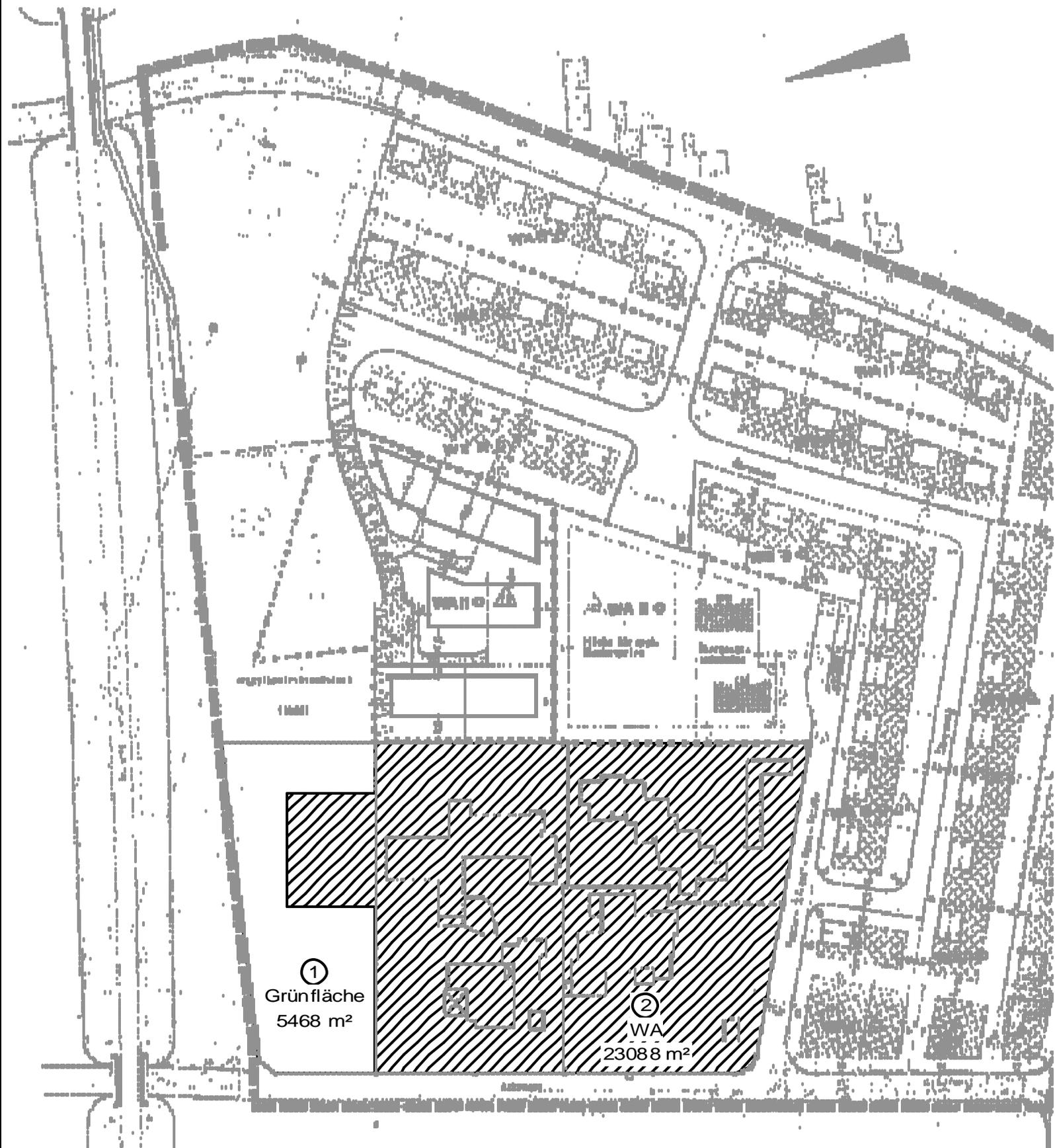
GESCHÄFTSFÜHRER:
 DIPL.-ING. JENS PLENGE
 DIPL.-ING. RAINER PLENGE

STEUERNUMMER: 335/5752/5217
 UST-ID-Nr. DE251994325
 VOLKSBANK PETERSHAGEN
 KTO 5020 009 400 BLZ 490 632 96

Anlage 2b:

Eingriffsbilanzierung - Zustand des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen
des Bebauungsplanes

Stand 01.06.2010





Haus Bethesda - Neubau einer Tagespflege
 32469 Petershagen, Ackerweg

Nachweis Stellplätze

Bauort:

Ackerweg, 32469 Petershagen

Bauherr:

Diakonisches Werk -Innere Mission- im Kirchenkreis Minden e.V.
 Fischerallee 3a, 32423 Minden

Stellplätze:

	Bedarf nach Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW, Richtzahlen für den Stellplatzbedarf	Bedarf	Bestand	Neu
Tagespflege 16 Plätze	Nr. 7 Krankenanstalten: Nr. 7.3 Pflegeheime: 1 Stpl. je 10 bis 15 Plätze, jedoch mindestens 3 Stpl., davon 75% für Besucher	3 Stpl. davon 2 Stpl. für Besucher	2 Stpl.	1 Stpl. davon 1 Stpl. für Kleinbus
Pflegewohnheim 140 Plätze mit Frisör mit öffentl. Kaffee mit Kapelle (1xwöchentlich öffentlich)	Nr. 1 Wohngebäude und Wohnheime: Nr. 1.3 Altenwohnheime, Altenheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderung: 1 Stpl. je 10 bis 17 Plätze, jedoch mindestens 3 Stpl., davon 75% für Besucher	14 bis 8 Stpl. davon 10 bis 6 Stpl. für Besucher	16 Stpl. davon 3 Stpl. für Behinderte	0 Stpl.
Arztpraxis	Nr. 2 Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräumen Nr. 2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.): 1 Stpl. je 20 bis 30 m ² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl., davon 75% für Besucher	3 Stpl. davon 2 Stpl. für Besucher	3 Stpl.	0 Stpl.
Küche 700m ²	Nr. 9 Gewerbliche Anlagen: Nr. 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe: 1 Stpl. je 50 bis 70m ² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte, davon 10 bis 30% für Besucher	14 bis 10 Stpl. davon 4 bis 1 Stpl. für Besucher	10 Stpl.	0 Stpl.
Gesamt	 DIN 18024-2: 1% der Stpl. für Behinderte DIN 18024-2: 1 Stpl. für Kleinbus	34 bis 24 Stpl. davon 18 bis 11 Stpl. für Besucher davon 1 Stpl. für Behinderte davon 1 Stpl. für Kleinbus	31 Stpl. davon 3 Stpl. für Behinderte	1 Stpl. davon 1 Stpl. für Kleinbus



Die Stellplätze werden nur für die Einrichtungen nachgewiesen, die direkt über die Einfahrt zum Pflegeheim erschlossen werden (Kindergarten und Altenwohnungen sind hier nicht berücksichtigt).

Die erforderlichen Stellplätze sind damit nachgewiesen.

Petershagen, 01.06.2010

Entwurfsverfasser

Dipl.-Ing. Jens Plenge, Plenge & Plenge GmbH & Co. KG, Jösser Weg 59, 32469 Petershagen