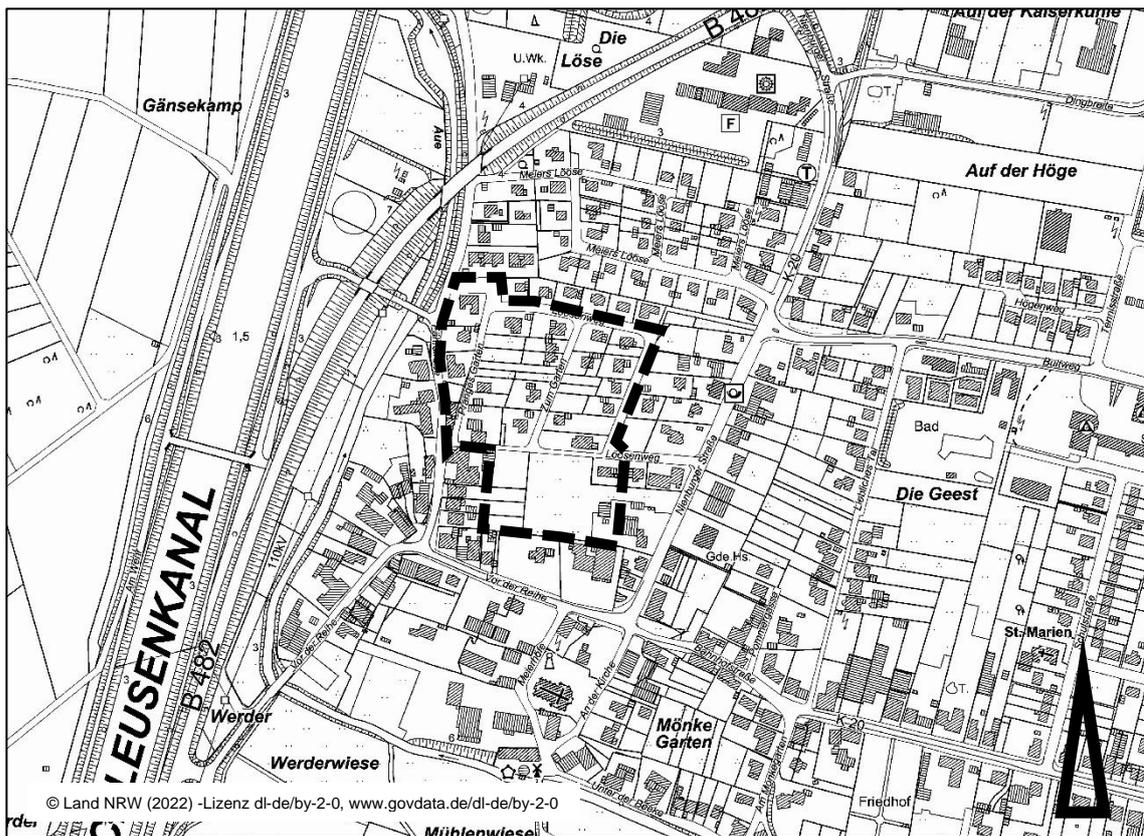


# Stadt Petershagen

Begründung -Teil C-  
zur 4. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 4 „Löösenweg“

OT Lahde  
gem. § 13a BauGB



© Land NRW (2022) -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 ÄNDERUNGSGEBIETES.....	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....	6
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
4.3	RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	8
<b>5</b>	<b>INNENENTWICKLUNGSAKTUALTERNATIVEN.....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>11</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	11
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
7.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	13
7.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	14
7.5	VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG .....	14
7.6	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT.....	15
7.7	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>16</b>
8.1	ERFORDERLICHKEIT.....	16
8.2	DACHGESTALTUNG .....	17
8.3	FASSADENGESTALTUNG .....	18
8.4	SOCKELHÖHE .....	19
8.5	EINFRIEDUNGEN .....	19
8.6	VORGÄRTEN.....	19
8.7	ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE .....	19
8.8	WERBEANLAGEN .....	19
8.9	GELÄNDENIVEAU .....	20
<b>9</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>20</b>
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	20
9.2	ARTENSCHUTZ.....	25
<b>10</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>26</b>
11.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....	26
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	26
11.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG .....	26
11.4	ABFALLBESEITIGUNG .....	26
<b>12</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>27</b>
12.1	BODENDENKMALSCHUTZ.....	27
12.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	27
12.3	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET BÜCKEBURGER AUE.....	27
12.4	BELEUCHTUNG .....	27
12.5	GARTENBEREICHE .....	27

12.6	GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE .....	28
<b>13</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>KOSTEN .....</b>	<b>28</b>

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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. 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 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1346), in Kraft getreten am 15.12.2021
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

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

---

Für das im Ortsteil Lahde gelegene Plangebiet gilt bereits seit 1979 der Bebauungsplan Nr. 4 „Löösenweg“.

Für die in diesem Plan festgesetzte Fläche für Landwirtschaft südlich des Löösenweges besteht ein konkretes Interesse, diese 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 im Ortsteil Lahde zu leisten. Durch die Realisierung der Bebauungsplanänderung wird die innerörtlich gelegene Fläche einer Wohnbebauung zugeführt.

Ebenfalls in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung einbezogen werden die nördlich der landwirtschaftlichen Fläche liegenden, bereits mit Wohnbebauungen bestandenen Flächen. Diese sind im Bebauungsplan bislang als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Da in diesem Bereich jedoch keine dorfgbietstypischen Nutzungen mehr vorhanden sind – insbesondere keine landwirtschaftlichen Betriebe –, bildet der Bebauungsplan nicht mehr den realen Bestand ab. Aus diesem Grund soll für den baulichen Bestand dort im Rahmen dieser Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung von einem Dorfgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert werden.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, ist somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in Lahde und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen.

