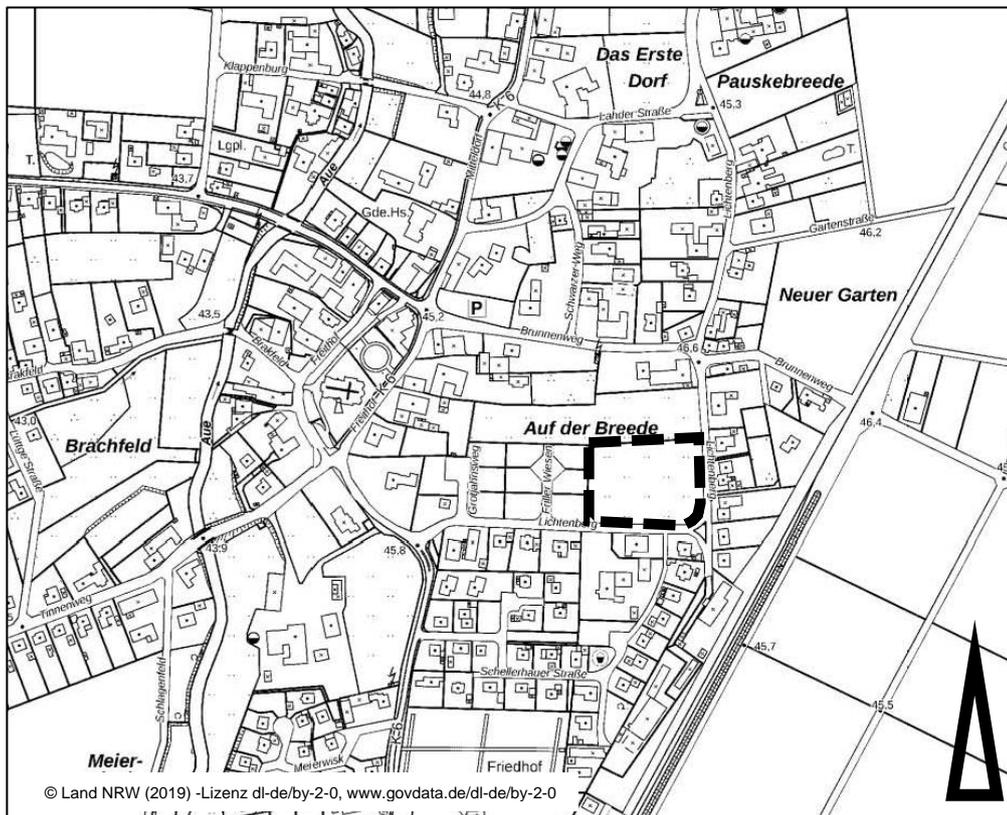


Stadt Petershagen

Begründung -Teil C-
zum Bebauungsplan
Nr. 61 „Lichtenberg II“
OT Frille

gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Inhalt

1	ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN	4
2	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN.....	4
3	LAGE IM RAUM / BESTAND.....	5
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN	6
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
4.1	REGIONALPLAN.....	9
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
5	ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	11
6	ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES.....	12
7	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	12
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
7.3	BAUWEISE UND BAUGRENZEN	14
7.4	STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN.....	14
7.5	VERKEHRSFLÄCHEN / ERSCHLIEßUNG	15
7.6	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
8	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	16
8.1	ERFORDERLICHKEIT	16
8.2	DACHGESTALTUNG	17
8.3	FASSADENGESTALTUNG	17
8.4	SOCKELHÖHE	18
8.5	WERBEANLAGEN	18
8.6	EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN.....	18
8.7	ERFORDERLICHE STELLPLÄTZE	19
8.8	ORDNUNGSWIDRIGKEITEN	19
9	BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	19
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
9.2	ARTENSCHUTZ.....	23
10	BELANGE DES BODENSCHUTZES.....	24
11	VER- UND ENTSORGUNG.....	25
11.1	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG	25
11.2	ABWASSERBESEITIGUNG.....	25
11.3	ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG	25
11.4	ABFALLBESEITIGUNG	25
12	HINWEISE	25
12.1	BODENDENKMALSCHUTZ.....	26
12.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG.....	26
12.3	WASSERSCHUTZGEBIET	26
12.4	GERUCHSIMMISSIONEN.....	26
12.5	ABSTÄNDE ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHEN	26
12.6	GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE	26
13	FLÄCHENBILANZ	27

14 KOSTEN 27

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
schramme@o-neun.de

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den im Ortsteil Frille gelegenen Planbereich nördlich der Straße Lichtenberg besteht ein konkretes Interesse, diesen einer Bebauung zugänglich zu machen.

Eine Bebauung in diesem Bereich entspricht den Zielen der Stadt Petershagen, bereits erschlossene und in die vorhandenen Siedlungsstrukturen integrierbare Flächen für eine wohnungsbauliche Nutzung bereitzustellen, um einen Beitrag zur Deckung des aktuell erkennbaren Wohnbaulandbedarfs auch im Ortsteil Frille zu leisten.

Der Planbereich wird gegenwärtig als Wiese genutzt. Westlich angrenzend wurde im Jahr 2017 bereits der Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ aufgestellt, dessen Baugrundstücke bereits überwiegend bebaut worden sind. Insofern soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes eine weitere Bebauungsmöglichkeit entlang der Straße Lichtenberg geschaffen und eine weitere Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Petershagen stellt für den Planbereich ein Dorfgebiet (MD) dar. Die Realisierung einer gemischten- oder dorfgebietstypischen Nutzung ist jedoch mittel- bis langfristig nicht mehr absehbar, so dass diese Baufläche nunmehr einer wohnungsbaulichen Nutzung mit dem Ziel einer sinnvollen Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbereiches zugänglich gemacht werden soll.

Im Rahmen dieses Planverfahrens kann daher die Darstellung des FNP auf dem Wege der Berichtigung an die konkret geplante Wohnnutzung angepasst werden, ohne dass hierfür ein eigenständiges Änderungsverfahren für den FNP erforderlich wird.

