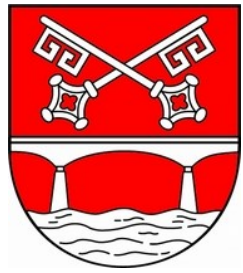


STADT PETERSHAGEN



Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB über
die Abrundung der im Zusammenhang
bebauten Ortschaft Friedewalde
(Entwicklungssatzung „Friedewalde-Brunsfeld“)

Ortsteil: Friedewalde
Satzungsgebiet: Brunsfeld



Begründung

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

04.10.2018

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und wesentliche Auswirkungen

1	Anlass und Ziele der Innenbereichssatzung	1
1.1	Erforderlichkeit der Innenbereichssatzung	1
1.2	Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung.....	1
1.2.1	Prüfung, ob die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB)	2
1.2.2	Prüfung öffentlicher Belange.....	2
1.2.3	Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB).....	3
1.2.4	Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	3
2	Situationsbeschreibung.....	4
2.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	4
3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
3.1	Regionalplan / Flächennutzungsplan	5
3.2	Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz	6
4	Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.3	Erschließung.....	10
4.4	Örtliche Bauvorschriften.....	10
5	Belange der Ver- und Entsorgung.....	11
6	Belange des Denkmalschutzes	11
7	Belange des Immissionsschutzes.....	11
8	Belange der Umwelt	11
8.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	11
8.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	12
8.3	Artenschutz.....	12

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab (TIM-online, 09.03.2014/ 01.02.2018)	4
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ohne Maßstab	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen - mit der 31. Änderung für die Satzung (Stand: Feststellungsbeschluss 30.11.2017)	6

Teil B:

**Umweltbericht Fa. o.9 Landschaftsarchitekten 08/2018
(separat)**

Begründung zur Innenbereichs-(Ergänzungs-)satzung „Friedewalde-Brunsfeld“ gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Teil A: Ziele und wesentliche Auswirkungen

Ortsteil: Friedewalde

Satzungsgebiet: Brunsfeld

Verfahrensstand: Satzungsfassung

1 Anlass und Ziele der Innenbereichssatzung

1.1 Erforderlichkeit der Innenbereichssatzung

Der Bereich nordwestlich des Ortskernes Friedewalde (nördlich Straße „Brunsfeld“ bzw. des Parkstreifens am Friedhof) stellt eine Außenbereichsfläche dar, die deutlich durch die im Südwesten liegende Hauptsiedlungsfläche der Ortschaft geprägt ist. Sie schließt im Süden an den Bereich Rudolf-Hergt-Weg, an der als gemischte Baufläche - Dorfgebiet (MD) im rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Die bauliche Entwicklung soll sich in dem vorgegebenen Rahmen auf Flächen im Randbereich des Innenbereiches in einem städtebaulich verträglichen Maße entwickeln und an dieser Stelle den Siedlungsrand abschließend bestimmen.

Die Grundstücke sind durch die vorhandene Bebauung südlich der Straße geprägt. Die Bildung der hinteren Flucht der Bebauung an der Straße „Brunsfeld“ wird durch eine „Bautiefe“ auf den Grundstücken nördlich der Straße bestimmt.

1.2 Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Satzung

Die Stadt Petershagen beabsichtigt mit der Satzung für den Ortsteil Friedewalde für einen Bereich die abschließende Festlegung von baulichen Entwicklungsmöglichkeiten über Satzungen gem. § 34 (4) BauGB zu nutzen und an dieser Stelle auf die örtliche Nachfrage bezogenen Baumöglichkeiten zu schaffen. Im Umgang mit Bebauungszusammenhängen in den Randbereichen der Siedlungslagen sollen die Entwicklungsmöglichkeiten über Satzungen gem. § 34 (4) BauGB festgelegt werden. Damit erfolgt eine Klärung und planerische Absicherung der Arrondierungen für den Eigenbedarf der Ortslage an dieser Stelle (vgl. Karte 1). Dieses wurde durch die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen vorbereitet.

Der Bebauungs- und Siedlungszusammenhang entlang der Straße „Brunsfeld“ wird durch den Siedlungsansatz des Ortskernes Friedewalde geprägt. Der Ort hat sich um den historischen Dorfkern flächenhaft nach Westen und Nordwesten entwickelt. Diese flächenhafte Ausweitung von Haufendörfern ist typisch für die größeren Siedlungen im Bereich der Stadt Petershagen.

