



STADT PETERSHAGEN
Ortschaft Raderhorst
**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NR. V11**
„Gewerbegebiet Raderhorster Ring“

- S A T Z U N G S B E S C H L U S S -

**TEIL D
BEGRÜNDUNG**

Planverfasser:

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG
ARCHITEKT AKNW UND BERATENDER INGENIEUR
TEL +49 5705 1441-0 FAX +49 5705 1441-99
INFO@PLENGE-PLENGE.DE WWW.PLENGE-PLENGE.DE
JÖSSER WEG 59 32469 PETERSHAGEN

Planstand:

.....
24.04.2017

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00





TEIL D: BEGRÜNDUNG

Inhalt

I.	Rechtsgrundlagen	3
II.	Allgemeines.....	3
II. 1.	Ziele und Zwecke der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3
II. 2.	Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“.....	4
II. 3.	Übergeordnete Planungen.....	4
II. 3.1	Landesentwicklungsplan NRW	4
II. 3.2	Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld.....	5
II. 3.3	Flächennutzungsplan	5
III.	Ausgangssituation	6
III. 1.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
III. 2.	Eigentumsverhältnisse.....	6
III. 3.	Erschließung des Plangebietes.....	7
III. 4.	Immissionen	7
IV.	Wesentlicher Inhalt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	7
IV. 1.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Bauweise, Überbaubarkeit.....	7
IV. 2.	Grünordnerische Festsetzungen	9
IV. 3.	Immissionen	11
IV. 4.	Ver- und Entsorgung	12
V.	Umweltauswirkungen	13
V. 1.	Allgemeines.....	13
V. 2.	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	13
V. 3.	Flächenbilanz	13
VI.	Auswirkungen bei Aufstellung des Bebauungsplans.....	15

Anlagen:

- 1) Umweltbericht, Planungsbüro Lauterbach vom 25.11.2016
- 2) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Lauterbach vom 03.08.2016
- 3) Schalltechnisches Gutachten, Planungsbüro Lauterbach vom 27.04.2016



I. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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)

II. Allgemeines

II. 1. Ziele und Zwecke der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Erfordernis der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans resultiert daraus, dass der derzeitige Bestand des Gewerbebetriebes W. Brase GmbH & Co. KG planungsrechtlich überwiegend im Außenbereich liegt und keine Erweiterungsmöglichkeiten für den Betrieb bestehen.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll der Bestand gesichert und Erweiterungen ermöglicht werden.

Die Firma W. Brase GmbH & Co. KG führt das Metall- und Landmaschinenhandwerk seit über 80 Jahren an ihrem heutigen Standort in Raderhorst. Das Unternehmen bietet ca. 90 Arbeitnehmern aus der Region einen festen Arbeitsplatz und ist in den letzten Jahren sowohl im personellen als auch im Produktionsbereich stetig gewachsen. Dies soll auch in Zukunft fortgeführt werden.

Spätestens im Jahr 2020 werden zwei Kinder der Inhaber in das Unternehmen eintreten und das Familienunternehmen Brase in vierter Generation fortführen.

Die Kapazität der Landmaschinenhalle mit Rasenmäher-Werkstatt ist bereits heute ausgeschöpft, deshalb wird kurzfristig eine neue Werkstatt mit anliegenden Büros und Ausstellungsbereich geplant. Durch den Neubau können die Fachkräfte erhalten bleiben und der Personalbestand weiter erhöht werden.

Um den Gewerbebetrieb zu sichern und Erweiterungen am Standort Raderhorst zu ermöglichen, ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ notwendig. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um eine städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu sichern.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00





Dieser gewerblichen Nutzung stehen derzeit die Darstellungen des Flächennutzungsplans entgegen. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Daher wird im Rahmen des Parallelverfahrens der 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Petershagen gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V11 die Darstellung von „Dorfgebiet“ und "Fläche für die Landwirtschaft" in ein „Gewerbegebiet“ geändert.

Gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB wurde im Rahmen des Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Umweltbericht erstellt. Darin werden die Belange des Umweltschutzes dargestellt und bewertet (gem. Anlage 1 zum BauGB). Darüber hinaus werden gem. § 1a Abs. 3 BauGB im weiteren Planverfahren die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie über eine Eingriffsregelung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt.

Die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur in Verbindung mit den im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger formulierten Voraussetzungen.

II. 2. Räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ liegt südöstlich der Ortslage Raderhorst und nördlich der L770. Das Plangebiet liegt nördlich und südlich der Straße „Raderhorster Ring“, welche das Plangebiet durchquert.

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ weist eine Größe von 1,96 ha auf. Im Flur 3 der Gemarkung Raderhorst umfasst er die Flurstücke 61, 216 und 217 nördlich der Straße „Raderhorster Ring“, sowie die Flurstücke 67, 68, 138 und 139 südlich des „Raderhorster Rings“. Außerdem umfasst er einen Teilabschnitt der Straße „Raderhorster Ring“.

II. 3. Übergeordnete Planungen

II. 3.1 Landesentwicklungsplan NRW

Die rechtlichen Grundlagen der Landesentwicklungsplanung fundieren auf dem Raumordnungsgesetz z (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 630) und dem Landesplanungsgesetz (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juni 1994 (GV. NW. S. 474). In einem einheitlichen Landesentwicklungsplan werden die Festsetzungen der Raumordnung dargestellt. Aktuell wird der LEP NRW überarbeitet, so dass der neue LEP NRW vorläufig als Entwurf vorliegt.

In der zentralörtlichen Gliederung ist das Plangebiet, die Ortschaft Raderhorst, dem Mittelzentrum Petershagen zuzuordnen und liegt im Gebiet mit überwiegend ländlicher Nutzung, welches ca. 75 % der Landesfläche einnimmt. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Minden. Durch die Nähe zu Verdichtungsgebieten,

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00

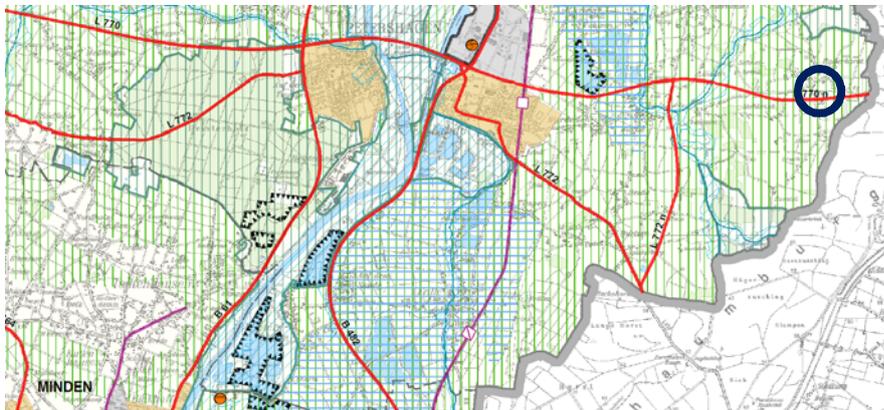


großräumigen Verkehrsachsen sowie überregionalen Achsen haben sich diese Gebiete zu Schwerpunkten einer mittelständisch geprägten Wirtschaft entwickelt. Aus der Lage zur Grenze Niedersachsens ergeben sich für diese Region Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Nachbarregionen, woraus Impulse für die regionale Wirtschaft resultieren.

II. 3.2 Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

Der Regionalplan wird auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes entwickelt und legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Des Weiteren stellt der Regionalplan die Planungsgrundlage für eine vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung dar.