Da die gem. § 19 (2) BauNVO zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB), ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB). Es ergibt sich bei einer Nettobaulandfläche von rd. 33.052 m<sup>2</sup> und einer max. zulässigen GRZ von 0,4 eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO von 13.221 m<sup>2</sup>.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 (6) Nr. 7b BauGB vor.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird somit gem. § 13 (3) Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Bei dem beschleunigten Verfahren gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

---

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

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet liegt in der Stadt Petershagen im Stadtteil Lahde und umfasst in der Gemarkung Lahde, Flur 7 die Flurstücke, 94 (tlw.), 58/1 (tlw.), 62/1 (tlw.), 65/1 (tlw.), 67/1 (tlw.), 291, 292 (tlw.), 295, 191, 168, 167, 166, 165, 280, 281, 217, 218, 219, 228, 229, 169, 185, 243, 186, 244, 187, 272, 290, 289, 270, 269, 238, 268, 257, 258, 171, 147, 148, 273, 245, 274, 276, 275, 26, 25, 223 (tlw.), 224, 277, 264, 172, 174, 221, 233, 234, 235, 236, 226, 227 und 215.

Das Änderungsgebiet hat eine Größe von rd. 39.648 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Zustand des Änderungsgebietes**

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereiches von Lahde.

Der nördliche Teil des Änderungsgebietes ist bereits von Wohnbebauungen mit anschließenden Hausgärten geprägt. Hier bestehen bereits seit vielen Jahren Baurechte. Die Erschließung ist über die Fährstraße, Löösenweg, „Pranges Garten“ und „Zum Garten“ gesichert.

Bei dem südlichen Teil, für den im Zuge der Planung Baurechte geschaffen werden sollen, handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche und um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Wohnbebauungen an der Fährstraße.

Zur Erschließung der neuen Baugrundstücke soll eine neue Planstraße angelegt werden, die an den nördlich verlaufenden Löösenweg anschließt.

Umgeben ist das Änderungsgebiet überwiegend von weiteren Wohnbebauungen mit anschließenden Hausgärten. Teilweise sind auch gewerbliche oder (ehemalige) landwirtschaftliche Nutzungen in der Umgebung vorzufinden.

Im Plangebiet ist zudem mit Vorkommen von archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen, die vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten fachgerecht zu untersuchen sind (s. Kap. 9.1.10 und Hinweise).



**Abbildung 1: Luftbild, Lage des Änderungsgebietes** (Quelle Luftbild: © Land NRW (2019), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

### 3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Änderungsgebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete aus.

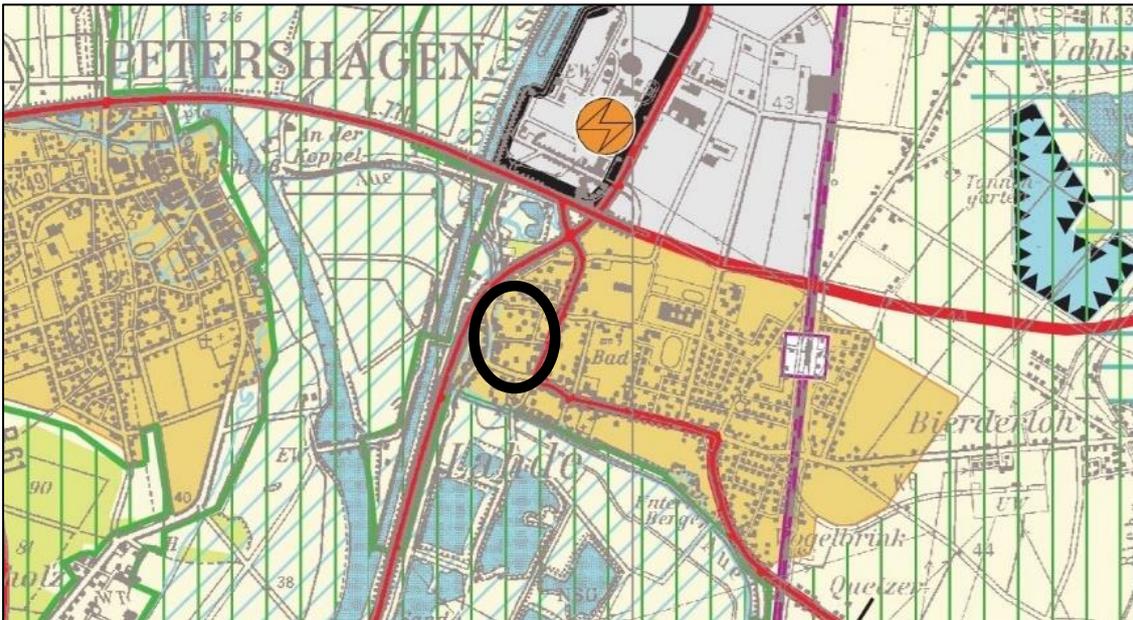
Lediglich von umliegenden Landwirtschaftsbetrieben könnten Immissionen z.B. in Form von Geruch, Staub oder Lärm auf das Änderungsgebiet einwirken, jedoch sind solche Immissionen nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen. Durch die vorliegende Änderung werden keine Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die ggfs. zu zusätzlichen Rücksichtnahmepflichten führen.

Nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Änderungsgebietes bekannt.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Oberbereich Bielefeld, stellt für das Änderungsgebiet einen „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung ist somit mit den regionalplanerischen Zielen vereinbar.



