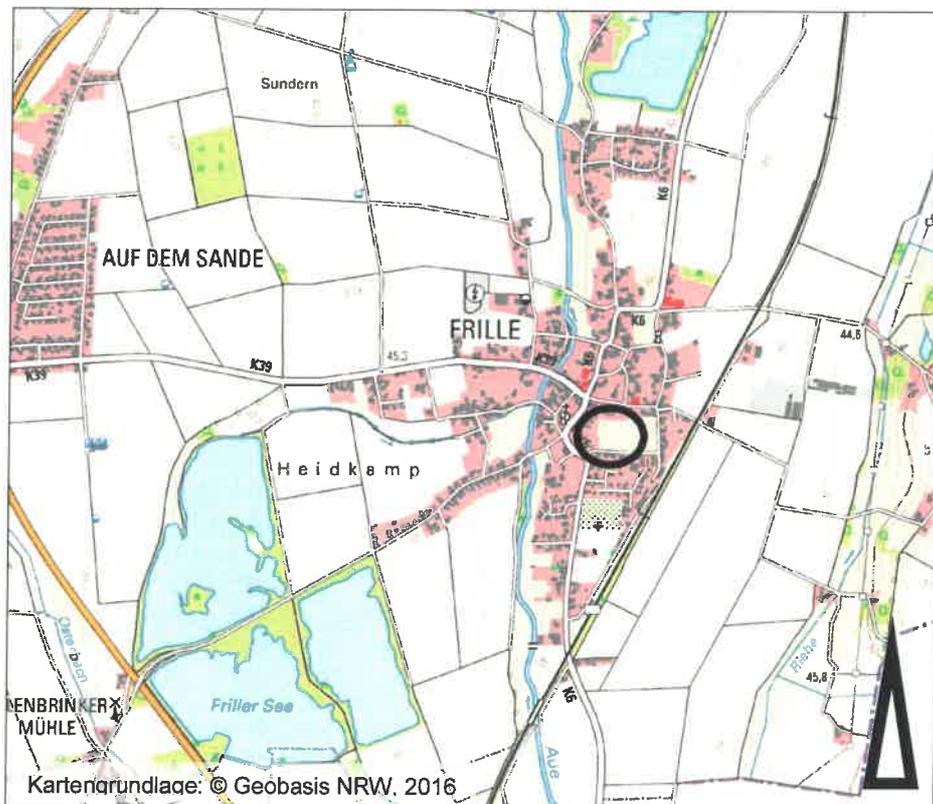


Stadt Petershagen

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ OT Frille



Übersichtsplan

M 1:25.000 i.O.

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Inhalt

BEGRÜNDUNG	4
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	9
4.1 REGIONALPLAN.....	9
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES	12
7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	12
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	14
7.4 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	14
7.5 VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG	15
7.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	15
8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	17
8.1 ERFORDERLICHKEIT	17
8.2 DACHGESTALTUNG	17
8.3 FASSADENGESTALTUNG	18
8.4 SOCKELHÖHE	19
8.5 WERBEANLAGEN	19
8.6 EINFRIEDUNGEN	19
8.7 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	20
9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	20
9.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
9.2 ARTENSCHUTZ.....	24
10 BELANGE DES BODENSCHUTZES	25
11 VER- UND ENTSORGUNG	26
11.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	26
11.2 ABWASSERBESEITIGUNG	26
11.3 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	27

11.4	ABFALLBESEITIGUNG	27
12	HINWEISE	27
12.1	BODENDENKMALSCHUTZ	27
12.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG	28
12.3	WASSERSCHUTZ	28
13	FLÄCHENBILANZ	28
14	KOSTEN	28
	ANLAGEN	28
	Artenschutzprüfung	
	Geruchsimmissionsprognose	
	Baugrundgutachten	
	LAGA-Beurteilung	

Planverfasser:



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

BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Bauordnung NRW (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, (GV. NRW. S. 256/SGV.NRW. 232), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW. S. 294),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert am 25.06.2015 (GV. NRW S. 496),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den im Ortsteil Frille gelegenen Planbereich nördlich der Straße Lichtenberg besteht ein konkretes Interesse, diesen einer Bebauung zugänglich zu machen.

Eine Bebauung in diesem Bereich entspricht grundsätzlich auch den Zielen der Stadt Petershagen, bereits erschlossene und in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integrierbare Flächen für eine wohnungsbauliche Nutzung bereitzustellen, um einen Beitrag zur Deckung des aktuell erkennbaren Wohnbaulandbedarfs auch im Ortsteil Frille zu leisten.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt für den Planbereich ein Dorfgebiet (MD) dar. Die Realisierung einer gemischten- oder dorfgebietstypischen Nutzung ist jedoch mittel- bis langfristig nicht mehr absehbar, so dass diese Baufläche nunmehr einer wohnungsbaulichen Nutzung mit dem Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches zugänglich gemacht werden soll.

Im Rahmen dieses Planverfahrens kann daher die Darstellung des FNP auf dem Wege der Berichtigung an die konkret geplante Wohnnutzung angepasst werden, ohne dass hierfür ein eigenständiges Änderungsverfahren für den FNP erforderlich wird.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird einer innerörtlich gelegene, derzeit als Wiese genutzte Fläche, einer Wohnbebauung zugeführt und die insbesondere südlich angrenzende Wohnbebauung nördlich der Lichtenbergstraße fortgeführt. Dies würde zu einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in zentraler Lage der Ortschaft Frille führen und so eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung der Ortslage bewirken.

Da die Planung durch die Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich der Nachverdichtung bestehender Bebauungsstrukturen dient, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, festgesetzte GRZ kleiner 20.000m², keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten) sind erfüllt.

