



Stadt Petershagen

Begründung zur
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36
„Im Forsten-Ost“ in der Ortschaft Lahde
im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

1	Angabe der Rechtsgrundlagen	3
2	Allgemeines	3
3	Räumlicher Geltungsbereich	4
4	Erfordernis der Planaufstellung	4
5	Raumordnung und Landesplanung	5
6	Festsetzung der Bebauungsplanänderung	5
7	Belange von Natur und Landschaft	5
8	Verfahren	7

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ in der Ortschaft Lahde

1 **Angabe der Rechtsgrundlage**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW 2000 S. 256) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der z.Zt. der Planaufstellung gültigen Fassung

2 **Allgemeines**

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 die Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Nach § 13 BauGB sind Änderungen oder Ergänzungen eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren möglich, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Das ist der Fall, wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt. Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen, berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Änderung der Festsetzung von „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielanlage““ in „Reines Wohngebiet“ berührt demzufolge nicht die Grundzüge des Bebauungsplans Nr. 36. Das Leitbild und der Grundgedanke, dort ein Bebauungsgebiet zu schaffen, bleiben auch ohne Vorhandensein eines Spielplatzes erhalten.

Weiterhin darf die Zulässigkeit von Vorhaben

- die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht vorbereiten oder begründen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (Gebiete europäischer Bedeutung) bestehen.

Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden abgesehen werden.

Nach § 13 Absatz 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ und umfasst das Flurstück 309 der Flur 6 in der Gemarkung Lahde. Das Flurstück hat eine Größe von 285 qm. Es wird von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Bislang ist der Bereich als „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Spielanlage‘“ ausgewiesen. Durch dieses Änderungsverfahren wird das Flurstück 309 als „WR“ (Reines Wohngebiet) dargestellt. Dieser räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

Die räumliche Abgrenzung ist auch aus dem nachfolgenden Übersichtsplan ersichtlich.



4 Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ in der Ortschaft Lahde ist am 08.12.1997 rechtskräftig geworden.

Seinerzeit ist in diesem Baugebiet ein Spielplatz festgesetzt worden, der mit einer Rutsche und einem Sandkasten ausgestattet wurde. Dieser Spielplatz ist jedoch kaum angenommen worden, zumal die vorgenannten Spielgeräte oftmals auch auf privaten Grundstücken vorhanden sind. Der Spielplatz hatte einen relativ hohen Erhaltungsaufwand und war in dieser Form und an dieser Stelle nicht erhaltenswert. Daher wurden die Spielgeräte abgebaut und die Rutsche auf dem Spielplatz in der Südstraße wieder aufgebaut werden. Der Spielplatz an der Südstraße befindet sich rund 350 m entfernt von dem in Rede stehenden Spielplatz am Ostring und ist weitaus attraktiver gestaltet. Für die Kinder in dem Wohngebiet besteht somit weiterhin die Möglichkeit, einen in der Nähe befindlichen Spielplatz zu nutzen. Der Spielplatz an der Südstraße ist zu Fuß gut zu erreichen.

Da das Grundstück nicht mehr als Spielplatz sondern als private Gartenanlage genutzt wird, ist es erforderlich, die Festsetzung der „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Spielanlage‘“ im Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Die Art der Nutzung wurde im Bebauungsplan Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ als WR (Reines Wohngebiet) festgesetzt. Der Änderungsbereich wird somit auch als WR festgesetzt.

Darüber hinaus wird die Abgrenzung der Fläche für Anpflanzungen um den Spielplatz herum aufgehoben.

Auf dem Flurstück 309 ist eine Fläche von 23 qm für eine „Versorgungsanlage Elektrizität“ dargestellt. Auf dieser Fläche steht ein Trafohäuschen, zu dessen Sicherung für E.ON ein Recht im Grundbuch eingetragen ist. Dieses Recht wurde von der Käuferin übernommen, so dass keine Ausparzellierung des Trafohäuschens notwendig ist.

5 Raumordnung und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen weist für den Änderungsbereich „W“ (Wohnbaufläche) aus.

Im Gebietsentwicklungsplan (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Detmold (GEP) ist der Kernort Lahde als Allgemeiner Siedlungsgebiet (ASB) dargestellt. Im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung hat sich die Siedlungsentwicklung einer Gemeinde auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereich dargestellt sind. Die Ausweisung dieses Grundstücks als „Reines Wohngebiet“ steht den Zielen der Raumordnung demnach nicht entgegen.