Die Ortschaft Raderhorst liegt im östlichen Teil der Planungsregion, an der Grenze zu Niedersachsen. Westlich schließt über die Landesstraße 770n das Mittelzentrum Petershagen an, welches einen Verkehrsknotenpunkt für den Schienen- und Straßenverkehr darstellt und somit die Erreichbarkeit weiterer Zentren und Regionen sichert. Die Versorgungsaufgaben für diesen Teil der Planungsregion sowie in nördlicher Richtung über die Landesgrenze hinausgehend, nimmt die südwestlich gelegene Stadt Minden mit einem umfangreichen Angebot des gehobenen und teilweise höheren Bedarfs wahr. Weiterhin liegt die Ortschaft in einem weiträumigen Gebiet zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung, das von kleineren Waldbereichen durchsetzt ist. Die Vorkommen oberflächennaher Rohstoffe in dieser Region ziehen den Abbau und die Förderung eben dieser Rohstoffe nach sich. Die Region um die Ortschaft wird vor allem durch Sand und Kies bestimmt.



Auszug Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld

II. 3.3 Flächennutzungsplan

In der derzeit rechtsgültigen Fassung des Flächennutzungsplans werden die Flächen des Änderungsbereiches teilweise als „Dorfgebiet (MD)“ gekennzeichnet. Im südlichen Bereich ist das Änderungsgebiet dem Außenbereich zuzuordnen. Die vorhandenen Nutzungen in Form von gewerblicher Nutzung sowie dem Gewerbe zugeordneter Wohnnutzungen haben sich aus einem Dorfgebiet heraus entwickelt und entsprechen nun den in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen.

Bebauungspläne sind nach dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln, woraus die Notwendigkeit der 30. Änderung des

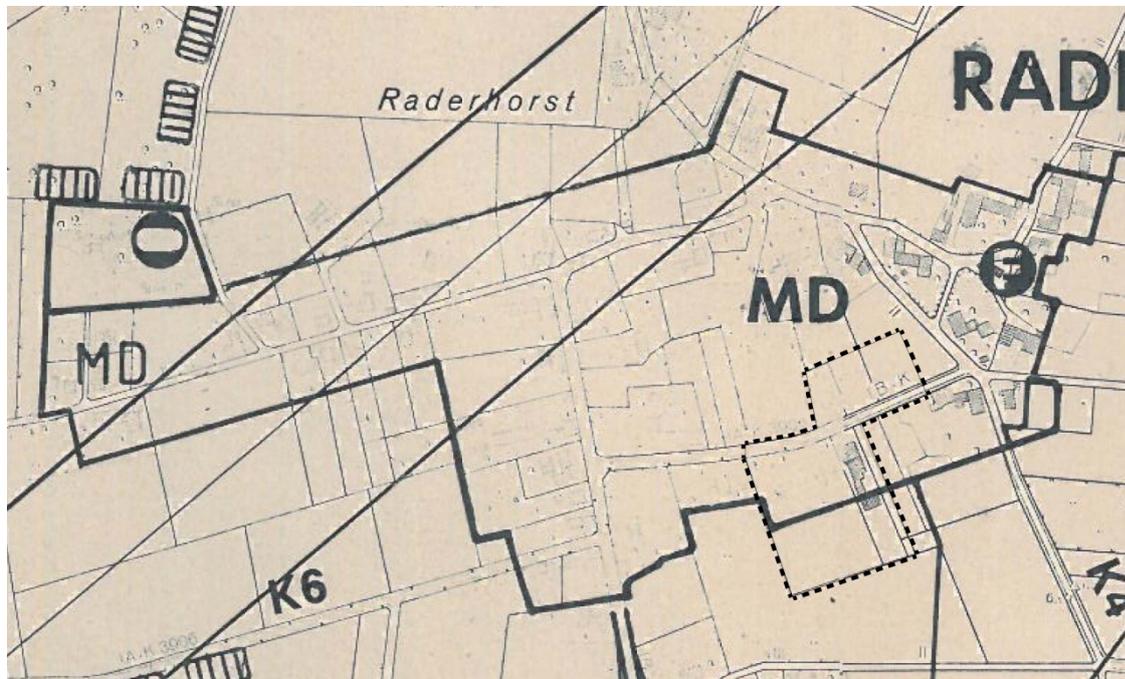
PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00

Flächennutzungsplans resultiert. Danach soll im Parallelverfahren für den Geltungsbereich die derzeitige Darstellung eines „Dorfgebietes“ und einer „landwirtschaftlichen Fläche“ in ein „Gewerbegebiet“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO geändert werden. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gesichert.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen und Geltungsbereich der 30. Änderung

