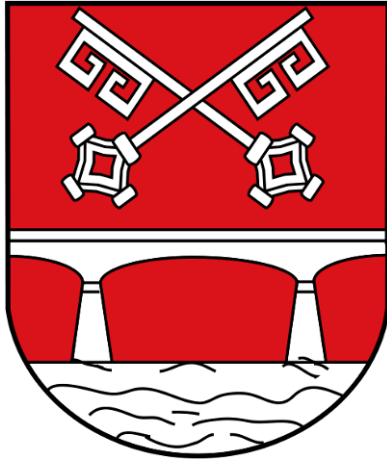


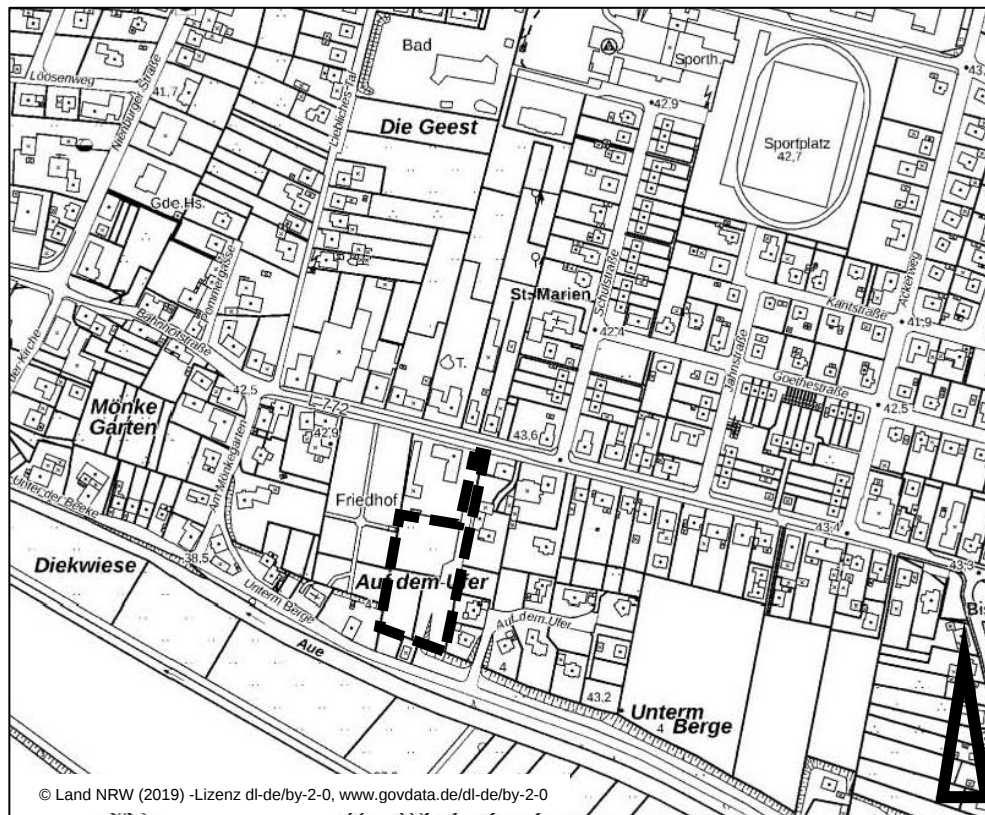


# Stadt Petershagen

Begründung -Teil C-  
zum Bebauungsplan  
Nr. 63 „Südlich Bahnhof-  
straße“

OT Lahde

gem. § 13a BauGB



© Land NRW (2019) -Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Satzungsausfertigung

