



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

**ZUSAMMENFASSENDER  
ERKLÄRUNG**

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





# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## Inhalt

1.	Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....	2
2.	Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes.....	2
3.	Umweltbelange.....	3
3. 1	Grünordnung innerhalb des Plangebietes .....	3
3. 2	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes .....	3
3. 3	Immissionen .....	4
3. 4	Umweltauswirkungen .....	4
3. 5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen .....	4
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	5
4. 1.	Verfahren .....	5
4. 2	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Abwägung.....	5
5.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	7

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde:

### 1. Ziel und Zweck der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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.

### 2. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes

Die Ausweisung der Art der Nutzung erfolgt gemäß § 8 Abs. 2 und 3 der BauNVO als Gewerbegebiet.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden die derzeitigen Nutzungen festgeschrieben:

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

Dabei findet das von der Stadt Petershagen aufgestellte Gutachten zum kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Petershagen aus dem Jahr 2010 Beachtung. Im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten

---

#### 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





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

### **3. Umweltbelange**

#### **3.1 Grünordnung innerhalb des Plangebietes**

Für die Bewertung der Umweltbelange wurden ein Umweltbericht und ein Fachbeitrag zum Artenschutz erstellt.

Das Plangebiet verfügt in Teilen über eine 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.

#### **3.2 Kompensationsmaßnahmen 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 Maßnahmen mit 11.915 Werteinheiten so aufzuwerten, dass das Grundstück insgesamt 33.980 Werteinheiten aufweist.

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. 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 Röhrichsaumes und des Großseggenaaues.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der gesamten Fläche sollen eine Blänke (flache Wasseransammlung mit periodisch wechselndem Wasserstand) südlich sowie ein

---

#### **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





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.

### 3.3 Immissionen

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung und einer möglichen Erweiterung der gewerblichen Nutzung entstehen Lärm und andere Immissionen. Aus diesem Grund wurde 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.

### 3.4 Umweltauswirkungen

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Änderungsgebiet ist 1,98 ha groß und soll zukünftig vollständig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die ansässige Firma will sich auf vorhandenem Grundstück erweitern. Damit wird die gewerbliche Nutzung verdichtet. Faktisch handelt es sich aber bereits jetzt um ein Gewerbegebiet. Die Zunahme der maximal möglichen Versiegelung führt zu Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser. Die Gehölzflächen im Süden nehmen ab. Zudem wird Grünland in Anspruch genommen. Die Freiflächen nehmen gegenüber dem vorhandenen Zustand ab. Dieser Verlust und die Zunahme der Versiegelung führen zu einem Kompensationsbedarf.

Im schalltechnischen Gutachten wurden für die geplanten Gewerbegebiete Geräuschkontingente derart berechnet, dass die Orientierungswerte an den umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen eingehalten werden können.

Weiterhin konnte nachgewiesen werden, dass die Fa. Brase die planungsrechtlichen Schallkontingente unterschreitet.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne diese Aufstellung des Bebauungsplanes würde der vorhandene Zustand fortbestehen. Die konkreten Erweiterungsabsichten der ansässigen Firma ließen sich dann baurechtlich nicht verwirklichen. Ein Nichtumsetzen dieser Planung würde ggf. zu Überlegungen zum Wechsel des Firmenstandortes führen.

### 3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Vermeidung/Verringerung

Durch die Nachverdichtung eines vorhandenen Gewerbegebietes wird der Verbrauch von freier Landschaft vermieden. Durch die Beschränkung der Baufeldfreiräumung und der Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit werden Tierverluste und damit artenschutzrechtliche Konflikte vermieden. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Erhaltungsgebote am südlichen, nördlichen, und östlichen Rand des Gewerbegebietes

---

#### 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





bleiben vorhandene Gehölzstrukturen zum Teil erhalten. Gliedernde Gehölzstrukturen nördlich der Verkehrsfläche sind ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt. Die Regenrückhaltebecken bleiben vollständig erhalten.

Ermittlung des verbleibenden Eingriffs und des erforderlichen Ausgleichs

Neben der visuellen Bedeutung der Eingrünung des Gebietes übernehmen die Gehölzflächen auch ökologische Funktionen. Die Eingrünung des Gebietes ist bereits in Teilen vorhanden und bleibt erhalten bzw. wird durch geeignete Pflanzgebote mit standortheimischen Gehölzen ergänzt. Der verbleibende Eingriff wird konkret bilanziert. Innerhalb des Straßenraums befinden sich zwei standortheimische Laubbäume. Diese Bäume werden nicht mit überplant und bleiben erhalten.

#### **4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **4.1. Verfahren**

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 26.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich am 08.12.2016 bekannt gemacht worden.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 20.08.2015 in Form einer Bürgerversammlung stattgefunden. Es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat mit Schreiben vom 03.08.2015 unter Fristsetzung bis zum 11.09.2015 stattgefunden.