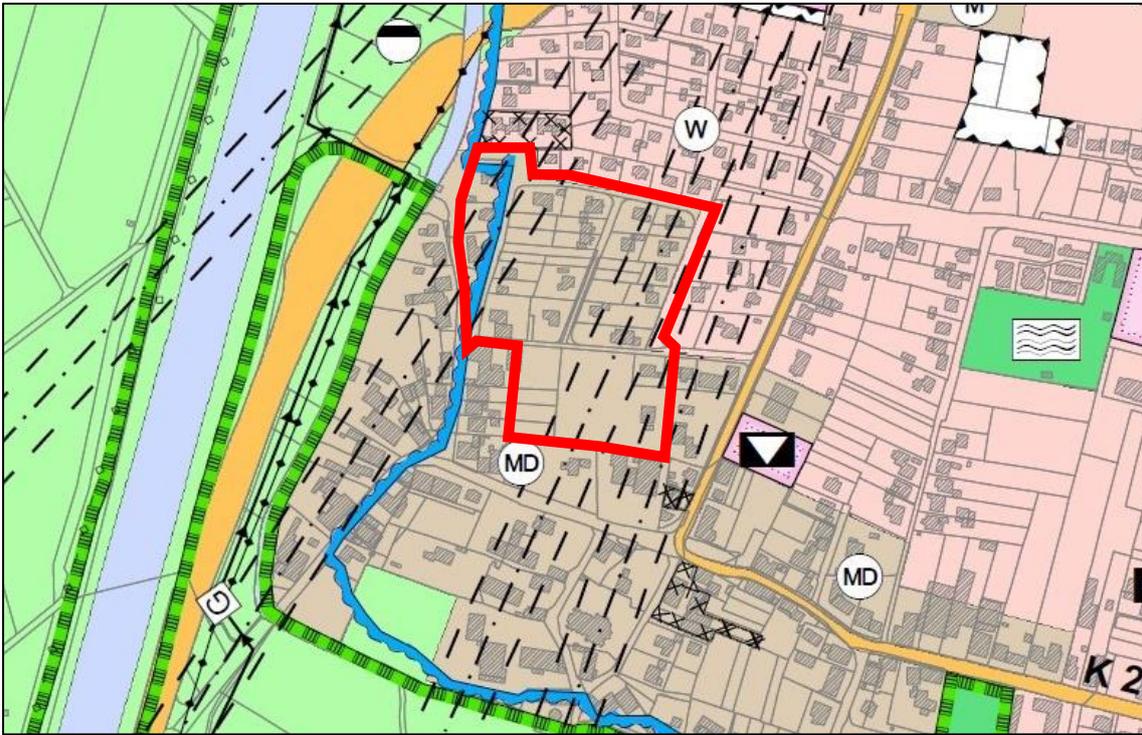
**Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Änderungsgebiet** (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen als „Dorfgebiet (MD)“ gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dargestellt. Daher ist der FNP im Änderungsgebiet gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB zu berichtigen (41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Petershagen), damit die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB entspricht, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind.

Die nachrichtlichen Darstellungen innerhalb des Änderungsgebietes (Überschwemmungsgebiet, Richtfunktrasse) bleiben von der Berichtigung des FNP unberührt.

Eine landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG wurde bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Es bestehen keine Bedenken gegen die FNP-Berichtigung.



**Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes** (Quelle: Stadt Petershagen)

### 4.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das Änderungsgebiet gilt bereits seit 1979 der Bebauungsplan Nr. 4 „Löösenweg“. Die inzwischen erfolgten drei Änderungen des Bebauungsplanes betreffen die zeichnerischen Festsetzungen des Änderungsgebietes nicht.

Der nördliche Teil des Änderungsgebietes ist als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Dort sind zweigeschossige Bebauungen in offener Bauweise zulässig. Es dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Außerdem werden im B-Plan einige, wenige Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen getroffen, z.B. zur Dachgestaltung. Die Erschließung erfolgt über die festgesetzten Verkehrsflächen. Im Nordwesten im Bereich des Kreuzungspunktes Fährstraße / Löösenweg sind zusätzlich Verkehrsgrün und eine Trafostation zeichnerisch festgesetzt.

Der südliche Teil des Änderungsgebietes ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Diese wird im Zuge der vorliegenden B-Plan-Änderung überplant und für eine wohnungsbauliche Nutzung zugänglich gemacht. Nur ein Teil dieser Fläche wird derzeit tatsächlich noch für die Landwirtschaft genutzt (vgl. Luftbild Abb. 1).

Im Norden und Osten des Änderungsgebietes ist im B-Plan Nr. 4 bereits ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (Anm.: Die Gemeinbedarfsfläche für die Post wurde im Rahmen der 3. Änderung des B-Plans zum WA).

Die südlich angrenzenden Dorfgebietsflächen wurden nicht in die vorliegende B-Plan-Änderung einbezogen und sollen weiterhin Bestand haben, da dort und in der weiter südlich angrenzenden Umgebung noch dorfgbietstypische Nutzungen vorhanden sind.



**Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 4 "Löösenweg" (1979), ohne Änderungen** (Quelle: Stadt Petershagen)

## 5 INNENTWICKLUNGSAalternativen

Da durch die vorliegende Bauleitplanung neues Baurecht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht, ist gem. § 1a (2) Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken zu begründen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Änderungsgebietes geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Stadt Petershagen zu entsprechen.

Das Änderungsgebiet liegt in den bestehenden Siedlungsstrukturen der Ortschaft Lahde und ist für eine wohnungsbauliche Nutzung in besonderem Maße geeignet. Daher kann das Änderungsgebiet zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen

Wohnbebauung und Nachverdichtung in Petershagen beitragen. 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 Änderungsgebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage zu Infrastruktureinrichtungen in Lahde (Freibad, Grundschule, Nahversorgung, Gastronomie), sowie zu den Mittelzentren Petershagen und Minden, so dass der Ortsteil insbesondere eine Bedeutung als attraktiver Wohnstandort aufweist.

Über den gem. § 1a (2) Satz 2 BauGB „notwendigen Umfang“ bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht hinausgegangen, da das Änderungsgebiet im FNP bereits als „Dorfgebiet“ ausgewiesen ist und hier somit (Wohn)-Bebauungen grundsätzlich den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt Petershagen entsprechen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die im Änderungsgebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen ohnehin nicht mehr vollständig genutzt werden.