Vor dem Hintergrund dieser Zielsetzung der abschließenden Bestimmung der Baumöglichkeiten in diesem Bereich ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil hinsichtlich der Nutzung

der in Rede stehenden Fläche geprüft worden. Dabei sind die nachfolgenden Tatbestandsmerkmale / Prüfkriterien auf der Grundlage einer Ortsbesichtigung wie folgt bewertet worden:

- Die in Rede stehende Fläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche – Dorfgebiet (MD) dargestellt (vgl. Karte 2).
- Eine Erweiterung der Bebauung auf der Entwicklungsfläche orientiert sich an der vorhandenen, benachbarten Bebauung und deren Erschließung. Tiefe und Verteilung der Bebauung sind so vorbestimmt. In dem Bereich handelt es sich um gemischte ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen. Aufgrund ihrer Größe und Kubatur bestimmen sie hier den Siedlungszusammenhang. Dabei ist das Muster der Bebauung das einer an der Straße orientierten Bebauung, die von dieser Straße direkt erschlossen wird.
- Die im Süden sich anschließenden Bauflächen sind wohngenutzt und geprägt. So kann ein eindeutiger baulicher Zusammenhang mit der geplanten Bebauung auf der Entwicklungsfläche hergestellt werden.
- Eine Erweiterung der Bebauung auf der Fläche in der beabsichtigten Ergänzung der Gebäude kann sich an dem Rahmen der vorhandenen benachbarten Bebauung orientieren. Die Bebauung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 51 „Südlich Brunsfeld“ im Südwesten des Satzungsbereiches bestimmt von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung her den Charakter der Bebauung an dieser Stelle am Siedlungsrand in Friedewalde. Zwar wird in den Bebauungsplan eine Dorfgebietsbebauung festgesetzt (MD), es werden aber zur Sicherung der Wohnfunktion des Gebietes bestimmte, allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Diese müssen auch in den Satzungsbereich verlängert werden, um einen konfliktfreien und harmonischen Abschluss der Ortslage an dieser Stelle (auch im Hinblick auf die benachbarte Friedhofsnutzung (außerhalb des Satzungsbereiches) zu erreichen.
- Mit der Satzung entsteht kein neuer Ortsteil. Es ergibt sich für rd. 0,5 ha unbebaute Fläche eine Bebauungsmöglichkeit. Diese Größenordnung würde nach gängiger Definition eine untergeordnete Ergänzung und keine flächenmäßige Erweiterung des Ortsteiles Friedewalde insgesamt darstellen.

1.2.1 Prüfung, ob die Ergänzungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Bei Satzungen nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch den Gesetzgeber eine gewisse kontrollierte und regelungskonforme Ausweitung des bebauten Bereiches intendiert und vorgesehen. Durch die in die Satzung einbezogene Außenbereichsfläche wird der Innenbereich nicht unzulässig in den Außenbereich ausgedehnt, da sich an dieser Stelle südlich Bauflächen / Baugebiete anschließen und es sich dort um eine bestehende bauliche Nutzung handelt.

1.2.2 Prüfung öffentlicher Belange

Die Erschließung ist gesichert, die Straße „Brunsfeld“ ist ausgebaut. Zu den sieben Grundstücken (Bestandsnutzung) kommen ca. fünf Baumöglichkeiten hinzu. Die Ver- und Entsorgung der Fläche kann über die in der Straße „Brunsfeld“ liegenden Leitungsnetze erfolgen.

Aufgrund der Prüfkriterien sind die Grundlagen für eine Ergänzungssatzung und eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung als gegeben anzusehen.

1.2.3 Prüfung, ob das geplante Vorhaben der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegt (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Es werden mit dem Satzungsbereich bzw. dem Einbezug der Außenbereichsfläche keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Anlage 1 des UVPG besteht. Die in Anlage 1 unter Punkt 18.7.2 genannte Untergrenze von Vorhaben (Prüfwert) wird nicht überschritten. Damit ergibt sich keine Erheblichkeit der Wirkungen für eine anlagen- bzw. vorhabenbezogene Einzelprüfung.

1.2.4 Prüfung, ob sich Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ergeben (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB), (Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG) oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im weiteren Umfeld der Satzung sind folgende Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung zu beachten.

