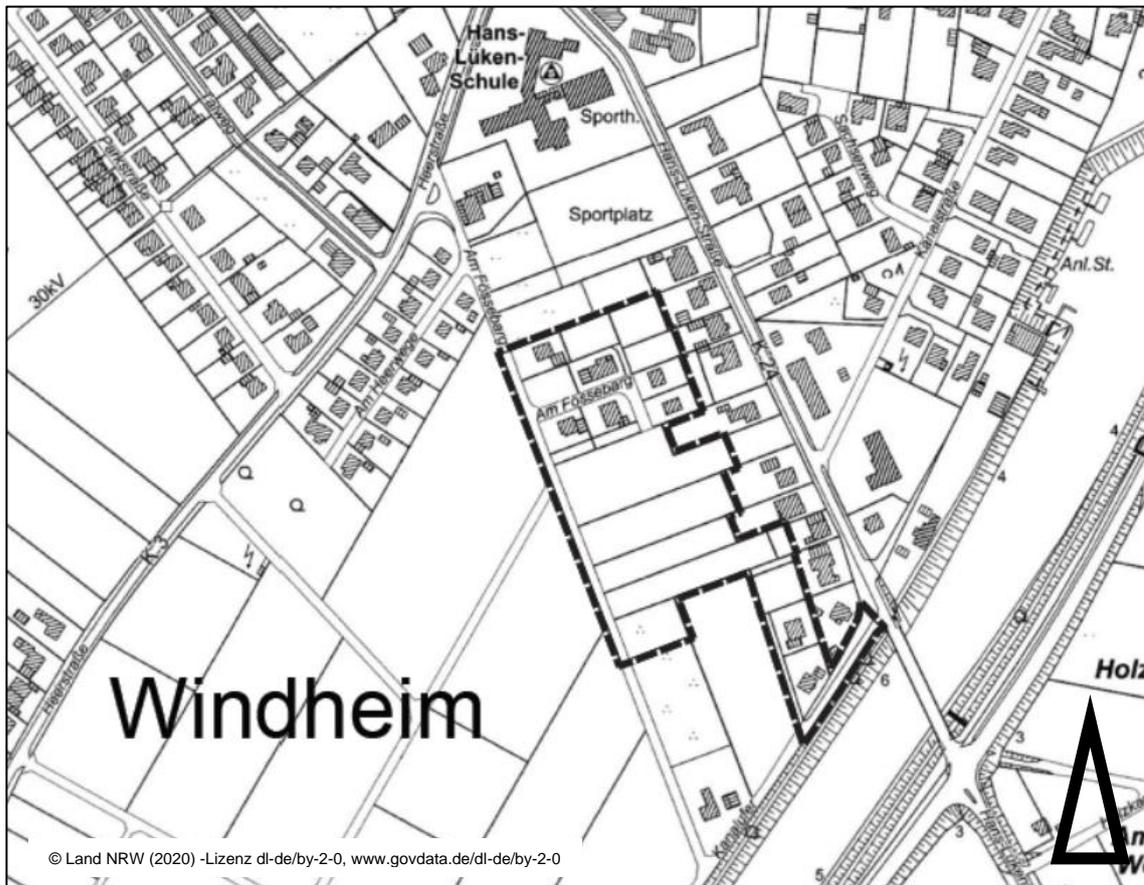


Stadt Petershagen

Begründung -Teil C-
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 49
„Fösseberg“

OT Windheim
gem. § 13 BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

Satzungsausfertigung

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	7
4.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4.2	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE	7
5	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....	8
6	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	8
6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	9
6.3	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN	10
6.4	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	10
6.5	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	10
6.6	VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG	11
6.7	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT.....	11
6.8	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
6.9	VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	12
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
7.1	ERFORDERLICHKEIT.....	13
7.2	DACHNEIGUNG, DACHFORM, DACHEINDECKUNG UND -FARBE	13
7.3	FASSADENMATERIAL	14
7.4	SOCKELHÖHE	15
7.5	WERBEANLAGEN	15
7.6	EINFRIEDUNGEN	15
7.7	VORGÄRTEN.....	15
7.8	ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE	15
8	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	16
8.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	16
8.2	BELANGE DES ARTENSCHUTZES	19
8.3	EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSREGELUNG	19
9	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	20
10	VER- UND ENTSORGUNG.....	21
10.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	21
10.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	21
10.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	21
10.4	ABFALLBESEITIGUNG	21
11	HINWEISE	22
11.1	BODENDENKMALSCHUTZ.....	22
11.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	22
11.3	SCHLEUSENKANAL.....	22
11.4	IMMISSIONEN WA 3-GEBIET	22
11.5	EINSICHTNAHME VON DIN-NORMEN.....	22

11.6	HINWEISE ZUM ARTENSCHUTZ.....	23
12	FLÄCHENBILANZ	23
13	KOSTEN	23

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 01.10.2020
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 49 „Fösseberg“, der in seinem Geltungsbereich die städtebauliche Entwicklung steuert und für das Plangebiet u.a. die Art der baulichen Nutzung mit einem Allgemeinen Wohngebiet und die verkehrliche Erschließung steuert.