Um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird die innerörtlich gelegene, derzeit als Wiese genutzte Fläche, einer Wohnbebauung zugeführt und die insbesondere südlich angrenzende Wohnbebauung nördlich der Straße Lichtenberg fortgeführt. Dies würde zu einer Ergänzung der vorhandenen Siedlungsstrukturen in zentraler Lage der Ortschaft Frille führen und so eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung der Ortslage bewirken.

Da die Planung durch die Schaffung neuer Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich der Nachverdichtung bestehender Bebauungsstrukturen dient, wird der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung, festgesetzte GRZ kleiner 20.000 m², keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten, keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind) sind erfüllt.

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

Die Darstellung des FNP wird auf dem Wege der Berichtigung in eine Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO angepasst.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Frille, Flur 25 das Flurstück 69 mit einer Plangebietsgröße von rd. 8.187 m².

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

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Wiese genutzt. Die nähere Umgebung des Plangebietes wird südlich und östlich der Straße Lichtenberg durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt. Im westlichen Bereich befindet sich das Wohngebiet, welches durch die Aufstellung des B-Plans Nr. 60 „Lichtenberg“ entstanden ist (in Abb. 1 (Luftbild) noch nicht vollständig erfasst). Im Norden grenzen weitere Wiesenflächen direkt an das Plangebiet an.

Im Westen und Norden befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im nördlichen Ortsteil, im südlichen Ortseingangsbereich und am nordöstlichen Ortsrand im Außenbereich (vgl. 3.3).

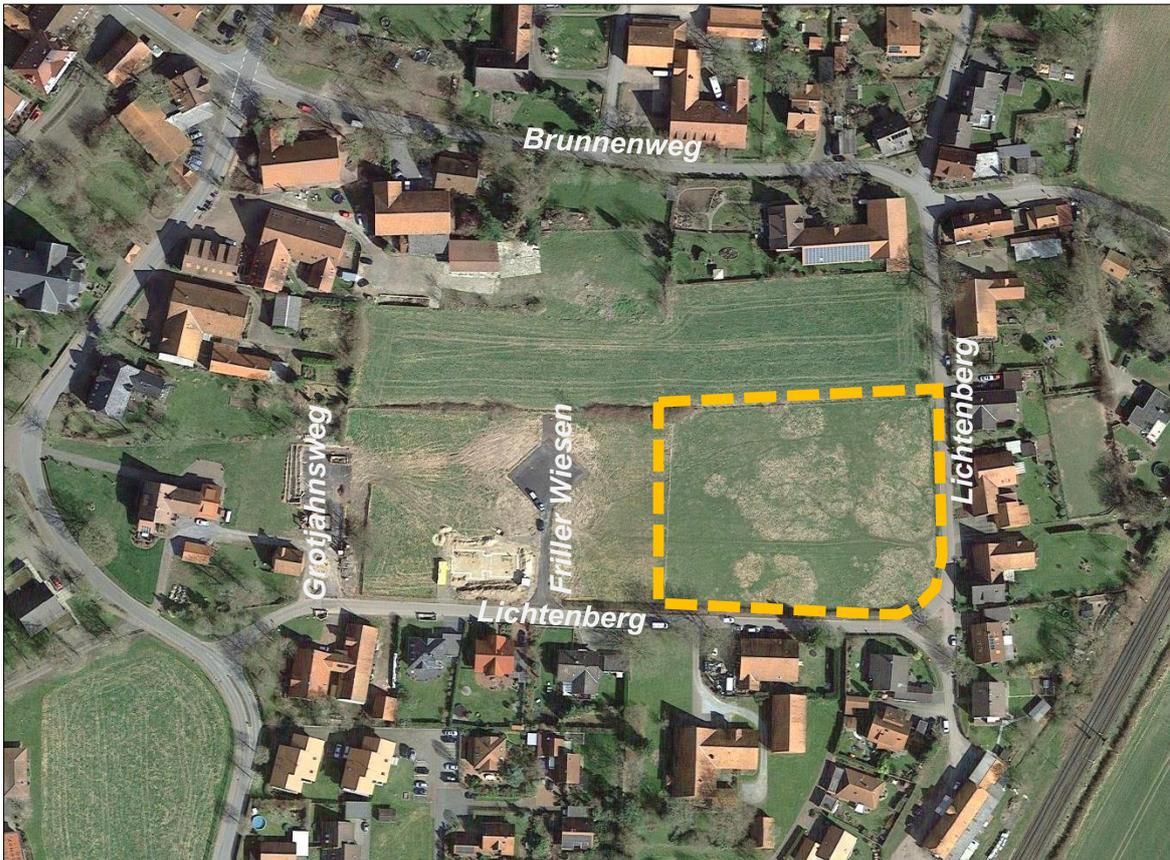


Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes (Luftbild: © Google Earth 2018, GeoBasis-DE/BKG 2009)

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine Immissionen aus. Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 wurde im Zuge der Erstellung des Baugrundgutachtens eine Schadstoffanalyse durchgeführt. Diese stellte keine über der regionalen Hintergrundbelastung liegende Schadstoffbelastung der Böden fest. Die im Gebiet des B-Plans Nr. 61 vorkommenden Böden können der Klasse Z0 gem. LAGA zugeordnet werden¹.

Auf Grund der ländlich geprägten Umgebung können zeitweise landwirtschaftliche Immissionen auf das Plangebiet einwirken (z.B. Gerüche, Staub, etc.). In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen mit Intensivtierhaltung sowie eine Biogasanlage.

Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde eine „Prognose von Geruchsmissionen“² erstellt, die zusammenfassend zu folgendem Ergebnis kommt:

- *Innerhalb der östlichen Erweiterung des Plangebietes (3. Bauabschnitt) liegen die prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten durch die landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld bei Werten zwischen 10-12 %.*
- *Für Wohngebiete gibt die Geruchsmissionsrichtlinie einen Immissionsrichtwert der Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % vor. Dieser Wert wird in Teilen des Plangebietes überschritten. Bei der Bewertung der Geruchsbelastung ist*

¹ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 18.03.2020

² Prognose von Geruchsmissionen, Projektnr. 553171092-B01, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 25.04.2017; Erweiterung der Geruchsmissionsprognose vom 07.02.2019

jedoch zu berücksichtigen, dass nach Angaben der Stadt Petershagen der OT Frille gemäß Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Innerhalb eines Dorfgebietes sind gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie Geruchsstundenbelastungen von bis zu 15 % zumutbar, wenn es sich hierbei um landwirtschaftliche Gerüche handelt. Wo Wohn- und Dorfgebiete unmittelbar aneinander angrenzen, können Zwischenwerte zwischen 10 – 15 % zur Beurteilung herangezogen werden.

