

TEIL C

BEGRÜNDUNG

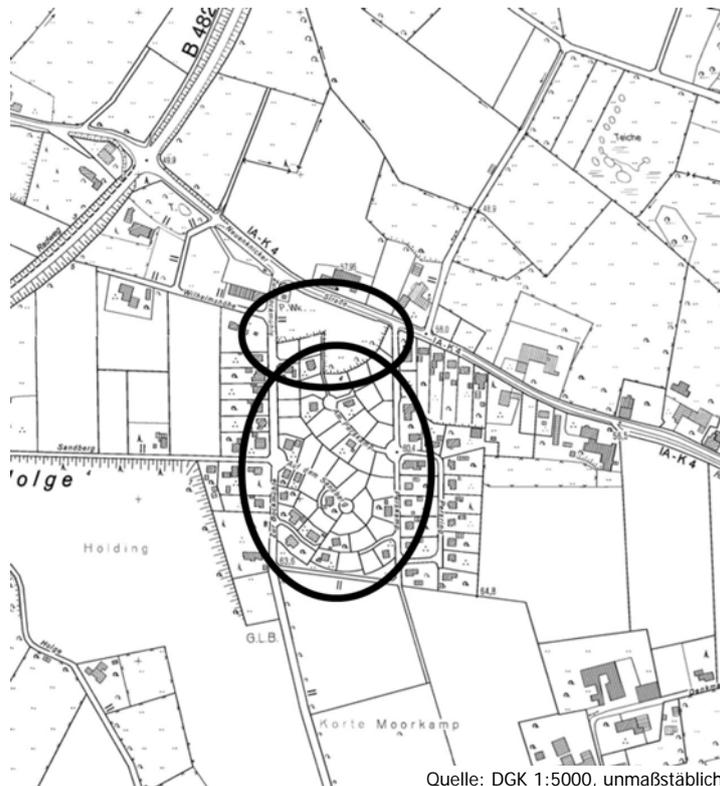
Planbegründung (§ 2a BauGB)

Ausfertigung

KREIS MINDEN-LÜBBECKE
Stadt Petershagen
OT Neuenknick
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„Zur Bockmühle“

2. ÄNDERUNG

mit örtlichen Bauvorschriften



ÜBERSICHTSPLAN

ENTWURFSVERFASSER:

AAD

ATELIER FÜR ARCHITEKTUR & DESIGN

W. Hein - H. Stuve & Partner
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL

AAD, PF 1344, 31678 Obernkirchen
Rinteler Straße 8, 31683 Obernkirchen
Tel. 05724/9511-0, Fax -10
aad-obernkirchen@aad-architekten.de

IM AUFTRAG DER STADT PETERSHAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

A GRUNDLAGEN		
1.0	Anlass der 2. Änderung	4
2.0	Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches	4
2.1	Lage, Abgrenzung und Größe	4
2.2	Topographie und Bestandssituation	5
3.0	Örtliche und überörtliche Planungen	5
3.1	Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung	5
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
4.0	Ziele und Zwecke der 2. Änderung	6
B PLANUNGSKONZEPT		
5.0	Bebauungs- und Nutzungskonzept	7
6.0	Flächenbilanzierung der 2. Änderung	8
7.0	Begründung der Textlichen Festsetzungen	8
8.0	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	9
9.0	Belange von Natur und Landschaft	10
C UMWELTBERICHT		
10.0	Umweltbericht	10
10.1	Einleitung	10
10.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Anlass der Planung	10
10.1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen	10
10.2	Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	11
10.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
10.3.1	Erfassung und Bewertung des Schutzgutbestandes	11
10.3.2	Konfliktanalyse	13
10.3.3	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes	13
10.3.4	Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen	14
10.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
10.5	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	14
10.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	14
10.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	14

D UMSETZUNG DER PLANUNG

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung	15
11.1 Übernahmen aus dem Ursprungsplan	15
11.2 Bodenordnung	15
11.3 Kosten und Finanzierung	15
11.4 Hinweise	15
12.0 Abwägungs-Entscheidungen	15
12.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	15
12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit	16
13.0 Zusammenfassende Erklärung	17

E ANHANG / ANLAGEN

Grünordnungsplan

A GRUNDLAGEN

1.0 Anlass der 2. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Bockmühle“ ist seit dem 20.04.1999 rechtskräftig.

Die 1. Änderung ist seit dem 26.08.2002 rechtskräftig. Die örtlichen Bauvorschriften wurden dahingehend ergänzt, dass auch Walmdächer und versetzte Pultdächer zulässig sind.