Nächstliegend ist das FFH-Gebiet DE-3618-302 „Mindenerwald“ zu beachten. Es ist rd. drei km entfernt. Damit wird die Entfernung nicht unterschritten, ab der i. d. R. mit Wirkungen / Beeinträchtigungen von gewerblicher Nutzung auf die Schutzziele / -zwecke zu rechnen ist (Anhalts- und Orientierungswert bei Wohnnutzungen: Abstand von 300 m).

Zum Artenschutz siehe auch separaten Umweltbericht Fa. 0.9 Hanke + Welsch Landschaftsarchitekten und Ingenieure 02/2018.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Satzungsgebiet befindet sich in der Stadt Petershagen nordwestlich des Ortsteiles Friedewalde. Es liegt nordöstlich der Straße „Brunsfeld“. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (mit einem größeren Abstand eine größere Hofanlage), im Westen befindet sich der Friedhof mit einer Einsegnungshalle. Südlich der Straße liegt ein jüngeres Wohngebiet. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 1: Luftbild, ohne Maßstab (TIM-online, 09.03.2014/ 01.02.2018)

3 Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Regionalplan / Flächennutzungsplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Satzungsbereich als allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

Die Belange der Raumordnung werden nicht berührt, da die Größe des Satzungsgebietes mit rd. 0,5 ha deutlich unter der regionalplanerisch bedeutsamen Größenordnung von 10 ha liegt.

Die Satzung dient der angemessenen Bedarfsdeckung für die ortsansässige Bevölkerung.

