

Begründung
gem. § 3 (2) BauGB
für den Bebauungsplan Nr. 33 "Lohweg"
in der Ortschaft Gorspen - Vahlsen, Stadt Petershagen
Landkreis Minden Lübbecke

1. Planungsanlaß

In der Ortschaft Gorspen - Vahlsen, Stadt Petershagen, beabsichtigt die Stadt im Süden der Ortslage eine Siedlungserweiterung in der Größenordnung von ca. 3,6 ha.

Es handelt sich bei der Ortschaft Gorspen - Vahlsen um einen vorwiegend ländlich bzw. dörflich geprägten Bereich mit der für ihn typischen Nutzungsstruktur von landwirtschaftlichen Betrieben, Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung.

Die vorbereitende Bauleitplanung, entwickelt aus der übergeordneten Zielplanung der Raumordnung, sieht bereits im Rahmen der Eigenentwicklung für den in Rede stehenden Bereich die Darstellung eines Dorfgebietes vor.

Die mittlerweile gestiegene Nachfrage nach Bereitstellung von geeigneten und möglichst zeitnah zu bebauenden Wohnbaugrundstücken kann gegenwärtig nicht mehr durch das hiesige Angebot freier Baugrundstücke innerhalb Ortslage abgedeckt werden.

Um möglichst kurzfristig der bestehenden Bedarfslage zur Deckung der Wohnbedürfnisse der vorwiegend hiesigen Bevölkerung Rechnung zu tragen, hat der Rat der Stadt Petershagen in seiner Sitzung am..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr.33 "Lohweg" beschlossen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Lage im Raum

Die Ortschaft Gorspen - Vahlsen liegt nordöstlich der Stadt Petershagen im Landkreis Minden Lübbecke; der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Zuordnung zur Ortsmitte, östlich der K33.

Der Geltungsbereich umfaßt rd. 3,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden:** durch die Flurstücke 212, 118, und durch Teilbereiche der Flurstücke 184 und 208;
- im Osten:** durch die Straße "Auf dem Berge"
- im Süden:** durch das Flurstück 195, bzw. Teilbereiche des Flurstücks 25
- im Westen:** durch die K 33.

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

3.1.1 Planungserfordernis

Wie eingangs bereits erwähnt, sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen für den überwiegenden Siedlungsbereich der Ortschaft Gorspen - Vahlsten die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer Nutzung als Dorfgebiet dargestellt.

Der tatsächlich vorherrschende Nutzungscharakter in der Ortschaft entspricht dieser Darstellung; der ländlich geprägte Siedlungsbereich weist eine entsprechend gemischte Nutzungsstruktur durch landwirtschaftliche Betriebe, gewerbliche Nutzungen sowie Wohnbebauung auf.

Die in den letzten Jahren gestiegene Nachfrage zur Erschließung und Bebauung der zur Zeit in der Ortschaft Gorspen - Vahlsten noch bestehenden und durch den Flächennutzungsplan gesicherten Baulandreserven, veranlaßt die Stadt Petershagen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Siedlungserweiterung zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der Lage im Raum - entsprechend den Aussagen der Raumordnung zählt die Stadt Petershagen einschließlich der ihr zugehörigen Ortsteile zum ländlichen Raum - ist beabsichtigt, bebaubare Grundstücke entsprechend der Bedarfs- bzw. Nachfragesituation in den Ortschaften zur Verfügung zu stellen, um auch insbesondere der Eigenentwicklung dieser Siedlungsbereiche Rechnung zu tragen.

Hier steht die Vermeidung von Abwanderungen der jüngeren Bevölkerung aus den umliegenden Ortschaften als vorrangiges Planungsziel im Vordergrund.

Diese Problematik ist insbesondere auch vor dem Hintergrund der räumlichen Zuordnung der Ortschaft Gorspen Vahlsen gegenüber dem Mittelzentrum Minden aber auch dem Grundzentrum der Stadt Petershagen zu sehen.

Hier ist grundsätzlich die Lösung raumstruktureller Probleme durch eine nachhaltige Verbesserung der Lebensbedingungen, gerade auch in den kleineren Ortschaften des ländlichen Raumes, anzustreben.

Dazu gehört u.a. die Sicherung und Erweiterung des Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes, verbunden mit einem den hiesigen Wohnbedürfnissen entsprechenden Wohnraum- bzw. Wohnbaulandangebot, um den oben geschilderten Entwicklungen entsprechend vorbeugen zu können.