Insofern wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Anwendung der Eingriffsregelung abgesehen und die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Darstellung des FNP wird auf dem Wege der Berichtigung in Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO angepasst.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Frille, Flur 25 Teile des Flurstückes 46 mit einer Plangebietsgröße von rd. 10.646 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 Änderungsbereich wird gegenwärtig als Wiese genutzt. Im westlichen Bereich befindet sich ein älteres, leerstehendes Fachwerkgebäude als Teil der Hofanlage an der Straße Freithof.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird südlich der Straße Lichtenberg durch I- bis II-geschossige Wohnhäuser geprägt. Im Westen und Norden befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im nördlichen Ortsteil, im südlichen Ortseingangsbereich und am nordöstlichen Ortsrand im Außenbereich (vgl. 3.3).

Im Osten und Norden grenzen weitere Wiesenflächen direkt an das Plangebiet an, die sich bis zur Lichtenbergstraße im Osten erstrecken.

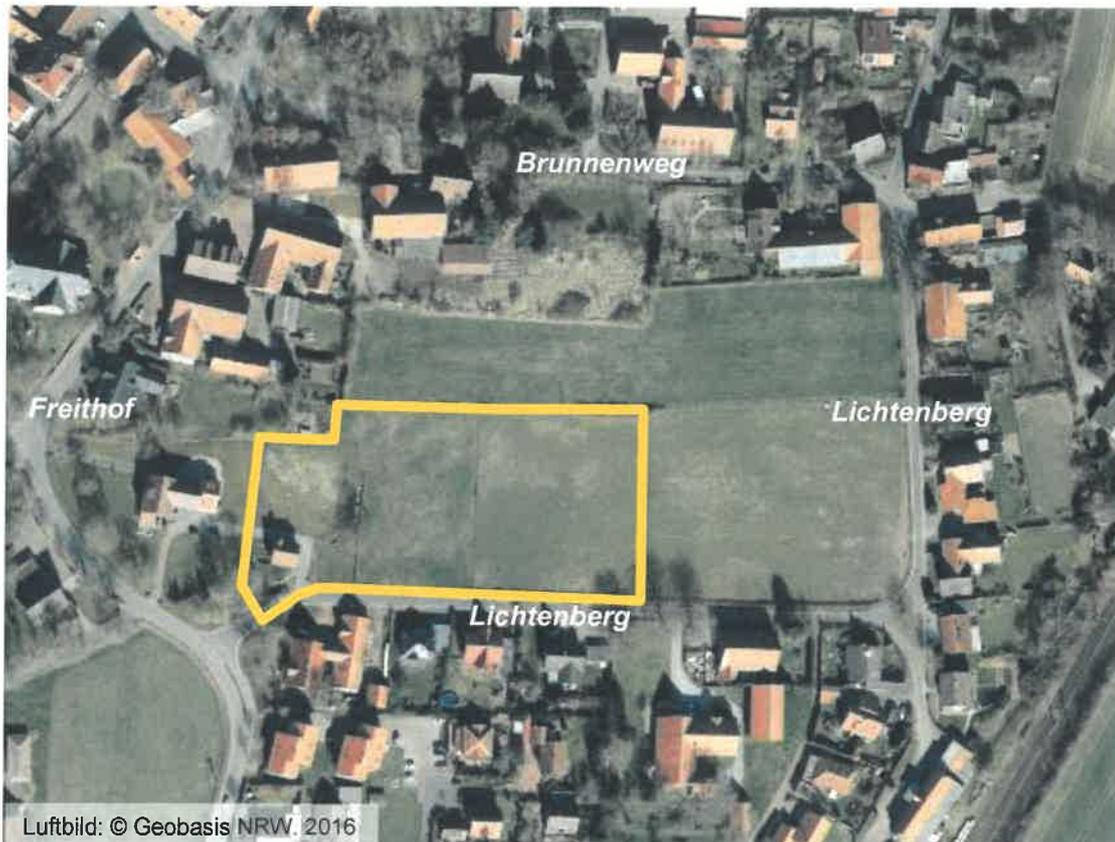


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Immissionen aus. Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Eine im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens durchgeführte Schadstoffanalyse stellte keine über der regionalen Hintergrundbelastung liegende Schadstoffbelastung der Böden im Plangebiet fest. Die im Plangebiet vorkommenden Böden können der Klasse Z0 gem. LAGA zugeordnet werden¹.

Auf Grund der ländlich geprägten Umgebung können zeitweise landwirtschaftliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken (z.B. Gerüche, Staub, etc.). In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Intensivtierhaltung sowie eine Biogasanlage.

Auf Grund dieser Gegebenheiten wurde eine „Prognose von Geruchsmissionen“² erstellt, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

¹ LAGA- Untersuchung an einer Bodenmischprobe, Dipl.-Ing. Scheu GmbH & Co. KG, Lübbecke, 02.05.2017

² Prognose von Geruchsmissionen, Projektnr. 553171092-B01, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 15.03.2017

- *Innerhalb des Plangebietes liegen die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld bei Werten zwischen 9-11 %.*
- *Für Wohngebiete gibt die Geruchsimmissionsrichtlinie einen Immissionsrichtwert der Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % vor. Dieser Wert wird in Teilen des Plangebietes überschritten. Bei der Bewertung der Geruchsbelastung ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach Angaben der Stadt Petershagen der OT Frille gemäß Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Innerhalb eines Dorfgebietes sind gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie Geruchsstundenbelastungen von bis zu 15 % Jahresstundenhäufigkeit zumutbar, wenn es sich hierbei um landwirtschaftliche Gerüche handelt. Wo Wohn- und Dorfgebiete unmittelbar aneinander angrenzen, können Zwischenwerte zwischen 10 – 15 % zur Beurteilung herangezogen werden.*

Das Gutachten basiert auf der Grundlage der genehmigten Hofstellen in der Umgebung, unabhängig davon, ob diese Hofstellen derzeit noch betrieben werden. Eine Berücksichtigung auch dieser Höfe erfolgt, da die weiterhin zulässige Nutzung jederzeit wiederaufgenommen werden darf.