Der nördliche Teil dieses Plangebietes hat sich bereits entsprechend der rechtswirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt. In einem weiteren Erschließungsschritt sollen nun auch die weiteren Bebauungsmöglichkeiten erschlossen werden. Da im Rahmen des ersten Bauabschnitts auf Grund der seinerzeitigen Flächenverfügbarkeiten einige Baugrundstücke größer ausgefallen sind, ist nun eine Anpassung der Planung in Bezug auf die Erschließung der weiteren Bauflächen erforderlich.

Diese Anpassungen beschränken sich auf die räumliche Lage der bislang festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der rückwärtigen Baufenster in zweiter Erschließungsreihe (WA 1-Gebiet).

Über diese Anpassung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte hinaus wird ein weiteres Grundstück (Flurstück 138) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen, um auch dort eine Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeit planungsrechtlich zu sichern. Zudem wird das Baugrundstück auf dem Flurstück 124 vergrößert und dieser Bereich ebenso in den Geltungsbereich einbezogen.

Weitere geringfügige Anpassungen im Bebauungsplan betreffen die Baugrenzen- und -linien, neu festgesetzte Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen, Anpassung gründerischer Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften in Bezug auf die Höhe der Einfriedungen, die Nutzung von Anlagen zur Solarenergienutzung und den Ausschluss von „Schottergärten“.

Durch die vorliegende Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 49 werden die Grundzüge der bisherigen Planung i.S.d. § 13 BauGB nicht berührt. Auch die geringfügige Ergänzung des Plangebietes trägt nicht zu einer Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung bei, da die einbezogene Fläche für eine Bebauung grundsätzlich geeignet ist und hierfür grundsätzlich auch bereits Baurechte nach § 34 BauGB abgeleitet werden können, da die angrenzenden Grundstücke auch bereits baulich genutzt werden. Insofern wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der umgebenden Bebauung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Einbeziehung dieser Fläche nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder Landesrecht (UVP NRW) unterliegen, wird in dem Plangebiet nicht ermöglicht (§ 13 (1) Nr. 1 BauGB). Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor (§ 13 (1) Nr. 2 BauGB) und auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind (§ 13 (1) Nr. 3 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ gem. § 13 BauGB sind somit gegeben.

Insofern wird gem. § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Windheim, Flur 12 die Flurstücke 170, 171, 194, 189, 138, 188, 192, 193, 187, 186, 179, 180, 185, 184, 181, 182, 144 tlw., 124 tlw., 148, 142, 22, 18 tlw., 21 tlw., 165, 166, 167, 168, 169 und 17 tlw. mit einer Plangebietsgröße von rd. 25.659 m².

Die räumlichen Grenzen des Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Der nördliche und südliche Teil des Plangebietes sind bereits gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes baulich erschlossen worden. Das übrige Plangebiet stellt sich gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die Straße Am Fösseberg ist bereits im Bereich der vorhandenen Bebauung ausgebaut. Das Flurstück 138, das in den Geltungsbereich mit einbezogen wird, stellt sich als Gartenfläche (Wiese) dar.

Mit Ausnahme des Flurstücks 138 und Teilen des Flurstücks 124 liegt der gesamte Planbereich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49, so dass für diese Bereiche

bereits Baurechte bestehen. Auch für die Flurstücke 138 und 124 kann eine Bebauungsmöglichkeit auf Grundlage des § 34 BauGB zu Grunde gelegt werden.

