

STADT PETERSHAGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 47

“STEINKAMP”

in der Ortschaft Döhren

BEGRÜNDUNG

Teil C

Ausfertigung

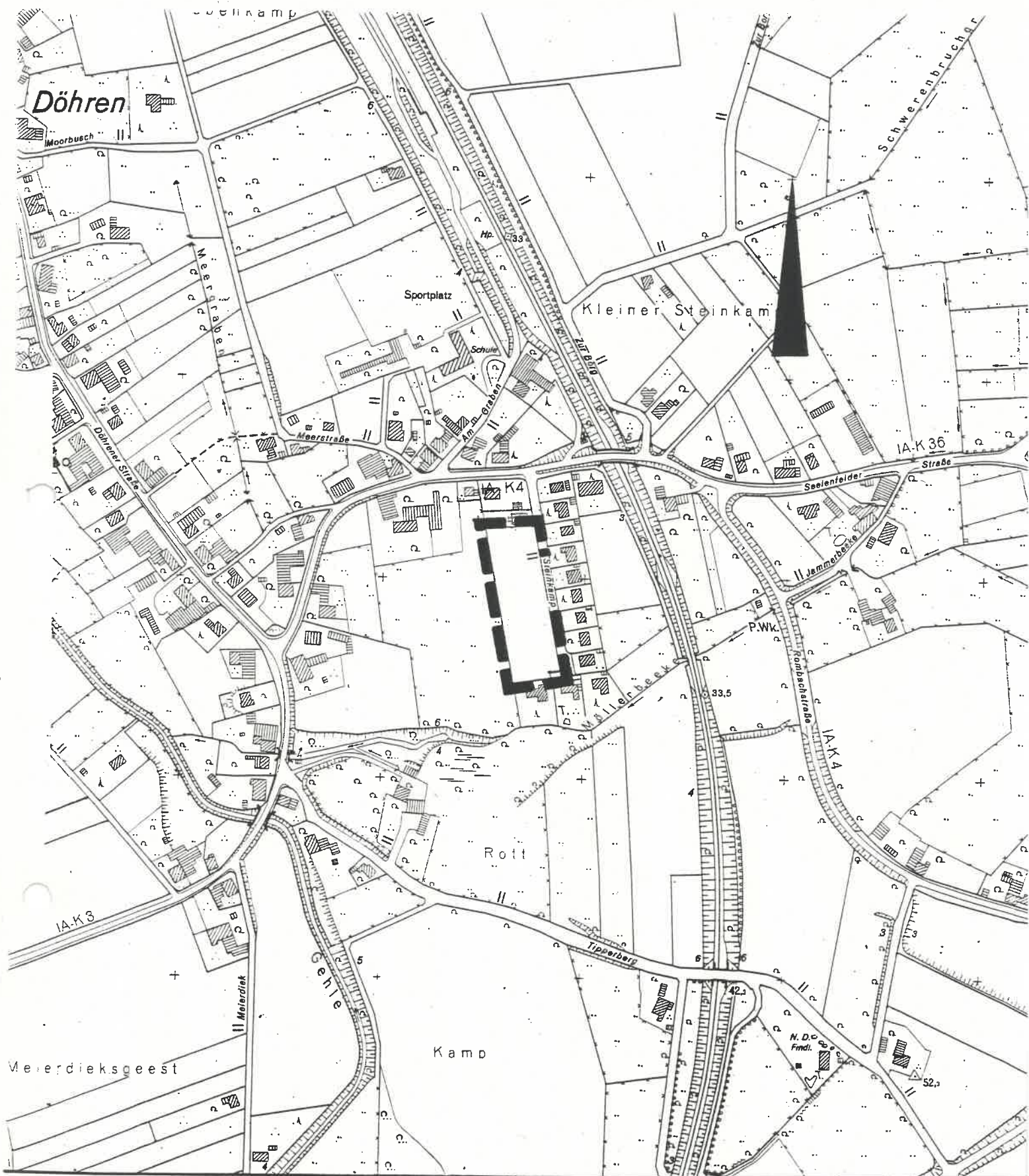
Offenlegungsexemplar

Entwurf und Planbearbeitung:

Stadt Petershagen
- Stadtbauamt -

Petershagen, den

Stand: 2. 4. 2004



STADT PETERSHAGEN

Ortschaft: Döhren
Bebauungsplan Nr. 47 „Steinkamp“

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 / 1:10000

Zeichenerklärung:



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches

Inhalt der Begründung

- 1. Allgemeines**
- 2. Lage und räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Gründe und Zweck der Bebauungsaufstellung**
- 5. Erschließung der Grundstücke**
- 6. Belange des Bodenschutzes**
- 7. Grünordnerische Maßnahmen
Eingrünung, Festsetzung, Bilanzierung**

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 26. September 2000 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 47 „Steinkamp“ in der Ortschaft Döhren gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 27.8.1997 (BGBl. I. S. 2141) beschlossen.

Der Plan enthält Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Ortschaft Döhren.

Es erstreckt sich in einer Bautiefe entlang westlich der Straße „Steinkamp“. Die Umgrenzung bildet den räumlichen Geltungsbereich und ist im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist auf dem anliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000 ersichtlich.

Darstellungen außerhalb des Plangebietes haben nur nachrichtlichen Charakter.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 des Baugesetzbuches sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen ist das Plangebiet wie auch der übrige dörfliche Bereich als Dorfgebietsfläche (MD) ausgewiesen. Diese Art der baulichen Nutzung wird in dem Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

4. Gründe und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Die Straße „Steinkamp“ ist in den vergangenen Jahren nur auf der östlichen Seite bebaut worden. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken soll nunmehr auch die westliche Seite einer Bebauung zugeführt werden. Um das verwirklichen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Plan entspricht nicht den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches, der Mindestfestsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen enthält.