Dabei wurden folgende Hofstellen berücksichtigt:

- Breede 15
- Holzstraße 6
- Lahder Straße 12
- Mitteldorf 10
- Schaumburger Straße 46
- Schaumburger Straße 47
- Lahder Straße 8
- Grundfeld 1
- Ausgesiedelter Bereich im Grundfeld
- Klappenburg 16
- Erstes Dorf 3
- Erstes Dorf 9

Daraus ergibt sich, dass faktisch voraussichtlich mit geringeren Geruchsimmissionen als prognostiziert im Plangebiet zu rechnen ist. Jedoch liegen auch die prognostizierten Werte innerhalb einer Spanne, die im Übergangsbereich zu vorhandenen Dorfgebieten die geplante Wohnnutzung im Plangebiet mit Geruchsimmissionshäufigkeiten von max. 11 % der Jahresstunden ermöglichen, so dass im Plangebiet eine Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 11% der Jahresstunden zu Grunde gelegt wird. Die genauen Eingangsdaten der Berechnung, Zahl der Tiere und Anlagen gehen aus der Prognose der DEKRA vom 15.03.2017 hervor, die als Anlage beigefügt ist.

In vorliegendem Fall wird somit in einen durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelasteten Bereich hineingeplant, so dass im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine 1%-ige Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden erreicht wird. Da es sich im vorliegenden Planfall um eine sog. Gemengelage in einem Übergangsbereichen zwischen faktischem Dorfgebiet mit

landwirtschaftlichen Betrieben (Immissionsrichtwert bis 15% der Jahresstunden) und einem Allgemeinen Wohngebiet handelt, ist gemäß den Vorgaben der GIRL eine Mittelwertbildung beider Richtwerte auf Grundlage der ortsüblichen Verhältnisse und Umstände zulässig und möglich. Daher kann die leichte Überschreitung des WA-Richtwertes auf 11% den künftigen Bewohnern zugemutet werden.

Mit der Planung werden zudem keine neuen Rücksichtnahmepflichten für bestehende landwirtschaftliche Betriebe bedingt. Wie aus Abb. 2 zu entnehmen ist, sind Teile der faktischen Dorfgebiete in Frille – die räumlich näher an den emittierenden Betrieben liegen – schon jetzt deutlich mit Werten über dem geltenden Richtwert von 15% der Jahresstunden für Dorfgebiete vorbelastet (bis zu 24%), sodass durch die bereits derzeit vorhandene Wohnnutzung eine erheblich emittierende Erweiterung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der weiteren Verschlechterung der Immissionsituation deutlich erschwert ist.³ Die Ausweisung des hier geplanten Allgemeinen Wohngebietes führt somit auch nicht zu erheblichen zusätzlichen Rücksichtnahmepflichten in Bezug auf die vorhandenen landwirtschaftlichen und Tierhaltungsbetriebe.

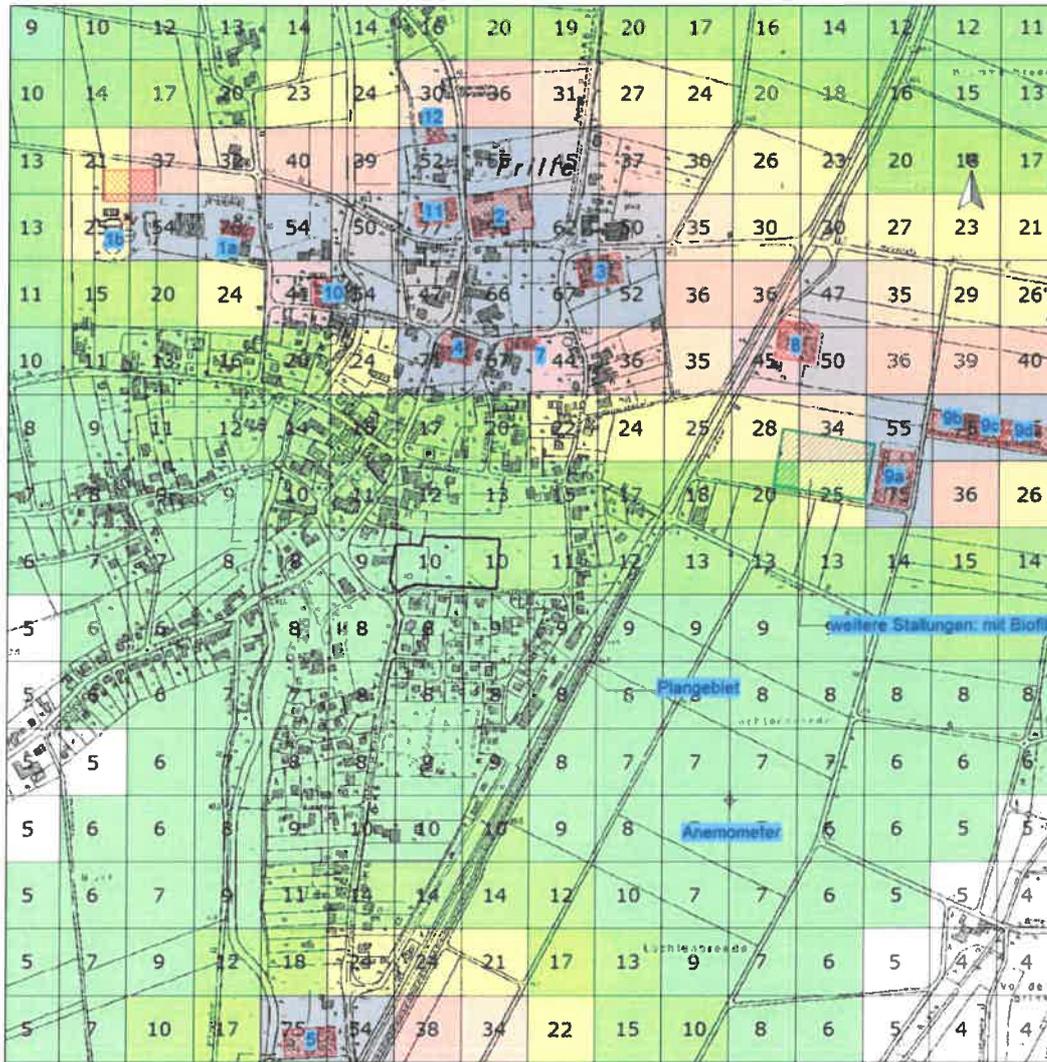


Abbildung 2: Geruchsstundenhäufigkeiten in %, Lage der Quellen (Quelle: DEKRA 2017)