III. Ausgangssituation

III. 1. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Im Plangebiet des Bebauungsplans befinden sich folgende Nutzungen der W. Brase GmbH & Co. KG:

- Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude, II-geschossig
- Ausstellungsflächen
- Schlosserei
- Dreherei
- Edelstahlverarbeitung
- Lagerflächen, II-geschossig
- Landmaschinenreparatur-Werkstatt

Das Plangebiet gliedert sich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Im südlichen Teilbereich befinden sich neben Gewerbehallen auch Aufstellflächen für Landmaschinen, im nördlichen Teilbereich befindet sich neben der Gewerbehalle das vom Betriebsinhaber genutzte Wohngebäude.

III. 2. Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Grundstücke des Plangebietes sind private Grundstücke und befinden sich in Besitz der nachfolgend aufgeführten Eigentümer:

- Flurstücke 61, 67: Bernd Brase

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC: GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00



- Flurstücke 68, 138, 139, 216, 217: Grundstücksgesellschaft Brase GbR

III. 3. Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet wird von der Straße „Raderhorster Ring“ gequert und gliedert es in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Über die Anbindung an die L 770 in südlicher Richtung ist eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Die Anbindung an den Schienenverkehr ist durch eine Haltestelle In Petershagen Lahde gesichert, eine Bushaltestelle nördlich des „Raderhorster Rings“ sichert die Anbindung an das Netz des ÖPNV.

III. 4. Immissionen

Durch die im Plangebiet bereits vorhandene gewerbliche Nutzung entstehen Lärm und andere Immissionen. Bestandteil dieser gewerblichen Nutzung sind Landmaschinen, welche Freiflächen des Geltungsbereichs einnehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass bei außerhalb des Geltungsbereichs angrenzenden Wohnnutzungen sowie Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs eine Betroffenheit besteht. Aufgrund dessen ist durch das Planungsbüro Lauterbach ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das den Bestand und die Planung untersucht und dessen Festsetzungen im Falle von Erweiterungsabsichten störungsfreie Entwicklungsmöglichkeiten einräumt. Dieses Gutachten ist in der Anlage dieser Begründung beigefügt.

IV. Wesentlicher Inhalt der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

IV. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe, Bauweise, Überbaubarkeit

Die Art der Nutzung erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 und 3 der Baunutzungsverordnung. Danach sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Darüber hinaus ist innerhalb des Gewerbegebietes der Verkauf von Waren an Endverbraucher (Einzelhandelsnutzung) nur zulässig, wenn dieser in Zusammenhang mit dem auf dem Betriebsgrundstück ausgeübten Herstellungs-, Bearbeitungs-, Reparatur- oder Dienstleistungsgewerbe steht und nur eine untergeordnete Fläche einnimmt. Das von der Stadt Petershagen aufgestellte Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Petershagen aus dem Jahr 2010 gibt Empfehlungen zur Beurteilung zulässiger Nutzungen. Es dient als Grundlage zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Petershagen und ermöglicht über die Entwicklung eines Sortiments- und Standortkonzepts die Erreichung der gesetzten Ziele. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00





Das angebotene Sortiment entspricht damit den im Einzelhandelskonzept aufgeführten nicht zentrenrelevanten Sorten und stellt keine Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar:

- ländliche Kleingeräte
- Hochdruckreiniger
- Rasenmäher (vorwiegend auch Aufsitz-Rasenmäher)
- Traktoren
- Metall-Bauelemente (Türen, Tore, Balkone, Treppen etc.)
- etc.

Durch den erhöhten Platzbedarf des Sortiments und dem daraus resultierenden notwendigen Transport mit dem PKW ist dieses laut Einzelhandels-Konzept sogar an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erwünscht.

Folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

In der aktuell rechtskräftigen Fassung des Flächennutzungsplans der Stadt Petershagen liegen das Plangebiet sowie die angrenzende Bebauung in einem Dorfgebiet. Dadurch wurde zur Zeit der Aufstellung des Flächennutzungsplans eine angemessene Durchmischung der Nutzung sichergestellt und ermöglichte die Steuerung der Entwicklung zukünftiger Nutzungen. Charakteristisch ist das Nebeneinander von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und Wohnnutzungen. Auf Grund dieser Festsetzung entwickelte sich das hier betrachtete Dorfgebiet zu einem durchmischten Gebiet. Der Gewerbebetrieb W. Brase GmbH & Co. KG hat sich aus diesem Gebiet heraus entwickelt und stellt in dessen Grundzügen keine wesentliche Störung der umgebenden Bebauung dar. Zum Nachweis dessen ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden (Anlage 3).

Damit bleibt der Grundcharakter der bebauten Fläche erhalten und die Nutzung kann weiter schwerpunktmäßig auf das Metall- und Landmaschinenhandwerk gelegt werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen im Planbereich wird mit einer maximalen Firsthöhe von 11 m über Gelände festgelegt. Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante des Firstes (Oberkante Firststein, Firstziegel) bei Satteldächern bzw. der Fachabschluss Attika bei Flachdächern und der natürlichen Geländeoberfläche. Aufschüttungen zur Geländeerhöhung sind unzulässig. Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3 m über die maximale Gebäudehöhe zulässig.

Für das Baugebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festlegung orientiert sich ringsum an den Grenzen des Bebauungsplanes, sowie der Straße „Raderhorster Ring“.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00





Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise mit möglichen Gebäudegruppen größer 50 m festgelegt.

IV. 2. Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet verfügt in Teilen bereits über eine bestehende Eingrünung. Im Norden säumen Intensivgrünland und Gewerbegrün das Plangebiet. Diese Flächen sind zu erhalten und dienen nebenher durch Pflanzgebote zu Kompensationszwecken. Westlich des Plangebiets befindet sich Gewerbegrün, das von Baumgruppen durchsetzt ist. Im Süden entlang der Grenze des Plangebiets nimmt die Pflanzendichte ab, neben Gewerbegrün befinden sich dort einzelne Bäume auf der Grünfläche. Pflanzgebote in diesem Bereich dienen als Ergänzung der Kompensationsmaßnahmen. Aufgrund der großflächigen Versiegelung unterliegen bestehende Grünflächen, die den gesamten Geltungsbereich durchziehen, dem Erhalt von Bepflanzungen sowie der Bindung von Pflanzungen.

Der Flächenanteil der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beträgt 530 m². Bestehende Eingrünungen sind zu erhalten und werden entsprechend als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit einem Anteil von 1.641 m² festgesetzt.

Folgendes Pflanzschema wurde im Rahmen des Umweltberichtes ausgearbeitet:

Pflanzliste standortheimische Gehölze

Gehölzqualität der Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x verpflanzt, 200 cm - 250 cm Höhe
Gehölzqualität der Sträucher: 60 – 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt

Auswahlliste

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	(Feld-Ahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Wald-Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum	(Gew. Heckenkirsche)
Salix caprea	(Sal-Weide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

Es sind keine Zier- und Zuchtformen zu verwenden.

Um artenschutzrechtliche Konflikte und Tierverluste zu vermeiden, sind die Baufeldfreiräumung sowie die Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC: GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00



Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes und voller Ausschöpfung der möglichen zu versiegelten Flächen reichen die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht aus. Die Gesamtbilanz kann nur durch weitere Maßnahmen außerhalb des Plangebietes abgedeckt werden. Hierfür wurde eine externe Fläche mit niedrigem Ertragspotenzial zur Aufwertung gesucht.