Durch das Angebot, im Rahmen des bestehenden Siedlungsgefüges preiswerte Baugrundstücke zu erwerben, um diese entsprechend den bestehenden Wohnbedürfnissen bebauen zu können, soll gerade der o.g. Bevölkerungsgruppe eine Entscheidungshilfe zum Verbleiben in den Ortschaften gegeben werden.

Dieser Planungsintention liegt auch der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplanes Nr. 33 in der Ortschaft Gorspen - Vahlsen zugrunde; eine möglichst zeitnahe Realisierung ist aus den o.g. Erwägungen heraus anzustreben, zumal der Wohnstandort hinsichtlich Lage und Umfang im gesamtplanerischen Zusammenhang durch die vorbereitende Bauleitplanung bereits untersucht und als Entwicklungsraum für die Ortschaft ausdrücklich dargestellt wurde.

Die vor Ort überwiegend nachgefragte Bau- und Wohnform ist das in offener Bauweise zu errichtende Einfamilienhaus.

Diese Art der Bebauung entspricht der vor Ort bestehenden Bebauungsstruktur, die durch Einzelhausbebauung auf relativ großzügig bemessenen Grundstücken charakterisiert ist.

Die Festsetzung der Baufläche als "Dorfgebiet" ist im Rahmen des in der Ortschaft Gorspen - Vahlsen bestehenden gesamtstrukturellen Nutzungsgefüges zu sehen, das durch die nachbarschaftliche Beziehung landwirtschaftlicher Betriebe, gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung geprägt ist.

3.1.2 Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

Dem Bebauungsplan Nr.33 "Lohweg" liegen nachstehend genannte Planungsleitlinien bzw. städtebaulichen Zielsetzungen zugrunde:

a) Geordnete städtebauliche Entwicklung

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes. Die hier dargestellte allgemeine Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" ist aus den Zielen der Raumordnung entwickelt und entspricht der im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzung der Nutzung.
- Die zu besiedelnde Fläche wird dem bereits bestehenden Siedlungsbereich angegliedert (Bauflächenarrondierung bestehender Siedlungsbereiche), die äußere Erschließung ist bereits gesichert.
- Es werden durch die vorliegende Planung nur Flächen in dem Umfang in Anspruch genommen, wie sie zur Deckung der o.g. Bedarfslage erforderlich sind. Die Planung entspricht hier insbesondere den Grundsätzen gem. in §1 (5) BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und Bauflächen nur im unbedingt notwendigen Umfange auszuweisen.

b) Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen sowohl der vorgegebenen Siedlungsstruktur der gesamten Ortslage als auch den Wohnbedürfnissen der hiesigen Bevölkerung.

Auf eine von der bestehenden Siedlungsstruktur abweichenden verdichteten Bauweise ist auch vor dem Hintergrund abweichender Wohnvorstellungen der Nachfrager zu verzichten.

c) Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Es werden ausschließlich nur Bauflächen in dem Umfang ausgewiesen, der sich aus der Nachfragesituation unter Berücksichtigung einer maßvollen zukünftigen Entwicklung ergibt.

d) Räumlicher Bezug gegenüber Einrichtungen des täglichen Bedarfs bzw. sozialer Einrichtungen.

Bei der Standortentscheidung für eine Siedlungserweiterung wird, soweit dies möglich ist, eine günstige Erreichbarkeit vorhandener sozialer Einrichtungen berücksichtigt.

Der Standort des Planbereichs weist eine günstige Zuordnung zur Ortsmitte auf; die vor Ort bestehenden sozialen Einrichtungen bzw. Anlagen wie Spiel- und Sportplatz sind auf kürzestem Wege erreichbar.

e) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Maßnahmen zur Eingrünung des erweiterten Siedlungsbereiches getroffen.

Eine Abgrenzung gegenüber dem offenen Landschaftsraum wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

f) Belange des Naturschutzes, des Umweltschutzes und der Landschaftspflege

- Die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebietsgrenzen.
- Gem. §8a BNatSchG sind zu erwartende Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans im Rahmen der Planung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß §9 des BauGB auszugleichen, zu mindern oder ggfs. zu ersetzen.