Um die städtebauliche Ordnung im Änderungsgebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher der vorliegende Bebauungsplan geändert werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Änderungsgebietes erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich geregelt werden.

## **6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

---

Der städtebauliche Entwurf beschränkt sich auf den im Bebauungsplan bislang als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Bereich, da hier neue Baurechte geschaffen werden.

Er sieht vor, dass diese Fläche über eine neu anzulegende Planstraße erschlossen wird, die nördlich an den Löösenweg anschließt. Diese Planstraße ist eine Sackgasse mit einer Wendeanlage. Zusätzlich ist ein Privatweg vorgesehen, der Grundstücke in zweiter Reihe erschließt.

Inwieweit die rückwärtigen Bereiche der Flurstücke 58/1, 62/1, 65/1 und 67/1 bebaut werden, hängt von der jeweiligen Bereitschaft der Eigentümer ab. Die Flurstücke 291, 292 und 94 sind ebenfalls nicht mehr in landwirtschaftlicher Nutzung und bereits bebaut.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 Stadtplanung)

## 7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsgebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die Änderung der Baugebietskategorie im Bestandsbereich von einem Dorfgebiet (MD) in ein Allgemeines Wohngebiet erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Änderungsbereich keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden sind und mittel- bis langfristig auch nicht mit einer Ansiedlung von solchen Betrieben zu rechnen ist. Aus diesem Grund weist das Änderungsgebiet nicht mehr den Gebietscharakter eines Dorfgebietes auf. Im Ursprungsplan wurden im Dorfgebiet im Bereich des Flurstücks 268 zusätzlich die zulässigen Nutzungen mit Nutzungsabgrenzungen gesteuert. Eine solche Feinsteuerung ist aufgrund der Nutzungsänderung zu einem WA im Änderungsgebiet nicht mehr notwendig.

Im WA sind gem. § 4 (2) BauNVO 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 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung:

- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe

ist im Änderungsgebiet zulässig, da solche Betriebe im Änderungsgebiet bereits vorhanden sind und in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden sollen.

Die gem. § 4 (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) 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 Änderungsgebietes 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 in dem gesamten WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO ausgeschöpft. Dies ermöglicht einen effektiven Umgang mit Grund und Boden, um dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung bzw. der Schaffung von Wohnbaugrundstücken entsprechen zu können.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, sodass insgesamt eine Versiegelung der Grundstücksflächen von bis zu 60% zulässig ist.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße des Baugrundstücks an.

### **7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Geschossigkeit**

Um die Höhe der baulichen Anlagen zu begrenzen, wird im Änderungsgebiet die max. Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im gesamten WA sind max. zwei Vollgeschosse zulässig, um eine möglichst hohe Auslastung der Gebäude zu ermöglichen. Auch im ursprünglichen MD waren zwei Vollgeschosse zulässig.

Um auch die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Ortslage zu begrenzen, werden gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO max. Traufhöhen und Gebäudehöhen im Änderungsgebiet festgesetzt.

Im Änderungsgebiet wird die Traufhöhe auf 6,5 m und die Gebäudehöhe auf 9,5 m begrenzt. Diese Höhen gewährleisten ein Einfügen der geplanten Bebauung auch hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung.

Als Traufhöhe wird der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der

Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umweh- rung z.B. Attika) definiert.

Die für die Höhe der baulichen Anlagen maßgebenden Bezugspunkte werden im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO mit Bezugspunkten in m über Normalhöhennull (m NHN) verbindlich festgesetzt. Sie orientieren sich an der im Änderungsgebiet vorhandenen natürlichen Geländehöhe und der Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen. Die Festsetzung der Bezugspunkte gewährleistet eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung. Das Gelände ist über weite Teile des Änderungsgebietes recht eben, fällt dann aber von Osten nach Westen ab.

### **7.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Innerhalb des WA 2-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (WE) gem. § 9 (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.

Im WA 1 wird auf eine solche Festsetzung verzichtet, da diese auch im Ursprungsplan nicht enthalten ist.

### **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Änderungsgebietes 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. Diese Festsetzungen sind auch schon im Ursprungsplan enthalten.

Die festgesetzten Baugrenzen und deren Abstände zu den umliegenden Verkehrsflächen sind im WA 1 aus dem Ursprungsplan übernommen, sodass sich hier keine Veränderungen bzgl. der überbaubaren Grundstücksflächen ergeben.

Im WA 2 halten die Baugrenzen einen Abstand von 5 m zu der neuen Planstraße und der bestehenden Verkehrsfläche sowie 3 m rund um die Wendeanlage ein, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu leisten. Diese städtebaulichen Räume werden wesentlich geprägt von den Verkehrsflächen und den seitlich begrenzenden Gebäuden auf den privaten Grundstücken.

Zu benachbarten Wohngrundstücken wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann im gesamten Änderungsgebiet ausnahmsweise zugelassen werden, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen.

Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

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 WA 2 wird an der bestehenden Straße sowie der Planstraße eine „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.

Für die Erschließung ist pro Grundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis zu max. 4 m zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der neuen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der vorhandenen Bebauung eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports oder größere Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

Im WA 1 wird auf die Festsetzung einer „Vorgartenfläche“ verzichtet, da diese auch im Ursprungsplan nicht enthalten ist.

Als Ausnahme i.S.d. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO werden auch solche Nebenanlagen zugelassen, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abwasser dienen. Hierdurch können z.B. auch zentrale Nahversorgungskonzepte (z.B. Strom, Wärme) realisiert werden. Die Ausweisung von Flächen hierfür im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

## **7.5 Verkehrsflächen / Erschließung**

Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Straßenbegrenzungslinie planungsrechtlich gesichert. Selbiges gilt für die neu anzulegende Planstraße mit einer Breite von 6 m bzw. 6,5 m und einer Wendeanlage innerhalb des WA 2-Gebietes. Die Wendeanlage ermöglicht das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen in Anlehnung an die RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Die verkehrliche Anbindung erfolgt so in erster Linie über den Löösenweg in Richtung Nienburger Straße.