Die Eingriffsbilanzierung erfordert einen Ausgleich von 6.828 Werteinheiten, die nicht im Geltungsbereich des Plangebietes erbracht werden können. Diese sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 61, Flur 2, Gemarkung Raderhorst zu erbringen. Dabei ist das mit 22.065 Werteinheiten im Bestand bewertete Grundstück durch folgende Maßnahmen mit 11.915 Werteinheiten so aufzuwerten, dass das Grundstück insgesamt 33.980 Werteinheiten aufweist:

	Bestand			Planung		
Röhricht	8 WE	455,0 m ²	3.640 WE/m ²	8 WE	780,0 m ²	6.240 WE/m ²
vorhandenes Kleingewässer	7 WE	350,0 m ²	2.450 WE/m ²	8 WE	350,0 m ²	2.800 WE/m ²
geplante Blänke, wechselfeucht				8 WE	250,0 m ²	2.000 WE/m ²
geplanter Tümpel				7 WE	20,0 m ²	140 WE/m ²
Feuchtgrünland	5 WE	1.395,0 m ²	6.975 WE/m ²	6 WE	3.800,0 m ²	22.800 WE/m ²
Intensivgrünland	3 WE	3.000,0 m ²	9.000 WE/m ²			
		5.200,0 m ²	22.065 WE/m ²		5.200,0 m ²	33.980 WE/m ²

Die Maßnahme ist im flächigen Zusammenhang anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind vor Verbiss durch Wild und Weidetiere wirksam zu schützen. Die Anpflanzung muss in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode fertig gestellt sein.

Die Maßnahmen sind jährlich zu pflegen. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu informieren, wer die Pflegemaßnahmen übernimmt.



Bestand und Planung gemäß Umweltbericht

Als externe Kompensation sind die Anlage von zwei Kleingewässern (Blänke und Tümpel) sowie die extensive Grünlandpflege geplant. Die Fläche liegt in einer ökologischen Verbundfläche („Niederung der Rollbeeke bei Klanhorst“) von herausragender Bedeutung. Das Gebiet stellt aufgrund des hohen Anteils von Grünland und der artenreichen Grabensysteme einen wichtigen Baustein des Biotopverbundes "Ils" mit sehr hohem Entwicklungspotenzial dar.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00





Eine räumliche Nähe zum Plangebiet (ca. 1.000 m) ist gegeben.

Auf dem oben genannten Flurstück wurde bereits 1988 ein Kleingewässer für den Biotop- und Artenschutz angelegt. Dieses Gewässer befindet sich heute in einem guten Zustand und ist als geschütztes Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz § 62 Landschaftsgesetz NRW kartiert. Wertgebende Merkmale sind seine Naturnähe, die offene Wasserfläche sowie das Vorkommen des Röhrichtsaumes und des Großseggenhauses.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gesamten Fläche sollen eine Blänke (flache Wasseransammlung mit periodisch wechselndem Wasserstand) südlich sowie ein Kleingewässer/Tümpel westlich des bestehenden Gewässers als Vernetzungsbiotop angelegt werden.

Mehrere nicht weit voneinander gelegene Wasseransammlungen sind naturschutzfachlich als sehr wertvoll anzusehen, da bei verschiedenen Kleingewässern u. a. eine größere Biotopvielfalt zu erwarten ist.

Die detaillierte Ausführung der Maßnahme ist dem anliegenden Umweltbericht, Anlage 3, zu entnehmen.

Vor Maßnahmenbeginn ist ein gemeinsamer Ortstermin mit der unteren Landschaftsbehörde sowie den Maschinenführern zur Besprechung der Maßnahme erforderlich.

Als Pflegemaßnahmen der Fläche ist eine jährliche Mahd ab dem 1. September mit Abfuhr des Mähguts notwendig.

Unmittelbar am Ufer muss evtl. aufkommender Gehölzbewuchs zurückgeschnitten werden. So wird gewährleistet, dass das Gewässer ausreichend Sonne bekommt.

Zudem ist eine regelmäßige Kontrolle des Gewässers unbedingt notwendig, um Gefährdungen oder Schäden (z. B. Gehölzaufwuchs) schnell erkennen und beseitigen zu können.

