

**Begründung**

**gemäß §§ 9 und 30 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Zur Ertaufstellung des  
Bebauungsplanes "Im Forsten"  
in  
Petershagen-Lahde**

1. Ausfertigung

Münster, September 1997

## 1. Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Petershagen hat für den Bereich "Im Forsten" im wirksamen Flächennutzungsplan die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft festgestellt. Die Feststellung des Flächennutzungsplanes bildet bis heute die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung der Grundstücke. Für eine angemessene Entwicklung der Fläche als Wohngebiet sollen die Feststellungen dieses Teils des Flächennutzungsplanes geändert werden; der wirksame Flächennutzungsplan, der für den Bereich landwirtschaftliche Nutzfläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 5 Baugesetzbuch (BauGB) festsetzt, wird mit Hinweis auf die folgende Begründung geändert. Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes, die der Rat der Gemeinde Petershagen am 18. März 1997 beschlossen hat.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind wie folgt:

- im Osten der Weg Tannengrund
- im Süden die Weststraße
- im Westen die Straße Im Forsten
- im Norden die nördliche Flurgrenze des Flurstück 65 der Flur 6

## 3. Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt am östlichen Stadtrand in ca. 500m Entfernung zur Innenstadt.

Der Bereich des Plangebietes wird heute landwirtschaftlich genutzt.

Im Westen und Süden grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 6 „Lahde - Im Forsten“ an. Die an das Plangebiet angrenzenden Wohnquartiere bestehen aus freistehenden 1-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

In südlicher Richtung befindet sich in 100m Entfernung ein Vogelschutzgehölz, das im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplan Nr. 6 liegt.

Im Osten und Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### 4. Ziel und Zweck der Planung

##### 4.1 Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung einer Fläche für ein Wohngebiet im Bereich "Im Forsten", Wolfskuhle.

Aufgrund der inzwischen nahezu vollständigen Bebauung der Wohnbauflächen, die in den vergangenen Jahren ausgewiesen worden sind und eines unvermindert anhaltenden Wohnflächenbedarfs in Petershagen-Lahde sind die Voraussetzungen gegeben, weitere Wohnbauflächen zu schaffen.

##### 4.2 Planungskonzept

###### 4.2.1 Nutzungskonzept

Im gesamten Planungsgebiet wird ein reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO ausgewiesen. Hiermit soll gewährleistet werden, daß sich das neue Wohngebiet dem Charakter der angrenzenden Wohnquartiere angemessen entwickelt und Beeinträchtigungen durch Verkehr und störende Nutzungen vermieden werden.

###### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung gem. §16 BauNVO

###### Grundflächenzahl

Im gesamten Wohngebiet wird die Grundflächenzahl bei offener Bauweise mit GRZ 0,3 gem. §19 BauNVO und mit einer Geschossigkeit von 1 Geschoß gem. §20 BauNVO ausgewiesen. Das Dachgeschoß ist als Vollgeschoß ausbaubar.

Durch diese Ausweisungen soll eine lockere Bauweise gewährleistet werden, die dem Übergang des Stadtrandes in die Landschaft Rechnung tragen. Um diesen Übergang auch durch eine angemessene Wohndichte zu gewährleisten, sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

###### 4.2.3 Ortsbild und Denkmalschutz

Für die Baugrundstücke sind Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Die künftige Wohnform wird sich aufgrund der Nachfrage und der Lage des Plangebietes in städtischer Randlage auf das Angebot von Einzel- und Doppelhäusern

beschränken. Im Plangebiet können ca. 70 Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung bereitgehalten werden.

Mit der Staffelung der Grundstücksgrößen in Kategorien bis 550 qm (ca. 8 Grundstücke), zwischen 550 und 650 qm (ca. 48 Grundstücke) und über 650 qm, (ca. 14 Grundstücke) soll ein bedarfsgerechter Grundstücksmix angeboten werden.