Das Gutachten basiert auf der Grundlage der genehmigten Hofstellen in der Umgebung, unabhängig davon, ob diese Hofstellen derzeit noch betrieben werden. Eine Berücksichtigung auch dieser Höfe erfolgt, da die weiterhin zulässige Nutzung jederzeit wiederaufgenommen werden darf.

Dabei wurden folgende Hofstellen berücksichtigt:

- Breede 15
- Holzstraße 6
- Lahder Straße 12
- Mitteldorf 10
- Schaumburger Straße 46
- Schaumburger Straße 47
- Lahder Straße 8
- Grundfeld 1
- Ausgesiedelter Bereich im Grundfeld
- Klappenburg 16
- Erstes Dorf 3
- Erstes Dorf 9

Daraus ergibt sich, dass faktisch voraussichtlich mit geringeren Geruchsimmissionen als prognostiziert im Plangebiet zu rechnen ist. Jedoch liegen auch die prognostizierten Werte bei einer max. Ausschöpfung der o.g. Hofstellen innerhalb einer Spanne, die im Übergangsbereich zu vorhandenen Dorfgebieten die geplante Wohnnutzung im Plangebiet mit Geruchsimmissionshäufigkeiten von max. 12 % der Jahresstunden ermöglichen, so dass im Plangebiet eine Geruchstundenhäufigkeit von bis zu 12% der Jahresstunden zu Grunde gelegt wird (Abb. 3). Die genauen Eingangsdaten der Berechnung, Zahl der Tiere und Anlagen gehen aus der Prognose der DEKRA vom 25.04.2017 hervor, die als Anlage beigefügt ist.

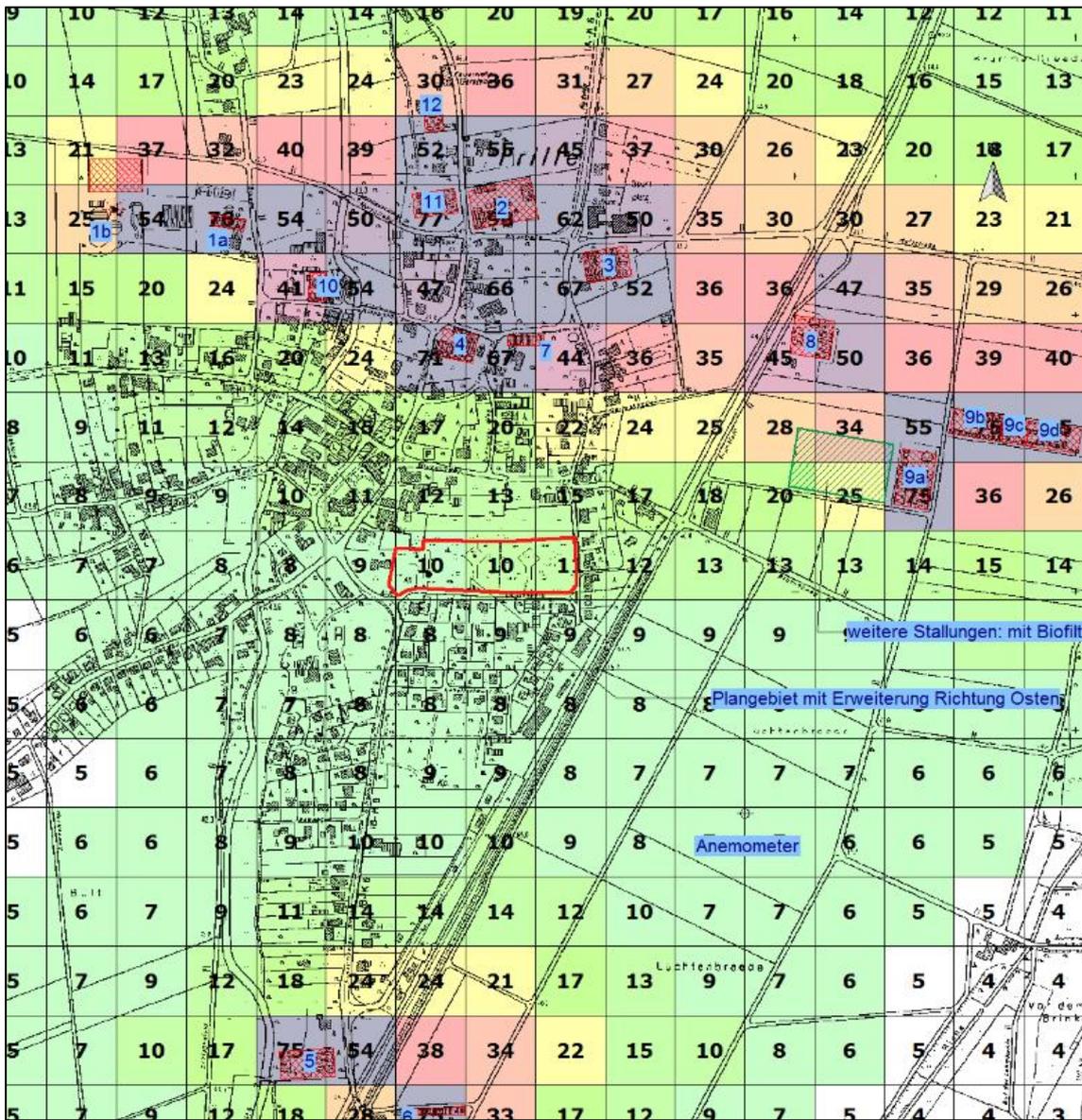


Abbildung 2: Geruchsstundenhäufigkeiten in %, Lage der Quellen (Quelle: DEKRA 2019)

Im vorliegenden Fall wird somit in einen durch landwirtschaftliche Immissionen vorbelasteten Bereich hineingeplant, so dass im nördlichen Teilbereich des Plangebietes eine 2%-ige Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden erreicht wird. Da es sich im vorliegenden Planfall um eine sog. Gemengelage in einem Übergangsbereich zwischen faktischem Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Betrieben (Immissionsrichtwert bis 15% der Jahresstunden) und einem Allgemeinen Wohngebiet handelt, ist gemäß den Vorgaben der GIRL eine Mittelwertbildung beider Richtwerte auf Grundlage der ortsüblichen Verhältnisse und Umstände zulässig und möglich. Daher kann die leichte Überschreitung des WA-Richtwertes um 2 % der Jahresstunden den künftigen Bewohnern zugemutet und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden (Abb. 3).