IV. 3. Immissionen

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Nutzung entstehen Lärm und andere Immissionen. Aus diesem Grund wurde durch das Planungsbüro Lauterbach als Anlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Festsetzungen ein störungsfreies Nebeneinander der Nutzungen sichern. Um eine mögliche Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen durch den Gewerbebetrieb bei der Umsetzung des Bebauungsplans zu vermeiden, ist das Plangebiet in drei Teilbereiche gegliedert worden. Für jeden Teilbereich wurden im Rahmen des Gutachtens Emissionskontingente berechnet und ein maximales Emissionskontingent zugewiesen. So wird die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für die umliegende Wohnbevölkerung gewährleistet. Die Vorgaben des schalltechnischen Gutachtens sind einzuhalten.

Lärm- und Staubemissionen während der Bauphase werden als vorübergehend betrachtet und sind nicht als nachhaltige Störung zu werten.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL.-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC: GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00





IV. 4. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen zentralen Netze, die zu gegebener Zeit erweitert werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Eigenbetriebe der Stadt Petershagen ist die Trinkwasserversorgung über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Raderhorster Ring“ gesichert. Zur Absicherung der Löschwasserversorgung befindet sich auf dem Flurstück 178, angrenzend zur Straße „Raderhorster Ring“ ein Hydrant DN 100. Damit ist eine Löschwassermenge von 1800 l/min gesichert. Für ein Gewerbegebiet ist ein mittlerer Löschwasserbedarf von 1600 l/min erforderlich (Quelle: Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach VGW W 405).

Mindestforderungen:

- Feuerbeständige oder hochfeuerhemmende Umfassungen, harte Bedachungen
- Umfassungen nicht feuerbeständig, nicht feuerhemmende harte Bedachung
- Umfassungen feuerbeständig, feuerhemmend, weiche Bedachung

Im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die Löschwassermengen nachzuweisen.

Schmutzwasser

Nach Auskunft der Eigenbetriebe der Stadt Petershagen erfolgt die Schmutzwasserentsorgung über das bestehende Leitungsnetz in der Straße „Raderhorster Ring“ und ist somit gesichert.

Regenwasser

Im Plangebiet befinden sich zwei künstlich angelegte Oberflächengewässer, die als Regenrückhaltebecken fungieren, und darüber hinaus bei einer Umsetzung des Bebauungsplans und damit der vollständigen Ausnutzung des Baufeldes anfallendes Regenwasser aufnehmen. Ob anfallendes Regenwasser bei einer Erweiterung der versiegelten Flächen versickern kann, ist im Zuge eines Baugesuchs zu prüfen, ggf. müssen die vorhandenen Anlagen erweitert werden. Neubaumaßnahmen sind frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Baubetrieb der Stadt Petershagen und gilt als gesichert.

Gas/ Elektrizität

Die Gas- und Elektrizitätsversorgung erfolgt über den hiesigen Anbieter Westfalen Weser Netz und gilt als gesichert.

Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über den Raderhorster Ring, welcher das Plangebiet von West nach Ost quert und im weiteren Verlauf die L 770 erschließt.



V. Umweltauswirkungen

V. 1. Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutzes und Landschaftspflege insbesondere zu berücksichtigen. Daher ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke eine Umweltprüfung durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in Form des Umweltberichts, samt Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt. Des Weiteren ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Anlage 2) erarbeitet und ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 3) erstellt worden, dessen Ergebnisse in die Beurteilung der jeweiligen Schutzgüter einfließen.

V. 2. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die gem. § 1a BauGB geltenden Vorschriften zum Umweltschutz zu berücksichtigen. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden ist eine Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen.

Bei einer Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann eine potenzielle Betroffenheit der planungsrelevanten Fauna weitestgehend ausgeschlossen werden. Biotopverluste, die aus der planungsrechtlichen Absicherung sowie einer möglichen Verdichtung und Versiegelung resultieren, führen zu Kompensationsmaßnahmen, die teils im Plangebiet festgesetzt und teils außerhalb des Plangebietes auf geeigneten Flächen nach Festsetzung vorzunehmen sind. Die Kompensationsmaßnahmen leiten sich aus der nachstehenden Flächenbilanz ab, die auf Grundlage der „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (Recklinghausen, März 2008) durchgeführt wurde.