Die eingeschossige Bauweise erlaubt gem. Landesbauordnung die Ausnutzung des Dachraumes bis ca. 75% der Grundflächen. Der Dachraum kann als Vollgeschoß ausgebaut werden, wenn die sonstigen Rahmenbedingungen (z. B. Firsthöhe, Dachneigung, Traufhöhe) eingehalten werden.

Um den einheitlichen Charakter einer Einfamilienhausbebauung als Einzel- und Doppelhäuser zu wahren und um zu vermeiden, daß durch die Schaffung von Kleinstwohnungen nicht beabsichtigte Folgeerscheinungen (z. B. Stellplatzbedarf) negative Auswirkungen haben, wird festgesetzt, daß pro Hauseinheit (Einzel- oder Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Um ein einheitliches, mit dem angrenzenden Siedlungsbereich korrespondierendes Siedlungsbild zu erreichen, sind gestalterische Festsetzungen für die Gebäudehöhe und -breite, die Ausbildung der Fassaden und der Dächer getroffen worden. In Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten pro Haus sollen die Hausbreiten- und -höhenbegrenzungen die im Gebiet vorgesehene bauliche Dichte sicherstellen.

#### 4.2.4 Erschließung

Die Anbindung an das bestehende Straßennetz erfolgt von der Bierder Straße aus über die Weststraße und die Straße im Forsten. Beide Straßen werden mit einem Querschnitt von 8,50m ausgebaut. Die Anbindung der inneren Erschließung erfolgt über eine Verbindung mit der Weststraße.

Die innere Erschließung für den Fahrverkehr ist als Ringerschließung mit 2 kurzen Stichstraßen im Westen und 4 kurzen Stichstraßen im Osten aufgebaut.

Die Breite der Straßenquerschnitte ist für die innere Erschließung mit 8,50m, für die kurzen Stichstraßen mit 4,50m festgesetzt. Der gesamte Straßenraum ist als Mischfläche ausgewiesen.

Zur Anbindung an die westlich der Straße „Im Forsten“ liegenden Wohngebiete wird ein Fuß- und Radweg vom nordwestlichen Ende des Erschließungsringes zur Straße „Im Forsten“ geschaffen.

Der ruhende Verkehr ist auf den privaten Grundstücksflächen angeordnet.

Besucherstellplätze sind in ausreichender Zahl (entsprechend 20% der geplanten Zahl der Wohneinheiten) im Straßenraum nachgewiesen.

#### 4.2.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Am nördlichen Ende des von der Erschließung umrahmten zentralen Bereichs wird ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von ca. 300qm eingerichtet, um die im Umfeld bereits bestehende Infrastruktur zu ergänzen und gebietsinterne Spielflächen, vor allem für kleine Kinder, zu schaffen. Ein weiterer Kinderspielplatz (ca. 1500qm) ist in max. 550m Entfernung an der Südstraße erreichbar.

#### 4.2.6 Sport, Freizeit, Erholung

Der Bedarf an Einrichtungen für Sport, Freizeit und Erholung wird im übrigen Stadtgebiet gedeckt.

#### 4.2.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung auf der Grundlage des § 8a Bundesnaturschutzgesetz.

Der Bau von Gebäuden und Straßen aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Der Bereich des reinen Wohngebietes besteht heute aus Ackerflächen.

Der Eingriff durch Wohnungsbau und Straßenbau ist durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den Grundstücken zu kompensieren. Die Eingriffe werden durch die Planung mit 95,05 % ausgeglichen (s. Anlage 1). Das verbleibende Kompensationsdefizit von 4,95% wird auf einer externen stadteigenen Fläche ausgeglichen (s. Anlagen 2-4). Die privaten Freiflächen dürfen nur mit bodenständigen Laubgehölzen bepflanzt werden, um ökologisch weniger wertvolle Nadelholzanzpflanzungen auszuschließen.

Die beigelegte ökologische Bilanz ist Bestandteil der Begründung.

### 5. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung

#### 5.1 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Elektrizitätswerk Minden-Ravensberg, die Gasversorgung durch die Gasversorgung Westfalica GmbH.