## Inhalt

|           |                                                                   |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>2</b>  | <b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....</b>          | <b>4</b>  |
| <b>3</b>  | <b>LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>                                | <b>5</b>  |
| 3.1       | RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....                                  | 5         |
| 3.2       | ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....                                    | 5         |
| 3.3       | IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....                                     | 6         |
| <b>4</b>  | <b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>                              | <b>6</b>  |
| 4.1       | REGIONALPLAN.....                                                 | 6         |
| 4.2       | FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....                                         | 7         |
| 4.3       | RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....                           | 8         |
| <b>5</b>  | <b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>6</b>  | <b>ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....</b>                        | <b>8</b>  |
| <b>7</b>  | <b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>                     | <b>9</b>  |
| 7.1       | ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....                                    | 9         |
| 7.2       | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                   | 9         |
| 7.3       | BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....                                     | 10        |
| 7.4       | STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....                        | 11        |
| 7.5       | VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG .....                              | 11        |
| 7.6       | GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....                                | 11        |
| 7.7       | VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER .....                        | 13        |
| 7.8       | ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET .....                                       | 13        |
| <b>8</b>  | <b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>                             | <b>13</b> |
| 8.1       | ERFORDERLICHKEIT.....                                             | 13        |
| 8.2       | DACHGESTALTUNG .....                                              | 14        |
| 8.3       | FASSADENGESTALTUNG .....                                          | 14        |
| 8.4       | EINFRIEDUNGEN .....                                               | 14        |
| 8.5       | VORGÄRTEN.....                                                    | 15        |
| 8.6       | WERBEANLAGEN .....                                                | 15        |
| 8.7       | ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE .....                                   | 15        |
| <b>9</b>  | <b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>                     | <b>15</b> |
| 9.1       | BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN ..... | 16        |
| 9.2       | ARTENSCHUTZ.....                                                  | 20        |
| 9.3       | FFH-VORPRÜFUNG .....                                              | 20        |
| <b>10</b> | <b>BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>                             | <b>20</b> |
| <b>11</b> | <b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>                                   | <b>21</b> |
| 11.1      | TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....                            | 21        |
| 11.2      | ABWASSERBESEITIGUNG.....                                          | 21        |
| 11.3      | ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG .....                                     | 22        |
| 11.4      | ABFALLBESEITIGUNG .....                                           | 22        |
| <b>12</b> | <b>HINWEISE .....</b>                                             | <b>22</b> |
| 12.1      | BODENDENKMALSCHUTZ .....                                          | 22        |
| 12.2      | KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....                                      | 23        |
| 12.3      | ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET BÜCKEBURGER AUE.....                        | 23        |
| <b>13</b> | <b>FLÄCHENBILANZ .....</b>                                        | <b>23</b> |

**14 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24.04.2019
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN**

---

Für den im Ortsteil Lahde gelegenen Planbereich südlich der Bahnhofstraße besteht ein konkretes Interesse, diesen einer Bebauung zugänglich zu machen.

Eine Bebauung in diesem Bereich entspricht 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 Lahde zu leisten. Der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt für den Planbereich bereits Wohnbauflächen (W) dar.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Grünland genutzt. Es handelt sich um die rückwärtigen Bereiche einer bereits vorhandenen Hofstelle, die bisher nicht erschlossen wurden. Aufgrund der Flächengröße ist ein Einfügen der geplanten Bebauung gem. § 34 BauGB nicht möglich, sodass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die innerörtlich gelegene, derzeit als Wiese genutzte Fläche, einer Wohnbebauung zugeführt. Dies würde zu einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in der Ortschaft Lahde 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 20.000 m<sup>2</sup>, keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (s. FFH-Vorprüfung), keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind) sind erfüllt.

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

### **3 LAGE IM RAUM / BESTAND**

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Lahde, Flur 9 die Flurstücke 174 tlw., 175, 176 und 177 mit einer Plangebietsgröße von rd. 5.750 m<sup>2</sup>.

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

#### **3.2 Zustand des Plangebietes**

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Wiese mit einigen Obstbäumen genutzt. Es stellt den südlich gelegenen, rückwärtigen Teil der Hofstelle Bahnhofstraße 18 dar.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird östlich durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Entlang der Bahnhofstraße befinden sich Mischnutzungen aus Wohnen und Dienstleistungen. Im westlichen Bereich befindet sich der Friedhof von Lahde. Südlich der Straße „Unterm Berge“ ist der Übergang zur freien Landschaft.



**Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes** (Luftbild: Land NRW (2019) - Lizenz dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://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.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Oberbereich Bielefeld, stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die nördliche Bahnhofstraße ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ klassifiziert. Südlich angrenzend an das Plangebiet sind der „Allgemeine Freiraum- und

Agrarbereich“, Schutzgebiete für die Natur und Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

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

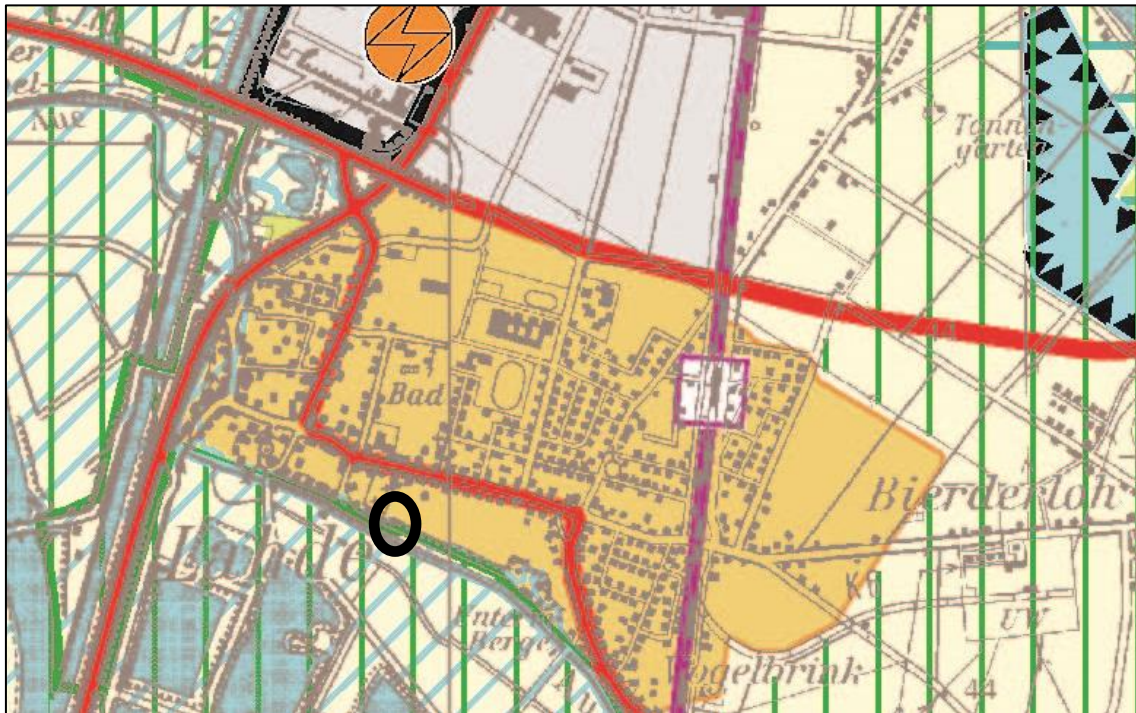


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Plangebiet (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