Darüber hinaus ergibt sich eine neue Fahrbeziehung auch in westliche Richtung in Richtung der Straße Fähranger. Diese wird erforderlich, um innerhalb des WA 2-Gebietes die Erschließung auch für 3-achsige Lkw (Müllabfuhr) zu gewährleisten, da auf Grund des Ausbaus des Löösenweg (Stellplätze, Grünfläche) keine Ausfahrt vom WA 2-Gebiet in den Löösenweg nach Norden möglich ist.

Im Rahmen der Ausbauplanung wird im Bereich Zum Garten/ Löösenweg im Norden des WA 2-Gebietes jedoch ein verkehrsberuhigter Ausbau mit geschwindigkeitsmindernden baulichen Maßnahmen (z.B. Schwellen) vorgesehen, um die Attraktivität dieser Verbindung für den Durchgangsverkehr zu minimieren.

Im Bereich des WA 2-Gebietes wird im Nordosten zudem ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um hier den Zufahrtsbereich zu der neuen Planstraße vor der planbedingten Engstelle im Anschluss an den östlichen Löösenweg als Hauptzufahrtsbereich von Grundstückszufahrten frei zu halten.

## **7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger“ (GFL) wird die Erschließung von weiteren Grundstücken in zweiter Reihe über Privatwege gesichert. In diesen Privatwegen wird keine öffentlich gewidmete Kanalisation verlegt, so dass diese privat durch die Anlieger herzustellen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass Privatwege nicht durch die öffentliche Müllabfuhr befahren werden. Daher sind die Müllsammelbehälter am Abfuhrtag an der öffentlichen Verkehrsfläche zur Entleerung bereitzustellen.

Die im Plan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind jedoch nicht la-gegenau festgesetzt. Ihre genaue Lage wird von den endgültigen Zuschnitten der einzelnen Baugrundstücke abhängen.

Zur Sicherung der Erschließung sind die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen.

Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen in den Grundbüchern aller Eigentümer der entlang der Privatwege und Leitungsrechte gelegenen Grundstücke einzutragen und es ist für die gemeinsamen Leitungen eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.

## **7.7 Grünordnerische Festsetzungen**

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

Dabei können folgende Arten verwendet werden:

Apfelbäume:

- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bohnapfel
- Jacob Lebel
- Klarapfel

Birnbäume:

- Gute Graue
- Gellerts Butterbirne
- Köstliche aus Charneux

Kirschbäume:

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche

Zwetschgenbäume:

- Hauszweitschge
- Wangenheims- Frühzweitschge

Laubbäume:

- |   |             |                    |
|---|-------------|--------------------|
| • | Feldahorn   | Acer campestre     |
| • | Hainbuche   | Carpinus betulus   |
| • | Rotbuche    | Fagus sylvatica    |
| • | Vogelbeere  | Sorbus aucuparia   |
| • | Sommerlinde | Tilia platyphyllos |
| • | Winterlinde | Tilia cordata      |

Darüber hinaus können auch die in der Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinationssausschuss Obstwiesenschutz NRW"<sup>1</sup> aufgeführten Obstbaumarten 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, z.B. in den Privatgärten, möglich. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

---

## 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 Änderungsgebiet 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.

---

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

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Änderungsgebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie die öffentlichen Verkehrsflächen, Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung und Kubatur der Baukörper getroffen.

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 86 BauO NRW 2018 mit einem Bußgeld geahndet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für das WA 1 bereits seit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes im Jahr 1979 einige, wenige Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gelten. Diese sollen weitestgehend in die hier vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen werden und somit weiterhin Gültigkeit besitzen.

Dies führt gleichzeitig dazu, dass zum Teil unterschiedliche Regelungen für das WA 1 und WA 2 getroffen werden.

## **8.2 Dachgestaltung**

### WA 1

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften werden für das WA 1 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, sodass bereits vorhandene Baurechte nachträglich nicht geändert werden.

Im WA 1 sind die Dächer von Wohngebäuden als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszuführen, sodass nur ortstypische Dachformen im Änderungsgebiet zulässig sind. Eine Mischung der Dachformen ist nicht zulässig.

Bei eingeschossigen Wohngebäuden ist dabei eine Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 48°, bei zweigeschossigen Wohngebäuden eine Dachneigung von mindestens 25° bis höchstens 42° zulässig.

Garagengebäude mit mehr als einem Stellplatz und Nebenanlagen, sofern erforderlich, sind mit Flachdach auszuführen.

Darüber hinaus wird aus dem Ursprungsplan für das WA 1 eine Vorschrift übernommen, dass bei eingeschossigen Wohngebäuden eine Drenpelhöhe von max. 1 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden eine Drenpelhöhe von max. 0,8 m zulässig ist.

### WA 2

Im WA 2 sind die Dächer von Hauptgebäuden als Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, oder versetzte Pultdächer auszuführen. Auch hier gilt, dass ortsuntypische Dachformen dadurch ausgeschlossen werden. Dabei ist eine Dachneigung von mindestens 20° bis höchstens 48° zulässig.

Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind nur dann zulässig, wenn diese flächig mindestens extensiv begrünt werden. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 12 cm ist vorzusehen. Mit dieser Vorschrift soll ein Beitrag zu einem gesunden Stadtklima und der ökologischen Vielfalt geleistet werden, da die Dächer auch als Lebensraum durch zahlreiche Arten der Flora und Fauna (z.B. Insekten) genutzt werden können. Gründächer bieten ebenso bautechnische Vorteile

wie eine längere Lebensdauer von Dächern durch den Schutz der Dachabdichtung, eine verbesserte Wärmedämmung und damit geringere Energiekosten sowie eine Reduzierung bzw. zeitliche Verzögerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch mit Flachdächern ohne Dachbegrünung zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig, um eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen.