Da die Straße „Steinkamp“ nicht in das Plangebiet mit einbezogen worden ist, enthält dieser einfache Bebauungsplan lediglich Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch.

Durch diese Maßnahme wird ein städtebaulich abgeschlossenes Gebiet, sowie eine maximale Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen erreicht.

5. Erschließung der Grundstücke

5.1 Verkehr

Alle Grundstücke im Plangebiet sind durch die ausgebaute Straße „Steinkamp“ erschlossen. Sie entspricht mit den Abmessungen der EAE-Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen und ist für eine beidseitige Bebauung geeignet.

5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene zentrale Leitungsnetz.

5.3 Schmutz- und Oberflächenwasserbeseitigung

Die zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet werden an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation und an den vorhandenen Oberflächenwasserkanal angeschlossen.

Beide Leitungen sind in einem Trennsystem gebaut. Das Schmutzwasser wird über die im unteren Plangebiet liegende Pumpstation in den Hauptkanal in der Seelenfelder Straße gepumpt und von dort der Kläranlage in Minden-Leteln zugeführt. Durch den Bau der zentralen Kanalisation und der Pumpstation ist die Kläranlage in der Straße „Steinkamp“ (Wendeplatz), die bis dahin ihre Funktion hatte, abgebunden und nicht mehr in Betrieb.

Da der Untergrund in diesem gesamten Gebiet aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse keine Versickerung des Oberflächenwassers zulässt, ist hierfür eine gesonderte Leitung gebaut worden. Das anfallende Wasser der Grundstücke sowie der Straße wird mit Genehmigung der südlich fließenden Möllerbeeke zugeleitet.

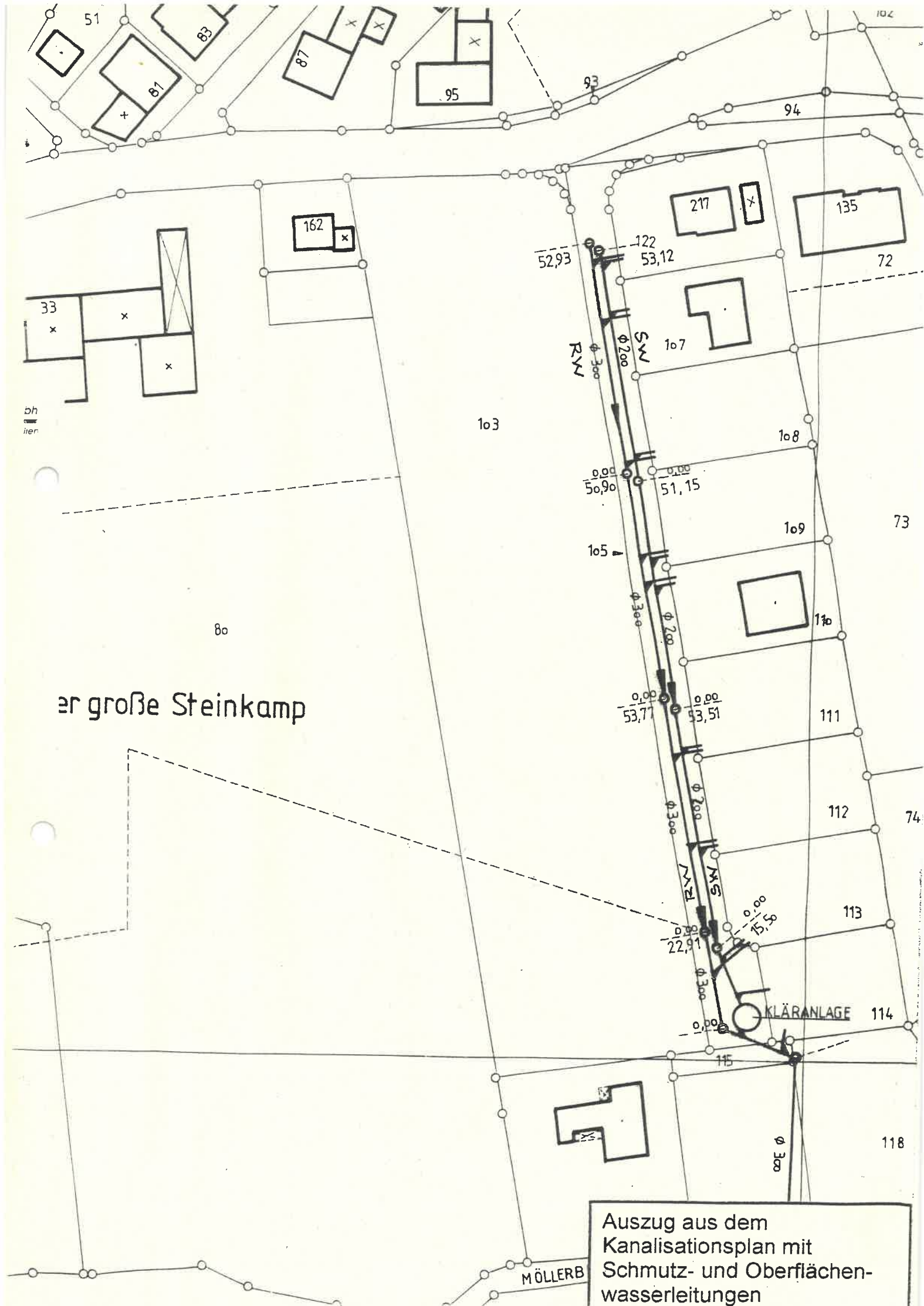
5.3 Müllbeseitigung

Die regelmäßige Müllabfuhr erfolgt durch einen von der Stadt beauftragten Unternehmer.