Um Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen zu ermitteln, ist eine landschaftspflegerische Bestandsaufnahme in Verbindung mit einer Eingriffsbewertung im Rahmen der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes vorzunehmen. Das Ergebnis der hier vorzunehmenden Eingriffsbilanzierung ist in den Abwägungsprozeß gem. §1 (6) BauGB einzustellen.

Ggfs. erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Rahmen der Planung weitgehend zu berücksichtigen.

g) Belange der Landwirtschaft

Es handelt sich bei der Inanspruchnahme der o.g. Baufläche um eine seitens der hiesigen Landwirtschaft verfügbare Fläche. Grundsätzlich werden die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und ihre Entwicklungsmöglichkeiten bei der Planung entsprechend berücksichtigt.

h) Wasserwirtschaft/Abwasserbeseitigung

Die Belange und Anforderungen der Wasserwirtschaft und das Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen werden in die Planung eingestellt (sh. Kapitel Oberflächenentwässerung).

Die Planung berücksichtigt entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung einer zusätzlichen Belastung und Abflußverschärfung von Fließgewässern; eine kostengünstige Beseitigung des Oberflächen- und Abwassers ist im Rahmen der Planung anzustreben.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird gem. §5 BauNVO "Dorfgebiet" festgesetzt. Diese Festsetzung trägt insbesondere dem gesamten Nutzungscharakter der bebauten Ortslage Gorspen - Vahlsten Rechnung. Die vorrangig vorgesehenen Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist als Ergänzung der hier bereits ansässigen Nutzungen, bestehend aus landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, kleineren Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und Wohnbereichen zu verstehen.

Die in der Ortslage vorherrschende Bebauungsstruktur einer überwiegend offenen Einzelhausbebauung und die nachgefragte Nutzung der Baugrundstücke veranlaßt die Stadt Petershagen, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festzusetzen; es ist hier überwiegend die Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet ist die eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Dies entspricht sowohl der Nutzung der im Plangebiet bereits

vorhandenen Gebäude, als auch der baulichen Struktur hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse der einzelnen Gebäude in der Ortslage.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zu §1 der textlichen Festsetzungen zu sehen, wonach die hier zugestandene Höhenentwicklung der Gebäude - Festsetzung der max. zulässigen Sockelhöhe und Firsthöhe der Gebäude - ebenfalls auf die nachbarliche Bebauung abstellt.

Die maximale Nutzung der Baugrundstücke wird durch die Festsetzung der Grund- (GRZ) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) im Bebauungsplan festgesetzt.

Die festgesetzte GRZ von 0.4 bzw. GFZ von 0.5 ermöglicht in Ansehung der im Bebauungsvorschlag zugrundegelegten Grundstücksgrößen (sh. Anlage der Begründung) und der textlichen Festsetzung in §3 der Planzeichnung eine immer noch überdurchschnittliche Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke.

Die weiträumig festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet erlauben eine weitgehende bauliche Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücksparzellen.

Im Südwesten des Plangebietes durchquert eine 110-kV-Freileitung den Planbereich; zu beiden Seiten der Leitungsachse ist je ein 25,0 m breiter Leitungsschutzstreifen festgesetzt, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Die Festsetzung der hier verlaufenden Baugrenzen entspricht dieser Forderung.

3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Nach dem seit dem 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ist gem. §8a BNatSchG über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des §8 BNatSchG (Eingriffsregelung) in der Abwägung gem. §1 BauGB abschließend zu entscheiden. Dazu gehören lt. §8a des BNatSchG auch Entscheidungen über ... Festsetzungen nach §9 des BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Grundstückflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Festsetzungen gem. §9 BauGB in der Planzeichnung - öffentliche Grünfläche / private Grünflächen mit Pflanzbindungen - und die textlichen Festsetzungen zur Grünordnung berücksichtigen einen weitgehenden Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen unter Wahrung des von der Stadt Petershagen angestrebten Planungszieles. (sh. auch Kapitel 8 - Grünordnung).

Dies bedeutet auch, daß durch die o.g. Festsetzungen zur Grünordnung die Belange des Landschafts- und Naturschutzes soweit Berücksichtigung finden können, ohne die Wirtschaftlichkeit der Bebauung und Erschließung des Planbereichs bzw. die städtebaulichen Anforderungen einer Siedlungserweiterung in Frage zu stellen.

Durch die Addition der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung wird dennoch eine umfangreiche Durchgrünung des Siedlungsbereiches angestrebt.