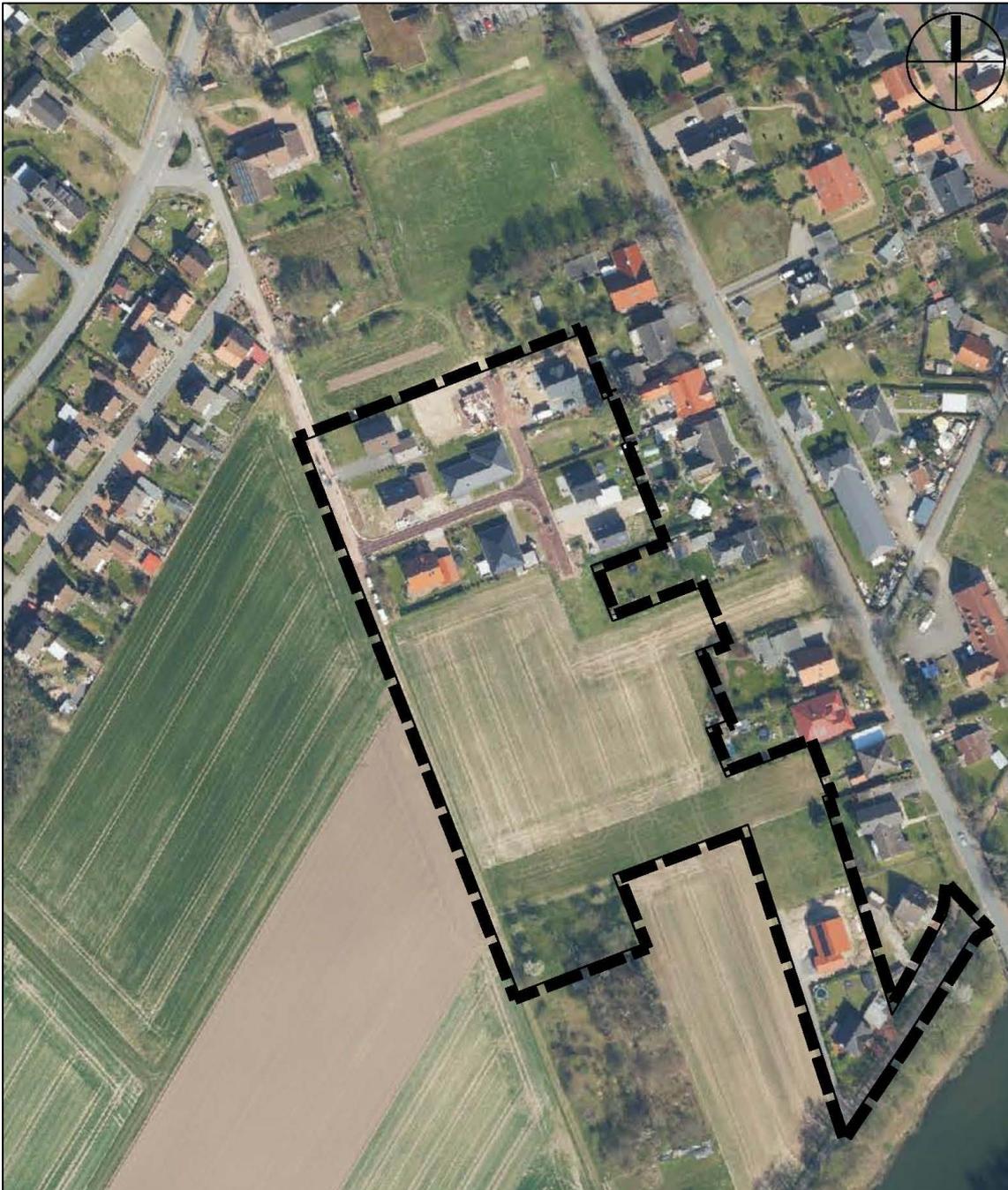


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Luftbild: Land NRW (2021) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen durch die Wohnnutzung und die geringe Anzahl an Baugrundstücken keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete aus. Auf das Plangebiet wirken ebenfalls keine nennenswerten Immissionen ein. Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können zeitweise Immissionen in Form von Staub und Geruch durch die Bewirtschaftung dieser Flächen auf das Plangebiet einwirken. Diese sind nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme

hinzunehmen. Aktive landwirtschaftliche Hofstellen, insbesondere solche mit Intensivtierhaltung, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen als „Wohnbaufläche (W)“ gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Damit entspricht die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.

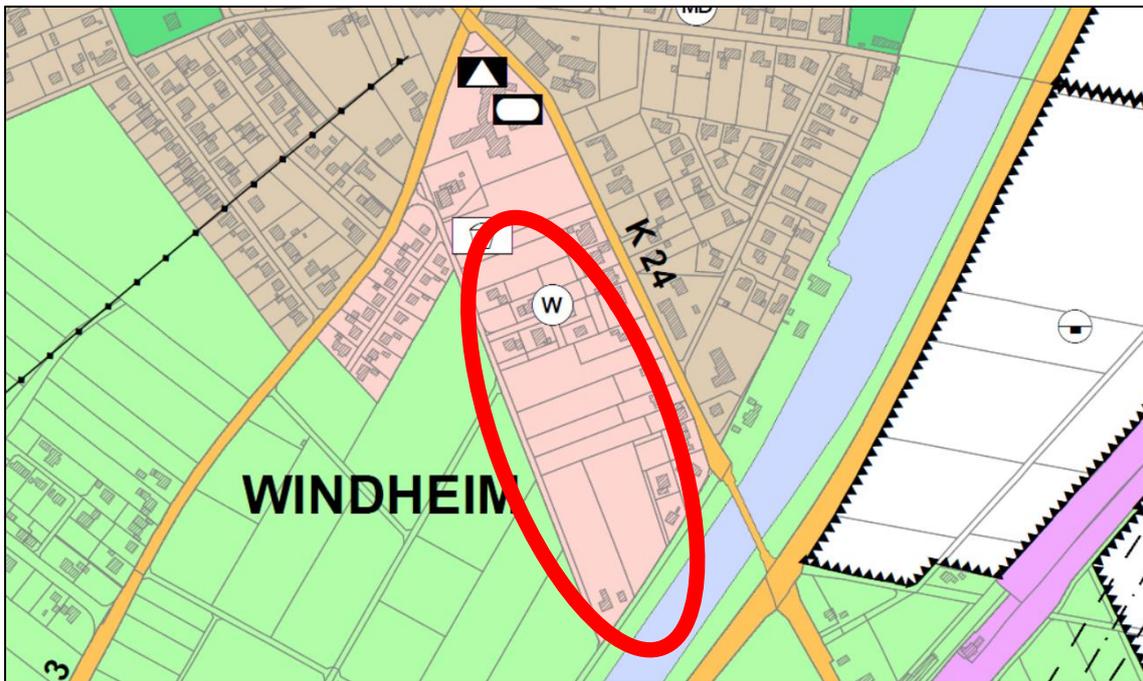


Abbildung 2: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, Lage Plangebiet
(Quelle: Stadt Petershagen)

4.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 49 „Fösseberg“. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Nicht mit überplant sind das Flurstück 138 und ein Teilbereich des Flurstücks 124, die im Rahmen der 1. Änderung in den Geltungsbereich mit einbezogen werden.