Die Wasserversorgung wird durch die Gemeinde sichergestellt.

Die Entsorgung des Schmutzwasser erfolgt über den Anschluß an den Schmutzwasserkanal. Auf den privaten Grundstücken ist die Versickerung des Dachflächen- und Fassadenwassers über geeignete Anlagen vorzusehen. Der innere Erschließungsring wird über begleitende Sickermulden entwässert.

## 5.2 Altlasten und Altablagerungen

Nach dem Altlastenkataster liegen Erkenntnisse über eine Bodenbelastung der Flächen im Plangebiet nicht vor.

## 5.3 Fragen des Immissionsschutzes

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche können es zeitweilig Beeinträchtigungen des Gebietes durch Geruchs-, Geräusch- und Staubimmissionen auftreten.

Dauerhafte Beeinträchtigungen durch Immissionen sind nicht zu erwarten, da emittierende Einrichtungen und Anlagen wie die Bahnstrecke Minden-Nienburg, die 110 kV-Leitung (130m) die Kreisstraße 6, von Lahde nach Wiedensahl, und die geplante L770 Petershagen-Steinhagen (400m) in ausreichender Entfernung zum Plangebiet liegen.

## 5.4 Flächenbilanz

1. Gesamtfläche	52.016 qm
1.1 Straßen (Bestand)	3.416 qm
1. Bruttobaulandfläche	48.400 qm
1.1 Reines Wohngebiet (WR), Planung	12.024 qm
2. Grünland	
2.1 Öffentliches Grün	1.777 qm
2.2 Gartenflächen	31.031 qm
3. Verkehrsfläche	
3.1 öffentliche Verkehrsflächen	2.223 qm
3.2 befahrbare Wohnwege	850 qm
3.3 Fuß- und Radweg	125 qm
4. Flächen für den Gemeinbedarf	
4.1 Spielanlage	300 qm
	<hr/>
	52.016 qm

5,2 ha

Zahl der Wohneinheiten (geplant) ca. 140 WE

5.5 Sonstige Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Insgesamt soll die planungsrechtliche Grundlage dazu dienen, die Wohnfunktion der Ortslage für die Bewohner zu sichern.

Aufgestellt:

Münster, September 1997

*Dr. Ammann - Dejozé*

Dejozé & Dr. Ammann  
Architekten / Stadtplaner BDA

Hat vorgelesen  
Datum: den 19. 09. 97  
Bezeichnung



*Witz*

Anlage 1

Eingriffsbilanzierung

KOMPENSATION GESAMT (%) : 95,05

Fläche Bestand 52016,0

Fläche Planung 52016,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
1	Versiegelte, teilversiegelte, halboffene Flächen, Rohboden		Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, einflügeliges Pflaster, Mauern)	0,0	3416,00	Straßen "Im Forsten", Weststraße	0,0	6542,00	Straßen "Im Forsten", Weststraße, anliegende Bebauung (3126 qm)	0,0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5			0,0	12096,00	Straßenraum 22236qm, E-Stiche 850qm, Häuser 8898qm, Fußweien 125 qm	6048,0
1.3	Schotter-, Kies- und Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche im Betrieb	1,0			0,0			0,0
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1,0			0,0			0,0
1.5	Feldwege, Waldwege	2,0			0,0			0,0
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Steinbrüche und Abgrabungsflächen	7,0			0,0			0,0
1.7	Hohlwege	7,0			0,0			0,0
1.8	natürliche Felsbildungen, natürliche und naturnahe Blockschutt- und Geröllhalden, Höhlen und Stollen	10,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 1 (%)		#DIV/0!	3416,00		0,0	18638,00		6048,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
2	Begleitvegetation		Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2,0			0,0			0,0
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3,0			0,0	1057,00	Mulden und Grünanlagen am Straßenraum	3171,0
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwachs	3,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 2 (%)		#DIV/0!	0,00		0,0	1057,00		3171,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
3	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche		Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
3.1	Acker	2,0	48600,00	Acker Bestand	97200,0			0,0
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	4,0			0,0			0,0
3.3	Magerwiese, Magerweide	10,0			0,0			0,0
3.4	Naß- und Feuchgrünland (Naßwiese, Naßweide), Riede	10,0			0,0			0,0
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbtrockenrasen, Schwermetallrasen, Borstgrasrasen, Binnensalzstellen	10,0			0,0			0,0
3.6	Obstwiese jung	7,0			0,0			0,0
3.7	Obstwiese alt	9,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 3 (%)		0,00	48600,00		97200,0	0,00		0,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
4	Landwirtschaftlich genutzte Flächen		Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2,5			0,0	31301,00	Private Gartenflächen	78252,5