#### WA 1 und WA 2

Garagengebäude, die unmittelbar auf einer Grenze zweier Grundstücke gemeinsam angebaut werden, sind in der gleichen Dachform auszuführen.

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 Edelingoben 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 sowie Dachbegrünungen sind innerhalb des Änderungsgebietes 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 Änderungsgebiet zu ermöglichen.

Fassaden mit Verblendmauerwerk sind nur in den Farbtönen rot bis rotbraun und rot-anthrazit sowie grau zulässig. Putzfassaden sind neben den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farben auch in den Farbtönen weiß bis weiß-grau sowie sand und gelblich/ocker zulässig. Mit der Einschränkung auf diese Farbtöne soll eine ortsuntypische Farbgebung der Fassaden (z.B. grün, blau oder schwarz) vermieden werden.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

#### **8.4 Sockelhöhe**

Aus dem Ursprungsplan wird für das WA 1 eine Vorschrift übernommen, die eine maximale Sockelhöhe von 0,8 m zulässt.

#### **8.5 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 ohne Einschübe aus Kunststoff, 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.

#### **8.6 Vorgärten**

Die Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen übernimmt 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 Flächen ausgeschlossen, da diese Gestaltungsformen i. d. R. mit einem Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einhergehen.

Gleiches gilt auch für übrigen Gartenflächen außerhalb der Vorgartenbereiche (vgl. Hinweise unter Kap. 12.4).

#### **8.7 Erforderliche Stellplätze**

Im Plangebiet sind je Wohnung zwei Pkw-Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.,

Dies dient dazu, den Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen zu reduzieren, so dass eine dem Gemeinwohl dienende Nutzung der Verkehrsflächen (hier als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen) gewährleistet werden kann.

#### **8.8 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. Zusätzlich sind auch sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe im WA zulässig.

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.

## **8.9 Geländeneiveau**

Aus dem Ursprungsplan wird für das WA 1 eine Vorschrift übernommen, dass der natürliche Geländeverlauf innerhalb der Grundstücke auch im Bereich der Gebäude beizubehalten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen für Terrassen und Freisitze bis Sockelhöhe sind zulässig.

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

---

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

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde nicht durchgeführt. Der in § 13a (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 (6) Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) oder europäischen Vogelschutzgebieten vor.

- Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet liegt westlich und südlich des Änderungsgebietes in einer Entfernung von rd. 230 m (DE-3519-401, „Weseraue“).
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich im Südwesten in einer Entfernung von rd. 2,4 km (DE-3619-301, „Heisterholz“).

Eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten kann laut Verwaltungsvorschrift Habitatschutz (VV Habitatschutz vom 06.06.2016) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW bei einer Entfernung von mehr als 300 m ausgeschlossen werden.

Da die Unterschreitung des 300 m-Abstandes zum Vogelschutzgebiet Weseraue den baulichen Bestand (WA 1) betrifft und die Flächen mit neuen Baurechten (WA 2) den 300 m-Abstand überschreiten, wird davon ausgegangen, dass durch die vorliegende Änderungsplanung keine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebietes hervorgerufen wird.

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 Änderungsgebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortschaft von Lahde und kann gut in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden.

In der Umgebung des Änderungsgebietes befindet sich u.a. ein Grundschulstandort, Nahversorgungsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs, medizinischen Anwendungen und ein Freibad. Zudem liegt das Änderungsgebiet in günstiger Lage zu den

Naherholungsgebieten der Weser im Westen und dem Schaumburger Wald im Osten sowie der freien Landschaft dazwischen. Über die B 482 ist das Gebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden.

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

Aufgrund der eher geringeren Beeinträchtigungen hinsichtlich des Lärms und den guten Voraussetzungen bezüglich der Infrastrukturen sind gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

### **9.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Änderungsgebiet ist im WA 1 bereits durch Wohnbebauungen mit anschließenden Hausgärten geprägt. Das WA 2 stellt gegenwärtig zum größten Teil landwirtschaftliche Flächen und einzelne Privatgartenflächen dar. Durch diese Nutzungen ist das Änderungsgebiet bereits anthropogen vorbelastet, so dass mit dem Vorkommen störepfindlicher Arten nicht zu rechnen ist.

Durch die künftige Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, z.B. für typische Gartenvögel.

Auch der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind (Kap. 9.2).

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind als gering einzuschätzen.

### **9.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Durch die Überplanung des WA 1 ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen.

Das WA 2 stellt gegenwärtig zum größten Teil landwirtschaftliche Flächen und einzelne Privatgartenflächen dar. Durch die Realisierung des WA 2 geht die landwirtschaftliche Fläche verloren und wird durch Wohngebäude mit Gartenbereichen und entsprechenden Bepflanzungen ersetzt, so dass dort neue Biotopstrukturen und Lebensräume auch für Pflanzen entstehen.

Auf Grundlage der grünordnerischen Festsetzung sind zudem auf den Baugrundstücken Bäume anzupflanzen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind 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).

Durch die Überplanung des WA 1 ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Biodiversität.

Das WA 2 ist derzeit durch landwirtschaftliche Flächen und einzelne Privatgartenflächen geprägt. Mit dem Vorhaben ist die zusätzliche Versiegelung von Flächen verbunden, und damit ein Verlust an Biodiversität.

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

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

### 9.1.5 Schutzgut Wasser

Das Änderungsgebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der nordwestliche Teil des WA 1 zwischen Fährstraße und Pranges Garten liegt in einem Überschwemmungsgebiet i.S.d. § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a WHG zu beachten. Durch die Bebauungsplanänderung wird das Überschwemmungsgebiet in seiner Funktion nicht beeinträchtigt, da die dort bereits vorhandenen Baurechte nicht wesentlich geändert werden – insbesondere keine zusätzlichen Flächenversiegelungen.