Die anderen umgebenden Wohngebiete sind ohne rechtsverbindlichen Bebauungsplan aufgesiedelt worden und sind planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 49 „Fösseberg“ (2003) (Quelle: Stadt Petershagen)

5 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die weiterhin planungsrechtlich festgesetzte und zum Teil bereits ausgebaute Planstraße (Am Fösseberg). Der südliche Teil des Plangebietes wird weiterhin über die Straße „Kanalufer“ erschlossen. Hierüber ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Angepasst wird lediglich die räumliche Lage einzelner festgesetzter Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der rückwärtigen Baufenster in zweiter Erschließungsreihe (WA 1-Gebiet).

Zudem wird ein einzelnes Baugrundstück in den Planbereich einbezogen und ebenfalls über die bestehende Planstraße bzw. den daran angeschlossenen Privatweg (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) mit erschlossen. Eine wesentliche Veränderung des Verkehrsaufkommens geht hiermit nicht einher.

6 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA 1, WA 2 und WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden auch künftig **nicht** Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte erwarten lassen. Zudem erscheinen die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes am Siedlungsrand auch aus städtebaulicher Sicht nicht für eine intensivere gewerbliche Nutzung geeignet.

Für diese Nutzungsansprüche stellt die Stadt Petershagen an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird unverändert eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, wie sie auch bereits im Ursprungsbebauungsplan Gegenstand der Festsetzungen war.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksfläche zulässig ist.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um eine Anpassung an die in der Umgebung bereits vorhandenen Wohngebäude zu gewährleisten, werden die max. First-, Trauf- und Sockelhöhen der Gebäude unverändert festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 9 m, die Traufhöhe auf 4,5 m und die Sockelhöhe auf 0,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert.

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

Die maßgeblichen Bezugspunkte werden neu im Bebauungsplan festgesetzt, um eine eindeutige Regelung zu den Höhen baulicher Anlagen zu gewährleisten. Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen i.S.d. § 18 BauNVO dienen die im

Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkte in m NHN (Normalhöhe Null). Diese Höhe entspricht in etwa den topographischen Gegebenheiten und gewährleistet so eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

Ausnahmen vom festgesetzten Bezugspunkt können gem. § 31 (1) BauGB zugelassen werden, wenn der festgesetzte Bezugspunkt tiefer als die dem Baugrundstück vorgelagerte Erschließungsstraße im endausgebauten Zustand liegt oder liegen würde. In diesem Fall darf der Bezugspunkt um die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der Höhe der Mittelachse der Planstraße, über die die verkehrliche Erschließung des Baugrundstücks erfolgt, erhöht werden.

Diese Ausnahme wird zugelassen, da zum Zeitpunkt der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes noch keine Ausbauplanung für die Planstraße vorlag, aus der die Höhe der Planstraße mit hinreichender Sicherheit entnommen werden konnte.

6.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (WE) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils Windheim vorherrscht, zu gewährleisten. Auch der Ursprungsbebauungsplan enthält bereits eine solche Beschränkung, die hier ebenfalls übernommen wird.

6.4 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes in den östlich angrenzenden Wohnquartieren üblich ist. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, um hier eine Anpassung der Bebauungsstrukturen an die vorhandene Umgebung zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zu der im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der privaten Verkehrsfläche zu leisten. Diese städtebaulichen Räume werden wesentlich geprägt von den Verkehrsflächen und den seitlich begrenzenden Gebäuden auf den privaten Grundstücken.

Im übrigen Plangebiet wird ein Abstand von mindestens 3 m bis 5 m zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Die Baugrenzen werden dabei weitgehend aus dem Ursprungsplan übernommen. Einzig die bislang festgesetzten Baulinien im Süden des Plangebietes werden in Baugrenzen geändert, da dort bereits über Befreiungen ein Abweichen vom Baugebot an der Baulinie zugelassen wurde.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen.

6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet wird parallel zu der Planstraße eine 5 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ -Vorgärten- festgesetzt. Innerhalb

dieser Fläche dürfen Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschließlich ihrer Zufahrt nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden und müssen mind. 1,5 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben.

Weiterhin sind auf diesen Flächen, die für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt sind, nur solche Nebenanlagen zulässig, die der Versorgung der Baugrundstücke mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und postalischen Anschlüssen und der Beseitigung von Abfällen dienen, sowie Zu- und Abfahrten. Auf allen anderen Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen allgemein zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der Verkehrsflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports oder größere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

6.6 Verkehrsflächen / Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die festgesetzte Planstraße (Am Fösseberg) mit einer Breite von 7,5 m und einer Wendemöglichkeit für Pkw und 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem Durchmesser von 18 m.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anwohner“ (GFL) wird die Erschließung von weiteren Grundstücken in zweiter Reihe über 3,5 m breite Privatwege gesichert. In diesen Privatwegen wird keine öffentlich gewidmete Kanalisation verlegt, so dass diese privat durch die Anlieger herzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatwege nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereitzustellen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen.

Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang der Privatwege und Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

6.8 Grünordnerische Festsetzungen

Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen werden aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen, so dass im Plangebiet weiterhin eine grünordnerische Gestaltung gewährleistet wird.