Anlage 1

Eingriffsbilanzierung

4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	3,0			0,0			0,0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2,0			0,0			0,0
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportanlagen)	2,0			0,0	300,00	Spielfläche	600,0
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker, (z.B. in Grün- und Parkanlagen)	3,0			0,0			0,0
4.6	extensive Dachbegrünung	0,5			0,0			0,0
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage (z.B. Garage)	1,0			0,0			0,0
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 4 (%)		#DIV/0!	0,00		0,0	31601,00		78652,5

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
			Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
5	Gärten, Obstwiesen							
5.1	Brachen <5 Jahre	4,0			0,0			0,0
5.2	Brachen 5-15 Jahre	5,0			0,0			0,0
5.3	Brachen >15 Jahre	6,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 5 (%)		#DIV/0!	0,00		0,0	0,00		0,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
			Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
6	Wald							
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3,0			0,0			0,0
6.2	Nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald	5,0			0,0			0,0
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- und Nadelgehölzen	3,0			0,0			0,0
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- und Nadelwald	7,0			0,0			0,0
6.5	Aufforstungen mit teilweise standortheimischen Laub- und Nadelgehölzen	4,0			0,0			0,0
6.6	Standortheimischer Laub- und Nadelwald	9,0			0,0			0,0
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- und Nadelgehölzen	5,0			0,0			0,0
6.8	Bruch-, Sunmpf- und Auewälder	10,0			0,0			0,0
6.9	naturnahe Wälder, gestuft mit Krautsaum	9,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 6 (%)		#DIV/0!	0,00		0,0	0,00		0,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
			Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
7	Gewässer							
7.1	naturrehme Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	3,0			0,0			0,0
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7,0			0,0			0,0
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute und langfristig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10,0			0,0			0,0
7.4	Röhrichte und Sümpfe	10,0			0,0			0,0