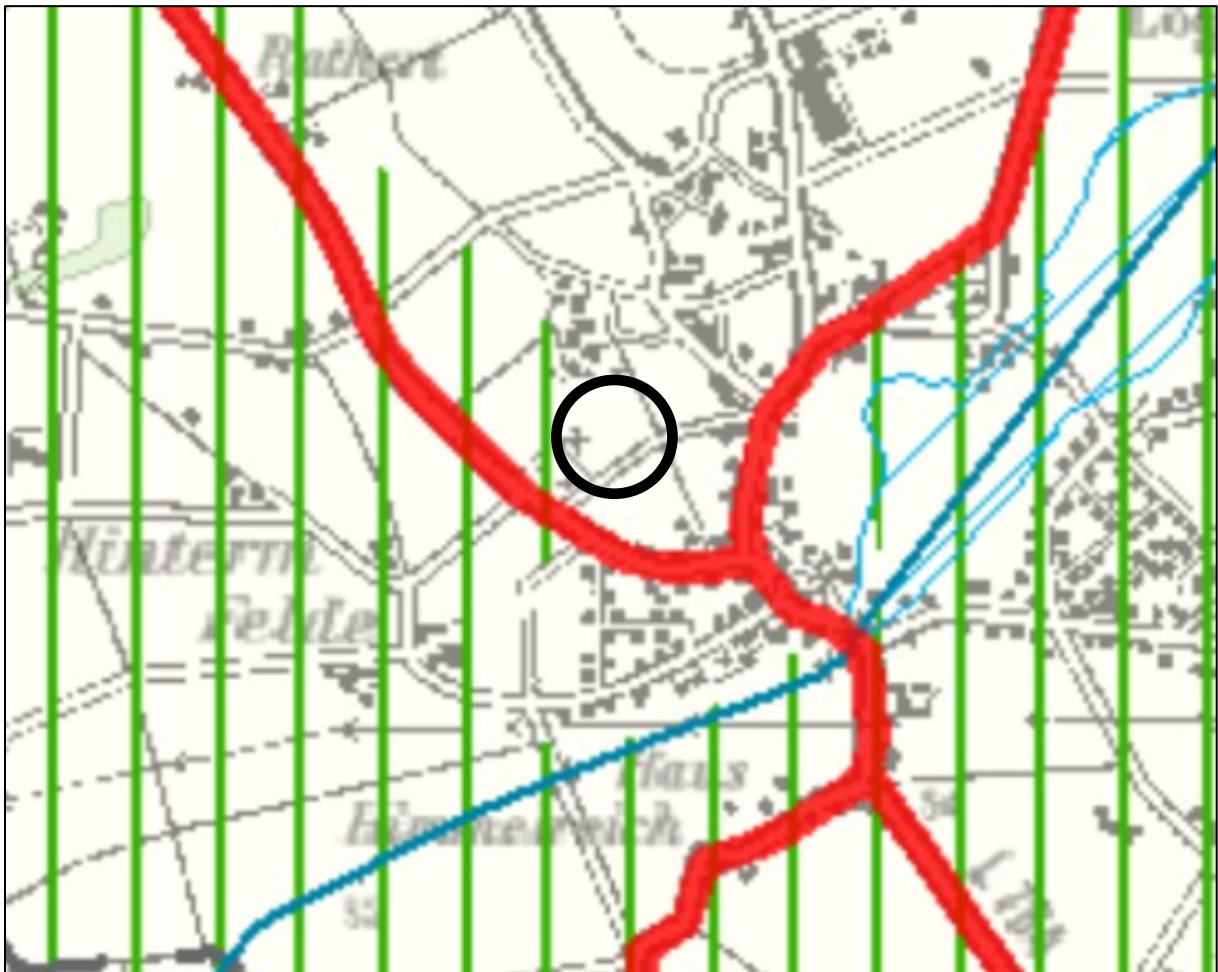


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - ohne Maßstab

Das Flurstück ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen (Stand: Feststellungsbeschluss 30.11.2017) als gemischte Baufläche – Dorfgebiet (MD) dargestellt (Abbildung 3).



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen - mit der 31. Änderung für die Satzung (Stand: Feststellungsbeschluss 30.11.2017)

3.2 Hochwasserschutz / Landschaftsschutz / Naturschutz

Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzes und von Überschwemmungsgebieten / Hochwasserschutzgebieten.

4 Festsetzungen

Gemäß § 34 (5) können für Innenbereichssatzungen einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) und (3) Satz 1 sowie (4) getroffen werden.

Von dieser Möglichkeit wird hier Gebrauch gemacht. Es werden Festsetzungen getroffen zur

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB,
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB,
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB,
- Baugestalt gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung NRW (BauO NRW).

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind in dem Satzungsgebiet die allgemein zulässigen Nutzungen:

- *Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauNVO,*
- *Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen gem. § 5 (2) Ziffer 2 BauNVO,*
- *sonstige Wohngebäude gem. § 5 (2) Ziffer 3 BauNVO,*

Unzulässig sind die allgemein zulässigen Nutzungen:

- *Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gem. § 5 (2) Ziffer 4 BauNVO,*
- *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauNVO,*
- *sonstige Gewerbebetriebe gem. § 5 (2) Ziffer 6 BauNVO,*
- *Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 5 (2) Ziffer 7 BauNVO,*
- *Gartenbaubetriebe gem. § 5 (2) Ziffer 8 BauNVO,*
- *Tankstellen gem. § 5 (2) Ziffer 9 BauNVO,*

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 5 (3) BauNVO.*

Allgemein zulässig sind die o. g. Nutzungen, da sie dem im Süden liegenden Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Brunsfeld“) und der dort befindlichen Ausprägung der baulichen Anlagen entsprechen. Darüber hinausgehend sollen im Satzungsgebiet keine *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* allgemein zulässig sein, da dieses nicht dem in den angrenzenden Dorfgebiet etablierten Nutzungen entspricht. Diese beiden Nutzungen wie auch die in dem angrenzenden Bebauungsplan ausgeschlossenen allgemein zulässigen Nutzungen sollen sich nicht außerhalb der für sie in Friedewalde vorgesehenen und z. B. im Flächennutzungs-

plan dargestellten Bauflächen bzw. außerhalb des Ortskernes (Denkmalgeschützter Ortskern, Denkmalsatzungsbereich) ansiedeln.

Hierdurch begründet sich der Ausschluss von allgemein zulässigen und von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 BauNVO.

4.2 Bauweise / Höhe baulicher Anlagen / Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baugrenzen werden zur Umsetzung des Zieles der Sicherung der an der Straße „Brunsfeld“ orientierten Bebauung notwendig.

Zulässig sind in dem Satzungsgebiet:

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl

maximale Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Höhe der baulichen Anlagen

maximal zulässige Traufhöhe in Metern: 5,00 m

maximal zulässige Firsthöhe in Metern: 9,50 m

Hinweise :

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Brunsfeld).

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Die maximal zulässige Firsthöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sowie Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

Rückhaltung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücksflächen

Das auf den jeweiligen Baugrundstücken des MD - Gebietes durch Versiegelung bzw. Teilversiegelung vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten oder zu versickern. Auf jedem Grundstück ist eine entsprechende Anlage (Bsp. Zisterne, Sickermulde) vorzuhalten. Der gedrosselte Ablauf darf den natürlichen Ablauf nicht überschreiten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB

Auf Flächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a sind heimische Sträucher und Heister der Qualität Str. 2xv 60-100 mit einem Mindestpflanzabstand von 1,50 m als einreihige Hecke zu pflanzen. Geeignete Gehölze sind Feldahorn, Weißdorn, Vogelbeere, Hainbuche, Schlehe, Holunder, Hundsrose, Hasel, Faulbaum, Hartriegel, Liguster und Pfaffenhütchen.