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

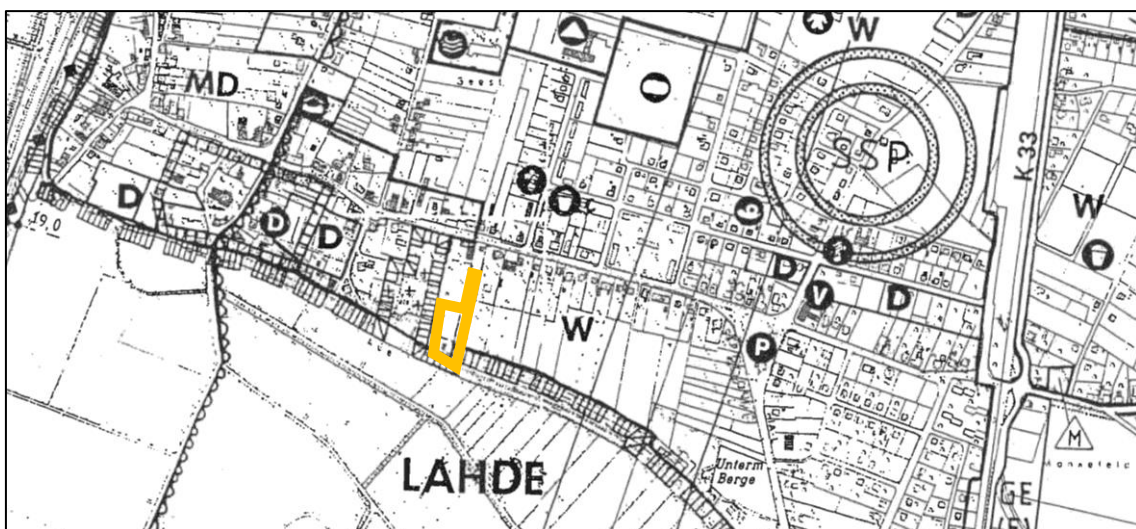


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, Stand 24. Änderung (Quelle: Stadt Petershagen)

#### **4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Für das Plangebiet selbst gelten derzeit keine Bebauungspläne oder Satzungen.

Südöstlich des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Nr. 56 „Auf dem Ufer“, der im Jahr 2005 in Kraft trat. In dem Bebauungsplan wurde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Es gelten folgende Festsetzungen: Grundflächenzahl 0,3, offene Bauweise, max. zwei Wohneinheiten und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Außerdem werden Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen je nach Dachform getroffen.

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

### **5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Das Plangebiet liegt südlich in der Ortschaft Lahde. 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 Bahnhofstraße geschaffen werden, um der erkennbaren Nachfrage nach Baugrundstücken auch im Ortsteil Lahde entsprechen zu können.

Durch diese Ergänzung des Siedlungsbereiches wird ein Beitrag zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und der Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Ver- und Entsorgung) geleistet.

Das Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen in Lahde, sowie zu den Mittelzentren Petershagen und Minden, so dass der Ortsteil insbesondere eine Bedeutung als attraktiver Wohnstandort aufweist.

### **6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES**

---

Die Erschließung des Planbereichs erfolgt über die nördlich verlaufende Bahnhofstraße sowie über eine in das Plangebiet hinein verlaufende, neu anzulegende private Planstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkw. Das Gebäude Bahnhofstraße 20 ist abgänglich, wodurch der Anschluss der Planstraße an die Bahnhofstraße an dieser Stelle möglich wird. Eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Die Planstraße verläuft über die Flurstücke 174 und 177, wodurch die Erschließung der Flurstücke 175 und 176, sowie des südlichen Flurstücks 174 erstmals ermöglicht wird. Eine alternative Erschließung dieser Grundstücke von der Straße „Unter dem Berge“ ist aufgrund von topographischen Gegebenheiten (das Gelände fällt dort von Norden nach Süden stark ab) und fehlender Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

## 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 m und die Firsthöhe auf max. 9,5 m begrenzt. Ähnliche Festsetzungen werden im benachbarten Bebauungsplan „Auf dem Ufer“ getroffen, sodass sich das Plangebiet hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

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.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen i.S.d. § 18 BauNVO wird eine Höhe von 43,2 m NHN (Normalhöhe Null) bzw. 42,7 m NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht in etwa den topographischen Gegebenheiten und gewährleistet so eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

### **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 zwei Wohnungen begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils Lahde vorherrscht, zu gewährleisten.

## **7.3 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 3 bzw. 5 m zu den 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.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten mit einem stark von Norden nach Süden abfallendem Gelände sind die Bereiche im südlichen Teil des Plangebietes für eine Bebauung ungeeignet, weswegen dort die Baugrenze entsprechend größere Abstände zu den Grundstücksgrenzen einhält. An der Grenze zum Friedhof wird aus Rücksichtnahme ein Abstand von 10 m eingehalten.