Das im Bebauungsplan festgeschriebene Entwicklungsziel eines dörflichen Mischgebiets ist auf Grund der aktuellen Entwicklung und der anhaltenden Nachfrage für Baugrundstücke nicht mehr realisierbar, so dass die Stadt Petershagen die Festsetzung MD (dörfliches Mischgebiet) in WA (allgemeines Wohngebiet) überführen möchte.

Weiterhin werden im Rahmen der 2. Änderung zum Bebauungsplan die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften gelockert bzw. an bereits erteilte Baugenehmigungen angepasst. Innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes wurden mehrere Einfamilienhäuser genehmigt und Befreiungen zu den örtlichen Bauvorschriften erteilt, die im Zuge dieser B-Planänderung allgemein zulässig werden sollen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die bereits vorhandenen Flächenaufteilungen inkl. der Erschließungsstraßen werden nicht verändert.

2.0 Beschreibung und Einordnung des Geltungsbereiches

2.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neuenknick der Stadt Petershagen. Das Gebiet wird im Norden durch unbebaute Freiflächen, angrenzend an die Kreisstraße, im Westen und Osten durch Wohngebäude und im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche, die in die freie Landschaft übergeht, begrenzt.

Das Plangebiet entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 und umfasst folgende Flurstücke der Flur 1, Gemarkung Neuenknick:

68, 91 (Teilfläche),
163, 164, 165, 166, 167, 168, 169,
170,173,174, 175, 176, 177, 178,
180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189,
190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199,
200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 208, 209,
210, 211, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219,
220, 221, 222, 241, 242, 243, 244, 245.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 45.300 m².

Die externe Kompensationsfläche befindet sich nördlich angrenzend an das Plangebiet und umfasst die Flurstücke 230, 231 und 225 innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Neuenknick. Die Größe beträgt ca. 8.200 m².

2.2 Topographie und Bestandsituation

Das Baugebiet fällt von Süden Richtung Norden leicht ab. Die Flächen an der Kreisstraße K38 (Neuenknicker Straße) liegen ca. 2 m tiefer als das südliche Plangebiet.

Es handelt sich um voll erschlossene Baugrundstücke, die zum Teil mit Wohnhäusern bebaut sind.

3.0 Örtliche und überörtliche Planungen

3.1 Vorgaben der Raumordnung und der Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (Regierungsbezirk Detmold, Teil 1) sieht für den Planbereich Landwirtschaftliche Fläche sowie Flächen für die Erholung vor. Eine besondere Ausweisung von Siedlungsflächen ist hier nicht kenntlich gemacht.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen ist der Bereich Neuenknick als MD-Fläche (dörfliches Mischgebiet) dargestellt. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann hier ein allgemeines Wohngebiet aus den Mischgebietsfestsetzungen des FNPs abgeleitet werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch ist nicht im Sinne einer formellen, sondern nur im Sinne einer planerisch konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu verstehen. Die kleinräumige Bebauungsplanung soll aus einer in sich stimmigen planerischen Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt werden. Der hierbei gegebene gestalterische Spielraum wird dann überschritten, wenn in diese planerische Gesamtkonzeption verändert eingegriffen wird. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Durch die bereits genehmigten Bauvorhaben stellt sich das überplante Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar.

Da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes widerspricht, kann die Änderung des Bebauungsplanes mit der Festsetzung WA aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet werden.

4.0 Ziele und Zwecke der 2. Änderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die städtebauliche Zielstellung der Art der baulichen Nutzung korrigiert. Die bereits vorhandenen und genehmigten Wohngebäude entsprechen einer Nutzung als Wohngebiet. Daher wird der Bebauungsplan von einem dörflichen Mischgebiet in ein Wohngebiet überführt.

Durch die 2. Änderung zum Bebauungsplan wird das kommunale Planungsziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung weiter gefestigt.

Die 2. Änderung verfolgt den Zweck, für den Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen, um die Nutzung und Überbauung der Grundstücke zu regeln.

