

Begründung
gem. § 9 (8) BauGB
für den Bebauungsplan Nr. 32 "Schaumburger Straße"
in der Ortschaft Frille, Stadt Petershagen
Landkreis Minden Lübbecke

1. Planungsanlaß

In der Ortschaft Frille, Stadt Petershagen, beabsichtigt die Stadt im Südosten der Ortslage die Ausweisung eines Dorfgebietes in der Größenordnung von ca. 4,6 ha.

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

Die vorbereitende Bauleitplanung, entwickelt aus der übergeordneten Zielplanung der Raumordnung, sieht 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 der bestehenden Nachfragesituation in der Gemeinde kurzfristig entsprechen zu können bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung des o.g. Planungsraumes zu schaffen, hat der Rat der Stadt Petershagen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 "Schaumburger Straße" in seiner Sitzung am 14.12.1992 beschlossen.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.32 umfaßt rd.4,6 ha. Er befindet sich in der Gemarkung Frille, Flur 25. Die Ortschaft Frille liegt südöstlich der Stadt Petershagen im Landkreis Minden-Lübbecke, östlich der B 482.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Gemeindestraße "Lichtenberg";

im Osten: durch Teilstücke des Flurstücks 45/3, 17/3, 68 und einen Teilbereich des Flurstückes 77;

im Süden: durch den Friedhof (Flurstück 23) und das Flurstück 25;

im Westen: durch die "Schaumburger Straße".

3. Darlegung der Planungsabsichten

3.1 Planungserfordernis, Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

3.1.1 Planungserfordernis

Wie eingangs bereits erwähnt, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen für den überwiegenden Siedlungsbereich der Ortschaft Frille nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung "Dorfgebiet" dargestellt.

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

Die in den letzten Jahren gestiegene Nachfrage zur Erschließung und Bebauung der zur Zeit in der Ortschaft Frille noch bestehenden 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 - beabsichtigt die Stadt Petershagen mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Ortschaft Frille im Rahmen der Eigenentwicklung die notwendigen Voraussetzungen zur Vermeidung von Abwanderungen, insbesondere der jüngeren hiesigen Bevölkerung, zu schaffen.

Dieses wesentliche Planungsziel ist insbesondere vor dem Hintergrund der räumlichen Zunordnung der Ortschaft Frille 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. Wohnbauangebot, um den oben geschilderten Entwicklungen entsprechend vorzubeugen.

In den letzten Jahren hat sich in der Ortslage Frille eine verstärkte Nachfrage nach Baugrundstücken entwickelt, die überwiegend auf den Bau von ein Ein- bzw. Zweifamilienhäusern zielt; wobei, wenn auch in geringem Umfang, der Nachfrage nach kostengünstigem Mietwohnraum durch die Errichtung von ca. drei bis vier Mehrfamilienwohnhäusern im Rahmen der Ausweisung des Wohngebietes Rechnung getragen werden soll.

Hier, innerhalb der Ortschaft Frille, besteht nun aufgrund der unterschiedlichen Nachfragesituation die Möglichkeit, den jeweiligen Interessengruppen einen kostengünstigen und attraktiven Wohnstandort durch die planungsrechtliche Sicherung der Erschließung und Bebauung auf der o.g. Baufläche möglichst zeitnah zur Verfügung zu stellen.

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

3.1.2 Planungsleitlinien - städtebauliche Zielsetzungen

Dem Bebauungsplan Nr.32 "Schaumburger Straße" 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.

Der Planungsraum weist zudem eine günstige funktional-räumliche Zuordnung zum bestehenden Versorgungsschwerpunkt der Ortslage auf, sodaß zur täglichen Bedarfsdeckung des Wohngebietes die Anforderung möglichst kurzer Wegeverbindungen und damit die Vermeidung zusätzlichen Verkehrs erfüllt wird.

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) Stärkung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen

Der vorliegende Planungsraum grenzt unmittelbar an die zentralen Versorgungseinrichtungen der Ortslage, was eine zusätzliche Stärkung der hiesigen Versorgungseinrichtungen bewirkt.