„(1) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind über ein Mulden-/ Rohr-/ Rigolen - System, die sonstigen privaten Flächen ebenfalls über die belebte Bodenschicht auf den Grundstücken zu versickern.

(2) Die nachfolgend genannten Anpflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Datum der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige durchzuführen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen, die Pflanzflächen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz NRW (§ 41 ff.) sind einzuhalten.

(3) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum aus folgender Liste als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10 - 12 cm zu pflanzen. Bei Festsetzungen für Heckenpflanzungen nach (4) und (5) ist nur ein Baum zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel	Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Betula pendula	Sandbirke
Crataegus spec.	Weißdorn in Arten	Pyrus communis	Holzbirne

Für Grundstücke, für die ein Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, besteht kein Pflanzgebot. Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist Ersatz zu pflanzen. Dabei ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" anzuwenden.

(4) An der nordwestlichen Seite des Plangebietes ist eine mindestens 3 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.

(5) An der südwestlichen Seite des Plangebietes ist eine mindestens 5 m breite freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen.“

Nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes sind die ursprünglich festgesetzten Baumanpflanzungen an der westlichen Plangebietsgrenze, da diese innerhalb der Wegeparzelle des dort verlaufenden landwirtschaftlichen Weges liegen und langfristig zu einer Beeinträchtigung des Lichtraumprofils führen würden.

Durch die auf den privaten Grundstücken im Plangebiet festgesetzten Anpflanzflächen ist eine Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen dem Baugebiet und der freien Landschaft weiterhin gesichert.

6.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG i.V.m. § 44 (1) LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Planstraße wird daher wie bisher geplant über ein straßenbegleitendes, 2,50 m breites, Mulden/Rigolensystem entwässert.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und durch die belebte Bodenschicht zu versickern. Hierzu geeignet sind z.B. Flächenversickerung, Versickerungsmulden, Mulden/Rigolensysteme, bzw. Kombinationen der v.g. Systeme. Bei diesen Systemen wird die mechanische und

biologische Reinigungsfunktion der belebten Bodenschicht genutzt und der Schadstoffeintrag in das Grundwasser minimiert.

Eine punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. durch Sickerschächte, ist nicht zulässig, da hierdurch die Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser besteht.

Eine Rückhaltung in Zisternen ermöglicht zudem die Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser, z.B. für Toilettenspülung, Waschmaschine und die Gartenbewässerung. Der Überlauf solcher Regenwassernutzungsanlagen kann zur Versickerung in ein Rohrgolensystem erfolgen.

Die Flächen, die für die Anlage einer Versickerungsanlage vorgesehen sind, sind ständig, insbesondere während der Bauphase, gegen Überfahren durch Fahrzeuge jeglicher Art und das Lagern von Baumaterial zu sichern. Die Sicherung der Versickerungsflächen ist erforderlich, um eine Verdichtung des Bodens zu vermeiden und die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu erhalten.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser (Versickerung) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens oder mit Bauanzeige eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) einzuholen.

7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u.ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

7.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung und Dachlandschaft.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie die Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck.

Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung und Kubatur der Baukörper getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 86 BauO NRW 2018 mit einem Bußgeld geahndet werden.

7.2 Dachneigung, Dachform, Dacheindeckung und -farbe

Festgesetzt werden Dächer mit Neigungen von 30° bis 48°. Im WA 1-Gebiet sind nur Satteldächer zulässig, um einen harmonischen und ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu erreichen. Die für den norddeutschen Raum untypischen flacheren

Dachneigungen bzw. Flachdächer werden dadurch ausgeschlossen. Im WA 2- und WA 3-Gebiet sind neben Satteldächern auch Walmdächer zulässig.

Für Garagen und sonstige Nebenanlagen wird eine Mindestdachneigung von 20° festgesetzt, um so eine Anpassung der Dachgestaltung an die Hauptgebäude zu erreichen. Aus ökonomischen Gründen sind Carports auch mit Flachdächern zulässig.

Zulässig für die Dacheindeckung im WA 1-Gebiet sind Dachziegel aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen von naturrot bis naturbraun. Dadurch wird zur freien Landschaft hin ein harmonischer und ortsbildgerechter Übergang geschaffen.

Da die im Norden angrenzenden Dacheindeckungen der bestehenden Bebauung bereits eine breite Vielfalt an Farbtönen aufweist, werden für das WA 2- und WA 3-Gebiet neben den Farbtönen naturrot bis naturbraun auch die Farbtöne von schwarz bis anthrazit zugelassen.

Durch die Beschränkung auf die v.g. Farbtöne sollen insbesondere für das Ortsbild untypische Farbgebungen mit blauen, grünen, gelben oder weißen Dacheindeckungen ausgeschlossen werden.

Glasierte oder glänzende Oberflächen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild weithin sichtbar und nachhaltig beeinträchtigen können. Ausnahmen gelten für die Anbringung von Anlagen zur Solarnutzung, um den Bauherren die Nutzung der Sonnenenergie zu ermöglichen.

Die vorgenannten Gestaltungsregelungen grenzen die Materialien und Farben der Dacheindeckung auf die für die vor Ort üblichen Erscheinungsformen ein und dienen somit dem Ziel, das neue Baugebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren.