Die Änderung des ursprünglich festgesetzten Dorfgebietes in ein allgemeines Wohngebiet entspricht der realen und zukünftig angestrebten Nutzung. Das städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung ist geprägt von einer homogenen Bauform und Bauweise. Diese traditionelle Orts-Charakteristik aufzunehmen und verantwortungsvoll umzusetzen, ist ein Ziel dieses Bebauungsplanes. In der Umsetzungsphase der letzten Jahre wurden aber auch alternative Bauformen (Holzhäuser) beantragt. Durch eine Ergänzung der örtlichen Bauvorschriften wird die Zulässigkeit von Holzhäusern geregelt, ohne jedoch das Gesamtortsbild zu beeinträchtigen oder zu überprägen.

Die wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebung
- Einbindung der künftigen Bebauung in den orts- und baugestalterischen Bestand
- ortsbilderhaltende Festsetzungen
- Zulässigkeit alternativer Bauformen (Holzhäuser)
- Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen

B PLANUNGSKONZEPT

5.0 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Mit der 2. Änderung wird das Bebauungs- und Nutzungskonzept und somit die städtebauliche Grundidee des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht verändert. Das Bebauungs- und Nutzungskonzept folgt uneingeschränkt dem städtebaulichen Entwurf zum rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die unregelmäßigen Grundstückszuschnitte lassen für die Baugrundstücke einen großen individuellen Gestaltungsraum für den Gebäude- und Gartenbereich zu. Damit eröffnet sich ein großer persönlicher Freiraum in der Gestaltung der eigenen Umgebung. Die Grundstückszuschnitte ermöglichen mit ihrer geografischen Orientierung eine Ausnutzung der Sonneneinstrahlung, die eine Energiegewinnung unter ökologischen Aspekten für die Bebauung begünstigt.

Das vorgesehene Gebäudevolumen orientiert sich an der vorhandenen angrenzenden Bebauungsstruktur und fügt sich in die Umgebung ein.

Die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit der Ressource Boden gemäß den Zielen des GEPs (Gebietsentwicklungsplan) führt konsequenterweise zu einer relativ höheren Verdichtung der Bebauung. Durch die starke Durchgrünung sowie Randeingrünung des Wohngebietes entsteht aber ein großzügiges Wohngebiet mit hohem Freiflächenanteil.

Das Verkehrskonzept orientiert sich an den bereits vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die Grünflächen im Inneren des Plangebietes gliedern sich in privates Grün und öffentliche Grünbereiche an den Randbereichen.

Zur freien Landschaft im Süden hin wird ein landschaftsgerechter Pflanzstreifen festgesetzt, der einen grünen Ortsrand herstellt.

Die angrenzenden Freiflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die damit verbundenen Immissionen sind in diesem Bereich ortsüblich und von den Anwohnern zu tolerieren.

Der sich aus dem neuen Baugebiet ergebende Bedarf an Kinderspielflächen wird durch die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes innerhalb der externen Kompensationsfläche nördlich des Plangebiets abgedeckt. Eine gesonderte Festsetzung hierzu erfolgt nicht.

6.0 Flächenbilanzierung der 2. Änderung

Geltungsbereich B-Plangebiet	100 %		ca. 45.310 m²
Verkehrsflächen, öffentlich	20 %		ca. 9.260 m²
Allgemeines Wohngebiet WA	74,5 %		ca. 33.670 m²
Überbaubare Fläche (Baugrenzen) versiegelbare Flächen (GRZ= 0,4)		ca. 23.345 m ² (max. 0,6)= 20.346 m ²	
Private Grünflächen (Anpflanzflächen)	1 %		ca. 415 m²
Öffentliche Grünflächen (Maßnahmenflächen)	4,5 %		ca. 1.965 m²
Externe Ausgleichsfläche	--		ca. 8.220 m²

7.0 Begründung der Textlichen Festsetzungen

Für die 2. Änderung werden die textlichen Festsetzungen Nr. 2 bis 4 des rechtskräftigen Bebauungsplanes beibehalten. Die festgesetzten städtebaulichen Werte bleiben unverändert.

Als Art der baulichen Nutzung wird in der textlichen Festsetzung Nr. 1 ein **allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgeschrieben. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO dient dazu, die Umgebungsnutzung von störenden Einflüssen frei zu halten, was sowohl Emissionen als auch die für den Standort bzw. das Grundstück untypische Nutzungen hinsichtlich der Flächen-Inanspruchnahme betrifft. Die vorhandene Bebauung ist gekennzeichnet durch eine überwiegende Wohnnutzung. Der hohe Schutzanspruch dieser Nutzung wird durch die Nutzungsausschlüsse berücksichtigt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sowie zusätzlich durch maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Werte haben weiterhin Bestand.