Die Lage der Baufläche stellt in der Gesamtbetrachtung der Ortslage hinsichtlich der Erreichbarkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. der Grundschule und des Kindergartens eine günstige und damit zumutbare Entfernung dar.

e) Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Die Baugebietsausweisung erfolgt innerhalb der bebauten Ortslage und grenzt nicht an Übergangsbereiche zur offenen Landschaft; eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher auszuschließen.

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 Frille Rechnung. Die vorrangige vorgesehenen Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ist als Ergänzung der hier bereits ansässigen Mischnutzungen, bestehend aus landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, kleineren Gewerbe- bzw. Handwerksbetrieben und Wohnbereichen zu verstehen.

Die in der Ortslage vorherrschenden 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 ausschließlich die Errichtung von **Einzel- und Doppelhäusern** zulässig. Damit soll auch eine dem Umfeld entsprechende und maßvolle Verdichtung der Nachfrage gemäß ermöglicht werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf den einzelnen Baugrundstücken im Plangebiet weicht voneinander ab.

Um der vorliegenden Bedarfslage in der entsprechenden Größenordnung - vorgesehen ist u.a. eine begrenzte Errichtung von Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen - in der Ortslage entsprechen zu können, wird für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes eine zwingend zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Dieser Bereich berücksichtigt insgesamt vier Gebäudeeinheiten, sodaß ca.16 Wohnungen im Planbereich in der o.g. Form errichtet werden können.

Die Festsetzung hinsichtlich der Vollgeschossregelung - sh. §2 der textlichen Festsetzung - berücksichtigt vordringlich den baulichen Bestand an der Gemeindestraße "Lichtenberg".

Für den überwiegenden Bereich des Planungsraumes ist die eingeschossige Bauweise festgesetzt. Dies entspricht der bereits durch die bebaute Ortslage vorgegebenen Bebauungsstruktur.

Im Plangebiet ist somit die Errichtung von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen, die entsprechend den Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung auch die Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen.

Die hier zugestandene Höhenentwicklung der Gebäude - sh. §1 der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan - stellt auf die bauliche Höhenbegrenzung der benachbarten Bebauung ab.

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 großzügig festgesetzten Baugrenzen im Plangebiet ermöglichen eine weitgehende bauliche Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Stellung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücksparzellen.

3.2.2 Festsetzungen zur Grünordnung

Nach dem seit dem 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitions-erleichterungs und Wohnbaulandgesetz ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich der Anwendung des §8 BNatSchG (Eingriffsregelung) in der Abwägung gem §1 BauGB 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.

Um Art und Umfang der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe bestimmen zu können, ist parallel zu dieser Planung ein Grünordnungsplan erstellt worden, der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung die im Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 BauGB berücksichtigt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung in der Planzeichnung tragen der o.g. Intention Rechnung, die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu mindern bzw. auszugleichen, soweit es im Plangebiet möglich ist ohne das eigentliche Planungsziel aufzugeben.

Die in der Mitte des Plangebietes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Nutzungsbestimmung Parkfläche und die als private Grünflächen mit Pflanzbindung festgesetzten Teilflächen an den Rändern des Plangebietes sind in der Eingriffsbilanzierung, wie bereits oben erwähnt, als Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Gesamtbewertung im Grünordnungsplan berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht erfüllt die öffentliche Grünfläche eine Gliederung des Siedlungsbereiches mit entsprechender Aufenthaltsqualität. Durch sie wird die ausschließlich fußläufige Erreichbarkeit der im Plangebiet festgesetzten Spielplatzfläche sichergestellt.

Die Festsetzung der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung (sh. auch §4 i.V.m. §6 der textl. Festsetzungen) trägt einer intensiven Eingrünung des Siedlungsbereiches gegenüber den benachbarten Nutzungen -Friedhof und Bahngelände- Rechnung.