Im übrigen Plangebiet wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 BauO NRW 2018 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 zu der neuen 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. 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 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 Bahnhofstraße. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine neue Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für Pkw. Müllfahrzeuge können diese Wendemöglichkeit nicht nutzen, weswegen Müllbehälter durch die zukünftigen Anwohner an der Bahnhofstraße aufgestellt werden müssen. Die neue Planstraße wird als private Verkehrsfläche festgesetzt.

## **7.6 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Bei diesen Baumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

Apfelbäume:

- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bohnapfel
- Jakob 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 platyphyllos |
| • | Winterlinde | Tilia cordata      |

Darüber hinaus können auch die in der Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW"<sup>1</sup> aufgeführten Obstbaumsorten verwendet werden.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen sind die Mindestqualitäten Stammumfang 14-16 cm 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 eine Nutzung zugunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obsternte).

Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind innerhalb von zwei 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.

Im Rahmen der Planung ist die Rodung einzelner Gehölze im Plangebiet möglich, da diese nicht zum Erhalt festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm>

## **7.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

Daher wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW (LWG) festgesetzt, dass das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen ist. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde gutachterlich nachgewiesen.<sup>2</sup>

Für die Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung i.S.d. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) erforderlich.

## **7.8 Überschwemmungsgebiet**

Das Überschwemmungsgebiet der Bückeburger Aue ragt im südlichen Bereich geringfügig in das Plangebiet hinein. Die Lage ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Das Überschwemmungsgebiet liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Dies bedeutet insbesondere, dass bauliche Anlagen untersagt sind, das Verändern der Erdoberfläche, das Aufbringen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen.

# **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 § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

## **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.

---

<sup>2</sup> Sickerfähigkeit der anstehenden Böden – Ingenieurbüro Nowozin, Lübbecke, 03.12.2020

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.

## **8.2 Dachgestaltung**

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind Hauptgebäude mit mindestens 20° bis höchstens 48° Dachneigung zulässig. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

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

Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen von rot bis rotbraun, braun und anthrazit bis schwarz zulässig. 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.

Gauben müssen 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. Fledermausgauben sind unzulässig. Ziel dieser Einschränkungen ist es, die Dachlandschaft auf eine ortsübliche Gestaltung zu beschränken.

## **8.3 Fassadengestaltung**

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur zulässig. Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Glas, Zinkbleche) sind bis zu 30 % der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und auch moderne Bauformen im Plangebiet zu ermöglichen.

Fassaden mit Verblendmauerwerk sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit, sowie grau zulässig, um ortsuntypische Farbgebungen zu vermeiden. Putzfassaden sind neben den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farben auch in den Farbtönen weiß bis weiß-grau sowie sand und gelblich/ocker zulässig.

## **8.4 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der Flächen für Vorgärten max. 1 m über der Geländeoberkante betragen. Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als

Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzaun, Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauer auszuführen.

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

### **8.5 Vorgärten**

Die Begrünung der Vorgärten durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) 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.

### **8.6 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 ersten 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 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, um eine Hinweiswirkung auf die Stätte der Leistung zu ermöglichen.

### **8.7 Erforderliche Stellplätze**

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

## **9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Da es sich bei der vorliegenden Planung 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. Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche wird ebenfalls 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 südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 260 m (DE-3519-401, „Weseraue“).
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich im Südwesten in einer Entfernung von rd. 2,7 km (DE-3619-301, „Heisterholz“).

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet „Weseraue“ wurde auf Grund der geringen Entfernung eine Vorprüfung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Schutzziele des Vogelschutzgebietes einhergeht (vgl. Kap. 9.3).

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 und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortschaft von Lahde und kann gut in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind uneingeschränkt möglich.

Der Ortsteil Lahde verfügt u.a. über einen Grundschulstandort, Nahversorgungsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs und ein Freibad. Zudem liegt das Plangebiet in günstiger Lage zu den Naherholungsgebieten der Weser im Westen und dem Schaumburger Wald im 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, Friedhof) innerhalb des Ortes geprägt. Im Rahmen der künftigen Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, z.B. für typische Gartenvögel.

In der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands für keine der untersuchten Arten erkennbar ist, wenn die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden (vgl. Kap. 9.2).

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht erkennbar.