Eine eingeschossige Bebauung wird als Höchstgrenze festgesetzt. Durch diese Regelungen wird eine störende Wirkung auf das Gesamterscheinungsbild des Ortsteils verhindert. Die festgesetzte Grundflächenzahl mit 0,4 entspricht der planerisch beabsichtigten Zielsetzung einer angepassten baulichen Verdichtung.

8.0 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 übernommen.

Der Erlass örtlicher Bauvorschriften für Gebäude ist erforderlich zur Verwirklichung der ortsgestalterischen Absichten. Alte und neue Gebäude sollen in ihrer Wirkung im Hinblick auf die Gestaltung der Fassaden und Dächer sowie der Materialwahl und Bauform aufeinander abgestimmt und in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingefügt werden.

Die vorhandenen örtlichen Bauvorschriften sind hinreichend erläutert in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8. Im folgenden werden lediglich die Ergänzungen der 2. Änderung begründet:

Zulässigkeit von Holzhäusern:

Holzhäuser sind innerhalb des WA-Gebietes allgemein zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Holzhäusern ist nicht zu befürchten, dass das Ortsbild überprägt wird. Der Geltungsbereich steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den vorhandenen Baustrukturen, die das dörfliche Erscheinungsbild mitprägen. Den bereits genehmigten Anträgen wird Rechnung getragen.

Zulässig sind Holzhäuser in Holztafelbauweise mit senkrecht verlaufenden Außenverkleidungen (Schwedenhaus) sowie Holzhäuser in Blockbohlenbauweise. Holzhäuser in Naturstammbauweise oder mit halbrunden Bohlen werden als regional untypisch nicht zugelassen.

9.0 Belange von Natur und Landschaft

Grünordnungsplan/grünordnungsplanerische Stellungnahme:

Der dem rechtskräftigen Bebauungsplan anhängige Grünordnungsplan bleibt weiterhin Bestandteil der Begründung. In der Anlage befindet sich ein entsprechender Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8.

C UMWELTBERICHT

10.0 Umweltbericht

10.1 Einleitung

Gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuches § 2a ist bei der Bauleitplanung dem Bauleitplan-Entwurf ein Umweltbericht auf Grundlage einer Umweltprüfung beizulegen.

10.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Anlass der Planung

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8 „Zur Bockmühle“ ist am 29.07.1997 in Kraft getreten. Das Gebiet ist planungsrechtlich als Dorfgebiet (MD) festgesetzt worden. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden, vereinzelt sind bereits Wohnhäuser errichtet worden. Die beantragten und genehmigten Wohnhäuser wichen z. T. von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften ab, so dass im Zuge einer Überarbeitung des Bebauungsplanes die örtlichen Bauvorschriften in Teilbereichen ergänzt werden sollen.

Aufgrund der allgemeinen Charakteristik des Baugebietes ist eine Änderung von MD in WA (allgemeines Wohngebiet) vorgesehen. Der Geltungsbereich und das Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert bestehen. Die innere Erschließung erfolgt über die bisher schon im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraßen.

10.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen

Vorgaben von Naturschutz und Landschaftsplanung (Landschaftsrahmenplan, regionales Raumordnungsprogramm):

- Schutzgebiete und Objekte gemäß Naturschutzrecht:
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung liegen keine Schutzgebiete oder Objekte gemäß Naturschutzrecht vor.
- Umweltverträglichkeitsprüfung:
Da das geplante Vorhaben weder in der Liste „UVP-pflichtiges Vorhaben“ noch in der Liste „nach dem Landesrecht UVP-pflichtiges Vorhaben“ enthalten ist, wird keine UVP oder Vorprüfung gemäß § 3 UVPG benötigt.

- FFH-Verträglichkeit:
Es befinden sich keine FFH-Gebiete in der Nähe des Plangebiets.