6 Festsetzung der Bebauungsplanänderung

Art der baulichen Nutzung:

Die Fläche des Änderungsgebietes wird dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ angepasst und somit als „WR“ (Reines Wohngebiet) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Spielanlage‘“ und die Abgrenzung der Fläche um den Spielplatz herum werden mit dieser Änderung aufgehoben.

7 Belange von Natur und Landschaft

Im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Gleichwohl sind eventuell betroffene Umweltbelange abwägend zu berücksichtigen.

7.1 Natura 2000-Gebiete:

Die Änderungsplanung begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete (europäische Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) vor (§ 13 Absatz 1 Nr. 1 BauGB - Voraussetzung für vereinfachtes Verfahren).

Das nächstgelegene Vogelschutz- und FFH-Gebiet („Weseraue“) befindet sich ca. 1,5 km in westlicher Richtung. Durch die Art und geringe Intensität des Vorhabens können negative Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet mit

Sicherheit ausgeschlossen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter bestehen somit nicht.

7.2 Landschaftsplan:

Der Änderungsbereich befindet sich zwar im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans „An Ils und Gehle“, dort aber in einem „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“, so dass kein besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft (Schutzgegenstand) betroffen ist.

7.3 Artenschutz:

Auf eine Artenschutzprüfung (ASP) gemäß § 44 BNatschG kann hier verzichtet werden. Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Vorkommen von besonders geschützten Arten bekannt. Durch die Umnutzung des Grundstücks von einer Spielfläche in eine private Gartenanlage werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt.

7.4 Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

Schutzgutaspekt Mensch:

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren (Wohnfunktion) als auch die Aspekte des Lärmschutzes von Bedeutung. Durch die Änderung des Spielplatzes in ein reines Wohngebiet wird das Leitbild eines Bebauungsgebietes und somit die Wohnfunktion nicht berührt. Auch wird hierdurch keine zusätzliche Lärmbelastung hervorgerufen. Für die angrenzenden Wohnbauflächen entstehen somit keine Veränderung und Beeinträchtigungen

Schutzgutaspekt Tiere/Pflanzen:

Durch das Änderungsverfahren werden keine negativen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen erwartet. Auch ist hiermit kein Verlust von Lebensräumen verbunden.

Schutzgutaspekt Boden/Wasser:

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Böden vorhanden. Es kommt auch zu keiner weiteren Versiegelung des Bodens und somit auch nicht zu deren Zerstörung.

Durch das Änderungsverfahren ergibt sich keine Veränderung des Grundwassers oder des Abflussverhaltens des Oberflächenwassers. Auch liegt das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet.

Schutzgutaspekt Luft/Klima:

Aufgrund der geringen Flächengröße der Schutzaspekt Luft/Klima hier keine Bedeutung. Auch wird eine Erhöhung von Immissionen ausgeschlossen.

Schutzgutaspekt Landschaft:

Das Plangebiet liegt in einem urban geprägter Siedlungsraum und das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Schutzgutaspekt Kultur- und Sachgüter:

Im Geltungsbereich dieser Änderung befinden sich keine Schutzgüter wie Denkmäler oder denkmalwürdige Gebäude. Auch Bodendenkmale sind in dem Plangebiet nicht bekannt.

Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

Auch sonstige Umweltbelange werden von der geplanten Änderung nicht berührt.

7.5 Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gemäß § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Da mit diesem Änderungsverfahren keine negativen Folgen für Natur und Landschaft verbunden sind, sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zudem ist fraglich, ob es sich überhaupt um einen Eingriff handelt, da mit dem Änderungsverfahren keine erheblichen Veränderungen und Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilds verbunden sind.

7.6 Altlasten:

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 sind im Kataster des Kreises Minden-Lübbecke keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet und auch nicht bekannt.

8 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 36 „Im Forsten-Ost“ ist durch Beschluss des Rates der Stadt Petershagen vom 16.12.2010 eingeleitet worden.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB hat nach vorheriger Bekanntmachung in der Zeit von 29.08.2011 bis 29.09.2011 stattgefunden. Mit Schreiben vom 10.08.2011 ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt.

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Petershagen erfolgte am 20.10.2011.

Aufgestellt:
Petershagen, 26.09.2011
Stadt Petershagen
Bauverwaltung
- Stadtplanung -
Anette Spieß