### **9.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Das Plangebiet stellt gegenwärtig Grünland dar. Einige wenige Gehölze befinden sich auf dieser Wiese, die evtl. gerodet werden. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Durch die Anlage von Hausgärten i.V.m. mit den grünordnerischen Festsetzungen entstehen neue Vegetationsstrukturen.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erheblich.

#### **9.1.4 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).

Das Plangebiet ist derzeit durch Grünland und einzelne Wohnnutzungen geprägt. Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Versiegelung von Flächen sowie der Verlust von Spontanvegetation, Grünland und evtl. einigen Gehölzen verbunden, und damit ein Verlust an Biodiversität.

Im Zuge der Bebauung entstehen neue Biotoptypen, u. a. Hausgärten, die bei entsprechender Gestaltung den Verlust an Biodiversität im Bereich des Plangebietes tlw. kompensieren können.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Biodiversität aufgrund der Planung ist nicht erkennbar.

#### **9.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden und es liegt auch nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserhöchststand im Bereich der nächstgelegenen Grundwassermessstelle liegt bei 38,38 m NHN.<sup>3</sup>

Das Überschwemmungsgebiet der Bückeburger Aue ragt im südlichen Bereich geringfügig in das Plangebiet hinein. Es liegt außerhalb der Baugrenzen. Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten. Dies bedeutet insbesondere, dass bauliche Anlagen untersagt sind, das Verändern der Erdoberfläche, das Aufbringen und die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 (1) Satz 1 Nr. 6 und § 75 (2) entgegenstehen. Bei Beachtung dieser Vorgaben wird der Hochwasserschutz durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die erstmalige Bebauung des Plangebietes wird eine Versiegelung von bis zu 53,7 % ermöglicht (Versiegelung durch Bebauung der Grundstücke und Verkehrsfläche). Durch die Ableitung des Niederschlagswassers reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Dieser Effekt kann jedoch durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gemindert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

#### **9.1.6 Schutzgut Fläche**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird eine Flächenneuanspruchnahme vorgenommen. So wird eine Fläche von 4.840 m<sup>2</sup> einer wohnungsbaulichen Nutzung zu-

---

<sup>3</sup> uvo.nrw.de, Messstelle 100650065 WV 6 Lahde

gänglich gemacht, von der bis zu 45 % versiegelt werden darf. Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Lahde mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, sodass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen und einer Innenverdichtung des Ortskerns beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Auf Grund der integrierten Lage und vor dem Hintergrund der zu erreichenden Planungsziele der Innenentwicklung, wird die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche insgesamt als gering bewertet.

#### **9.1.7 Schutzgut Boden**

Die Böden im Plangebiet sind der typischen Braunerde zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Die Versickerungsfähigkeit wird als „geeignet“ eingeschätzt.<sup>4</sup>

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

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind für die erstmalig versiegelten Bereiche als erheblich einzustufen.

Insgesamt betrachtet werden jedoch durch die Kleinräumigkeit des Gebietes erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden nicht erkennbar.

#### **9.1.8 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 (9,9 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 720 mm/a) aus.<sup>5</sup>

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.

---

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017

<sup>5</sup> Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 19.09.2019

### **9.1.9 Schutzgut Landschaft**

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

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 Bahnhofstraße und des Friedhofs. Die geplanten Bauvorhaben werden sich hinsichtlich Gestaltung und Kubatur in die bestehende Ortslage einfügen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

### **9.1.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Es wurde direkt östlich des Plangebietes in den Jahren 2005-2006 durch eine Ausgrabung eine dichte mittelalterliche Besiedlung nachgewiesen.

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.