3.2.3 Textliche Festsetzungen

§1 Gebäudehöhen:

Die planungsrechtlichen Festsetzungen stellen auf die vertikale Gliederung der Gebäude der bebauten Ortslage ab. Dem der Ortschaft zugrundeliegende städtebauliche Maßstab wird durch die vorgenannten Festsetzungen entsprochen, so daß das für die Ortslage Frille typische Ortsbild erhalten bleibt.

§2 Zahl der Vollgeschosse:

Diese Festsetzung berücksichtigt die Nutzung des baulichen Bestandes auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches und zielt im wesentlichen auf eine entsprechende Sicherung des Bestandes.

§3 Grundflächenzahl

Die Festsetzung ist im Zusammenhang mit dem vorgenannten Minimierungsgebot der auf den Grundstücken zu erwartenden Eingriffen 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 §§ 4, 5, 6, 7 und 8 sind in einem inhaltlichen Zusammenhang mit den Forderungen des §8 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. Sie erfüllen zudem wichtige ortsgestalterische Funktionen (sh. nachfolgende Erläuterungen):

§4 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.

§5 Durchgrünung des Siedlungsbereiches / §7 Begrünung der Verkehrsflächen

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

§6 Private Grünflächen

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

§8 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.

§9 Schallschutz

Mit dieser Festsetzung soll dem Schutzanspruch der Wohnnutzung im Rahmen der Festsetzung "Dorfgebiet" besonders Rechnung getragen werden (sh. auch Kapitel 8 - Immissionsschutz). Demnach sind in der ersten Bauzeile westlich der Bahnanlage die Grundrisse so zu konzipieren, daß Öffnungen von Wohn- bzw. Schlafräumen nicht nach Osten ausgerichtet oder alternativ nur entsprechend schallgedämmte Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R'_{w, res.}$ von 30 dB(A) verwendet werden dürfen. Dies bedeutet, das Schallschutzfenster mit entsprechend **schallgedämmten Be- und Entlüftungsvorrichtungen** einschließlich Fassadenbauteil in der schalltechnischen Gesamtbetrachtung ein Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) aufweisen müssen, um den lt. DIN 4109 erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten. Erfahrungsgemäß genügt diesen Anforderungen der Einbau einer Zweischeibenisolierverglasung einschließlich o.g. Lüftungstechnik in Verbindung mit einem wärme gedämmten zweischaligen Mauerwerk. Diese baulichen Vorkehrungen sind bereits unter Anwendung der Wärmeschutzverordnung unverzichtbar, ausgenommen der geforderten integrierten schallgedämmten Lüftungstechnik.

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; bei eingeschossiger Bauweise beträgt die max. Neigung 48°, bei zweigeschossiger Bauweise max. 42°.

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 - Verkehrliche Erschließung

4.1 Ver- und Entsorgung

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 in der Schaumburger Straße und wird von dort aus über das vorhandene Kanalisationsnetz der Ortschaft Frille 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.

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.

Der im Plangebiet vorherrschende Grundwasserstand und die Untergrundverhältnisse lassen eine Versickerung von Oberflächenwasser nach dem derzeit vorliegenden Erkenntnisstand der Stadt Petershagen zu.

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 bestehenden gesetzlichen 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.

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.

Die Müllentsorgung erfolgt in Trägerschaft des Landkreises Minden-Lübbecke. In Bezug auf Abfallentsorgungsanlagen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebiets-Verordnung zu beachten.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage. Die äußere Erschließung wird bereits durch die im Westen verlaufende Schaumburger Straße und die Gemeindestraße Lichtenberg sichergestellt. Die im Plangebiet vorhandene Altbebauung wird auch zukünftig über die Gemeindestraße erfolgen.

Die innere Erschließung des Plangebietes wird durch einen Anschluß an die Schaumburger Straße sichergestellt. Die im Plangebiet vorgesehenen Wendepunkte räumen sowohl dem Anliegerverkehr als auch den Müllfahrzeugen ausreichende Wendemöglichkeiten ein. In einem Abstand von 1,0 m ist allerdings eine Freihaltezone im Bereich der Wendepunkte auf den umliegenden

Grundstücken einzuhalten.