3.2.3 Textliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhen:

Die planungsrechtliche Festsetzung stellt auf die vertikale Gliederung der Gebäude innerhalb der bebauten Ortslage ab. Dem der Ortschaft zugrundeliegende städtebauliche Maßstab wird durch die vorgenannte Festsetzung entsprochen, so daß der für die Ortslage Gorspen - Vahlsten typische Ortsbildcharakter auch zukünftig erhalten bleibt.

§2 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem vorgenannten Minimierungsgebot von Eingriffen auf den Grundstücken zu verstehen.

Demnach ist nur unter den genannten Bedingungen - Verwendung wasserdurchlässiger Materialien - eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl als Ausnahme gem. §31 (1) BauGB zulässig.

Diese Festsetzung soll Anreiz dazu geben, nur soviel Fläche auf den jeweiligen Grundstücken in Anspruch zu nehmen, wie es für die beabsichtigte Nutzung unbedingt notwendig erscheint.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen in den §§ 3 bis 7 sind im Zusammenhang mit den Forderungen des §8 (2) BNatSchG zu sehen, wonach unvermeidbare Beeinträchtigungen auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich, auszugleichen sind. Sie finden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Grünordnungsplan entsprechend Berücksichtigung (sh. Kapitel 8 der Begründung).

§3 Flächen mit Pflanzbindungen gem. §9 (1) Nr.25a) BauGB

Diese Festsetzung stellt die Bepflanzung gemäß der Pflanzenliste im beiliegenden Grünordnungsplan auf den dafür entsprechend festgesetzten Flächen im Bebauungsplan sicher.

§4 Durchgrünung des Siedlungsbereiches / §6 Begrünung der Verkehrsflächen

Hiermit soll eine zusammenhängende Durchgrünung des geplanten Siedlungsbereiches bewirkt und sichergestellt werden.

§5 Private Grünflächen

Die Festsetzungen zu §6 a)-d) der textlichen Festsetzungen stellt eine ordnungsgemäße Durchführung der Bepflanzung auf den privaten Grundstücksbereichen durch die Vorhabensträger sicher.

§7 Oberflächenversiegelung

Mit dieser Festsetzung wird der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt. Das anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend auf den Grundstücken über entsprechend anzulegende Sickermulden, Versickerungsschächte o.ä. zum Zwecke der Grundwasserneubildung dem Grundwasser wieder zugeführt werden.

Die Eignung der Unterbodenverhältnisse für die Versickerung von Oberflächenwasser wird zur Zeit geprüft.

3.2.4 Gestalterische Festsetzungen

1. Dachausbildung:

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung entsprechen im wesentlichen den gestalterischen Vorgaben der Nachbarbebauung. Dies bedeutet, daß die Dachausbildung mit Ausnahme der Garagen und Nebengebäude (gem. §§12 und 14 BauNVO) mit geneigten Dächern zu erfolgen hat; die max. zulässige Dachneigung beträgt 48°.

2. Einfriedungen:

Die hier formulierte Festsetzung orientiert sich an den ortsüblich verwandten Materialien zur Einfriedung der einzelnen Baugrundstücke.

Um die gestalterischen Spielräume der Bauwilligen weitgehend offenzuhalten, wird auf eine detaillierte Festsetzung von Materialien und Farbgebungen bei der Fassaden- bzw. Dachgestaltung verzichtet, zumal die ländliche Raum- und Baustruktur durch die Festsetzung der offenen Bauweise, der Errichtung von ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäusern und den möglichen Gebäudevolumina durch Festsetzung einer entsprechenden GRZ und GFZ sichergestellt wird.

Mit der Festsetzung geneigter Dächer wird der Ortsbildprägende Charakter grundsätzlich auch für die Neubebauung festgeschrieben.