Artenliste für die Pflanzung mittelkroniger Bäume:

<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Morus alba</i>	<i>Maulbeerbaum</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>

Zulässig sind außerdem regionaltypische hochstämmige Obstbäume (Apfel, Birne, Süßkirsche, Sauerkirsche, Zwetschge, Pflaume).

Anzupflanzende Bäume auf privaten Grundstücksflächen

Pro angefangene 170 m² versiegelbarer Grundstücksfläche ist ein standortheimischer, mittelkroniger Laubbaum mit Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Artenliste vorstehend).

Die Festsetzungen zu Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen, der überbaubare Grundstücksfläche, Bestimmungen zu den Nebenanlagen, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie die Festlegung einer Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen orientiert sich an den Festsetzungen und Bestimmungen des südlich liegenden Bebauungsplanes Nr. 51 „Südlich Brunsfeld“.

Mit der Bauvorschrift und dem Anpflanzungsstreifen wird die bisher an der Straße „Brunsfeld“ geplante Ausbildung der baulichen und eingegrünten Ortskante nach Norden verlegt und ein neuer Abschluss zu freien Landschaft ausgebildet. Sie sind darüber hinaus notwendig, um ein an der vorhandenen Bebauung angepasstes Erscheinungsbild der Gebäude zu erreichen bzw. sicherzustellen.

Die Festsetzung zur Versickerung schließt erhebliche Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und eine qualitative Verschlechterung aus (vgl. Umweltbericht, o.9 Landschaftsarchitekten 08/2018, S.22).

4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Fläche erfolgt ausschließlich über die Straße „Brunsfeld“. Die äußere Erschließung kann über den Raiffeisenweg und die westlich ca. 50 m entfernte L 764 (Lavelsoher Straße) erfolgen. Die weitere Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt über das in der Straße vorhandene Netz.

4.4 Örtliche Bauvorschriften

Es werden folgende baugestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW festgesetzt. Diese orientieren sich an den Vorschriften im benachbarten Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Brunsfeld“:

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 48° in den Farbtönen rot, rotbraun und braun zulässig

Freiflächengestaltung / Gestaltung von Einfriedungen

Die Maximalhöhe von Einfriedungen beträgt 1,00 m über Oberkante der zur Erschließung der einzelnen Grundstücke notwendigen, angrenzenden Straße "Brunsfeld", gemessen in der Mitte der Straßengrundstücksgrenze im Zustand des fertigen Ausbaus. Einfriedungen sind nur in Form von Holzzäunen mit senkrechter Lattung (Staketenzäune) oder als Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

Vorgartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie den zugewandten Baugrenzen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die Flächen für zulässige Stellplätze.

Die Festsetzungen zur Dachform und Einfriedungen sind aufgrund der Lage des Satzungsgebietes bzw. der vorhandenen und zukünftig möglichen Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 51 „Südlich Brunsfeld“ notwendig, um ein an der vorhandenen Bebauung angepasstes Erscheinungsbild der Gebäude zu erreichen bzw. sicherzustellen.

Vorgartengestaltung

Für das Ziel einer möglichst ökologischen, klimatisch sinnvollen und an die Gestaltung der benachbarten Gärten und Grünanlagen angepassten Ausführung der Gärten ist ein Ausschluss von sog. Kiessplitt-, Schotter- oder Steingärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ausgeschlossen. Eine Gestaltung der Gärten mit diesen Materialien ist als Versiegelung zu bewerten, führt zu einer Verarmung des Bodenhaushaltes und zu einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Dieses ist aus ökologischer und klimatischer Sicht nicht sinnvoll und sollte vermieden werden.

5 Belange der Ver- und Entsorgung

Einzelheiten zur abwassertechnischen Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Die Einbindung in die fernmeldetechnischen und elektrischen Versorgungsnetze ist vorhanden.

6 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Folgender Hinweis wird in die Satzung aufgenommen:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen (Untere Denkmalbehörde) oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 591- 8963, Email: lwlarchaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Tage in unveränderten Zustand zu erhalten.