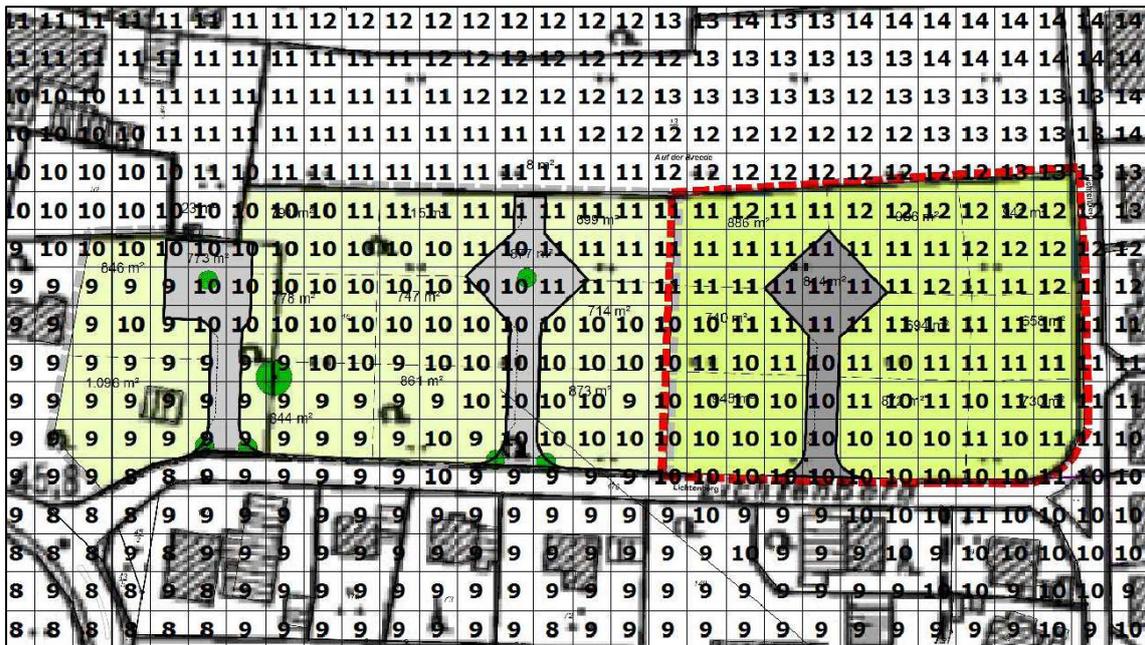


Abbildung 3: Geruchstundenhäufigkeiten im Plangebiet, 10 m-Raster
(Quelle: DEKRA 2019)

Mit der Planung werden zudem keine neuen Rücksichtnahmepflichten für bestehende landwirtschaftliche Betriebe bedingt. Wie aus Abb. 2 zu entnehmen ist, sind Teile der faktischen Dorfgebiete in Frille – die räumlich näher an den emittierenden Betrieben liegen – schon jetzt deutlich mit Werten über dem geltenden Richtwert von 15% der Jahresstunden für Dorfgebiete vorbelastet (bis zu 24%), sodass durch die bereits derzeit vorhandene Wohnnutzung eine erheblich emittierende Erweiterung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund der weiteren Verschlechterung der Immissionsituation deutlich erschwert ist.³ Die Ausweisung des hier geplanten Allgemeinen Wohngebietes führt somit auch nicht zu erheblichen zusätzlichen Rücksichtnahmepflichten in Bezug auf die vorhandenen landwirtschaftlichen- und Tierhaltungsbetriebe. In Bezug auf mögliche Verkehrslärmimmissionen sind im Plangebiet auf Grund der Lage abseits von stark befahrenen Straßen keine erheblichen Immissionen zu erwarten. Insgesamt betrachtet liegen derzeit keine Anhaltspunkte für eine Überschreitung der einschlägigen Orientierungs- oder Richtwerte (z.B. DIN 18005, TA-Lärm, TA-Luft) vor.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Oberbereich Bielefeld, stellt für das Plangebiet einen „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar, der mit der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und der Darstellung „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert wird. Diese regionalplanerischen Darstellungen erstrecken sich auf den gesamten Siedlungsbereich des Ortsteils Frille und die angrenzenden Bereiche.