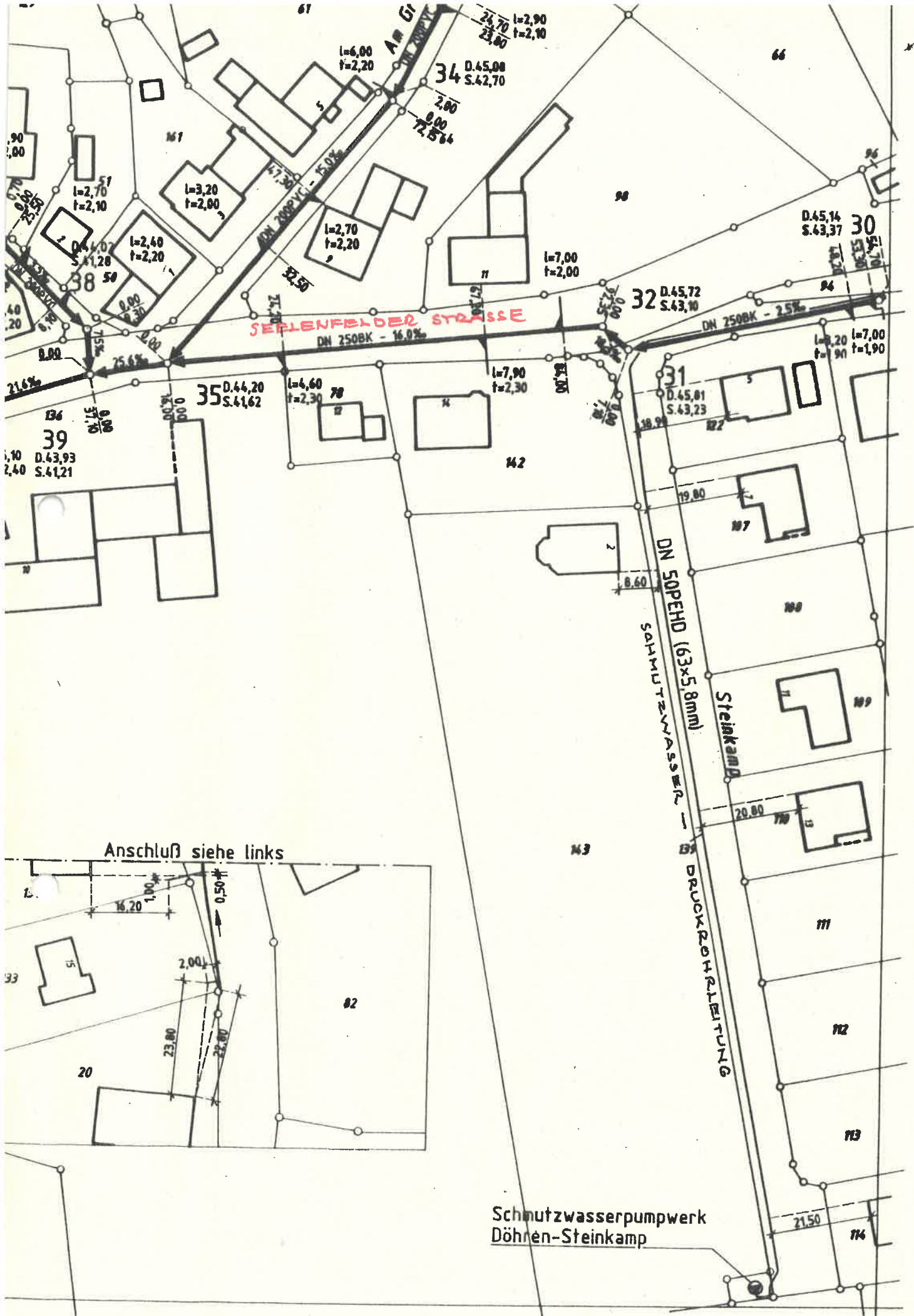
5.5 Elektrizitätsversorgung/Gasversorgung

Der mit dem Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch das zuständige Elektrizitätswerk (EMR) über das vorhandene Kabel bereitgestellt.

Die zu bebauenden Grundstücke können ebenfalls an die vorhandene Gasleitung angeschlossen werden.



Auszug aus dem
Kanalisationsplan mit
Schmutz- und Oberflächen-
wasserleitungen



6. Belange des Bodenschutzes

6.1 Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb und ausserhalb des Plangebietes, von denen mögliche Beeinträchtigungen ausgehen könnten bzw. auf die zu bebauenden Grundstücke einwirken, sind nach dem Altlastenkataster nicht bekannt.

6.2 Bodenschutz (§§ 1 + 2 Landesbodenschutzgesetz)

Im Bebauungsplangebiet ist auf den Grundstücken eine überbaubare Fläche sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Diese Maßnahmen erlauben in Anpassung an die dörflichen Gegebenheiten eine Einzelhausbebauung, wobei die überbaubare Fläche entsprechend gering festgesetzt ist. Außerdem ist die Grundflächenzahl gemäß § 19

Baunutzungsverordnung von maximal 0,6 auf 0,3 reduziert.

Außerdem sind Flächen im Plangebiet für Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt, die sich ebenfalls positiv auswirken.

Diese Maßnahmen beinhalten einen schonenden und sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden und begrenzen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine bauliche Abrundung der schon vorhandenen Bebauung, so dass eine Inanspruchnahme der nicht versiegelten Flächen (Grünland) städtebaulich und wirtschaftlich erwünscht und vertretbar ist.

Eine bereits versiegelte, sanierte oder baulich veränderte Fläche ist für eine Wiedernutzung in der Ortschaft Döhren nicht vorhanden.

7. Grünordnerische Maßnahmen **Eingrünung, Festsetzung, Bilanzierung**

Mit der Neufassung des Baugesetzbuches wurden im neuen § 1a BauGB umweltschützende Belange für die Abwägung zusammen gefasst. Es sind unter anderem die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Soweit die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, festgesetzt werden können, sind sie bereits im Plangebiet berücksichtigt worden.