Nur bauliche Anlagen gem. §12 bzw. §14 BauNVO können auch in Flachdachbauweise errichtet werden, da diese nur eine untergeordnete Rolle im baulichen Gefüge des Siedlungsbereiches spielen. Zudem sind für diese Anlagen kostengünstige Dachkonstruktionen entsprechend der untergeordneten Funktion möglich. Abschließend ist noch anzumerken, daß innerhalb bestehender dörflicher Siedlungsbereiche zum Erhalt des gestalterischen Ursprungs eine detaillierte Festsetzung von Materialien und Farbgebungen angezeigt ist. Das hier in Rede stehende Plangebiet liegt an der Peripherie des historischen Siedlungsansatzes, so daß zugunsten gestalterischer Freiräume der Nutzer unter Wahrung einer baulich-räumlichen Maßstäblichkeit einer offenen und aufgelockerten Bauweise von einer detaillierten Angleichung historischer gestalterischer Ansprüche abgesehen werden kann, zumal die neuzeitlichen Nutzungsansprüche im Laufe der Zeit auch eine Wandlung erfahren haben, die durchaus auch im Sinne einer zeitgeistlichen Darstellung ablesbar sein sollten.

4. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Elt-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes. Nach den vorliegenden Unterlagen ist ein problemloser Anschluß möglich.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluß an den Schmutzwassersammler (K33) und wird von dort aus über das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage in Minden-Leteln zugeleitet.

Es ist davon auszugehen, daß für den zusätzlich aus diesem Plangebiet zu erwartenden Schmutzwasseranfall die Kapazität der Kläranlage in Minden-Leteln ausreicht.

Die Reinigung erfolgt entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Vor Fertigstellung der Bebauung wird die Schmutzwasserkanalisation hergestellt.

Das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen ist dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen über Versickerungsteiche, Mulden, Versickerungsschächte o.ä. zu versickern und somit zugunsten der Grundwasserneubildung dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen.

Hausanschlüsse an die in der öffentlichen Verkehrsfläche liegende Regenwasserkanalisation sind nicht vorgesehen.

Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser (Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen) wird über eine noch zu erstellende Regenwasserkanalisation dem vorhandenen Kanalisationsnetz bzw. dem nächsten Vorfluter zugeführt.

Die erforderlichen Wasserrechtsverfahren sowie die Einleitungserlaubnis werden entsprechend den gesetzlich geltenden Bestimmungen im Zusammenhang mit der Erarbeitung der gesamten Erschließungsplanung für dieses Baugebiet erstellt; vor Beginn

der Bau- und Erschließungsarbeiten werden entsprechende Berechnungen und Nachweise der zuständigen Unteren Wasserbehörde vorgelegt.

Eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers wird sichergestellt.

Im südwestlichen Randbereich wird das Plangebiet von einer 110 kV-Freileitung durchquert. In der Planzeichnung ist in einer Breite von je 25,0 m ein entsprechender Leitungsschutzstreifen berücksichtigt. Innerhalb des Schutzstreifens ist überwiegend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkfläche bzw. Spielplatz festgesetzt. Nach Aussage der Preussen Electra ist eine bauliche Nutzung des Leitungsschutzbereiches nicht ausgeschlossen, wenn bestimmte Gebäude- und Aufwuchshöhen von Anpflanzungen beachtet bzw. mit dem Versorgungsträger abgestimmt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen. Dies bedeutet, daß bei allen Bau- und Pflanzvorhaben eine Prüfung der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände durch die Preussen Electra erforderlich wird.

Der Maststandort Nr.9 wird auf Anregung der Preussen Electra innerhalb der öffentlichen Grünfläche von der übrigen Freiflächennutzung durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ausgegrenzt, sodaß spielende Kinder ferngehalten werden. Ferner wird zwischen den Außenkanten des Mastfundamentes und den Anpflanzungen ein Mindest-Abstand von 1,0 m eingehalten.

Die Bedingungen eines ausreichenden Brandschutzes sowie einer ausreichenden Löschwasserversorgung sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften zu berücksichtigen und werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgesichert; hier ist eine rechtzeitige Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises und der örtlichen Feuerwehr erforderlich.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Eine rechtzeitige Koordination mit der Telekom wird seitens der Stadt Petershagen angestrebt. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen entsprechen hinsichtlich ihrer Dimensionierung den Erschließungserfordernissen der im Plangebiet festgesetzten Nutzungen.

Die Stadt Petershagen strebt bei der Erschließung des Plangebietes eine möglichst rationelle und sparsame Erschließung an; vorgesehen ist ein niveaugleicher Ausbau des öffentlichen Erschließungsraumes in einer Gesamtbreite von 6,0 m. Unter Berücksichtigung einer erforderlichen Fahrbahnbreite von 3,75 m - 4,0 m gem. EAE 85 verbleibt im Seitenraum der Verkehrsfläche eine den Erfordernissen genügende Fläche zur Unterbringung der erforderlichen Versorgungsleitungen.