Die Anlieger an den kurzen Stichwegen sind gehalten, ihre Müllbehälter entlang der Haupterschließungsstraße bzw. an den Wendeplätzen abzustellen; die Entfernungen liegen durchaus noch im Rahmen des Zumutbaren.

Die fußläufige Erschließung, insbesondere des Kinderspielplatzes, ist über die im Plangebiet vorhandenen Grünanlage, unabhängig vom Individualverkehr, möglich.

Das Plangebiet ist zudem fußläufig im Nordosten an die Ortsmitte der Ortschaft Frille angebunden.

Die in der Planzeichnung unterschiedlich festgesetzten Fahrbahnbreiten entsprechen den jeweiligen Erschließungsanforderungen an die einzelnen Straßenabschnitte.

Die erforderlichen Sichtdreiecke an den Straßenaufmündungen sind in der Planzeichnung berücksichtigt.

5. Städtebauliche Werte und Spielplatznachweis

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

Geltungsbereich insgesamt:	41.280 m²
- Dorfgebiet:	33.390 m ²
- Flächen mit Pflanzbindung/ private Grünfläche:	1.420 m ²
- Spielplatzfläche:	500 m ²
- öffentliche Grünfläche:	1.665 m ²
- Verkehrsflächen:	4.305 m ²

Im Plangebiet selbst ist ein ca. 500 m² großer Kinderspielplatz vorgesehen.

Die im Plangebiet festgesetzten Bauflächen lassen zukünftig eine Besiedlung mit vorwiegend jungen Familien erwarten. Aus diesem Grunde wird bei der Planung die Anlage eines ca. 500 m² großen Spielplatzes in Verlängerung der festgesetzten öffentlichen Grünanlage berücksichtigt. Die Spielplatzgröße ist so bemessen, daß auch die Versorgung bzw. der Einzugsbereich benachbarter Siedlungsbereiche mit abgedeckt werden kann.

6. 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 - einschließlich der Fußwege - ist bei einer Fläche von rd. 4.300 m² und einem durchschnittlichen Erstellungsaufwand von 120,--DM/m² ein Kostenaufwand von 516.000,--DM zu veranschlagen.

- **Erstellung des Kanalisationsnetzes:**

Für die Schmutzwasserkanalisation bzw. Regenwasserkanalisation für die Straßenentwässerung ist überschläglich die erforderliche Länge des Kanalisationsnetzes mit rd. 430 lfd. Metern ermittelt worden; bei einem Preis von zusammen 500,--DM/lfdm ergibt sich hierfür ein Kostenaufwand von rd. 215.000,--DM.

Für die Erstellung der Grünflächen einschließlich der Erstbepflanzung der im Planbereich festgesetzten privaten Grünflächen 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. Dieser beträgt bei den Kosten für den Straßenbau demnach überschläglich 51.000,--DM.

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.

7. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes - Grünordnung

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

Der Planbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt; der nördlich gelegene Bereich ist z.T. bebaut und mit Hausgärten umgeben.

Nach Inkrafttreten des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes ist abschließend 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, die mit einem für dieses Plangebiet ermittelten Kompensationsrestwert von 18.566 Werteinheiten (WE) abschließt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung in der Planzeichnung tragen der o.g. Intention Rechnung, die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu mindern bzw. auszugleichen, soweit es im Plangebiet möglich ist ohne das eigentliche Planungsziel aufzugeben.

Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt innerhalb des Plangebietes durch die Festsetzung von Flächen mit Pflanzbindungen gem. §9 (1) Nr.25a) BauGB. Diese Flächen sind gem. den Anforderungen der anliegenden Grünordnungsplanung zu bepflanzen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind ebenfalls nach den Vorgaben der landschaftspflegerischen Begleitplanung durchzuführen.

Weitere Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen, die im räumlich - funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort stehen, sind aufgrund der hier gegebenen städtebaulichen Gesamtsituation, auch durch eine mögliche Erweiterung des Geltungsbereiches, nicht möglich.