³ vgl. BVerwG, Urt. v. 27. Juni 2017, Az. 4 C 3.16



Abbildung 3: Geruchstundenhäufigkeiten im Plangebiet, 10m- Raster
(Quelle: DEKRA 2017)

In Bezug auf mögliche Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet auf Grund der Lage abseits von stark befahrenen Straßen keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Insgesamt betrachtet liegen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte (z.B. DIN 18005, TA-Lärm, TA-Luft) vor.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Oberbereich Bielefeld, stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar, der mit der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und der Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert wird. Diese regionalplanerischen Darstellungen erstrecken sich auf den gesamten Siedlungsbereich des Ortsteils Frille und die angrenzenden Bereiche.

Die Planung ist mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar, da die Planung der Innenentwicklung des vorhandenen Siedlungszusammenhangs dient.



Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Plangebiet (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen als „Dorfgebiet (MD)“ dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und die Darstellung von „Dorfgebiet (MD)“ in „Wohnbaufläche (W)“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden.

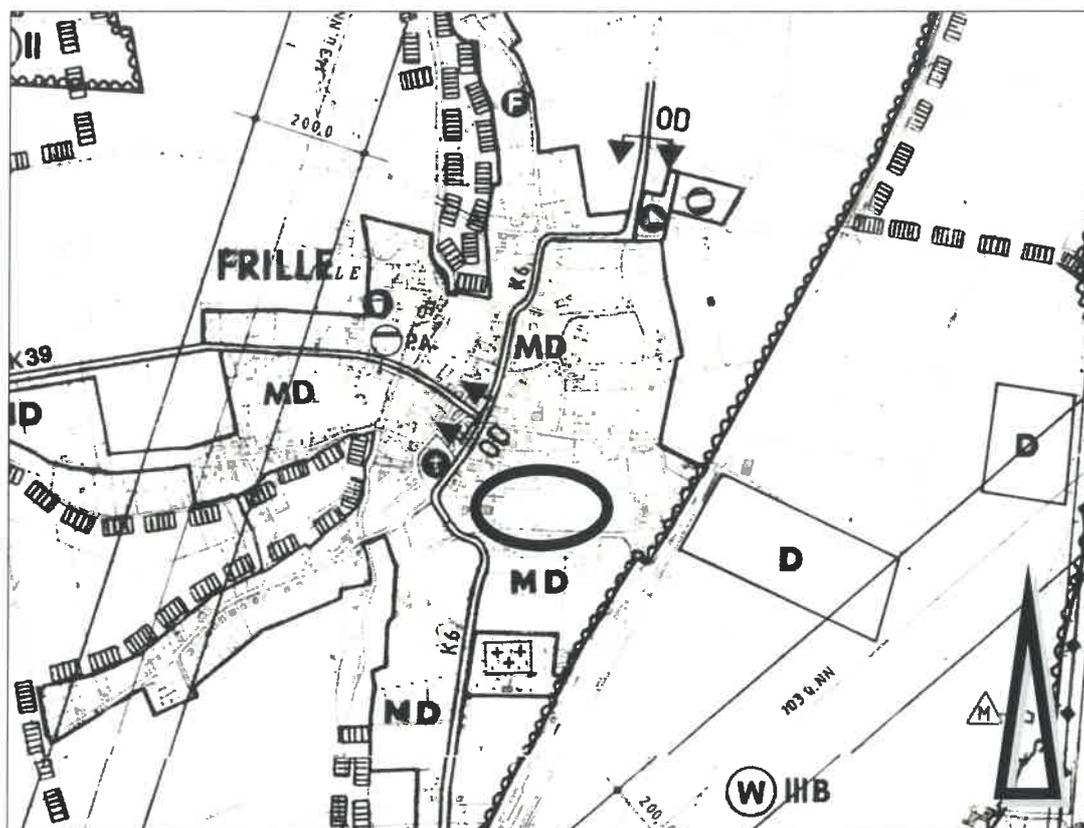


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen FNP (12. Änderung) der Stadt Petershagen und Lage des Planbereiches (Quelle: Stadt Petershagen)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortschaft Frille gelegen. Durch diese Lagegunst ist der Bereich für eine wohnungsbauliche Nutzung in besonderem Maße geeignet. Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Entwicklung des Siedlungsbereiches im Bereich der Straße Lichtenberg geschaffen werden, um der erkennbaren Nachfrage nach Baugrundstücken auch im Ortsteil Frille entsprechen zu können.

Um eine behutsame und geordnete Entwicklung des Bereiches zu gewährleisten, wird das Plangebiet zunächst auf die westliche Hälfte des Flurstücks 46 beschränkt, in dessen Bereich insgesamt ca. 11 Baugrundstücke mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von rd. 820 m² realisierbar sind. Das im westlichen Plangebiet vorhandene Fachwerkbauwerk kann in eine Neubebauung der Grundstücke integriert werden. Durch diese moderate Ergänzung des Siedlungsbereiches wird ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) geleistet. Gleichzeitig liegt der Ortsteil Frille in verkehrsgünstiger Lage zu den Mittelzentren Petershagen und Minden, so dass der Ortsteil insbesondere eine Bedeutung als attraktiver Wohnstandort aufweist.