Gauben sind bei Einzelgebäuden bis zur 1/2 der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterkante. Sie müssen jedoch 2,00 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Doppelhäusern sind durchgehende Gauben nicht zulässig. Der Gaubenabstand zu der Trennwand der Gebäudehälften muss auf beiden Seiten mindestens 1,25 m betragen.

7.3 Fassadenmaterial

Für die Außenwandflächen im WA 1- Gebiet ist Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot- bis rotbraun und Putzfassaden in beiger Farbgebung zulässig. Holzfassaden sind naturbelassen in heller Farbgebung zulässig um einen ortsbildgerechten Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Im WA 2- und WA 3-Gebiet sind außer der im WA 1 Gebiet zulässigen Fassadenmaterialien und Farbtöne auch Putzfassaden sowie Verblend- und Sichtmauerwerke in gebrochenen weißen Tönen von beige bis grauweiß, sowie Holzfassaden in hellen Lasuren zulässig, da im benachbarten Gebäudebestand bereits eine vielfältige Material- und Farbgestaltung vorzufinden ist.

Metall- und Glaskonstruktionen, die für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen wie Wintergärten, Erker, Carports, Eingangsüberdachungen o.ä. zulässig sind, beeinflussen das Gesamterscheinungsbild nur unwesentlich und geben den Bauherren für die v.g. Gebäudeteile individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Sie sind daher auch in anderen als den genannten Farben zulässig.

Imitationen jeglicher Art, z.B. Klinker- und Fachwerkimitationen oder Baustoffimitationen, sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

7.4 Sockelhöhe

Die Sockelhöhe wird von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes gemessen. Sie beträgt maximal 0,50 m.

7.5 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen erfolgen, da in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO neben der Wohnnutzung in untergeordnetem Maße auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten i.S.d. § 10 BauO NRW 2018 sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW 2018 nur an der Stätte der Leistung und dort an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften sowie Einzelschildern darf eine Länge von 1,50 m und eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten. Im Vorgartenbereich sind nur Hinweisschilder oder Tafeln bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig.

Der Ausschluss der Werbeanlagen über das Maß der festgesetzten Größe erfolgt, um optische Beeinträchtigungen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden.

7.6 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen erfolgen, um im Übergangsbereich vom öffentlichen Straßenraum zu den privaten Grundstücken eine an die Eigenschaften des Baugebietes angepasste Gestaltung zu erreichen und Verunstaltungen, z.B. durch Sichtschutzzäune- und Mauern oder hochwachsende Hecken zu vermeiden.

Daher sind entlang des öffentlichen Straßenraumes in der Planstraße nur Einfriedungen aus Schnitt- oder freiwachsenden Hecken, Holzstaketenzäunen, Stabgitterzäunen und Ziegelmauern im Farbton des Hauptgebäudes jeweils bis zu einer Höhe von 1 m über dem Bezugspunkt zulässig. Gegenüber den bisherigen Regelungen (max. 70 cm) wird hier eine geringfügig höhere Einfriedung zugelassen.

7.7 Vorgärten

Die Begrünung der Vorgärten durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen stellt eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) dar und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Daher werden Kies-, Splitt- und Schottergärten innerhalb dieser Zone ausgeschlossen, da diese Gestaltungsformen i. d. R. mit einem Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einhergehen.

7.8 Erforderliche Stellplätze

Im Plangebiet sind je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen, um die öffentlichen Verkehrsflächen von ruhendem Verkehr zu entlasten.

8 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

8.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

8.1.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Ortschaft Windheim und ist bereits nahezu vollständig mit einem Allgemeinen Wohngebiet überplant. Die 1. Änderung und geringfügige Erweiterung des Plangebietes führt zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf die o.g. Kriterien. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind uneingeschränkt möglich.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm während der Bauphase auf. Diese sind temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

8.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden anthropogenen Nutzungen beeinträchtigt, so dass nicht mit dem Vorkommen besonders sensibler Arten gerechnet werden muss.

Die Planänderung und Erweiterung führt nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen der Tierwelt, da nur Bereiche in Anspruch genommen werden, für die bereits Baurechte auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes bestehen und für die Tierwelt relevante Festsetzungen (z.B. Erhaltung von Bäumen) unverändert übernommen werden.

Im Rahmen der künftigen Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, z.B. für typische Gartenvögel.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht erkennbar.

8.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Die in den Geltungsbereich mit einbezogene Fläche stellt sich als artenarmes Intensivgrünland dar. Gehölzstrukturen oder Bäume sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Es besteht bereits Baurecht auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes.

Durch die Anlage von Hausgärten i.V.m. mit den grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Vegetationsstrukturen. Die auf einem Grundstück im Südwesten des Plangebietes zum Erhalt festgesetzten Bäume werden weiterhin erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind nicht erkennbar.

8.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Biodiversität oder biologische Vielfalt bedeutet „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft, darunter Land-, Meeres- und sonstige aquatische Ökosysteme und die ökologischen Komplexe, zu denen sie gehören. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten (genetische Vielfalt) und zwischen den Arten (Artenvielfalt) und die Vielfalt der Ökosysteme und entsprechend der Interaktionen darin.“ (Artikel 2 der Convention on Biological Diversity, CBD 1992).

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt.