Der im Bebauungsplan festgesetzte 10,00 m breite Pflanzstreifen auf der Westseite der Baugrundstücke erfüllt zwei Funktionen. Zum einen bildet er eine pflanzliche Abgrenzung zur freien Landschaft und zum anderen ist er für grünordnerische Maßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft als Ausgleichsfläche erforderlich.

Auf dem Pflanzstreifen ist an der Feldseite eine Strauchhecke und zur Grundstücksseite hin eine halbstämmige Obstbaumreihe festgesetzt.

Zu Fläche 3

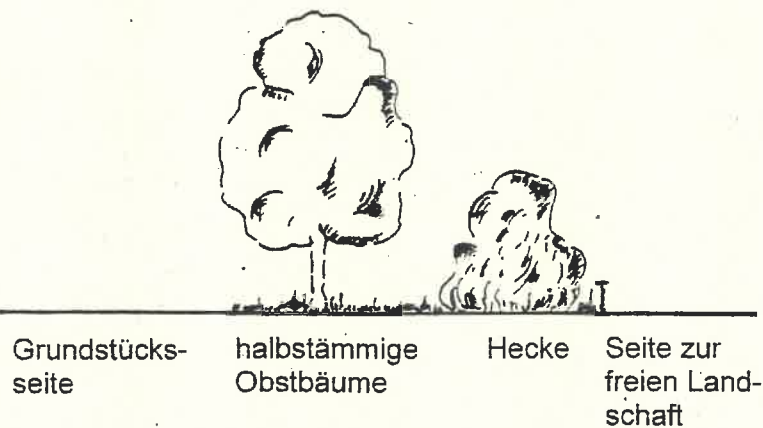
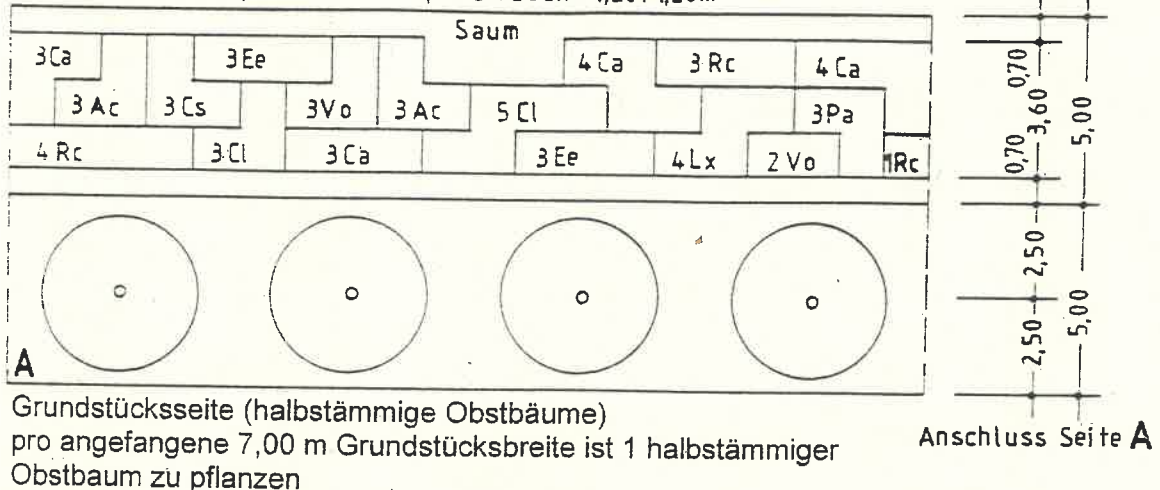
Grünordnerische Festsetzungen gem. § 1a und § 9 Abs. 1a BauGB

Festsetzungen grünordnerischer Maßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft

Für die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt das nachfolgende Pflanzschema mit der Pflanzenliste

Pflanzschema

Feldseite (Hecke) Pflanzfläche pro Strauch = 1,20 / 1,20 m



Pflanzenliste für die Heckenpflanzung

Kurz- zeichen	Lateinischer Name	Deutscher Name
Ac	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
Cs	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
Cl	<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weissdorn
Ca	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
Ee	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
Lx	<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkische
Pa	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
Rc	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
Vo	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Bilanzierung