10.2 Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen ist die überplante Fläche als MD-Gebiet dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht vorgesehen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten kann hier ein allgemeines Wohngebiet aus den Mischgebietsfestsetzungen des FNPs abgeleitet werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf einer im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche verstößt nicht gegen das Entwicklungsgebot. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch ist nicht im Sinne einer formellen, sondern nur im Sinne einer planerisch konzeptionellen Ableitung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu verstehen. Die kleinräumige Bebauungsplanung soll aus einer in sich stimmigen planerischen Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet entwickelt werden. Der hierbei gegebene gestalterische Spielraum wird dann überschritten, wenn in diese planerische Gesamtkonzeption verändert eingegriffen wird. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Durch die bereits genehmigten Bauvorhaben stellt sich das überplante Gebiet als allgemeines Wohngebiet dar. Eine zukünftige Entwicklung mit der für ein dörfliches Mischgebiet typischen Charakteristik ist nicht absehbar. Auch die nähere Umgebung, die das Plangebiet prägt, ist planungsrechtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ eingestuft worden und spiegelt damit den Wandel innerhalb des Dorfgebietes wider.

10.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.3.1 Erfassung und Bewertung des Schutzgutbestandes

Im folgenden wird der Bestand für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholungsnutzung für die zu überplanenden Flächen des bestehenden Bebauungsplans erfasst und bewertet:

- Schutzgut Mensch:
Im Zusammenhang mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplans sind für den Menschen keine Auswirkungen auf das Wohnumfeld und die Erholungsfunktion zu erwarten. Durch den bestehenden Bebauungsplan ist der planungsrechtliche Rahmen für eine Bebauung bereits vorgegeben.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen:
Aufgrund der Planänderung innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans wird auf eine erneute Biotop-Typen-Kartierung verzichtet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird heute charakterisiert durch die vorhandenen Anliegerstraßen und Wohnbaugebiete. Es existieren neben Hausgärten einige bislang offen gebliebene Flächen, die weiter vermarktet werden. Es sind keine hochwertigen Tierlebensräume und keine ökologisch hochwertigen Pflanzenbestände vorhanden. Im Planungsraum sowie im direkten Umfeld ist kein Vorkommen seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten verzeichnet worden.
Die Bestimmungen des Bundes und der Länder hinsichtlich des Lebensstättenschutzes werden berücksichtigt.

- Schutzgut Boden:
Im Bereich der geplanten B-Plan-Änderung sind keine besonderen Werte und Funktionen vorhanden. Die vorherrschenden Böden sind in Folge ihrer früheren landwirtschaftlichen Nutzung und der Überplanung durch den rechtskräftigen Bebauungsplan stark anthropogen beeinflusst. Durch die Änderung ist keine zusätzliche Versiegelung vorgesehen. Die natürliche Bodenfunktion ist durch die zulässige Versiegelung bereits stark eingeschränkt.
- Schutzgut Wasser:
Die wasserführenden und wasserleitenden Lehmschichten liegen im Planbereich in Tiefen von 20 bis 40 m. Dadurch ergibt sich eine relativ hohe Wasserdurchlässigkeit in den oberen Schichten. In tiefer gelegenen Lehmschichten sind die Ströme divergierend zur Gohle, Riehe und Ilse ausgerichtet.
Auf den nicht versiegelten Flächen besteht in geringem Umfang die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Eine Verschlechterung der Situation ist durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.
- Schutzgut Klima/Luft:
Aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation sowie der resultierenden Erwärmung sind im Falle einer Bebauung gewisse Auswirkungen zu erwarten, die aber nicht das Maß des rechtskräftigen Bebauungsplanes überschreiten. Mit Blick auf die Randlage des Plangebietes, der angrenzenden Wohngebiete und landwirtschaftlichen Flächen sind die Auswirkungen jedoch als gering einzuschätzen.
- Schutzgut Landschaftsbild und Erholungsnutzung:
Der Planbereich im Norden der Ortslage Neuenknick liegt im Geltungsbereich der Locumer Geest und der Schaumburger Lehmplatte. Das Landschaftsbild weist durch die bestehende Wohnstruktur und die traditionelle landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen eine typische anthropogene Überprägung auf. Bedingt durch die Ortsrandlage des Wohngebietes stellt die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgeschriebene Ortsrandeingrünung ein wichtiges Instrument für die künftige Ausprägung des Landschafts- und Ortbildes dar.
In Bezug auf Natur- und Landschafts-Erleben weist das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung auf. Durch die 2. Änderung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter:
Es sind im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter bekannt.
- Wechselwirkungen:
Zwischen den Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen den einzelnen Schutzgütern zugeordneten Auswirkungen betreffen ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. So beeinflussen sowohl die abiotischen Umweltfaktoren Boden, Wasser, Klima und Luft die biotischen Faktoren Pflanzen und Tiere als auch die abiotischen Faktoren unter sich. Im Planungsraum führt die Überbauung des Bodens zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktion sowie der Speicherung von Niederschlagswasser. Auf Grund der Versiegelung erhöht