Das Plangebiet wird im Osten durch das Bahngelände, im Süden durch den hiesigen Friedhof und im Westen durch die Schaumburger Straße begrenzt. Die Flächen im Norden des Plangebietes gehören zum weiteren Entwicklungsbereich gemäß den Aussagen der Flächennutzungsplanung der Ortschaft Frille. Hier wird zukünftig eine weitere Bebauung und Erschließung angestrebt, wobei dort, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, ebenfalls entsprechend den Forderungen des BNatSchG ein weitgehender Ausgleich von Ersatzmaßnahmen nachzuweisen wäre.

Gemäß der Intention des §8a BNatSchG und der zu dieser Thematik vorliegenden einschlägigen Kommentierung könnte die Stadt Petershagen aufgrund der hier vorliegenden innerörtlichen Gesamtsituation von weitergehenden Ersatzmaßnahmen, die im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes stehen, verzichten.

In ihrer Gesamtabwägung aller Belange gem. §1 (6) BauGB kommt die Stadt Petershagen allerdings zu dem Schluß, unter besonderer Würdigung der naturschutzfachlichen Belange, andernorts, entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes, weitere Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

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 durchzuführenden Ersatzmaßnahmen sind bereits mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Petershagen einvernehmlich abgestimmt worden und werden auf der vorgenannten Fläche in der Ortslage Ilserheide durchgeführt.

Die planungsrechtliche Sicherung der Maßnahmenfläche erfolgt im Rahmen eines späteren Änderungsverfahrens auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

8. Immissionsschutz

8.1 verkehrliche Immissionen - Bahnlärm

Das Plangebiet liegt südöstlich der Ortschaft Frille und zwar westlich der Bahnlinie Minden - Nienburg. Von dieser Bahnstrecke gehen, wenn auch in gewissen Zeitabständen bzw. phasenweise, Lärmimmissionen aus, die im Rahmen der Abwägung gem. §1 BauGB zu berücksichtigen sind.

Dieser Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen entwickelt. Dies bedeutet, daß zum Zeitpunkt der Planaufstellung für den betreffenden Bereich hinsichtlich der Belange des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung grundsätzlich keinerlei Bedenken geltend gemacht

wurden.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist nunmehr im Rahmen der Abwägung zu klären, inwieweit durch planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan der Schutzanspruch der hier festgesetzten Nutzung in angemessener Weise zu berücksichtigen ist.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - wie z.B. der Erhalt und die Entwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen - einzuordnen.

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind die schalltechnischen Orientierungswerte aufgeführt, die hinsichtlich der Anwendung u.a. wie folgt charakterisiert wird:

"Die Abwägung kann in bestimmten Situationen bei Überwiegen anderer Belange, insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung der Belange des Schallschutzes führen....

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung innerhalb der Ortslage, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte ein möglichst weitgehender Ausgleich durch andere Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung bzw. Grundrißgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen - insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden."

Für den Gesamtbereich ist hierzu entsprechend den Anforderungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eine schalltechnische Untersuchung von der Ingenieurplanung Osnabrück erstellt worden und ist der Anlage zu dieser Begründung beigelegt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, daß die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete (MD) von 60/50 dB(A) (tags/nachts) am Tage vorwiegend eingehalten werden. Diese Untersuchungsergebnisse berücksichtigen zudem die Abschirmwirkung der zwischen der geplanten Nutzung und der Bahnstrecke gelegenen Betriebsgebäude der Deutschen Bahn AG.

Als weiteres Untersuchungsergebnis ist festzustellen, daß in der Nacht die Pegel, insbesondere im 1. OG um bis zu 6,3 dB(A) überschritten werden (P1); insbesondere auch deshalb, weil die Bebauung nicht wie bei den übrigen Aufpunkten durch die abschirmende Wirkung der Bahngebäude geschützt wird.