³ vgl. BVerwG, Urt. v. 27. Juni 2017, Az. 4 C 3.16

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

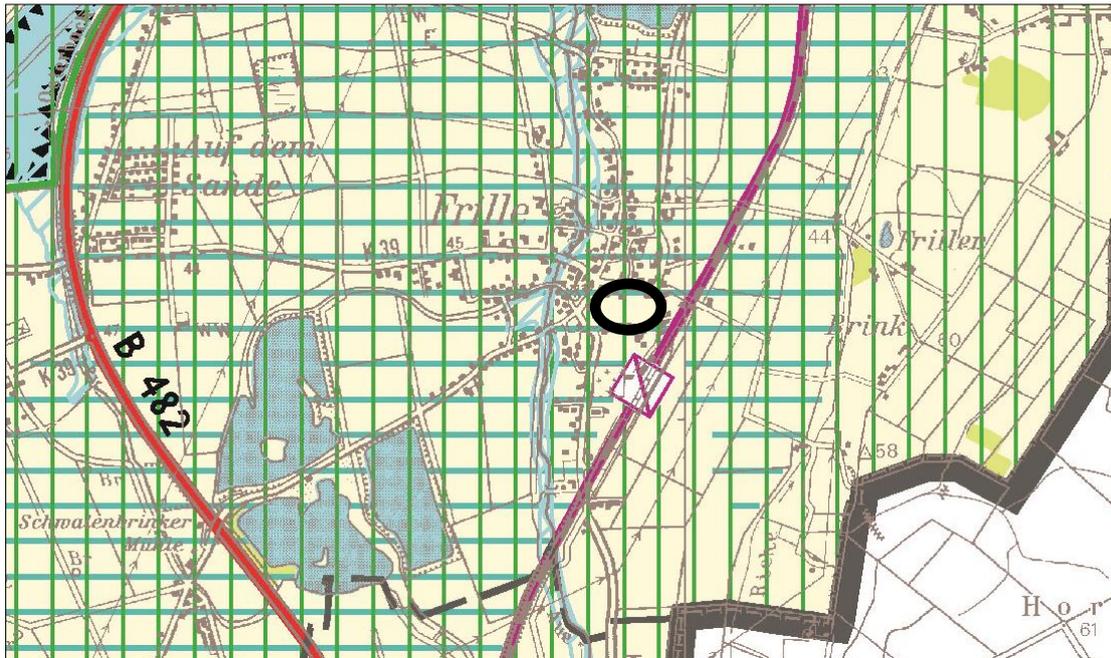


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan, Plangebiet (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Petershagen als „Dorfgebiet (MD)“ gem. § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 3 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des FNP zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der FNP auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und die Darstellung von „Dorfgebiet (MD)“ in „Wohnbaufläche (W)“ i.S.d. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO geändert werden (Abb. 7). Die benachbarte Fläche aus dem Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ ist bereits im Zuge der 33. Änderung berichtigt worden (Abb. 6).

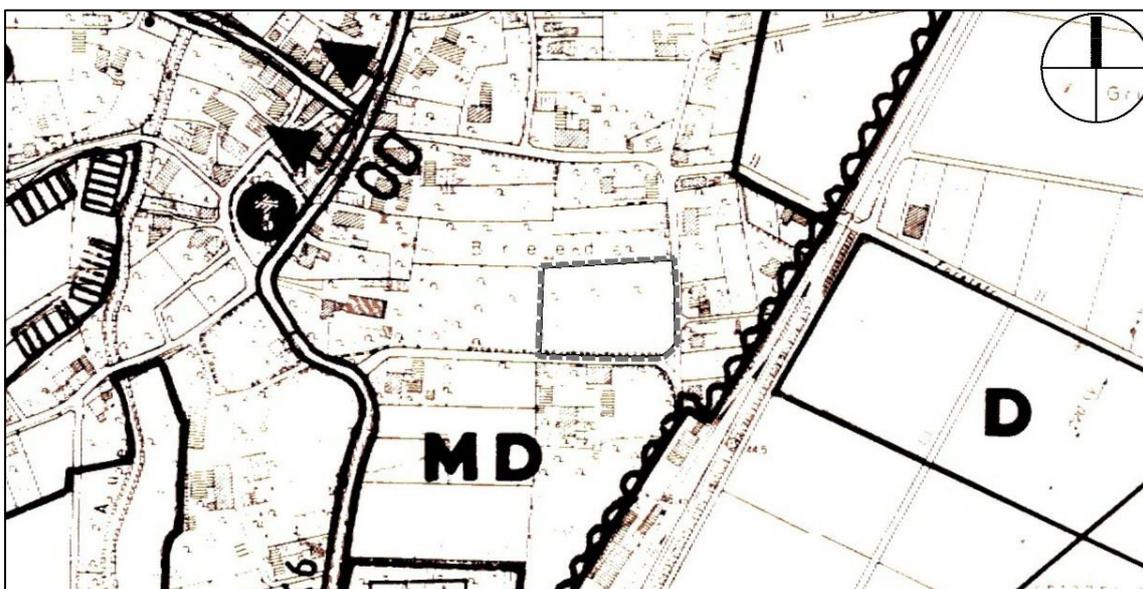


Abbildung 5: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, Stand 24. Änderung (Quelle: Stadt Petershagen)



Abbildung 6: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, 33. Änderung des FNP (Quelle: o.9 Stadtplanung)

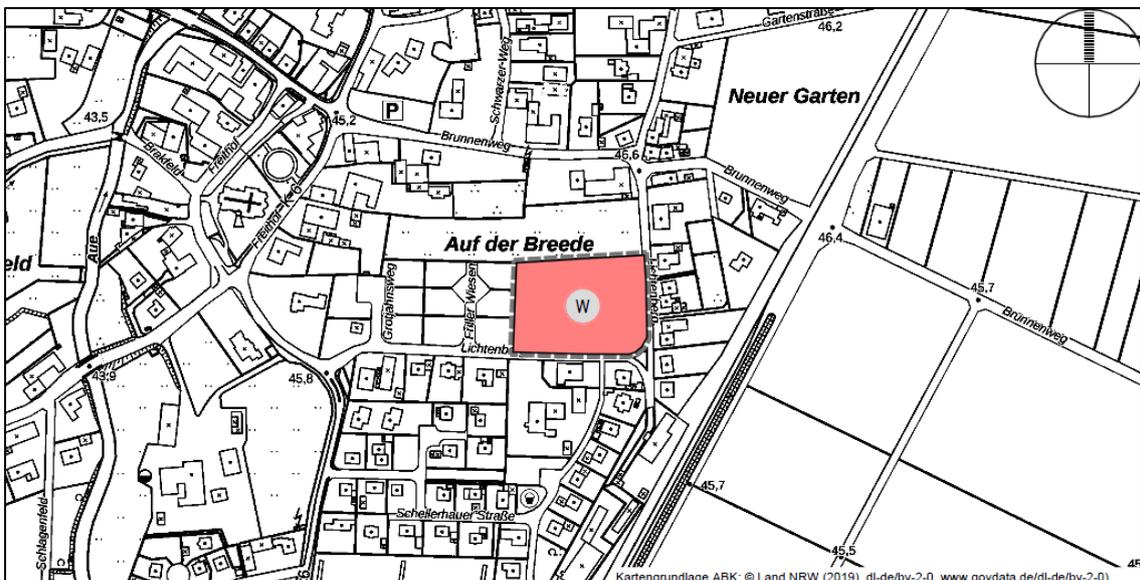


Abbildung 7: Geplante Darstellung des FNP nach der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Quelle: o.9 Stadtplanung)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Das Plangebiet liegt zentral in der Ortschaft Frille. Durch diese Lagegunst ist der Bereich für eine wohnungsbauliche Nutzung in besonderem Maße geeignet.