sich der Abfluss des Oberflächenwassers, welches vorher versickern konnte. Die Vorbelastung des Ist-Zustandes (hier: Festsetzung MD) ist jedoch so zu bewerten, dass die Umweltfolgen möglicher Wechselwirkungen als sehr gering einzuschätzen sind.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkung aufgrund sich negativ beeinflussender Schutzgüter und entstehender Wechselwirkungen oder besondere Ausprägungen von Wechselwirkungen sind durch die B-Plan-Änderung nicht zu erwarten.

10.3.2 Konfliktanalyse

Gemäß § 18 BNatSchG werden durch die Bebauungsplan-Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Von der Bebauungsplan-Änderung werden folgende Auswirkungen erwartet:

Tabelle 1: Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Mensch	weitere Bebauung	•
Tiere und Pflanzen	Zerstörung der Teillebensräume	•
Boden	eingeschränkte Bodenfunktion	•
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung	•
Klima/Luft	Auswirkungen auf das Kleinklima	•
Landschaftsbild/Erholung	untergeordnete Bedeutung	-
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter bekannt	-
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	•

••• sehr erheblich, •• erheblich, • wenig erheblich, - nicht erheblich

10.3.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung bei Durchführung der Planung:

Mit der Realisierung des Vorhabens sind die in der Tabelle 1 zusammengefassten Umweltauswirkungen verbunden. Mit geeigneten Kompensationsmaßen können Eingriffe in den Naturhaushalt und seinen Bestandteilen Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Pflanzen und Tiere, dem Schutzgut Menschen sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen erheblich abgeschwächt werden. Im Planungsbereich ist eine landschaftsgerechte Eingrünung des Ortsrandes mit positiven Auswirkungen vor allem auf die Schutzgüter Landschaftsbild sowie Tiere und Pflanzen vorgesehen.

Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung:

Sollte die Umwidmung der Flächen von derzeit MD in WA nicht erfolgen, ist weiterhin mit einer Bebauung und Bodenversiegelung im gleichen Umfang zu rechnen. Der erforderliche Ausgleich ist auf den im Grünordnungsplan festgesetzten Eingriffs- und Ausgleichsflächen umzusetzen.

10.3.4 Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen

Lt. § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit dem § 21 BNatSchG hat die Berücksichtigung der Vorgaben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung abschließend in der Bauleitplanung zu erfolgen. Mit dem Vorhaben wird ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan geändert. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes könnte ggf. andere Auswirkungen haben als die bereits rechtskräftigen Festsetzungen des dörflichen Mischgebietes.

Da innerhalb des Plangebietes aber keine Änderungen der Festsetzungen sowie keine Änderung der Flächenaufteilung erfolgt, ist davon auszugehen, dass keine zusätzlichen erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stattfinden werden. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen müssen nicht festgesetzt werden. Der dem rechtskräftigen Bebauungsplan anhängige Grünordnungsplan wird als Bestandteil des Bebauungsplans übernommen. Die dort festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben uneingeschränkt bestehen. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und Ausgleich durchzuführen.

10.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, bestehen keine Standortalternativen.

10.5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Als Beurteilungsgrundlage wurde der bestehende Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herangezogen, da keine neuen Flächen überplant werden und der Überbauungsgrad unverändert bleibt.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten.

10.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gem. den Festlegungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 wird die Stadt Petershagen die Kompensationsmaßnahmen auf den externen Flächen nach Abschluss eines Pachtvertrages selbst durchführen.

10.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes betrifft die Art der baulichen Nutzung sowie Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften. Das bestehende dörfliche Mischgebiet (MD) soll in ein WA (allgemeines Wohngebiet) geändert werden. Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften werden um die Zulässigkeit von Holzhäusern ergänzt. Durch die Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, da keine den Naturhaushalt zusätzlich belastenden Eingriffe zugelassen werden.

Die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Zur Bockmühle“ sowie der ausgewiesenen externen Kompensationsfläche vollständig ausgeglichen (Details siehe auch Grünordnungsplan).

D UMSETZUNG DER PLANUNG

11.0 Maßnahmen zur Verwirklichung

11.1 Übernahmen aus dem Ursprungsplan

Die Maßnahmen zur Verwirklichung (Erschließung/Verkehrsflächen, Entwässerung, Ver- und Entsorgung) sowie die nachrichtlichen Angaben und Hinweise (hier Übernahmen) werden aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 8 unverändert übernommen und sind in der Begründung hinreichend erläutert.