V. 3. Flächenbilanz

Flächenbilanz des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

	Fläche
Gesamtfläche	19.834 m ²
Gesamtflächenwert gemäß Tabelle 1 des Umweltberichtes	14.969



Flächenbilanz nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes

		Fläche
1.	Gewerbegebiet	18.022 m ²
1.1.	überbaubare Fläche rechnerisch GRZ 0,8	14.418 m ²
1.2.	nicht überbaubare Fläche rechnerisch GRZ 0,8	3.604 m ²
1.2.1.	nicht überbaubare Fläche ohne Festsetzungen	1.433 m ²
1.2.2.	nicht überbaubare Fläche mit Festsetzungen	2.171 m ²
1.2.2.1.	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	530 m ²
1.2.2.2.	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	1.641 m ²
2.	öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.812 m ²
Gesamtfläche		19.834 m ²
Gesamtflächenwert gemäß Tabelle 2 des Umweltberichtes		8.141
Defizit der Gesamtflächenwerte gemäß Umweltbericht		-6.828

Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes des Geltungsbereiches wird in Tabelle 1 des Umweltberichtes mit 14.969 Werteinheiten berechnet. Der Gesamtflächenwert nach vollständiger Umsetzung des Bebauungsplanes wird in Tabelle 2 des Umweltberichtes mit 8.141 Werteinheiten ausgewiesen. Dabei werden Erhaltungsgebote von Gehölzstreifen und Bäumen mit einem Grundwert 5, das bestehende naturnahe Kleingewässer mit 6, das naturferne Kleingewässer mit 2 bewertet. Pflanzungsgebote werden mit 2 bis 4 bewertet.

Bei vollständiger Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten gem. Bebauungsplan verbleibt somit ein Defizit von 6.828 WE, die durch externe Maßnahmen kompensiert werden muss.

Flächenbilanz externe Kompensation

		Fläche
Gesamtfläche der Kompensationsfläche Flurstück 61 Flur 2 Gemarkung Raderhorst		5.200 m ²
Gesamtflächenwert vor der Maßnahme		22.065
	Gesamtflächenwert nach der Maßnahme	33.980
	Flächenwert Aufwertung	11.915



VI. Auswirkungen bei Aufstellung des Bebauungsplans

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll den bestehenden Gewerbebetrieb „W. Brase GmbH & Co. KG“ schützen und Erweiterungen des Gewerbebetriebes am Standort Raderhorst ermöglichen. Der Betrieb erhält die Chance den etablierten Standort weiterhin nachhaltig zu nutzen. Durch die Entwicklung am vorhandenen Standort werden Eingriffe in Natur und Landschaft an anderer Stelle vermieden. Bei Realisierung des Bebauungsplans und somit der vollständigen Ausschöpfung der zu versiegelnden Flächen ist mit Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Pflanzen und Klima zu rechnen. Ein Teil des errechneten Kompensationsbedarfs kann im Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen abgedeckt werden, der übrige Flächenbedarf wird im Zuge von Erweiterungsabsichten außerhalb des Geltungsbereichs durch Festsetzungen geregelt und ausgeglichen.

Um mit Blick auf bestehende und mögliche zukünftige Immissionen bei einer Erweiterung eine denkbare Betroffenheit der angrenzenden Wohnnutzungen durch die gewerbliche Nutzung zu vermeiden, ist zum Nachweis ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

PLENGE & PLENGE GMBH & CO. KG

SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRA 6919
PERSÖNLICH HAFTENDE GESELLSCHAFTERIN:
PLENGE & PLENGE BETEILIGUNGS GmbH
SITZ PETERSHAGEN, REGISTERGERICHT BAD OEYNHAUSEN, HRB 10355

GESCHÄFTSFÜHRER
DIPL-ING. JENS PLENGE
UST-ID-Nr. DE251994325
STEUER.: 335/5752/5217

VOLKSBANK MINDENER LAND eG
KTO-NR.: 5020 009 400
BLZ: 490 601 27
BIC GENODEM1MPW
IBAN DE90 4906 0127 5020 0094 00