Anlage 1

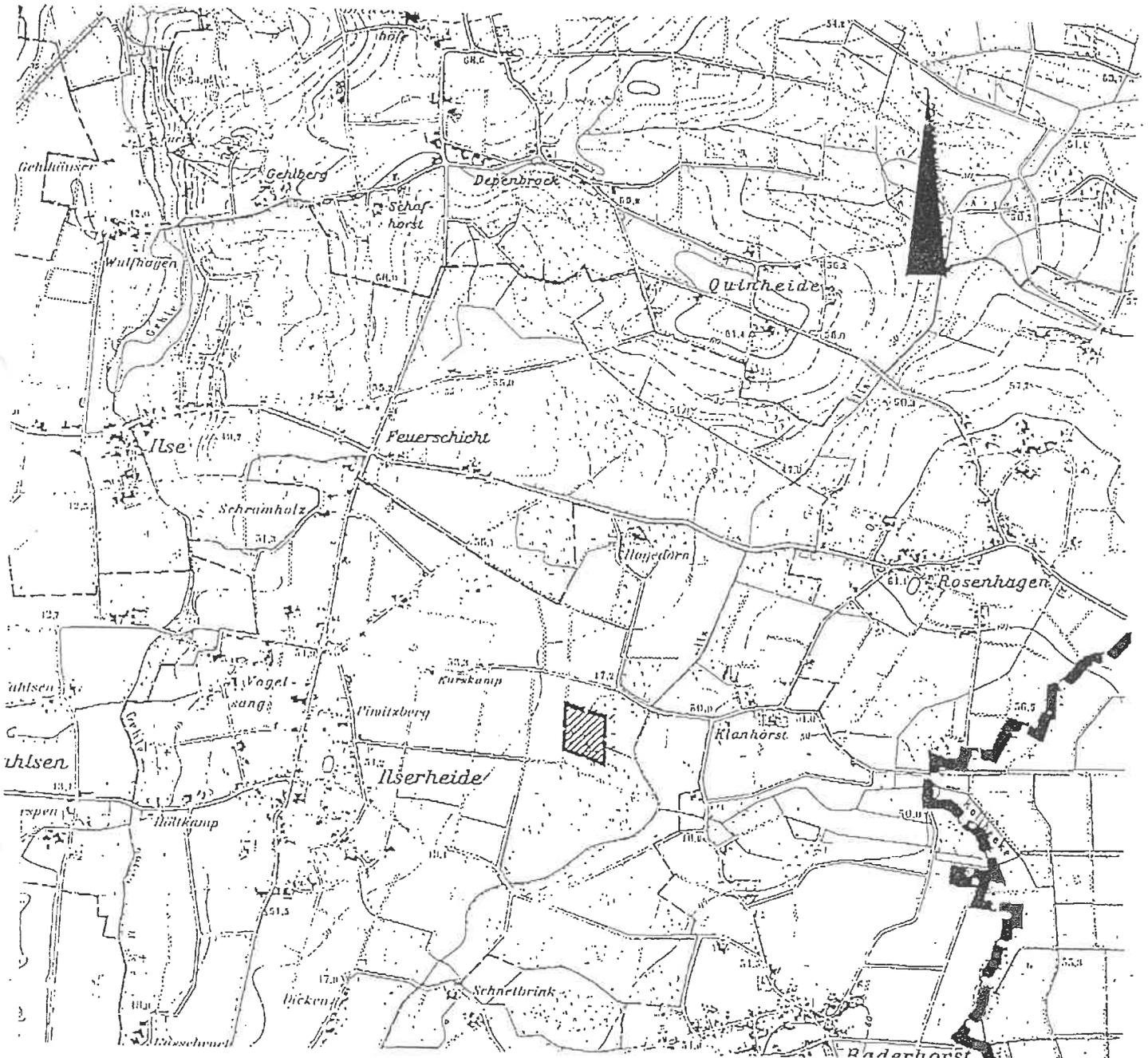
Eingriffsbilanzierung

7.5	Moore	10,0			0,0			0,0
7.6	ungefäßte Quellbereiche	10,0			0,0			0,0
7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	4,0			0,0			0,0
Kompensation Teilbereich 7 (%)		#DIV/0!	0,00		0,0	0,00		0,0

Nutzungs-/Biotoptyp		Wertfaktor	BESTAND			PLANUNG		
			Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)	Flächen-größe (qm)	Nutzung	Flächenwert (Punkte)
8	Gehölze				0,0			0,0
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	4,5			0,0			0,0
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	6,0			0,0	720,00	Wurzelfraum: 20 Straßenbäume mit 36 qm	4320,0
Kompensation Teilbereich 8 (%)		#DIV/0!	0,00		0,0	720,00		4320,0

Anlage 2

Lage der externen Ausgleichsfläche (TK 25)