8.1.5 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserhöchststand im Bereich der nächstgelegenen Grundwassermessstellen liegt zwischen 38,54 m NHN und 36,25 m NHN¹ und somit ca. 4 m unter der Flur.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin innerhalb des Plangebietes durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht, so dass es weiterhin der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

8.1.6 Schutzgut Fläche

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird keine Flächenneuanspruchnahme vorgenommen, da für den Änderungsbereich bereits Baurechte bestehen und diese nicht erweitert werden.

Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht erkennbar.

8.1.7 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der typischen Braunerde zuzuordnen (Bodeneinheit L3520_B851). Die Schutzwürdigkeit ist wie folgt bewertet: „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“. Die Versickerungsfähigkeit wird als „geeignet“ eingeschätzt.²

Da für das Plangebiet bereits Baurechte bestehen und das Maß der baulichen Nutzung – insbesondere die Grundflächenzahl – unverändert bleiben, ruft die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Bodenversiegelungen hervor.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind als nicht erheblich einzustufen.

8.1.8 Schutzgüter Klima/ Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Petershagen weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (10,4 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 666 mm/a) aus.³

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft geprägt ist. Die Weseraue verläuft westlich des Plangebietes. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch geprägt sein.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber der bisher zulässigen baulichen Nutzung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

¹ uvo.nrw.de, Messstellen 100650156 und 100135341

² Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017 ([www. geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw))

³ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 27.08.2021

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes werden bestehende Beschränkungen zur Nutzung erneuerbarer Energien nicht weiter festgesetzt, so dass eine uneingeschränkte Nutzung der Dachflächen für die Nutzung erneuerbarer Energien ermöglicht wird.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

8.1.9 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes besteht vorrangig aus eingeschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten sowie im Ortsbereich von Windheim teilweise größeren, landwirtschaftlichen oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit angrenzenden Grün- und Weideflächen. Östlich verläuft der Schleusenkanal, der ein linienhaftes Landschaftselement darstellt.

Von der freien Landschaft ist das Plangebiet aus südlicher Richtung einsehbar. Die geplanten Bauvorhaben werden sich hinsichtlich Gestaltung und Kubatur in die bestehende Ortslage einfügen. Durch die Festsetzung von Anpflanzflächen und Einzelbäumen im Südwesten des Plangebietes wird ein landschaftsbildgerechter Übergang zwischen dem Siedlungsbereich und der freien Landschaft weiterhin gewährleistet. Die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen werden unverändert auch im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

8.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu anderen, außerhalb des Plangebietes liegenden Denkmälern werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund von archäologischen Fundstellen unbekannter Ausdehnung, die bis in das Plangebiet hineinreichen können, ist eine archäologische Untersuchung vor einer Erschließung bzw. im Vorfeld von Bodeneingriffen notwendig. Dieses gilt im besonderen Maße für den Fundplatz DKZ 3520,0193 mit eisenzeitlichem Urnengräberfeld.

Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. VV zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt.

Die LWL – Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird.

Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssen demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und – sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein –, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötige und in ihrem

Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL – Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen.

Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Bei Beachtung der archäologischen Hinweise sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

8.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

8.2 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer bestehenden Siedlungslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Gegenwärtig stellt sich das Plangebiet als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, wobei einige Teile des Plangebietes bereits gemäß dem bestehenden Bebauungsplan bebaut sind. In diesen Bereichen ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von Brutstätten gebäudebewohnender Vogelarten (z.B. Schwalben, Hausrotschwanz, Feldsperling, Haussperling, ggf. Eulen) zu rechnen.

Für den Änderungsbereich besteht bereits der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 49 „Fösseberg“, der eine Bebauung ermöglicht.

Die vorliegende Planänderung führt nicht zu einer Veränderung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen und der damit zu erwartenden Biotopstrukturen und Lebensräumen.

Unabhängig von den bereits bestehenden Baurechten sind im Rahmen der Baumaßnahmen jedoch Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um eine Beeinträchtigung der Artenschutzbelange zu vermeiden.

So sollten Baufeldfreiräumungen nur in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen (außerhalb der Brutzeiten).

Wegen der intensiven anthropogenen Vornutzung und der Nähe zu den vorhandenen Wohnnutzungen ist im Plangebiet nicht mit dem Vorkommen stöempfindlicher Arten zu rechnen. Nicht ausgeschlossen werden kann eine zeitweise Nutzung dieser Bereiche als Nahrungshabitat. In den umgebenen Bereichen bestehen jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die von der Planung potentiell betroffenen Arten. Auch das Plangebiet selbst kann nach Realisierung der Planung weiterhin als Lebensraum- und Nahrungshabitat – insbesondere in neu entstehenden Hausgärten – genutzt werden.

8.3 Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 (6) Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Für den hier in Rede stehenden Planbereich der 1. Änderung des B-Plan Nr. 49 bestehen bereits Baurechte, so dass der Eingriff bereits zulässig ist. Art und Umfang der

bereits auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplan zulässigen Bebauungsmöglichkeiten wird durch die vorliegende 1. Änderung nicht verändert.

Auch für das in den Geltungsbereich einbezogene Flurstück 138 sowie für den Teilbereich auf dem Flurstück 124 können bereits bestehende Baurechte abgeleitet werden, da es sich um Baulücken im Sinne des § 34 BauGB handelt.