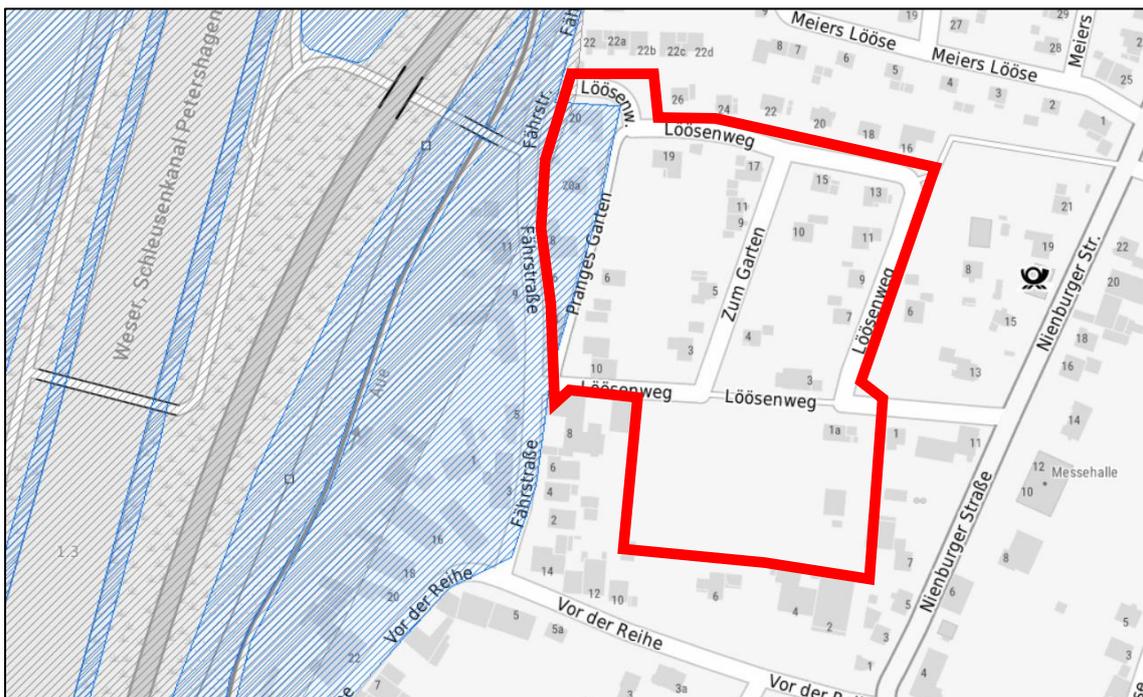


Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet Bückeburger Aue (Quelle: Geoportal NRW)

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht erkennbar.

### 9.1.6 Schutzgut Fläche

Eine zusätzliche Flächenneuanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung und der baulichen Entwicklung im WA 2 vorgenommen. So wird eine im B-Plan festgesetzte landwirtschaftliche Fläche von ca. 10.864 m<sup>2</sup> einer wohnungsbaulichen Nutzung zugänglich gemacht, die bis zu 60 % versiegelt werden darf. Für die neue Planstraße werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen.

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches der Ortschaft Lahde mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, sodass das Änderungsgebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen und einer Innenver-

dichtung des Ortskerns beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand geeigneter und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Regionalplan und im Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Nutzung vorbehalten sind.

Auf Grund der günstigen 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 sind im Änderungsgebiet der typischen „Braunerde“ zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit der Böden wurde bisher nicht bewertet. Die Versickerungsfähigkeit im 2-Meter-Raum wird als „geeignet“ eingestuft.<sup>2</sup>

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens ist als erheblich einzustufen, da Teile des Änderungsgebietes 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. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Flächen im Regionalplan und im Flächennutzungsplan bereits für eine bauliche Nutzung vorbehalten sind.

#### **9.1.8 Schutzgüter Klima/ Luft**

Großräumig gesehen liegt das Änderungsgebiet 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 mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch durchschnittliche Jahrestemperaturen um 10,3 °C und geringe Niederschläge um 686 mm/a aus.<sup>3</sup>

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung 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.

Gemäß dem „Fachinformationssystem Klimaanpassung“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegt das Plangebiet zudem teilweise in einem „Klimavorsorgebereich Klasse 3“ mit einer weniger günstigen thermischen Situation, bedingt durch die räumliche Lage innerhalb des Siedlungsbereiches.

---

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017

<sup>3</sup> Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 11.05.2022

Die Starkregenkarten weist für den Planbereich keine besonders gefährdeten Bereiche aus.

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

### **9.1.9 Schutzgut Landschaft**

Durch die Überplanung des WA 1 ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, zumal auch die örtlichen Bauvorschriften beibehalten werden.

Das WA 2 dient derzeit vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche. Die angrenzenden Flächen sind bereits bebaut und bestehen vorwiegend aus wohnungsbaulichen Nutzungen. Die Wohngebiete sind hierbei von ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit anschließenden Gärten geprägt.

Von der freien Landschaft ist das Plangebiet nicht einsehbar. Eine Wirkung für das Ortsbild ergibt sich vorrangig in der direkten Umgebung des Plangebiets im Bereich des Löösenwegs. Die geplanten Bauvorhaben werden sich hinsichtlich Gestaltung und Kubatur in die bestehende Ortslage einfügen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind somit nicht erkennbar.

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

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Boden- und Baudenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

„Das Plangebiet und damit auch die darin aktuell neu beplante, ehemalige landwirtschaftliche Fläche ist siedlungsgünstig am östlichen Ufer der Aue gelegen und wird nach Norden, Osten und Süden unweit von Siedlungs- und Gräberfeldfundstellen der Eisenzeit bis Römische Kaiserzeit (DKZ 3619,0107, 3619,0109, 3619,0110, 3620,0019, 3620,0020, 3620,0131) sowie von Siedlungsstellen mindestens der Römischen Kaiserzeit bis zum Mittelalter (DKZ 3619,0103, 3619,0113, 3619,0114) umgeben.