7 Belange des Immissionsschutzes

Es wird auf die konkreten Regelungen des Nachbarrechtgesetzes NRW hingewiesen. Dieser Hinweis betrifft die dort geregelten Abstandsvorschriften gegenüber landwirtschaftlichen Flächen. Gemäß §§ 41 - 43 NachbG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 und 6 m.

Es wird als bekannt vorausgesetzt, das aus dem Umfeld heraus einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Gerüchen, Lärm und Staub auch zu ungünstigen Zeiten auftreten können. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen. Diese sind auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden Flächen nicht immer zu vermeiden, führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

8 Belange der Umwelt

8.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Umweltbericht (Fa. o.9 Landschaftsarchitekten 08/2018, S.39f.) fasst die Umweltauswirkungen der Satzung wie folgt zusammen:

„Im Rahmen der Entwicklung eines Mischgebietes durch die Aufstellung der Innenbereichs (Ergänzungs-)satzung wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. 2a Nr. 2 BauGB dargelegt worden sind.

Die Aufstellung der Satzung führt aus Sicht des Umwelt- und Naturschutzes zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der betrachteten Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Luft,

Klima, Landschaft, Kulturgüter und biologische Vielfalt. Der Verlust der ökologischen Bodenfunktion durch Versiegelung ist dagegen als erheblich einzustufen und entsprechend auszugleichen.

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebietes kommt es nicht zu artenschutzrechtlichen Konflikten, da die derzeitige Habitatausstattung als gering eingestuft werden kann und es zu Störungsüberlagerungen durch angrenzende Nutzungen kommt.

Im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wurde der bestehende planungsrechtliche Bestand den Festsetzungen der Satzung gegenübergestellt. Demnach wird die naturschutzfachliche Wertigkeit im Plangebiet durch die zusätzlichen überbaubaren Flächen herabgesetzt und ein externer Ausgleich erforderlich.“

8.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

„Das geplante Vorhaben führt zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die nachfolgend beschrieben werden.

Verlust von ca. 180 m² Lebensräumen mit mittlerer Bedeutung (Ackerrain) durch Überbauung mit Zufahrten und Zuwegungen.

Verlust und Beeinträchtigung von ca. 5.020 m² Lebensräumen mit geringer Bedeutung (Ackerfläche, teilversiegelte Fläche und Beet) durch Überbauung (max. 60 %) und Umwandlung in Gartenfläche. [...]

Die geplante Innenbereichssatzung führt zu einem Kompensationsdefizit von 3.017 WE. Der Flächenbedarf für Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus den Werteinheiten dividiert durch den Aufwertungsfaktor. [...]

Das Kompensationserfordernis von 3.017 Werteinheiten ist durch die Anlage eines Extensivgrünlandstreifens auf einer Fläche von 802 m² und der Pflanzung von standortgerechten Gehölzen zur Entwicklung eines Waldrandes im Umfang von 471 m² voll ausgeglichen.“ [...]

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen der Satzung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von 3.017 Wertpunkten wird gem. § 9 (1a) BauGB auf dem Flurstück Nr. 157/4 in der Flur 11, Gemarkung Friedewalde vorgenommen.

„Eine Änderung der Planung ist aufgrund der geringfügigen Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung des B-Plans einhergehen, nicht erforderlich.“

(Umweltbericht, Fa. o.9 Landschaftsarchitekten 08/2018, S.34ff.)

Zu den Bewirtschaftungsauflagen, –einschränkungen und Hinweisen auf der externen Ausgleichsfläche siehe den Umweltbericht S. 36f.

8.3 Artenschutz

Der Umweltbericht mit Artenschutzprüfung Stufe I (Fa. o.9 Landschaftsarchitekten 08/2018, S.33) fasst die Auswirkungen der Satzung auf die planungsrelevanten Arten wie folgt zusammen:

„Die im Messtischblatt MTB 3619 „Petershagen, Quadrant 1“ aufgeführten geschützten Arten wurden hinsichtlich der Auswirkungen der Innenbereichssatzung „Friedewalde-Brunsfeld“ bewertet. Aufgrund der Lage im Einwirkungsbereich zu Siedlungsräumen sowie infolge der geringwertigen Habitatausstattung können signifikante Auswirkungen auf den Erhaltungszustand von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden.“

Bielefeld / Petershagen, Oktober 2018

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax -22679

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung mit

Stadt Petershagen

Teil B:

Umweltbericht Fa. o.9 Landschaftsarchitekten 08/2018

(separat)