Für die erste Bauzeile ergibt sich in jedem Fall die o.g. Überschreitung. Die dann weiter westlich anschließende Bebauung wird dann schon durch diese erste Bauzeile und den weiter zunehmenden Abstand so weit geschützt, daß die Einhaltung der Orientierungswerte gegeben ist (sh. Seite 2 der schalltechnischen Berechnung).

Demnach werden zur Vermeidung bzw. Minderung der o.g. lärmbedingten Einwirkungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen gemäß §9 (1) Nr.24 BauGB für die erste Baureihe westlich des Bahngeländes folgende Festsetzungen getroffen:

Immissionsschutz:

Für die erste Baureihe westlich der Bahnlinie werden auf der Ostseite der Gebäude aufgrund des Bahnlärms die städtebaulichen Orientierungswerte - hier die Nachtwerte = 50 dB(A) der DIN 18005 für MD-Gebiete - überschritten. Es ist daher erforderlich, daß die Grundrisse der zu errichtenden Gebäude so gestaltet werden, daß Gebäudeöffnungen zu Schlafräumen nicht auf der Ostseite der Gebäude angelegt werden dürfen.

Soweit Gebäudeöffnungen auf der Ostseite angelegt werden, ist sicherzustellen, daß die Be- und Entlüftung der Schlafräume nicht über diese Gebäudeöffnungen erforderlich ist; alternativ dazu ist der Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmten Be- und Entlüftern vorzusehen, sodaß für das gesamte

Außenbauteil ein Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ von 30 dB(A) erreicht wird, um den lt. DIN 4109 erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

Das resultierende Schalldämmmaß für Außenbauteile der DIN 4109 bezieht sich auf das gesamte Fassadenbauteil, also auf das Schalldämmmaß von Fenster und Wandaufbau. Dies bedeutet in der Regel, daß durch den Einbau einer Zweischeiben-Isolierverglasung, die schon aufgrund der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung unverzichtbar ist und durch einen zweischaligen Mauerwerksaufbau mit einer innenliegenden Dämmung, dieses Schalldämmmaß bereits erreicht wird, um den lt. DIN 4109 erforderlichen Innenraumpegel einzuhalten.

Zu beachten ist hierbei allerdings, daß zur Belüftung der Räume integrierte Be- und Entlüftungselemente innerhalb der Rahmenkonstruktion der Fenster eingebaut werden.

Durch die hier festgesetzten Maßnahmen, insbesondere durch den Einbau von Schallschutzfenstern mit gedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen wird der nächtliche Orientierungswert von 50 dB(A) für die erste Bauzeile westlich der Bahnlinie auch im 1.OG sogar noch leicht unterschritten.

Durch die Abschirmwirkung der Gebäude der Bahn bzw. der dahinter liegenden Bauzeile werden die Tag- und Nachtwerte entsprechend den Grenzwertvorgaben der DIN 18005 für das gesamte Plangebiet eingehalten.

Die vorliegende schalltechnische Berechnung berücksichtigt auch den Planungsfall, der sich dann ergibt, wenn die westlich der Bahnlinie vorgesehene 1. Bauzeile noch nicht errichtet wird bzw. vorläufig die Abschirmwirkung einer solchen Bebauung für die weiter westlich gelegene Bebauung erst später sichergestellt werden kann. Die Berechnung zeigt, daß insbesondere die Nachtwerte aufgrund der Abschirmwirkung der Bahngebäude und der Entfernung noch eingehalten werden können. Der ungünstigste Wert ergibt sich für den Punkt 14.2 auf der Ostseite des Gebäude mit 50,7 dB(A).

Hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Dorfgebiete nur minimal überschritten, sodaß hier auf besondere Festsetzungen hinsichtlich des passiven Schallschutzes verzichtet werden kann.

8.2 gewerbliche Immissionen

Die Festsetzung eines Dorfgebietes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt in erster Linie dem gesamträumlichen Nutzungscharakter innerhalb der Ortslage Rechnung. Bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist für den gesamten Bereich eine Dorfgebietsnutzung dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen im gesamträumlichen Zusammenhang betrachtet eine **Nutzungsgliederung mit dem Nutzungsschwerpunkt "Wohnen"** dar, wonach hingegen der landwirtschaftliche Nutzungsschwerpunkt im westlichen Bereich überwiegt.