Der Rat der Stadt Petershagen hat in seiner Sitzung am 06.10.2016 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 08.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf und die Begründung haben vom 19.12.2016 bis 20.01.2017 öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2016.

Der Rat der Stadt Petershagen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V11 „Gewerbegebiet Raderhorster Ring“ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am 30.03.2017 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung inhaltlich beschlossen. Die hiermit erstellte zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird beigelegt.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

##### **4.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Abwägung**

Im nachfolgenden werden die wesentlichen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf und der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes sowie deren Abwägung dargestellt:

Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke zum Aufstellen eines Umweltberichtes und eines artenschutzrechtlichem Gutachtens wurde gefolgt: Ein Umweltbericht und ein artenschutzrechtliches Gutachten wurde erstellt.



Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke nach der Höhenfestsetzung für Gebäude mit NN als Bezugspunkt wurde aus folgendem Grund nicht gefolgt: Die Höhe bezieht sich auf die Formulierung „natürliche Geländeoberfläche“ (§ 2 Satz 4 BauO NRW). Damit ist man mit den üblichen bauordnungsrechtlichen Formulierungen konform. Ein Bezug zur Straße ist nicht sinnvoll, da hier unterschiedliche Höhenlagen keine Eindeutigkeit vermitteln. Ein Bezug auf z. B. eine NHN-Höhe wäre denkbar, würde aber bei einem Höhenunterschied von ca. 1,50 m innerhalb des Plangebietes ungewollt unterschiedliche Bedingungen hervorrufen.

Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke aus der frühzeitigen Beteiligung zur Festlegung eines 5 m breiten Grünstreifens als Anpflanzfläche wurde weitestgehend gefolgt: Ein 3 m breiter Streifen wurde als „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Auf Grund bestehender Pflanzungen wird ergänzend ein 2 m breiter Streifen als „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Pflanzlisten wurden formuliert.

Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke nach der genauen Definition der Verkaufsware und zentrenrelevanten Sortimenten wurde gefolgt: In den Textlichen Festsetzungen wurde folgende Formulierung aufgenommen: „Im Hinblick auf die Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes sind Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen.“ Die Begründung wird zum einen um einen Verweis auf das Einzelhandelskonzept sowie die Auflistung nicht zentrenrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelsgutachten ergänzt, zum anderen erfolgt als Nachweis eine Auflistung des im Plangebiet angebotenen nicht zentrenrelevanten Sortiments.

Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke nach einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde gefolgt: Die o. b. externe Kompensation wurde ausführlich mit dem Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke abgestimmt.

Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke nach Aussagen zum Immissionsschutz und der Erstellung eines schalltechnischen Gutachten wurde gefolgt: Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt.

Die Anregung der Landwirtschaftskammer NRW zur Vermeidung von externen Ausgleichsflächen wurde zur Kenntnis genommen: Der Ausgleich ist bestmöglich innerhalb des Geltungsbereiches geplant worden. Für den noch erforderlichen externen Ausgleich konnte eine Grünlandfläche gefunden werden, die ökologisch aufgewertet wurde und weiterhin als Grünlandfläche (damit landwirtschaftliche Fläche) genutzt werden kann.

Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke nach Festsetzung und Mitteilung der Verantwortung der Pflegemaßnahmen der externen Kompensationsfläche wurde gefolgt: Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme und deren Pflege wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger vereinbart. Eine Mitteilung an die Untere Naturschutzbehörde erfolgt durch die Stadt Petershagen.



Des Weiteren wurde diversen Anregungen und Hinweisen redaktioneller Art, die hier nicht aufgeführt werden, gefolgt und im Westlichen in die Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

## 5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung gibt der ansässigen Firma die Möglichkeit zur Erweiterung. Eine Alternative stellt ggf. ein Standortwechsel dar, welcher im Hinblick auf die Firmenhistorie und Ortsverbundenheit aber nicht angestrebt wird.

Auch unter Betrachtung der Umweltbelange werden keine Planalternativen in Betracht gezogen. Aufgrund einer möglichen Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbebetriebes werden der Verbrauch und die Versiegelung von freier Landschaft vermieden. Somit entfallen die Versiegelung an anderer Stelle und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter. Weiterhin hat sich der Bestand aus einem Dorfgebiet heraus entwickelt, das von einer entsprechenden Nutzung geprägt ist. Durch die Verlagerung des Betriebs an einen anderen Standort entstünde bei Nichtnutzung eine gewerbliche Brachfläche, welche nur mit großem Aufwand in den Ursprungszustand entwickelt werden könnte. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erhält der Betrieb die Chance den etablierten Standort weiterhin nachhaltig zu nutzen.

---

### 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