Eine Erschließung von Wohnbereichen durch nicht-öffentliche Verkehrsflächen ist im Plangebiet nicht vorgesehen, so daß eine Festsetzung von Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern gem. §9 (1) Nr.21 BauGB nicht erforderlich ist.

Die Leitungstrassen der Deutschen Bundespost Telekom sind von Baumpflanzungen freizuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.

5. Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Kreisstraße (K 33) im Westen des Plangebietes bzw. die Gemeindestraße "Auf dem Berge" östlich des Planbereiches.

Die bereits in der Örtlichkeit vorhandene Gemeindestraße "Lohweg" übernimmt im Zuge der Realisierung des Siedlungsbereiches die Funktion einer Sammelstraße, insbesondere für den aus den südlichen Teilbereichen stammenden Anliegerverkehr.

Die innere Erschließung des Planbereiches erfolgt im wesentlichen über den Lohweg und die westlich gelegene Sticherschließung.

Die vorgesehene Ausbaubreite läßt zumindest in Teilabschnitten einen zusätzlich verkehrsberuhigten Ausbau der inneren Erschließungsstraßen zu. Im Grundsatz ist für den Planbereich eine sparsame Erschließung gewählt worden, die dennoch den vorliegenden Erschließungsanforderungen vollauf genügt. Grundlage der gewählten Ausbaubreite der Anliegerstraßen bildet die EAE 85, hier ist sowohl die Erschließungslänge als auch die zu erwartende Verkehrsmenge berücksichtigt.

Im Endbereich der westlich gelegenen Sticherschließung ist ein Wendeplatz mit einem Wenderadius von 9,0 m ebenfalls in Anlehnung der Empfehlungen der EAE 85 - Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen - festgesetzt; es besteht somit ein ausreichender Verkehrsraum hinsichtlich der Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge bzw. Fahrzeuge der Feuerwehr.

Die Erschließung der im Plangebiet bereits vorhandenen Grundstücke bleibt unverändert, die Zufahrt der inmitten des Plangebietes bestehenden Siedlungsstelle wird als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt; die Ausbaubreite bleibt unverändert.

Im östlichen Bereich des Plangebietes ist eine kurzer Stichweg mit kleinem Wenderadius entsprechend den untergeordneten Anforderungen festgesetzt. Über diesen Erschließungsweg werden überwiegend die östlichen gelegenen Grundstücksbereiche (sh. hierzu das Bebauungs-, Parzellierungs- und Erschließungskonzept in der Anlage zu dieser Begründung). Mit dieser Erschließung hält sich die Stadt Petershagen zudem die Option offen, zukünftig weiter südlich gelegene Bauflächen zu erschließen. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

6. Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich, planimetrisch ermittelt, folgende städtebauliche Werte:

Geltungsbereich insgesamt:	35.170 m²
- Dorfgebiet:	27.250 m ²
- Flächen mit Pflanzbindung/ private Grünfläche:	700 m ²
- Spielplatzfläche:	620 m ²
- öffentliche Grünfläche:	2.070 m ²
- Verkehrsflächen:	4.530 m ²

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen lassen zukünftig eine Besiedlung mit vorwiegend jungen Familien erwarten.

Aus diesem Grunde berücksichtigt die Planung im Süden des Plangebietes die Errichtung eines ca. 620 m² großen Kinderspielplatzes.

Die Spielplatzgröße ist so bemessen, daß auch die Versorgung benachbarter bzw. zukünftiger Siedlungsbereiche sichergestellt werden kann.

7. Kosten der Erschließung und Maßnahmen zur Realisierung

Die Kosten der Erschließung sind auf Grundlage des Entwurfs für den Straßenbau und die Kanalisation noch genau zu ermitteln.

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist nur eine überschlägliche Kostenaufstellung möglich:

- Straßenbau:

Für die neu anzulegenden Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes ist bei einer Fläche von rd. 2.855 m² und einem durchschnittlichen Erstellungsaufwand von

120,--DM/m² ein Kostenaufwand von 342.600,--DM zu

veranschlagen.

- **Erstellung des Kanalisationsnetzes (Schmutzwasser) einschließlich Regenwasserkanalisation zur Straßenentwässerung:**

Für die Schmutzwasserkanalisation ist überschläglich die erforderliche Länge des Kanalisationsnetzes mit rd. 500 lfd. Metern ermittelt worden, bei einem Preis von rd. 400,--DM/lfdm ergibt sich hierfür ein Kostenaufwand von rd. 200.000,--DM.