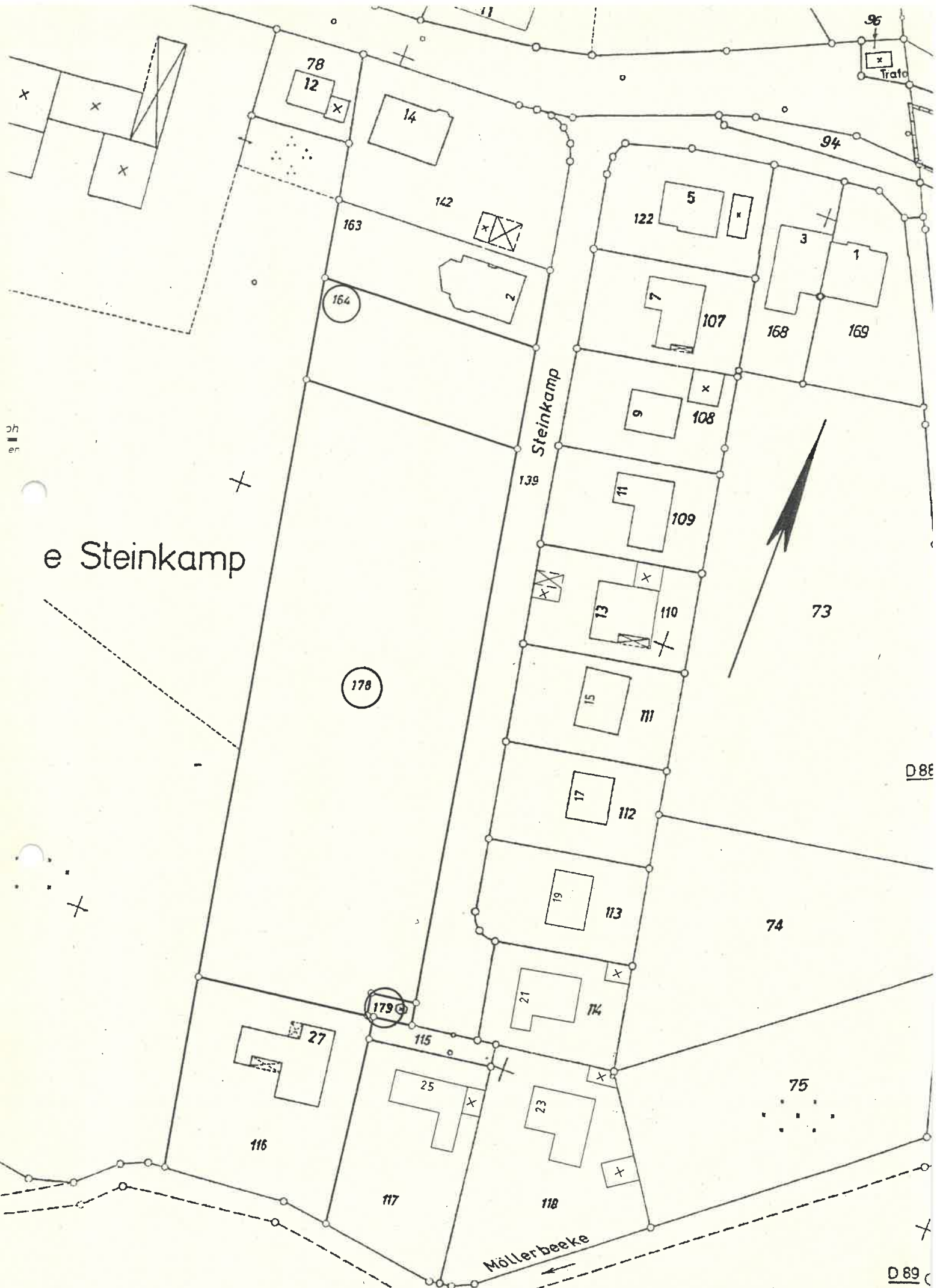
7.1 Flächenermittlung und derzeitige Nutzung im Plangebiet (Ausgangszustand)

Flurstücke 164 und 178 Intensivgrünland (Wiese)	7.404,00 m ²
Flurstück 179 Fläche für Abwasserpumpstation	50,00 m ²

7.2 Flächenermittlung im Planungszustand

In dem Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Da jedoch nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von Garagen und Stellplätzen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, ist bei der Bilanzierung von einer Grundflächenzahl von 0,45 auszugehen.

Nr. 3	Ausgleichsfläche	157,00 m x 10,00 m	1.570,00 m ²
Nr. 1 + 2	Grundstücksfläche	7.404,00 m ² - 1.570,00 m ²	5.834,00 m ²
Nr. 1	davon überbaubar	5.834,00 m ² x 0,45 GRZ	2.625,30 m ²
Nr. 2	Gartenfläche nicht überbaubar	5.834,00 m ² - 2.625,30 m ²	3.208,70 m ²



AUSGANGSZUSTAND
FLURSTÜCKE 164 UND 178

4.1 Eingriffsbilanzierung (Formblatt)

zum Bebauungsplan Nr. 47 "Steinkamp"

Planungsstand

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangssituation)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert A (lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
		Wiese als Intensivgrünland	7.404 m ²	4	1	4	29.616
Gesamtflächenwert A : (Summe Sp 8)							29.616

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Zustand gemäß Festset- zungen des Bebauungsplans)	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biototyp (lt. Biototypenwertliste)	Fläche		Grund- wert (lt. Biotop- typenwertliste)	Gesamt- korrek- tur- faktor	Gesamt- wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel- flächen- wert (Sp 4 x Sp 7)
			m ²	%				
1		Überbaubare Flächen	2625,3		0	1	0	0
2		Gartenflächen	3208,7		2	1	2	6417,40
3		Ausgleichsfläche (Hecke und Obstbäume)	1570,0		6	1	6	9420,00
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)								15837,40