6 ERSCHLISSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von der südlich verlaufenden Straße „Lichtenberg“ sowie über 2 in das Plangebiet hinein verlaufende Planstraßen mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Lkw.

Hierüber ist eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Über die Bushaltestelle nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Schaumburger Straße (im Bereich der Kirche) ist eine Anbindung an das Netz des ÖPNV gewährleistet.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ 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 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

werden **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 innerhalb des bestehenden Ortskerns 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, wie sie auch in der näheren Umgebung des Plangebietes in Bezug auf die dort vorhandenen Wohnnutzungen üblich ist.

Dabei wird auf Grund der insgesamt dörflichen Lage und der Größe der möglichen Baugrundstücke hinter der max. zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 gem. § 17 BauNVO zurückgeblieben.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 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.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Ortslage zu begrenzen, werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Traufhöhe auf max. 5,2 m und die Firsthöhe auf max. 9,5 m begrenzt.

Für die Traufhöhe wird weiterhin eine Mindesthöhe von 3 m festgesetzt.

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 Umwehrgung- z.B. Attika) definiert.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen i.S.d. § 18 BauNVO wird eine Höhe von 45,6 m NHN (Normalhöhe Null) festgesetzt.

Diese Höhe entspricht in etwa dem Verlauf der Straße Lichtenberg und gewährleistet so eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

Ausnahmen von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Mittelachse der fertig hergestellten Planstraße, über die die verkehrliche Erschließung eines Baugrundstücks erfolgt, in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks höher als der festgesetzte Bezugspunkt liegt. Durch diese Ausnahmeregelung soll dem Belang einer praktikablen Anwendung der Höhenfestsetzungen Rechnung getragen werden, in dem eine Anpassung an die späteren tatsächlichen Höhen der Planstraße erfolgen kann. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist -solange die Planstraßen nicht endausgebaut sind- das Vorliegen einer mit der Stadt Petershagen abgestimmten Ausbauplanung der Planstraße, aus der die entsprechenden fertigen Herstellungshöhen der Planstraße hervorgehen.

Die Höhe des Zuschlags ergibt sich stets nur aus der Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der Höhenlage der Mittelachse der Planstraßen in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, so dass eine an die Höhe der Erschließungsstraßen angepasste bauliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet gewährleistet ist.

Für die Inanspruchnahme dieser Ausnahme ist ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Petershagen zu stellen.

7.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (WE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohnungen begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils Frille vorherrscht, zu gewährleisten.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes in den südlich 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 Bauungsstrukturen an die vorhandene Umgebung zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen Lichtenberg sowie zu den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen 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 öffentlichen Verkehrsflächen zu leisten.

Diese städtebaulichen Räume werden wesentlich geprägt von den Verkehrsflächen und den seitlich begrenzenden Gebäuden auf den privaten Grundstücken.

Im Osten und Norden des Plangebietes wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt, da hier langfristig mit einer weiteren baulichen Innenentwicklung gerechnet werden kann.

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

7.4 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 zur Straße Lichtenberg und den festgesetzten Planstraßen 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. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben.

Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der öffentlichen 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.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Lichtenberg. Die Straßenbegrenzungslinie zu dieser Straße ist in der Planzeichnung planungsrechtlich festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch 2 Stichstraßen, die in einer Wendeanlage für 3-achsige Lkw (z.B. Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr) enden. Die östliche Planstraße führt über die Wendeanlage hinaus bis auf 1 m an die nördliche Plangebietsgrenze heran, um hier die Möglichkeit einer späteren Fortführung des Plangebietes in nördliche Richtung zu ermöglichen und eine sinnvolle Erschließungsmöglichkeit auch der weiteren an das Plangebiet angrenzenden Flächen zu gewährleisten. Die verbleibende Restfläche von 1 m wird als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, um eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung durch die verkehrstechnische Erschließung bislang unerschlossener Grundstücke auf Grundlage des § 34 BauGB zu vermeiden.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

7.6.1 Pflanzgebote

Um innerhalb des Plangebietes eine räumliche Strukturierung und ein Einfügen des Plangebietes in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, sind je Baugrundstück 2 hochstämmige Obstbäume oder standortheimische Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dabei können folgende Arten verwendet werden:

Apfelbäume:

Kaiser Wilhelm
Schöner aus Boskoop
Bohnapfel
Jacob Lebel
Klarapfel

Birnbäume:

Gute Graue
Gellerts Butterbirne
Köstliche aus Charneux

Kirschbäume:

Hedelfinger Riesenkirsche
Große schwarze- Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:

Hauszwetschge
Wangenheims- Frühzwetschge

Laubbäume:

Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus
Rotbuche Fagus sylvatica
Esche Fraxinus excelsior
Vogelbeere Sorbus aucuparia
Sommerlinde Tilia plathyphyllos
Winterlinde Tilia cordata

Darüber hinaus können auch die in der Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW" aufgeführten Obstbaumsorten verwendet werden.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen sind die Mindestqualitäten Stammumfang 14-16cm zu verwenden.

Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen wird das künftige Wohngebiet optisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da diese Festsetzungen die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränken und gleichzeitig auch einen Nutzung zu Gunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obstbäume).

Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn herzustellen. Maßgebend für die Berechnung der Frist ist das Datum der Einreichung der Bauanzeige bzw. das Datum der Baugenehmigung.

Innerhalb dieser Frist kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben soweit fertiggestellt ist, dass eine Gestaltung der Freiflächen des Baugrundstücks erfolgen kann.

Weiterhin werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 6 Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt, um auch zu einer Strukturierung der öffentlichen Verkehrsfläche beitragen zu können.

Die exakte räumliche Lage der Bäume kann im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden.