Durch die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Entwicklung des Siedlungsbereiches im Bereich der Straße Lichtenberg geschaffen werden, um der erkennbaren Nachfrage nach Baugrundstücken auch im Ortsteil Frille entsprechen zu können.

Westlich angrenzend wurde im Jahr 2017 bereits der Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ aufgestellt, dessen Baugrundstücke bereits überwiegend bebaut worden sind. Eine Fortführung der Bebauung in östliche Richtung wird mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan Nr. 61 bezweckt.

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

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

6 ERSCHLIESSUNG DES PLANGEBIETES

Die äußere Erschließung des Planbereichs erfolgt von der südlich und östlich verlaufenden Straße „Lichtenberg“ sowie über eine in das Plangebiet hinein verlaufende Planstraße mit einer Wendemöglichkeit für 3-achsige Lkw. Die Grundstücke im östlichen Teil des Plangebietes können über die bereits vorhandene Straße erschlossen werden, die übrigen Grundstücke über die neue Planstraße. Eine Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit gewährleistet.

Über die Bushaltestelle nordwestlich des Plangebietes im Bereich der Schaumburger Straße (im Bereich der Kirche) ist eine Anbindung an das Netz des ÖPNV gewährleistet.

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Darin sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden **nicht** Bestandteil der zulässigen Nutzungen, da diese auf Grund ihres Flächenanspruchs (Gartenbaubetriebe, sonst. nicht störende Gewerbebetriebe) bzw. des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens (Beherbergungsgewerbe, Verwaltungen, Tankstellen), dass sich auch bis in die Nachtstunden erstrecken kann, nicht in die bereits durch Wohnnutzung geprägte Umgebung einfügen und Nutzungskonflikte

erwarten lassen. Zudem erscheinen die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes innerhalb des bestehenden Ortskerns auch aus städtebaulicher Sicht nicht für eine intensivere gewerbliche Nutzung geeignet.

Für diese Nutzungsansprüche stellt die Stadt Petershagen an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, wie sie auch in der näheren Umgebung des Plangebietes in Bezug auf die dort vorhandenen Wohnnutzungen üblich ist.

Dabei wird auf Grund der insgesamt dörflichen Lage und der Größe der möglichen Baugrundstücke hinter der max. zulässigen GRZ für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 gem. § 17 BauNVO zurückgeblieben.

Die GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung von bis zu 45 % der Grundstücksfläche zulässig ist.

7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Um die Höhe der baulichen Anlagen innerhalb der gewachsenen Ortslage zu begrenzen, werden gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Traufhöhe auf max. 5,2 m und die Firsthöhe auf max. 9,5 m begrenzt. Für die Traufhöhe wird weiterhin eine Mindesthöhe von 3 m festgesetzt.

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

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (bei geschlossener Umwehrung- z.B. Attika) definiert.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen i.S.d. § 18 BauNVO wird eine Höhe von 45,6 m NHN (Normalhöhe Null) bzw. 45,7 m NHN festgesetzt. Diese Höhe entspricht in etwa dem Verlauf der Straße Lichtenberg und gewährleistet so eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung.

Ausnahmen von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn die Mittelachse der fertig hergestellten Planstraße, über die die verkehrliche Erschließung eines Baugrundstücks erfolgt, in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks höher als der festgesetzte Bezugspunkt liegt. Durch diese Ausnahmeregelung soll dem Belang einer praktikablen Anwendung der Höhenfestsetzungen Rechnung getragen werden, in dem eine Anpassung an die späteren tatsächlichen Höhen der Planstraße erfolgen kann. Voraussetzung für diese Ausnahmeregelung ist -solange die Planstraßen nicht endausgebaut sind- das Vorliegen einer mit der Stadt Petershagen abgestimmten Ausbauplanung der Planstraße, aus der die entsprechenden fertigen Herstellungshöhen der Planstraße hervorgehen.

Die Höhe des Zuschlags ergibt sich stets nur aus der Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und der Höhenlage der Mittelachse der Planstraßen in der

Mitte des jeweiligen Baugrundstücks, so dass eine an die Höhe der Erschließungsstraßen angepasste bauliche Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet gewährleistet ist.

Für die Inanspruchnahme dieser Ausnahme ist ein gesonderter Antrag bei der Baugenehmigungsbehörde der Stadt Petershagen zu stellen.

7.2.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (WE) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf zwei Wohnungen begrenzt, um hier eine ortstypische Nutzungsdichte, wie sie auch in den angrenzenden Bereichen des Ortsteils Frille vorherrscht, zu gewährleisten.

7.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie in der näheren Umgebung des Plangebietes in den südlich angrenzenden Wohnquartieren üblich ist. Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig, um hier eine Anpassung der Bauungsstrukturen an die vorhandene Umgebung zu erreichen.

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der Straßen Lichtenberg sowie zu den im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zu leisten.

Diese städtebaulichen Räume werden wesentlich geprägt von den Verkehrsflächen und den seitlich begrenzenden Gebäuden auf den privaten Grundstücken.

Im Westen und Norden des Plangebietes wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m zu den Plangebietsgrenzen festgesetzt.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 BauO NRW 2018 zu berücksichtigen.

7.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet wird parallel zur Straße „Lichtenberg“ und den festgesetzten Planstraßen eine 5 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ -Vorgärten- festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschließlich ihrer Zufahrt nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden und müssen mind. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben.

Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der 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.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Lichtenberg“. Die Straßenbegrenzungslinie zu dieser Straße ist in der Planzeichnung planungsrechtlich festgesetzt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Stichstraße, die in einer Wendeanlage für 3-achsige Lkw (z.B. Entsorgungsfahrzeuge, Feuerwehr) endet.