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

15837,40 - 29616,00

- 13778,60

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

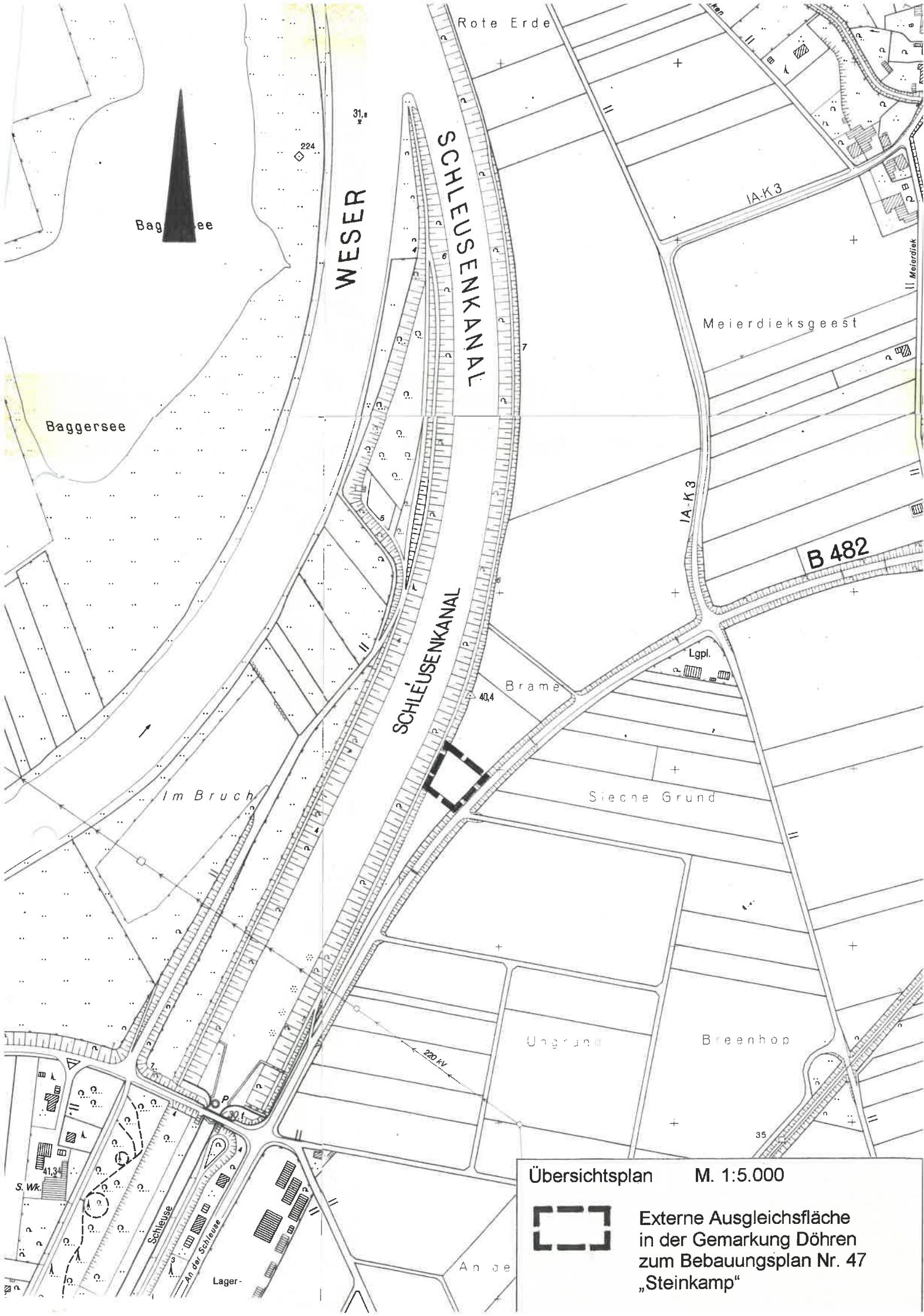
Die Flächen im Ausgangszustand des Plangebietes sind mit 29.616 Einheiten bewertet worden. Bei dem geplanten Zustand des Gebietes mit 15.837,40 Werteinheiten kann der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit von -13.778,60 Werteinheiten.

Ein externer Ausgleich ist somit erforderlich. Hierfür stehen zwei stadteigene Flächen in der Nähe des Plangebietes an der Möllerbeeke mit einer Größe von zusammen 4.164,00 m², die als Grünland (Wiesen) genutzt werden, sowie eine private Ackerfläche des Eigentümers mit einer Größe von 1.886,00 m² in der Gemarkung Döhren zur Verfügung.

Das Defizit von -13.778,60 Werteinheiten wird wie folgt ausgeglichen:

Externe Grünland- flächen	4.164,00 m ² (Wertstufe 4)	16.656 WE	
Bepflanzung mit Feldgehölzen	4.164,00 m ² (Wertstufe 6)	<u>24.984 WE</u>	
		Differenz	+ 8.328 WE
		abzüglich	<u>- 13.778 WE</u>
		Differenz	<u>- 5.450 WE</u>
Externe Ackerfläche	1.886,00 m ² (Wertstufe 2)	3.772 WE	
Bepflanzung mit Feldgehölzen	1.886,00 m ² (Wertstufe 6)	<u>11.316 WE</u>	
		Differenz	+7.544 WE
		abzüglich	<u>- 5.450 WE</u>
		<u>verbleibendes Guthaben</u>	<u>+ 2.094 WE</u>

Somit ist der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.



Übersichtsplan M. 1:5.000



Externe Ausgleichsfläche
in der Gemarkung Döhren
zum Bebauungsplan Nr. 47
„Steinkamp“