11.2 Bodenordnung

Da die Erschließungsstraßen vorhanden sind und die Grundstücke bereits vermessen, aufgeteilt, zum Teil veräußert und bebaut sind, sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig.

11.3 Kosten und Finanzierung

Für die Umsetzung der 2. Änderung entstehen für die Gemeinde keine zusätzlichen Kosten.

11.4 Hinweise

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, Tel: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.0 Abwägungs-Entscheidungen

12.1 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden vom Kreis Minden-Lübbecke aus Gründen des Immissionsschutzes Bedenken gegen eine Änderung der Festsetzung von MD (Dorfgebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet) geäußert. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Festsetzungen (Zulässigkeit von Walmdächern und Pulthäusern sowie Holzhäusern) dem eher dörflichen Charakter von Neuenknick widerspricht.

Der Anregung hinsichtlich der Beibehaltung der Festsetzung als MD-Gebiet (Dorfgebiet) wird vom Rat der Stadt Petershagen nicht gefolgt. Im Bebauungsplangebiet ist der Dorfcharakter faktisch nicht mehr gegeben, sondern durch die Bebauung ist eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt.

Die Bedenken hinsichtlich der Erweiterung der bisherigen Festsetzungen um Walm- und Pultdächer sowie Holzhäuser sind bereits erledigt bzw. werden vom Rat der Stadt Petershagen zur Kenntnis genommen.

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit, Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

13.0 Zusammenfassende Erklärung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§2 Abs. 4, § 3, § 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Ziel der 2. Änderung

Das Ziel der 2. Änderung ist die Umwidmung der MD-Flächen in WA-Flächen sowie Ergänzungen der Örtlichen Bauvorschriften.

Die Planung berücksichtigt die Belange von Natur und Landschaft in Form von Festsetzungen von Pflanzflächen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Plangebietes festgeschrieben.

Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde auf Grundlage des bereits vorhandenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ein Umweltbericht erstellt.

Durch die Festsetzungen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes ist insgesamt eine Überbauung und Versiegelung von ca. 4,5 ha (incl. der bereits vorhandenen Verkehrsflächen und des Bestandes) zulässig.

Die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt die Planung in Form von Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 2. Änderung keine neuen, auszugleichen- den Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen. Da für das Plangebiet bereits ein als Satzung beschlossener Bebauungsplan vorlag, wird die 2. Änderung als nicht negativ bewertet.

Verfahrensablauf, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte am 25.05.2009. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.

Die **Beteiligung der Behörden** gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB fand mit Schreiben vom 27.04.2009 statt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden vom Kreis Minden-Lübbecke aus Gründen des Immissionsschutzes Bedenken gegen eine Änderung der Festsetzung von MD (Dorfgebiet) in WA (Allgemeines Wohngebiet) geäußert. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Erweiterung der Festsetzungen (Zulässigkeit von Walmdächern und Pulthäusern sowie Holzhäusern) dem eher dörflichen Charakter von Neuenknick widerspricht.

Der Anregung hinsichtlich der Beibehaltung der Festsetzung als MD-Gebiet (Dorfgebiet) wird vom Rat der Stadt Petershagen nicht gefolgt. Im Bebauungsplangebiet ist der Dorfcharakter faktisch nicht mehr gegeben, sondern durch die Bebauung ist eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) erfolgt.

Die Bedenken hinsichtlich der Erweiterung der bisherigen Festsetzungen um Walm- und Pultdächer sind nicht Gegenstand der 2. Änderung; die Bedenken zur Zulässigkeit von Holzhäusern werden vom Rat der Stadt Petershagen zur Kenntnis genommen.

Der Beschluss über die **öffentliche Auslegung** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 15.04.2010 gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26.04. bis 28.05.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Der Kreis Minden-Lübbecke hat seine Bedenken weiterhin aufrecht erhalten.

Planungsalternativen

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, bestehen keine Standortalternativen.

Bezogen auf den Planinhalt gibt es zu dieser Änderung keine tragbare Alternative.

E ANHANG

Grünordnungsplanerische Stellungnahme

Stadt Petershagen
OT Neuenknick
BEBAUUNGSPLAN NR. 8
„Zur Bockmühle“

2. Änderung