Auszug aus der topographischen Karte M. 1 : 25.000 als Übersichtsplan

Flurstück 41, Flur 2, Gemarkung Ilserheide als Ausgleichsfläche

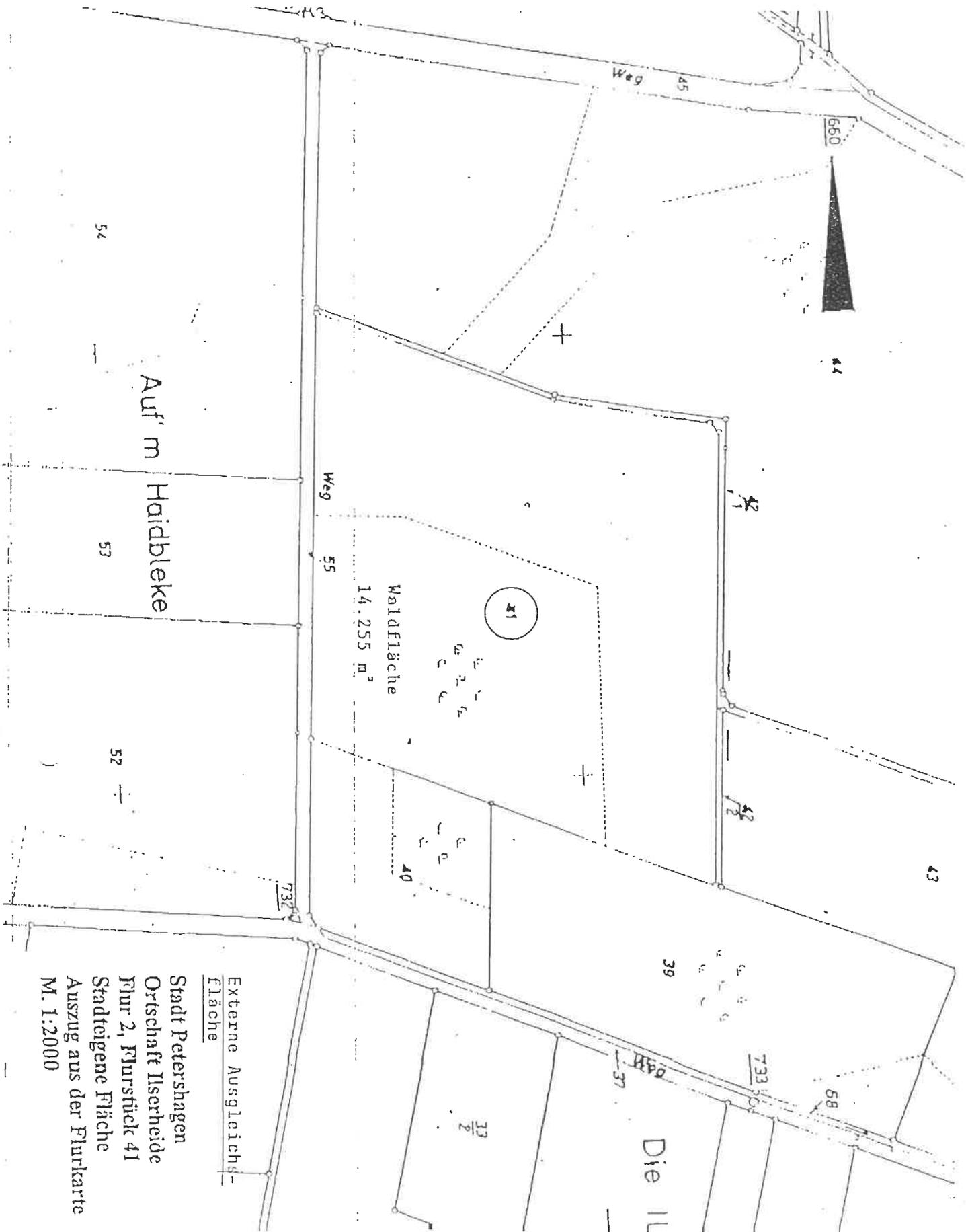
Anlage 3

Lage der externen Ausgleichsfläche (DGK 5)



Anlage 4

Lage der externen Ausgleichsfläche (Flurkarte 1/2000)



Externe Ausgleichs-  
fläche  
Stadt Petershagen  
Ortschaft Ilserheide  
Flur 2, Flurstück 41  
Stadteigene Fläche  
Auszug aus der Flurkarte  
M. 1:2000