Eine mögliche Erweiterung des Baugebietes in nördliche Richtung wurde bereits im Bebauungsplan Nr. 60 „Lichtenberg“ berücksichtigt, indem dort die Planstraße „Friller Wiesen“ über die Wendeanlage hinaus an die nördliche Plangebietsgrenze geführt wurde. Somit wird im B-Plan Nr. 61 auf eine solche Fortführung Richtung Norden verzichtet, da im Erweiterungsfall die Erschließung über die Straße „Friller Wiesen“ gesichert ist.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

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:

Hauszwetschge
Wangenheims- Frühzwetschge

Laubbäume:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata

Darüber hinaus können auch die in der Obstsortenempfehlung für Streuobst des *"Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW"*⁴ aufgeführten Obstbaumsorten verwendet werden.

Bei der Anpflanzung von Laubbäumen sind die Mindestqualitäten Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

Durch das Anpflanzen von Einzelbäumen wird das künftige Wohngebiet optisch in die vorhandenen Siedlungsstrukturen eingebunden. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da diese Festsetzungen die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränken und gleichzeitig auch eine Nutzung zugunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obsternte).

Die festgesetzten Baumanpflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn herzustellen. Maßgebend für die Berechnung der Frist ist das Datum der Einreichung der Bauanzeige bzw. das Datum der Baugenehmigung.

Innerhalb dieser Frist kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass das Bauvorhaben soweit fertiggestellt ist, dass eine Gestaltung der Freiflächen des Baugrundstücks erfolgen kann.

Weiterhin werden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt drei Einzelbäume zum Anpflanzen festgesetzt, um auch zu einer Strukturierung der öffentlichen Verkehrsfläche beitragen zu können. Die exakte räumliche Lage der Bäume kann im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert werden.

Im Rahmen der Planung ist die Rodung der südl. verlaufenden Hainbuchenhecke möglich, da diese nicht zum Erhalt festgesetzt wird. 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 Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung und Dachlandschaft.

⁴ <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm>

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

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.

8.2 Dachgestaltung

Im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften sind als Dachformen nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und versetzte Pultdächer zulässig. Dabei sind Dachneigungen zwischen 30 und 48° zulässig. Versetzte Pultdächer sind auch mit Dachneigungen zwischen 20 und 48° zulässig, um im Plangebiet moderne Bauformen zu ermöglichen.

Die Vorgaben zu den Dachgestaltungen sind nur für die Hauptgebäude anzuwenden. Garagen und Carports sind auch mit Flachdächern zulässig, um eine kostensparende Bauweise von Nebenanlagen zu ermöglichen.

In den Dachflächen von Einzelgebäuden sind Gauben bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zulässig. Maßgebend ist ihre Unterseite. Gauben müssen dabei 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.

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 matt glänzende Edeldengoben sind zulässig.

Dacheindeckungen sind nur aus gebranntem Ton oder Betonsteinpfannen in den Farbtönen von „rot“ bis „rotbraun“, „braun“ und „rotbraunbunt“ zulässig. Hierdurch soll eine Verwendung ortsuntypischer Dachgestaltungen (z.B. die Verwendung gelber, blauer, weißer, schwarzer oder grüner Dacheindeckungen) vermieden werden. Für Flachdächer (Nebenanlagen und Garagen) sind auch Gründächer zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind innerhalb des Plangebietes allgemein zulässig.

8.3 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen sind nur Verblend- oder Sichtmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun/ rot-anthrazit im Normalformat (NF) oder Reichsformat (RF) zulässig. Geringfügige, herstellerbezogene Größenabweichungen von diesen Formaten können toleriert werden. Ziel dieser Beschränkung auf die genannten Formate ist der Ausschluss von untypischen Dünn- oder Doppelformaten (z.B. DF, 2DF, 3DF, ...), da diese im historisch gewachsenen Ortskern von Frille nicht vorhanden sind.

Putzfassaden sind neben den für Verblend- und Sichtmauerwerk genannten Farben auch in den Farbtönen weiß- bis grauweiß sowie sand und gelblich/ ocker zulässig.

Explizit ausgeschlossen wird jedoch der Farbton RAL 9010 (rein-weiß), da im Plangebiet eine Farbgebung in gedeckten Tönen vorherrschen soll.

Um die Entstehung größerer, einfarbiger Putzfassaden zu vermeiden, sind Putzfassaden weiterhin durch Holz- oder Verblendmauerwerk oder farbliche Absetzungen zu gliedern. Der Anteil dieser Absetzungen muss dabei mind. 5 % der Putzfläche der Gebäudefassade betragen.

Holzfassaden in Brettstruktur sind über die v.g. Farbtöne für Verblend- u. Sichtmauerwerk bzw. Putzfassaden auch in naturbelassener Farbgebung zulässig.

Darüber hinaus sind Gliederungen in der Fassade und Fassadenelemente bei Verblend- und Sichtmauerwerk bis zu einem Anteil von 30 % einer Fassadenseite auch in anderen Materialien (z.B. Glas, Metall) zulässig, um die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und auch moderne Gestaltungsformen im Plangebiet zu ermöglichen.

Darüber hinaus sind für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen auch Metall-Glas- oder Holzkonstruktionen zulässig (Wintergärten, Erker, Eingangsüberdachungen etc.).

8.4 Sockelhöhe

Um ein zu starkes Herausragen der Gebäude aus dem Erdreich, z.B. herausragendes Kellergeschoss, im Plangebiet zu vermeiden, wird die Sockelhöhe auf max. 0,5 m über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkten i.S.d. § 18 BauNVO begrenzt.

Als Sockelhöhe wird die „Oberkante Fertigfußboden“ (OKFF) definiert.

8.5 Werbeanlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Werbeanlagen erfolgen, da in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO neben der Wohnnutzung in untergeordnetem Maße auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe als auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

Um eine Beeinträchtigung der vorwiegenden Wohnnutzung durch Werbeanlagen und Warenautomaten zu vermeiden, werden diese nur an der Stätte der Leistung und hier nur an den Außenwänden der Gebäude im Erdgeschoss bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

Die Größe der Werbeanlagen darf dabei eine Größe von 0,5 m x 1,5 m nicht überschreiten.

Innerhalb der festgesetzten "Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)" sind weiterhin Hinweisschilder oder Tafeln nur bis zu einer Größe von 0,25 m² ausnahmsweise zulässig, um eine Hinweiswirkung auf die Stätte der Leistung zu ermöglichen.

8.6 Einfriedungen und Vorgärten

Innerhalb der Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen -Vorgärten- wird die Höhe der Einfriedungen auf eine Höhe von 1 m über den festgesetzten Bezugspunkten begrenzt.