7.6.2 Festsetzungen zum Erhalt

Im Plangebiet befindet sich ein größerer Einzelbaum in Form einer Linde.

Dieser das Plangebiet prägende Einzelbaum wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt, so dass dieser langfristig zu erhalten und fachgerecht zu pflegen ist.

8 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 § 86 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

8.1 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 öffentlichen 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.

8.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind als Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zulässig. Dabei sind Dachneigungen zwischen 30 und 48° zulässig. Versetzte Pultdächer auch mit Dachneigungen zwischen 20 und 48° zulässig, um im Plangebiet auch moderne Bauformen zu ermöglichen.

Die Vorgaben zu den Dachgestaltungen sind nur für die Hauptgebäude anzuwenden. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

In den Dachflächen von Einzelgebäuden sind Gauben bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterseite. Gauben müssen dabei mind. 2 m von der Giebelaußenwand entfernt bleiben. Bei Gebäudehälften (z.B. Doppelhäusern) muss zur Trennwand ein Abstand von jeweils mind. 1 m eingehalten werden. Ziel dieser Einschränkungen ist es, die Dachlandschaft auf eine ortsübliche Gestaltung zu beschränken.

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glasierten oder glänzenden Eindeckungen nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Ort- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelingoben sind zulässig.

Dacheindeckungen sind nur aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen von rot bis rotbraun ~~und anthrazit~~ zulässig. *gestrichen Rot 29/11.18 **
Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung gelber, blauer, weißer oder grüner Dacheindeckungen) vermieden werden.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

Für Flachdächer (Nebenanlagen und Garagen) sind auch Gründächer zulässig.

8.3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun/ rot-anthrazit im Normalformat (NF) oder Reichsformat (RF) zulässig. Geringfügige, herstellerbezogene Größenabweichungen von diesen Formaten können toleriert werden. Ziel dieser Beschränkung auf die genannten Formate ist der Ausschluss von untypischen Dünn- oder Doppelformaten (z.B. DF, 2DF, 3DF,...), da diese im historisch gewachsenen Ortskern von Frille nicht vorhanden sind.

Putzfassaden sind neben den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farben auch in den Farbtönen weiß- bis grauweiß sowie sand und gelblich/ ocker zulässig. Explizit ausgeschlossen wird jedoch der Farbton RAL 9010 (rein-weiß), da im Plangebiet eine Farbgebung in gedeckten Tönen vorherrschen soll.

Um die Entstehung größerer, einfarbiger Putzfassaden zu vermeiden, sind Putzfassaden weiterhin durch Holz- oder Verblendmauerwerk oder farbliche Absetzungen zu gliedern. Der Anteil dieser Absetzungen muss dabei mind. 5 % der Putzfläche der Gebäudefassade betragen.

Holzfassaden in Brettstruktur sind über die v.g. Farbtöne für Verblend- u. Sichtmauerwerk bzw. Putzfassaden auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.

Darüber hinaus sind Gliederungen in der Fassade und Fassadenelemente bei Verblend- und Sichtmauerwerk bis zu einem Anteil von 30 % einer Fassadenseite auch in anderen Materialien (z.B. Glas, Metall) zulässig, um die individuelle Gestaltungsfreiheit

der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und auch moderne Gestaltungsformen im Plangebiet zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen auch Metall-Glas- oder Holzkonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

8.4 Sockelhöhe

Um ein zu starkes Herausragen der Gebäude aus dem Erdreich, z.B. herausragendes Kellergeschoss, im Plangebiet zu vermeiden, wird die Sockelhöhe auf max. 0,5 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten i.S.d. § 18 BauNVO begrenzt. Als Sockelhöhe wird die „Oberkante Fertigfußboden“ (OKFF) definiert.

8.5 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.

Um eine Beeinträchtigung der vorwiegenden Wohnnutzung durch Werbeanlagen und Warenautomaten zu vermeiden, werden diese nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf dabei eine Größe von 0,5 m x 1,5 m nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind weiterhin Hinweisschilder oder Tafeln nur bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig, um eine Hinweiswirkung auf die Stätte der Leistung zu ermöglichen.

8.6 Einfriedungen

Innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten- wird die Höhe der Einfriedungen auf eine Höhe von 1 m über den festgesetzten Bezugspunkten begrenzt.

Weiterhin sind die Einfriedungen innerhalb dieser Fläche als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

Durch diese Gestaltungsvorschrift soll zu einer einheitlichen Gestaltung der Vorgartenbereiche im Übergangsbereich zum öffentlichen Raum beigetragen werden.

8.7 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 20 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 3 BauO NRW mit einem Bußgeld von bis zu 50.000,-€ geahndet werden.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich bei der vorliegenden Planungen um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ handelt, gilt der Eingriff gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt. Im Plangebiet ist auf Grund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 (GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %) eine Grundfläche von ca. 4.052 m² zulässig. Damit wird der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) oder europäischen Vogelschutzgebieten vor.

Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet liegt im Bereich östlich der Kreisgrenze im Bereich des Schaumburger Waldes in einer Entfernung von rd. 1,2 km (DE 3520 431 „Schaumburger Wald“).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ebenfalls im Bereich des Schaumburger Waldes in einer Entfernung von rd. 3,5 km. In Richtung Westen befindet sich weiterhin das FFH-Gebiet „Heisterholz“ westlich der Weser (DE-3619-301).

Negative Auswirkungen auf diese Gebiete sind auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu diesen Gebieten nicht zu erkennen.

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

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

9.1.1 Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortschaft von Frille in zentraler Lage und kann gut in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Von den innerhalb des Ortsbereiches Frille gelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben können ggf. zeitweise Immissionen in Form von Geruch auftreten, die jedoch nach dem

Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme und auf Grund der dörflichen Lage zu tolerieren sind. Erhebliche, die Wohnnutzung einschränkende Geruchsimmissionen sind auf Grundlage der erstellten Geruchsimmissionsprognose (vgl. Kap. 3.3) nicht zu erwarten.