Im Südosten des Plangebietes befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb und eine Zimmerei. Der Entwicklungsspielraum dieser Betriebe ist bereits durch die bestehende wirksame Darstellung des Flächennutzungsplanes eingeschränkt, d.h., daß die zwischenzeitlich vollogene Nutzungsänderung der Bahnanlagennutzung sich ebenfalls an der gegebenen planungsrechtlichen Situation - Berücksichtigung des Nutzungscharakters eines Dorfgebietes - orientieren muß. Darüber hinaus ist noch zu klären, inwieweit eine derartige gewerbliche Nutzung auf der im wirksamen Flächennutzungsplan als Bahngelände dargestellten Fläche überhaupt zulässig ist.

Es ist daher davon auszugehen, daß innerhalb des Plangebietes als auch auf dem angrenzenden Bahngelände auch zukünftig nur solche gewerblichen Betriebe zulässig sind, die gem. §5 BauNVO eine einem Dorfgebiet entsprechend verträgliche Nutzung aufweisen.

Da die behördenverbindliche Planung für den betreffenden

Bereich "Dorfgebiet" bzw. für die östlich angrenzende Flächen "Fläche für Bahnanlagen" darstellt, bedeutet dies, daß ausschließlich die durch die spezifischen Nutzungen der Bahnanlage hervorgerufenen Beeinträchtigungen in die Abwägung der Belange des Immissionsschutzes einzustellen sind. Dies ist im Rahmen einer schalltechnischen Beurteilung unter Berücksichtigung der Zugbewegungen auch erfolgt.

Da es sich bei der Nutzungsfestsetzung im Bebauungsplan um die planungsrechtliche Umsetzung einer schon behördenverbindlichen Planung handelt, sind in diesem Bereich ausschließlich nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig, die im Rahmen eines Dorfgebietes auch verträglich erscheinen. Somit sind über die Berücksichtigung des Bahn lärms hinausgehende Immissionsschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

Die der Planung zugrundeliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen können sich nur auf den jeweiligen Nutzungsbestand vor Ort beziehen, nicht aber auf möglichen Nutzungsabsichten einzelner Grundstückseigentümer. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, daß die holzverarbeitenden Betriebsgebäude außerhalb des Plangebietes lt. Flächennutzungsplandarstellung im Bereich der **Fläche für Bahnanlagen** liegen und somit eine gewerbliche Nutzung in der vorliegenden Form zumindest fragwürdig erscheint.

Es kann deshalb eine mögliche Nutzung des Spänebunkerbereiches mit Absauganlage in der Zukunft keine planungsrechtliche Berücksichtigung finden.

Im Rahmen des zwischenzeitlich abgeschlossenen Beteiligungsverfahrens gem. §4 BauGB kommt das staatliche Gewerbeaufsichtsamt Minden zu dem Ergebnis, daß bei Durchführung von Schutzmaßnahmen gegenüber dem Bahn lärms (gem. §9 der textlichen Festsetzungen) die für ein Dorfgebiet geltenden Lärmrichtwerte bei Fortbestand der gewerblichen Nutzung **nicht** überschritten werden.

9. 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.

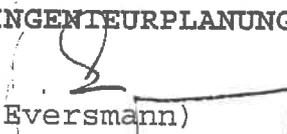
Das Gebiet ist bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden, so daß Altablagerungen im vorliegenden Planungsraum auszuschließen sind.

Bearbeitet:

Osnabrück, den 19.12.1994

Ni/Ev

INGENIEURPLANUNG


(Eversmann)

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan Nr.32 "Schaumburger Straße" dem Rat der Stadt Petershagen am 19.12.1994 beim Satzungsbeschuß vorgelegen.

Petershagen, den.....

.....
Der Bürgermeister