Für die Straßenentwässerung sind bei einer entsprechenden Länge nochmals rd. 250.000 DM zu veranschlagen.

Für die Erstellung der Grünflächen einschließlich der Erstbepflanzung der im Planbereich festgesetzten privaten Grünflächen und der Einrichtung des Kinderspielflplatzes ist ein Kostenvolumen von überschläglich 150.000,--DM anzusetzen.

Die Erhebung von Erschließungsbeiträgen bzw. von Baubeiträgen und Kostenerstattungsbeiträgen richtet sich nach den Satzungen der Gemeinde über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch bzw. über Kostenbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz.

Die Erhebung der Erschließungsbeiträge hat einen Kostenanteil für die Stadt Petershagen von ca. 10% zu berücksichtigen.

Für die von der Stadt Petershagen durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können ebenfalls noch zusätzliche Kosten anfallen. Eine Abrechnung dieser Kosten gem. §8a Abs.4 BNatSchG behält sich die Stadt Petershagen vor.

Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes, insbesondere bodenordnende Maßnahmen gemäß Kapitel 1, Teil 4 und 5 des Baugesetzbuches, sind derzeit nicht vorgesehen.

Soweit aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Veränderungen von Grundstücksgrenzen erforderlich sind bzw. der

Erwerb von Flächen zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen erforderlich wird, soll dieses im freihändigen Grundstücksverkehr erfolgen. In Einzelfällen bietet sich für die Neuherstellung von Grenzen das Grenzregelungsverfahren gem. Baugesetzbuch an.

Ein Umlegungsverfahren ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Für die weitere Abwicklung und Realisierung dieses Bebauungsplanes behält sich die Gemeinde die Durchführung bodenordnender Maßnahmen vor.

8. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung

Die planungsrechtliche Ausweisung der Wohnbaufläche erfolgt außerhalb bestehender Landschaftsschutzgebietsgrenzen, innerhalb der bebauten Ortslage.

Der Planbereich wird derzeitig nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Inmitten des Plangebietes befindet sich eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Siedlungsstelle mit einem entsprechenden genutzten Hausgartenbereich; im östlichen aber auch westlichen Bereich des Plangebietes sind bereits einzelne bebaute Grundstücke vorhanden.

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist gem. §8a BNatSchG im Rahmen der Abwägung und entsprechender Anwendung des §8 Abs.2 und Abs.9 BNatSchG nach §1 des BauGB über die Belange des Naturschutzes zu entscheiden.

Dazu gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen nach §9 des BauGB, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes auf den Grundstücksflächen, auf denen der Eingriff zu erwarten ist, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu mindern, auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zur Ermittlung von Art und Umfang des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt dokumentiert die Stadt Petershagen den hier betroffenen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller Belange Rechnung zu tragen. Dies bedeutet, daß die Stadt Petershagen durch die Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan einen weitgehenden Ausgleich des durch die Planung zu erwartenden Eingriffs innerhalb des Plangebietes anstrebt.

In dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan ist nach den Vorgaben des Osnabrücker Kompensationsmodells eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen worden, wonach zunächst eine Ermittlung der Landschaftsbestandteile im Plangebiet vorgenommen wurde. Im Anschluß daran erfolgte eine entsprechende Bewertung von Bestand und Eingriff unter Berücksichtigung der im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. §9 (1) Nr.25) berücksichtigen weitgehend die Belange des Landschafts- und Naturschutzes durch entsprechende Festsetzungen von Pflanzbindungen. Eine weitergehende Berücksichtigung von Maßnahmen für Naturschutzzwecke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in unmittelbar räumlicher Zuordnung zum Eingriffsort ist nicht möglich, um das angestrebte Planungsziel, in ausreichendem Maße Wohnraum für die hiesige Bevölkerung zur Verfügung zu stellen, nicht in Frage stellen zu müssen. Dies bedeutet, daß die Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange auch dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit unterworfen ist, d.h., daß durch sie das Planungsziel nicht in Frage gestellt wird und die Wirtschaftlichkeit zur Bebauung und Erschließung eines Planbereiches gewährleistet bleibt. Die im Umfeld bestehenden Planungsrandbedingungen lassen keine weiteren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in räumlicher Zuordnung zum Eingriffsort zu

Da die Stadt Petershagen über geeignete Ausgleichsflächen in der Ortslage Ilserheide (sh. Maßnahmenplan im Rahmen der Grünordnungsplanung) verfügt, kann der verbleibende Kompensationsrestwert (sh. Grünordnungsplan) dennoch ausgeglichen werden. Art und Umfang der Ersatzmaßnahmen sind bereits mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Petershagen einvernehmlich abgestimmt worden.