Der Ortsteil Frille verfügt weiterhin über einen Grundschulstandort (Grundschulverbund Lahde- Frille) und eine Bankfiliale sowie eine aktive Kirchengemeinde, so dass grundlegende Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind. Nahversorgungsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs bestehen im nahe gelegenen Lahde.

Zudem liegt das Plangebiet in günstiger Lage zu den Naherholungsgebieten der Weser im Westen und dem Schaumburger Wald Osten sowie der freien Landschaft dazwischen.

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

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden anthropogenen Nutzungen (Wohngebiete, Straßen) innerhalb des Ortes geprägt. Störempfindliche bzw. planungsrelevante Arten sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die parallel zur Straße Lichtenberg vorhandene Hecke aus verschiedenen Gehölzarten kann ggf. als Bruthabitat durch Vögel (z.B. Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel) genutzt werden. Im Rahmen der künftigen Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen jedoch weitere Brutmöglichkeiten für diese Arten. Sofern eine Rodung der Hecke vorgesehen wird, ist diese außerhalb der Brutzeiträume zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

In der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass im westlichen Planbereich im Bereich der dort vorhandenen Bäume und eines Fachwerkschuppens und den damit verbundenen Habitatstrukturen planungsrelevante Arten nicht ausgeschlossen werden können. Die hier potentiell vorkommenden Arten könnten -sofern ein Vorkommen nachgewiesen werden kann- durch geeignete CEF-Maßnahmen in Form von Ersatzbruthabitaten (z.B. Nistkästen- und Höhlen) erreicht werden (vgl. Anlage). Die genauen CEF-Maßnahmen sind bei einem Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zum Abbruch des Schuppens auf die jeweiligen Arten abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Untersuchung von Bäumen und des Fachwerkschuppens vor Fällung bzw. Abbruch) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nicht erheblich.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wurde als Grünland und Weide genutzt, so dass sich nahezu der gesamte Bereich als Intensivgrünland darstellt.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, parallel zur Straße Lichtenberg befindet sich eine Hecke aus verschiedenen Gehölzen, die regelmäßig zurückgeschnitten wird. Am nördlichen Plangebietsrand befindet sich, tlw. außerhalb des Plangebietes, eine Brombeerhecke.

Weiterhin befindet sich eine größere Linde im Plangebiet, die planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt wird.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist unter Berücksichtigung des Erhalt des Einzelbaums nicht erheblich.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserspiegel liegt gemäß der Grundwassergleichenkarte (1988, Zeitraum mit hohen Grundwasserständen) bei ca. 42 m üNN und liegt somit ca. 4 m unter Flur. Bei Bohrungen im Rahmen der Erstellung des Bodengutachtens⁴ sind Grundwasserstände bis in einer Tiefe von ca. 4 m unter GOF (Bohrende) nicht festgestellt worden.

Durch die erstmalige Bebauung des Plangebietes wird eine Versiegelung von rd. 53% ermöglicht. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Dieser Effekt kann jedoch durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gemindert werden.

Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Wasserschutzgebiet der Zone IIIA. Bei Einhaltung der Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Wasserschutzgebiet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.5 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der typischen Braunerde, zum Teil tiefreichend humos, vereinzelt Pseudogley-Braunerde, zum Teil tiefreichend humos zuzuordnen⁵.

Ab einer Tiefe von ca. 0,20 m stehen bis zu einer Tiefe von ca. 0,80 m/1,00 m unter GOF lehmige Deckschichten und stark verlehnte Decksande an. Bei den anstehenden Deckschichten handelt es sich um schwach tonige, sandige bis stark sandige, kiesige Schluffe und schwach kiesige bis kiesige, stark schluffige Sande.⁶

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens ist als erheblich einzustufen, da große Teile des Plangebietes erstmalig versiegelt werden.

⁴ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 24.04.2017

⁵ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1 : 50 000 von Nordrhein-Westfalen mit Standardauswertungen, Krefeld, 2003

⁶ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 24.04.2017

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind für die erstmalig versiegelten Bereiche als erheblich einzustufen. Insgesamt betrachtet werden erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden nicht erkennbar.

9.1.6 Schutzgut Klima/Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Minden 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 (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus, die zum Wesergebirge hin auf bis zu 800 mm/a zunehmen.

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

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

9.1.7 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes besteht vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten sowie teilweise größeren, landwirtschaftliche oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit angrenzenden Grün- und Weideflächen.

Die Gebäude insbesondere im Ortskern rund um die Kirche sind tlw. historisch. Die Siedlungsbereiche südlich des Plangebietes sind vorwiegend neuzeitlich geprägt.

Von der freien Landschaft ist das Plangebiet nicht einsehbar. Eine Wirkung für das Ortsbild ergibt sich vorrangig in der direkten Umgebung des Plangebiets im Bereich der Straße Lichtenberg durch die teilweise Überbauung einer bisherigen Freifläche im Ortskern.

Die geplanten Bauvorhaben werden sich jedoch hinsichtlich Gestaltung und Kubatur in die bestehende Ortslage einfügen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

9.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar.

9.1.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 u. 45 BNatSchG durchgeführt worden⁷. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Die im Messtischblatt MTB 3619 „Petershagen, Quadrant 4“ aufgeführten geschützten Arten wurden hinsichtlich der Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 60 „Lichtenberg“ bewertet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die Veränderungen überwiegend nicht zu Verschlechterungen der Erhaltungszustände planungsrelevanter Tierarten führen. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Dabei kommen vor allem die vorhandenen Großbäume und der Fachwerkschuppen als Habitate in Betracht.