Des Weiteren liegt unweit südöstlich der Planfläche der Standort des ehemaligen Klosters in Lahde (DKZ 3619,0125). Über Ausgrabungen wurden zudem eine u. a. frühmittelalterliche Siedlungsstelle ca. 550 m südöstlich der Planfläche (DKZ 3619,0117) sowie ein eisenzeitliches Gräberfeld ca. 500 m östlich der Planfläche (DKZ 3620,0083) erfasst. Aufgrund der umgebenden hohen Fundstellendichte und der siedlungsgünstigen Lage sind auch auf der aktuell beplanten Fläche Bodendenkmäler aus den genannten Zeithorizonten zu vermuten.“<sup>4</sup>

Es besteht somit die Gefahr, dass archäologische Funde oder Befunde durch Tiefbauarbeiten zerstört werden, wenn diese nicht im Vorfeld der Baumaßnahmen archäologisch untersucht und ggf. fachgerecht geborgen werden. Dies kann durch entsprechende Prospektionen in Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden sichergestellt werden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die erforderlichen archäologischen Untersuchungen fachgerecht durchgeführt und ggf. Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern getroffen werden.

### **9.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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

---

<sup>4</sup> LWL Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 21.07.2022

## 9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, wurde der Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG erstellt.<sup>5</sup>

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Das Plangebiet ist größtenteils bereits bebaut. Änderungen im Sinne einer baulichen Nachverdichtung betreffen vorrangig das südlich gelegene Grünland. Aufgrund der Lage im dicht bebauten Innenbereich sowie aufgrund der Kleinräumigkeit und Strukturarmut der Fläche, sind seltene und streng geschützte Arten hier nicht zu erwarten.*

*Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme, können artenschutzrechtliche Konflikte, auch in Bezug auf häufige Vogelarten, vermieden werden.“*

Als Vermeidungsmaßnahme sollten das Räumen der Baufläche sowie der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit erfolgen (01.03. bis 30.09. (§ 39 BNatSchG)).

---

## 10 BELANGE DES BODENSCHUTZES

---

Nach § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. In dem Änderungsgebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

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.

Besonders geschützte Böden (z.B. solche mit hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltene Böden) sind im Änderungsgebiet 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

---

<sup>5</sup> Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Löösenweg“, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 27.06.2022

damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermeiden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die im Änderungsgebiet 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 WA 1 ist bereits an die Trinkwasserversorgung angebunden und auch die Löschwasserversorgung ist gewährleistet.

Das WA 2 kann an die bereits vorhandenen Trinkwasserleitungen in den umgebenden Straßen angeschlossen werden.

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

### **11.2 Abwasserbeseitigung**

Der Bestandsbereich ist bereits an die Abwasserbeseitigung angeschlossen. Diese erfolgt im Trennsystem über Schmutz- und Regenwasserkanäle in den angrenzenden Straßen.

Innerhalb des WA 2-Gebietes ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Dabei ist die Versickerung durch die belebte Bodenschicht vorzunehmen, um die biologische Reinigungs- und Filterfunktion dieser Bodenschicht zu nutzen und einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu minimieren.

Die Entwässerung der Verkehrsfläche erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalsystem (Trennsystem im Verlauf des Löösenweg).

### **11.3 Elektrizitätsversorgung**

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger Westfalen-Weser-Netz AG bereitgestellt. Zur Sicherung der Versorgung mit Elektrizität wird eine neue Ortsnetzstation erforderlich.<sup>6</sup> Diese wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer „Fläche für Versorgungsanlagen- Ortsnetzstation“ gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB gesichert.

Die Bestandsgebäude im Änderungsbereich werden bereits mit Elektrizität versorgt.

### **11.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt.

---

<sup>6</sup> Westfalen Weser Netz GmbH, Schreiben vom 23.06.2022

## **12 HINWEISE**

---

### **12.1 Bodendenkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel: 05702/ 822-224, E-Mail: a.spiess@petershagen.de als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

### **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 nordwestlichen Bereich in das Änderungsgebiet hinein. Die Lage ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen. Für den Bereich des Überschwemmungsgebietes sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

### **12.4 Beleuchtung**

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Beleuchtung des Außenbereichs abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z.B. LED mit warmweißer Lichtfarbe bis 2.700 Kelvin) zu verwenden.

### **12.5 Gartenbereiche**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der damit verbundenen ökologischen Nachteile ist die Errichtung von Kies-, Splitt- und Schottergärten zu vermeiden. Die nicht

durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen und Wegebeziehungen benötigten Flächen (Gärten) sind gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW als Grünfläche bzw. wasseraufnahmefähige Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (z. B. Rasenflächen, Beete, Gehölzstrukturen, etc.).

## 12.6 Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 (1)7b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

## 13 FLÄCHENBILANZ

**Tabelle 1: Flächenbilanz gesamtes Änderungsgebiet**

Art der Nutzung	4. Änderung, ca.
Öffentliche Verkehrsfläche	6.263 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	33.052 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	76 m <sup>2</sup>
Verkehrsbegleitgrün	257 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>39.648 m<sup>2</sup></b>

**Tabelle 2: Flächenbilanz überplante Landwirtschafts-Fläche (WA 2)**

Art der Nutzung	Bestand	4. Änderung, ca.
Fläche für Landwirtschaft	10.709 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	155 m <sup>2</sup>	393 m <sup>2</sup>
Fläche für Versorgungsanlagen	0 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0 m <sup>2</sup>	10.451 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>10.864 m<sup>2</sup></b>	<b>10.864 m<sup>2</sup></b>

## 14 KOSTEN

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

Minden, 03.04.2023

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

**Fachgutachten:**

- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG: 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Löösenweg“, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 27.06.2022