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

Bei Durchführung der erforderlichen archäologischen Untersuchungen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

### **9.1.11 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 der Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt worden<sup>6</sup>. Dieser kam zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der festgestellten Strukturen bietet das Plangebiet gute Lebensraumqualitäten für viele der bekannten Gartenvögel. Für einige planungsrelevante Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand, wie z.B. Gartenrotschwanz und Feldsperling, können Brut- und Vermehrungsstätten in den Obstbäumen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten ist ein Ersatz von Nistplätzen im näheren Umfeld der Vorhabenfläche herzustellen. Die CEF-Maßnahme sollte durch eine fachlich geeignete Person ausgestaltet und betreut werden.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme sowie Umsetzung der CEF-Maßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf Brut- und Vermehrungsstätten sowie Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der hier untersuchten Arten ausgeschlossen werden.“

Die erforderlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

## **9.3 FFH-Vorprüfung**

Wegen der räumlichen Lage des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 250 m zum südlich gelegenen Vogelschutzgebiet „Weseraue“ wurde eine FFH-Vorprüfung gem. § 31 BNatSchG i.V.m. der Verwaltungsvorschrift Habitatschutz (VV Habitatschutz vom 06.06.2016) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW erstellt. Diese Vorschrift schließt eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) u.a. aus, wenn bauliche Anlagen i.S. v. § 2 Abs. 1 BauO NRW einen Mindestabstand von 300 m zu diesen Gebieten halten.

Aufgrund der Unterschreitung dieses Abstands ist eine FFH-Vorprüfung nach § 34 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt worden.<sup>7</sup> Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Schutzziele des Vogelschutzgebietes einhergeht.

---

## **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

---

<sup>6</sup> Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 07.02.2020

<sup>7</sup> FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 07.02.2020

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 Bodens 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 mögliche Gesamtversiegelung wird einschl. der privaten Verkehrsfläche bei max. rd. 53,7 % liegen. Besonders geschützte Böden (z.B. solche mit hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltene Böden) sind im Plangebiet gem. den Kartendarstellungen des Geologischen Dienstes NRW (s. Kap. 9.1.7) 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 kann an die im Bereich der Bahnhofstraße vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden.

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

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über den in der Bahnhofstraße vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeführt werden. Dazu wird in der privaten Verkehrsfläche ein neuer Kanal verlegt, der dann an den vorhandenen Kanal in der Bahnhofstraße anschließt. Der in der Bahnhofstraße vorhandene Schmutzwasserkanal ist

für die Aufnahme der zusätzlichen anfallenden Abwasserfrachten grundsätzlich ausreichend dimensioniert und leistungsfähig.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht (s. Kap. 7.7). Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche wird innerhalb der Verkehrsfläche bzw. der privaten Grundstücke ebenfalls versickert. Der gesetzlichen Vorgabe, dass Niederschlagswasser gem. § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 Abs. 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. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden wurde nachgewiesen (s. Kap. 7.7).

### **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. Müllfahrzeuge können die private Verkehrsfläche mangels ausreichender Wendemöglichkeit nicht befahren, weswegen Müllbehälter durch die zukünftigen Anwohner an der Bahnhofstraße aufgestellt werden müssen.

## **12 HINWEISE**

---

### **12.1 Bodendenkmalschutz**

Es wurde direkt östlich des Plangebietes in den Jahren 2005-2006 durch eine Ausgrabung eine dichte mittelalterliche Besiedlung nachgewiesen.

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.

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.

## 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 Überschwemmungsgebiet Bückeburger Aue

Das Überschwemmungsgebiet der Bückeburger Aue ragt im südlichen Bereich in das Plangebiet hinein. Die Lage ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

## 13 FLÄCHENBILANZ

| Art der Nutzung        | Bestand                    | B-Plan Nr. 63              |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 0 m <sup>2</sup>           | 4.840 m <sup>2</sup>       |
| Private Verkehrsfläche | 0 m <sup>2</sup>           | 910 m <sup>2</sup>         |
| Grünland               | 5.750 m <sup>2</sup>       | 0 m <sup>2</sup>           |
| <b>Gesamt</b>          | <b>5.750 m<sup>2</sup></b> | <b>5.750 m<sup>2</sup></b> |

## 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.

Minden, 12.07.2021

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

### Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 07.02.2020

- FFH-Vorprüfung nach § 34 (1) BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 07.02.2020
- Sickerfähigkeit der anstehenden Böden – Ingenieurbüro Nowozin, Lübbecke, 03.12.2020