9. Immissionsschutz

Wie bereits schon mehrfach erwähnt, ist die Ortschaft Gorspen - Vahlse dem ländlichen Raum zuzuordnen. Der hier nach BauNVO festgesetzte Nutzungsrahmen "Dorfgebiet" weist bereits auf den Nutzungscharakter der gesamten Ortslage hin. Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen sind somit aufgrund des hier vorliegenden Nutzungsgefüges als ortsüblich hinzunehmen.

Das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Minden stellt in seiner Stellungnahme vom 31.03.94 im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach §4 BauGB darüber hinaus fest, daß der Planbereich weder durch landwirtschaftliche Emissionen aus Intensivtierhaltung noch durch den im nördlichen Bereich aufgrund des großen Abstandes zum Plangebiet gelegenen Sägewerksbetrieb beeinträchtigt wird.

Ergänzend hierzu ist darauf hinzuweisen, daß im Plangebiet entsprechend den Nutzungsdarstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes für den gesamten Ortslagenbereich "Dorfgebiet" dargestellt ist. Dem Entwicklungsgebot zufolge ist innerhalb des Planbereiches gem. §5 BauNVO die Nutzung "Dorfgebiet" festgesetzt.

Dies bedeutet, daß nur dorfgebietsverträgliche Gewerbebetriebe im gesamten Plangebiet und dessen Umfeld zulässig sind; besondere Schutzvorkehrungen sind somit entbehrlich. Die Nutzungsfestsetzung eines Dorfgebietes ist auch deshalb angezeigt, da der städtebauliche Gesamtcharakter des Umfeldes im Zusammenwirken mit dem Plangebiet von Bedeutung ist und somit der Planbereich mit dem Nutzungsschwerpunkt "Wohnen" lediglich eine Nutzungsgliederung darstellt.

10. Abschließende Erläuterungen

a) Bodenfunde

Für den Fall, daß archäologisch bedeutsame Bodenfunde in dem Planungsraum gemacht werden, ist die Stadtverwaltung Petershagen umgebend zu benachrichtigen. Die Bodenfunde sind lt. Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein Westfalen dem Landkreis Minden Lübbecke anzuzeigen, ggf. ist der Beginn von Bauarbeiten 4 Wochen vorher der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen

b) Bodenkontaminationen / Altablagerungen

Innerhalb des Planbereichs sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Altablagerungen noch Bodenkontaminationen vorhanden.

Das Gebiet ist bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden, so daß Altablagerungen im vorliegenden Planungsraum auszuschließen sind. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. §4 BauGB weist das staatliche Amt für Wasser- und Abfall auf eine Altablagerung im Bereich des Sportplatzes hin.

Aus dem der Stadt vorliegenden Altlastenkataster geht hervor, daß es sich bei der nur rd. 150 m² umfassenden Fläche um eine vor rd. 40 - 60 Jahren Verfüllung von Hausabfällen bzw. Bau-schutt in einer max. Größenordnung von 70 m³ handelt, die gegenwärtig mit Wald bestanden ist. Aufgrund der langen Lagerzeit (Ausgasung nach max. 30 Jahren) und der vernachlässigbaren

Größenordnung ist eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung des Plangebietes westlich der Gemeindestraße "Auf dem Berge" auszuschließen. Die Stadt Petershagen ist bestrebt die vorgenannte Fläche mit Einvernehmen der zuständigen Fachbehörde des Kreises aus dem Altlastenkataster herauszunehmen, da offensichtlich kein Gefährdungspotential vorliegt.

Bearbeitet:

Osnabrück, den 20.10.1994

Ni/Ev

INGENIEURPLANUNG

(Eversmann)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr.33 "Lohweg" in
der Zeit vom..... bis..... einschließlich
öffentlich ausgelegt.

Petershagen, den.....

.....
Der Stadtdirektor