+

Flur 14

Schleusenkanal

Stapelberg

108

109

Weg

110

15/2

15.10

N 98

111

112

42

N 97

D 39

v. Minden

ung Windheim

D 40

Auszug aus der Flurkarte

M. 1:2.000



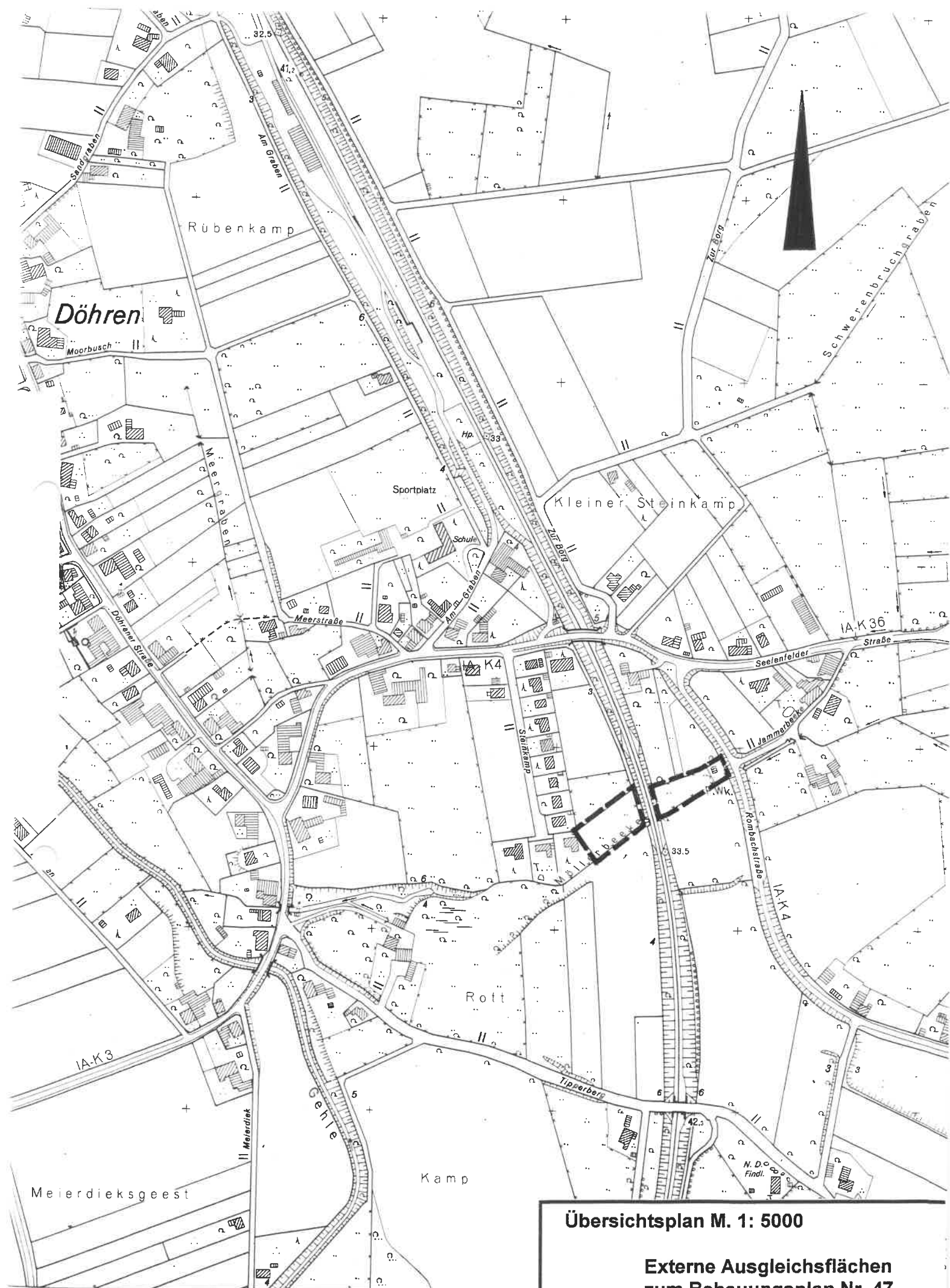
Externe Ausgleichsfläche

in der Gemarkung Döhren, Flur 8, Flurstück 112

Eigentümerin: Weigelt, Wilma, Seelenfelder Str. 9

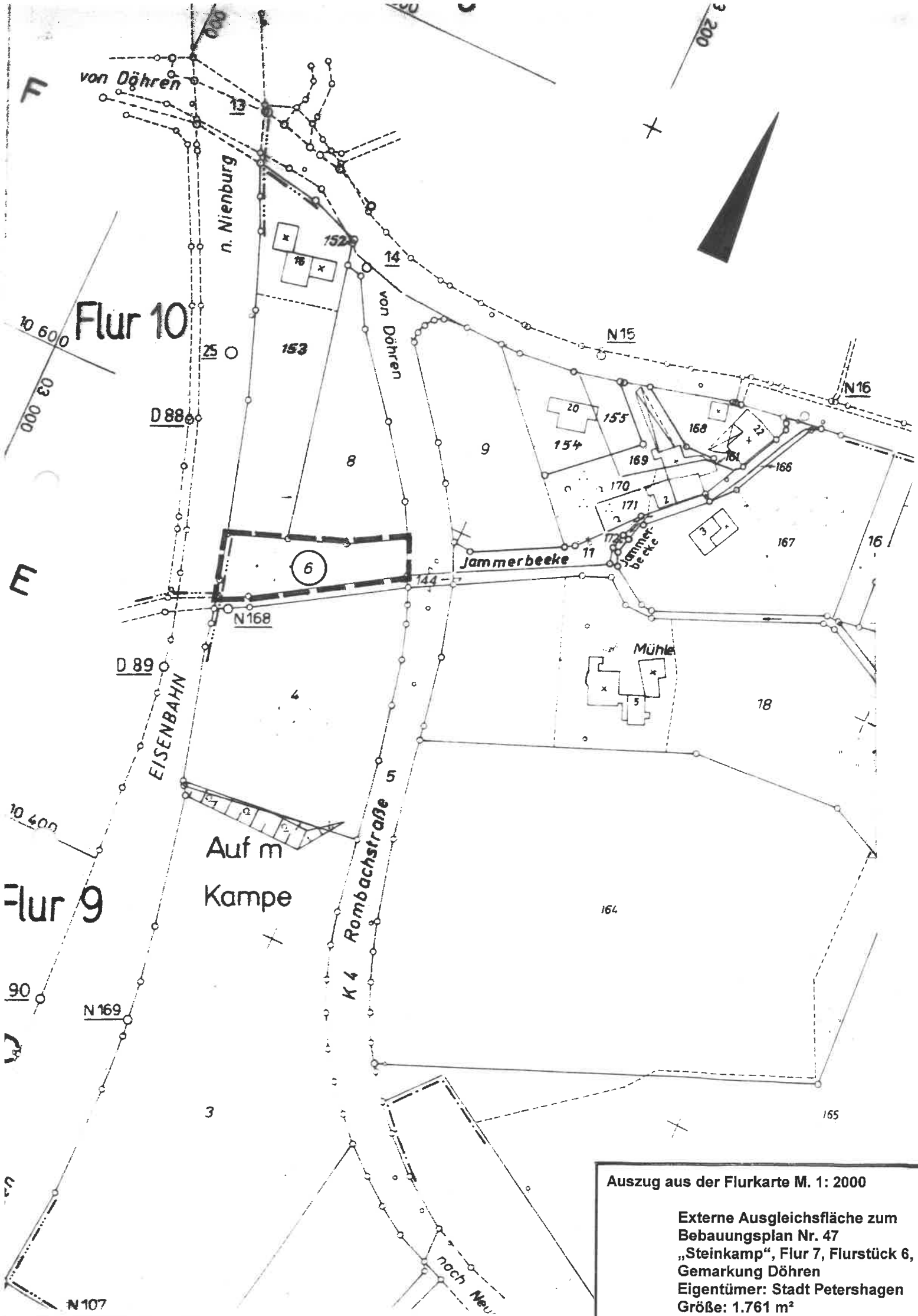
Größe: 1.886 m²

zum Bebauungsplan Nr. 47 „Steinkamp“



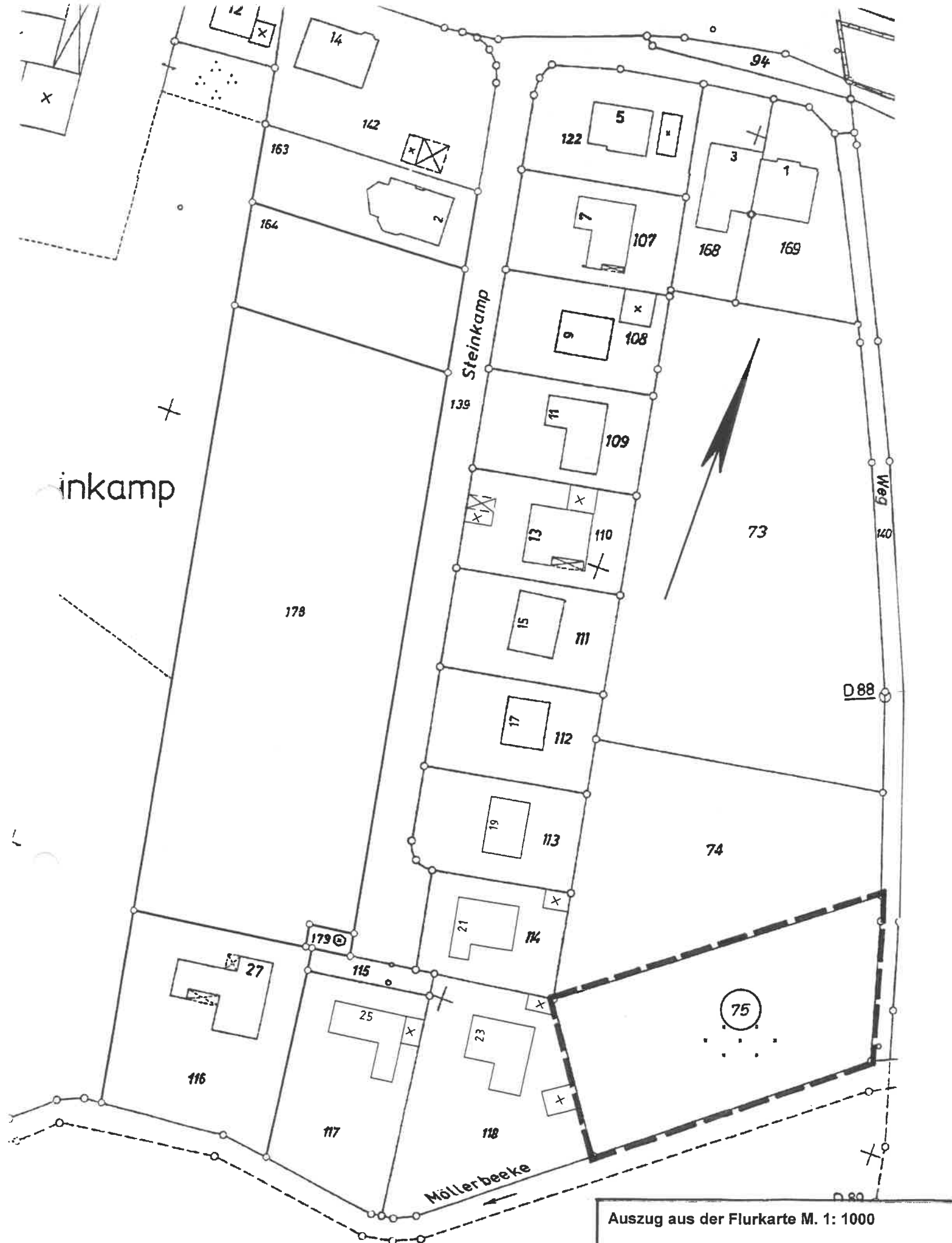
Übersichtsplan M. 1: 5000

Externe Ausgleichsflächen
zum Bebauungsplan Nr. 47
„Steinkamp“ in der Gemarkung
Döhren



Auszug aus der Flurkarte M. 1: 2000

Externe Ausgleichsfläche zum
Bebauungsplan Nr. 47
„Steinkamp“, Flur 7, Flurstück 6,
Gemarkung Döhren
Eigentümer: Stadt Petershagen
Größe: 1.761 m²



Auszug aus der Flurkarte M. 1: 1000

Externe Ausgleichsfläche zum
Bebauungsplan Nr. 47
„Steinkamp“, Flur 10, Flurstück 75,
Gemarkung Döhren
Eigentümer: Stadt Petershagen
Größe: 2.403 m²