Ein Eingriff ergibt sich lediglich durch die 27 nicht mehr zum Anpflanzen festgesetzten Einzelbäume im Bereich der Planstraße und auf dem landwirtschaftlichen Weg (Flst. 144). Diese Einzelbäume wurden auf Grundlage des seinerzeitigen Berechnungsmodell mit einem Einzelwert von 6 Werteinheiten/ m² bei einer Kronentrauffläche von 20 m² je Baum bewertet, so dass sich hierdurch ein Biotopwert von 3.240 WE nach dem Bewertungsmodell „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“⁴ ergibt.

Tabelle 1: Auszug Eingriffsbilanzierung rechtswirksamer B-Plan (2003)

Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtwert	Einzelflächenwert
8.2	27 neu zu pflanzende Straßenbäume	540	6,0	6	3.240

Bezogen auf das aktuell anzuwendende Bewertungsmodell⁵ ergibt sich ein Defizit von 2.700 WE. Für beide Bewertungsmodelle gilt, dass das Kompensationsdefizit durch Anpflanzen von 27 Einzelbäume an anderen Standorten ausgeglichen werden kann.

Insofern sind die o.a. Werteinheiten für den Entfall der anzupflanzenden Bäume auf einer externen Kompensationsfläche auszugleichen.

9 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist bereits eine Bebauung in gleichem Umfang planungs- und bauordnungsrechtlich zulässig, so dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht zu zusätzlichen Versiegelungen führt.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. In dem Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet weiterhin eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,

⁴ MSWKS/ MUNLV, Düsseldorf, 2001

⁵ LANUV NRW, Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, März 2008

- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Die geplante Wohnbaufläche ist zu 45 % überbaubar.

Durch die Planung mit dem Ziel der Optimierung der vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

10 VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die im Bereich der Straßen „Am Fösseberg“ und „Kanalufer“ vorhandenen Trinkwasserleitungen angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet. Im Rahmen der Ausbauplanung sind im Verlauf der Planstraße weitere Wasserentnahmestellen herzustellen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die in den Straßen „Am Fösseberg“ und „Kanalufer“ vorhandenen Schmutzwasserkanäle abgeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Der gesetzlichen Vorgabe, dass Niederschlagswasser gem. § 55 (2) WHG i.V.m. § 44 (1) LWG NRW entweder ortsnahe zur Versickerung gebracht oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden soll, wird damit Folge geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung des Niederschlagswasser in das Grundwasser (Versickerung) eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) einzuholen ist.

10.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger Westfalen-Weser-Netz AG bereitgestellt.

10.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt. Die Wendemöglichkeit der Planstraße berücksichtigt ein Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen.

11 HINWEISE

11.1 Bodendenkmalschutz

Aufgrund von archäologischen Fundstellen unbekannter Ausdehnung, die bis in das Plangebiet hineinreichen können, ist eine archäologische Untersuchung vor einer Erschließung bzw. im Vorfeld von Bodeneingriffen notwendig.

Die LWL – Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein -, die Flächen fachgerecht ausgraben.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-224 oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

11.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

11.3 Schleusenkanal

Durch Unterhaltungsarbeiten an der Brücke Nr. 32 oder am Schleusenkanal können in unregelmäßigen -meist größeren- zeitlichen Abständen Belästigungen durch Lärm oder andere Emissionen entstehen. Die Schifffahrt auf dem Schleusenkanal darf durch Beleuchtungseinrichtungen jedweder Art nicht geblendet werden.

11.4 Immissionen WA 3-Gebiet

Innerhalb des WA 3-Gebietes werden die Orientierungswerte gem. DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 6,6 dB(A) und 55 dB(A) am Tage um bis zu 5 dB(A) überschritten. Es wird daher empfohlen, Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite im Schallschatten der Gebäude (im Westen) anzuordnen, um den „Selbstschutz“ der Gebäude nutzen zu können.

11.5 Einsichtnahme von DIN-Normen

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die DIN 18.005 „Schallschutz im Städtebau“ kann bei der Stadt

Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

11.6 Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sollten die Fensterfronten mit entspiegelten, mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern, ausgestattet werden. Alternativ kann Glas verwendet werden, das durch „milchige“ Streifen/Punktemuster an der Außenseite engmaschig strukturiert ist. Eine Nachrüstung der Fenster mit halbtransparenten Klebestreifen im Abstand von 10 cm untereinander (BIRD-TAPE) ist ebenfalls möglich.

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu empfehlen.

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 2: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	1. Ä. B-Plan Nr. 49
Allgemeines Wohngebiet	19.419 m ²	20.265 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche, Fläche für Stellplätze	3.090 m ²	3.090 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.176 m ²	1.176 m ²
Landwirtschaftlicher Weg (ohne Festsetzung, Flst. 144 tlw.)	1.009 m ²	1.009 m ²
Öffentliche Grünfläche	119 m ²	119 m ²
Garten/ Wiese (Flst. 138, 124 tlw.)	846 m ²	0 m ²
Gesamt	25.659 m²	25.659 m²

13 KOSTEN

Die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Kostentragungspflichten werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zwischen der Stadt Petershagen und dem Erschließungsträger geregelt.

Minden, 06.04.2022

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.