Ein großer Anteil der im MB 3619 aufgeführten Arten lässt sich aufgrund völlig anderer Habitatansprüche ausschließen. Hierzu gehören sämtliche Wat- und Wasservögel einschließlich Möwen und ebenso alle waldbewohnende Arten. Weiterhin fehlen für die aufgeführten weiteren Arten Kammmolch und Nachkerzen-Schwärmer geeignete Habitatqualitäten.

Der Verlust von ca. 7.100 m² Grünlandfläche wird als nicht erheblich eingeschätzt, da einerseits ca. 1,5 ha Grünland verbleiben und andererseits durch die innerörtliche Lage nicht mit Arten wie Rebhuhn oder Feldlerche zu rechnen ist.

Der Verlust von Großbäumen und des Fachwerkschuppens kann zu Verlusten von Vermehrungshabitaten führen. Dies betrifft Spalten und evtl. vorhandene

⁷ Artenschutzprüfung (ASP) nach §§ 44, 45 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten + Ingenieure, Opferstraße 9, 32423 Minden, Oktober 2016

Höhlungen an den Kastanien und mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen bzw. Eulenbrutstätten (evtl. auch Turmfalke, Gartenrotschwanz, Feldsperling und Mehlschwalbe) im Fachwerkschuppen.

Die potenziell möglichen Verluste sind durch geeignete CEF-Maßnahmen kompensierbar. Diese werden erst notwendig, wenn ein Nachweis durch eine Überprüfung in den Vermehrungszeiten dieser Arten erfolgt ist. Sofern es zu keinen Feststellungen planungsrelevanter Arten kommt, sind Maßnahmen nicht notwendig.

Eine Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange durch die Planung kann auch ausgeschlossen werden, wenn die vorhandenen Bäume (Rosskastanien, Eiche) und der Fachwerkschuppen erhalten bleiben.

CEF-Maßnahmen können noch nicht festgelegt werden, da mögliche betroffene planungsrelevante Arten erst in der kommenden Vermehrungsperiode festgestellt werden können. Hierzu sind insbesondere 2 Rosskastanien und der Schuppen zu untersuchen.

Alle potentiell im Plangebiet betroffenen planungsrelevanten Arten können im Rahmen von CEF-Maßnahmen durch die Schaffung von Ersatzvermehrungshabitaten (Brutkästen, Nisthilfen) erreicht werden.

Ausgenommen ist der Bereich der heute vorhandenen Grünlandfläche. Hier ist durch die Innenlage nicht mit Brutstätten von planungsrelevanten Wiesenvögeln zu rechnen.“

10 BELANGE DES BODENSCHUTZES

Nach § 1a Abs. 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.

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 eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche bleibt damit hinter dem nach § 17 BauNVO für Wohngebiete max. zulässigen Versiegelungsanteil von 0,4 zurück.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Boden als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- 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. Die Gesamtversiegelung wird einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen bei ca. 53% liegen. Besonders geschützte Böden (z.B. solche mit hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltene Böden) sind im Plangebiet gem. den Kartendarstellungen des Geologischen Dienstes NRW⁸ nicht vorhanden. Durch die Planung mit dem Ziel der Innenverdichtung des Ortskerns in zentraler Lage 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.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die im Bereich der Straße Lichtenberg vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser gewährleistet.

11.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über den in der Straße Lichtenberg vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht.

Dazu wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten⁹ erstellt. In diesem Rahmen wurde auch die Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet untersucht. Dabei kam der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

*„Grundwasserstände sind zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen bis in einer Tiefe von ca. 4 m unter GOF (Bohrende) nicht festgestellt worden.
Der festgestellte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Böden, erlaubt eine wirtschaftliche Versickerung von Niederschlagswasser, ab ei-*

⁸ Geologischer Dienst NRW, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld, 2003

⁹ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 24.04.2017

ner Tiefe von ca. 1,50 m/2,00 m (besser ab 3 m) da die Anforderung gem. ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser): $k_f \geq 1 \cdot 10^{-6} \text{ m/s}$ und Abstand zwischen Versickerungsanlage und höchsten Grundwasserstand $\geq 1,0 \text{ m}$ eingehalten werden.

Bei der Planung und dem Bau der Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) sind die Vorgaben der Richtlinien ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen.“

Es erfolgte weiterhin auf Grundlage der ermittelten Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte auch bereits eine Bemessung der erforderlichen Versickerungsanlagen für die geplanten Verkehrsflächen als auch für die erforderlichen Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken¹⁰.

Das Baugrundgutachten und die Bemessung der Versickerungsanlagen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Für die Anlage der Versickerungsanlagen ist zudem eine wasserrechtliche Genehmigung gem. §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) einzuholen.

11.3 Elektrizitätsversorgung

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

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt.

12 HINWEISE

12.1 Bodendenkmalschutz

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.

¹⁰ Ingenieurbüro Wiese, Erschließung von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ im Ortsteil Frille der Stadt Petershagen, Hille, 27.04.2017

12.2 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.

12.3 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „Minden-Aminghausen-Petershagen-Wietersheim“. Es gilt die Schutzgebietsverordnung vom 21.02.1978.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Fläche ca.
Allgemeines Wohngebiet	9.005 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.633 m ²
Öffentliche Grünfläche	8 m ²
Gesamt	10.646 m²

14 KOSTEN

Durch die Durchführung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Petershagen keine Kosten. Die sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Kostentragungspflichten werden in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich zwischen der Stadt Petershagen und dem Erschließungsträger geregelt.

ANLAGEN

- Artenschutzprüfung, o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 09.05.2017
- Prognose von Geruchsimmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 15.03.2017
- Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. Scheu GmbH & Co. KG, Lübbecke, 24.04.2017
- LAGA-Untersuchung an einer Bodenmischprobe, Dipl.-Ing. Scheu GmbH & Co. KG, Lübbecke, 02.05.2017
- Ingenieurbüro Wiese, Erschließung von Grundstücken im Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ im Ortsteil Frille der Stadt Petershagen, Hille, 27.04.2017