Weiterhin sind die Einfriedungen innerhalb dieser Fläche als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes auszuführen.

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

Darüber hinaus übernimmt die Begrünung der Vorgärten durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Daher werden Steinbeete und Steingärten innerhalb dieser Zone ausgeschlossen, da diese Gestaltungsformen i. d. R. mit einem Verlust der belebten Bodenzone (Mutterboden) und den damit verbundenen Lebensräumen für Flora und Fauna einhergehen.

8.7 Erforderliche Stellplätze

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

8.8 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 86 BauO NRW 2018 mit einem Bußgeld geahndet werden.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

Eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde nicht durchgeführt. Im Plangebiet ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,3 zzgl. Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 %) eine Grundfläche von ca. 4.052 m² zulässig. Damit wird der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² unterschritten.

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Flora-Fauna-Habitat) oder europäischen Vogelschutzgebieten vor.

- Das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet liegt im Bereich östlich der Kreisgrenze im Bereich des Schaumburger Waldes in einer Entfernung von rd. 1,1 km (DE 3520 431 „Schaumburger Wald“).
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich ebenfalls im Bereich des Schaumburger Waldes in einer Entfernung von rd. 3,4 km. In Richtung Westen befindet sich weiterhin das FFH-Gebiet „Heisterholz“ westlich der Weser (DE-3619-301).

Negative Auswirkungen auf diese Gebiete sind auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu diesen Gebieten nicht zu erkennen.

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

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

Das Plangebiet liegt innerhalb der gewachsenen Ortschaft von Frille in zentraler Lage und kann gut in die vorhandenen Strukturen eingebunden werden. Innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Verkehrslärmimmissionen zu erwarten. Von den innerhalb des Ortsbereiches Frille gelegenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben können ggf. zeitweise Immissionen in Form von Geruch auftreten, die jedoch nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme und auf Grund der dörflichen Lage zu tolerieren sind. Erhebliche, die Wohnnutzung einschränkende Geruchsmissionen sind auf Grundlage der erstellten Geruchsmissionsprognose (vgl. Kap. 3.3) nicht zu erwarten.

Der Ortsteil Frille verfügt weiterhin über einen Grundschulstandort (Grundschulverbund Lahde- Frille) und eine Bankfiliale sowie eine aktive Kirchengemeinde, so dass grundlegende Versorgungsmöglichkeiten vorhanden sind. Nahversorgungsmöglichkeiten für Dinge des täglichen Bedarfs bestehen im nahe gelegenen Lahde.

Zudem liegt das Plangebiet in günstiger Lage zu den Naherholungsgebieten der Weser im Westen und dem Schaumburger Wald Osten sowie der freien Landschaft dazwischen.

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

9.1.2 Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist bereits durch die angrenzenden anthropogenen Nutzungen (Wohngebiete, Straßen) innerhalb des Ortes geprägt. Störempfindliche bzw. planungsrelevante Arten sind daher im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die parallel zur Straße Lichtenberg vorhandene Hecke aus verschiedenen Gehölzarten kann ggf. als Bruthabitat durch Vögel (z.B. Mönchsgrasmücke, Gartengrasmücke, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel) genutzt werden. Im Rahmen der künftigen Gartengestaltung der Baugrundstücke entstehen jedoch weitere Brutmöglichkeiten für diese Arten.

Sofern eine Rodung der Hecke vorgesehen wird, ist diese außerhalb der Brutzeiträume zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

In der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Kap. 9.2) wurde festgestellt, dass eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands für keine der untersuchten Arten erkennbar ist.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht erkennbar.

9.1.3 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet wurde als Grünland und Weide genutzt, so dass sich nahezu der gesamte Bereich als Intensivgrünland darstellt.

Im Rahmen der Planung ist die Rodung der südl. verlaufenden Hainbuchenhecke vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

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

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erheblich.

9.1.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserspiegel liegt gemäß der Grundwassergleichenkarte (1988, Zeitraum mit hohen Grundwasserständen) bei ca. 42 m üNN und liegt somit ca. 4 m unter Flur. Bei Bohrungen im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens⁵ sind Grundwasserstände ab einer Tiefe von ca. 3,1 m/ 3,4 m unter GOF (Bohrende) festgestellt worden. Auf schwankende Grundwasserstände wird hingewiesen.

Durch die erstmalige Bebauung des Plangebietes wird eine Versiegelung von bis zu 50,5 % ermöglicht (Versiegelung durch Bebauung der Grundstücke und Verkehrsfläche). Durch die Ableitung des Niederschlagswassers reduziert sich die Grundwasserneubildungsrate. Dieser Effekt kann jedoch durch die vorgesehene Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet gemindert werden.

Das Plangebiet liegt zurzeit noch in der Zone III A des Wasserschutzgebietes (WSG) Petershagen-Wietersheim. Es gilt die Schutzverordnung vom 20.03.1978. Das WSG ist überplant worden und wird kurzfristig neu festgesetzt, voraussichtlich bis Ende 2019. Nach der neuen Planung liegt das Plangebiet nicht mehr im Schutzgebiet.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.5 Schutzgut Fläche

Gemäß der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, soll die Flächenneuanspruchnahme in Deutschland auf täglich max. 30 ha begrenzt werden. Vor diesem Hintergrund wurde mit der letzten BauGB Novelle⁶ das Schutzgut „Fläche“ ausdrücklich in den Katalog des § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgenommen.

Eine mit diesem Ziel in Zusammenhang stehende Flächenneuanspruchnahme wird mit der vorliegenden Bauleitplanung vorgenommen. So wird eine Fläche von 0,81 ha einer wohnungsbaulichen Nutzung zugänglich gemacht, von der bis zu 45 % versiegelt werden darf. Für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet werden ebenfalls Flächen in Anspruch genommen, wobei Teile des Plangebietes über bereits vorhandene Straßen erschlossen werden können.

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

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

⁵ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 18.03.2020

⁶ Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057). Die Anwendungsmöglichkeit des § 13b BauGB ist gesetzlich befristet bis zum 31. Dezember 2019.

9.1.6 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind der typischen Braunerde zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Die Versickerungsfähigkeit wird als „geeignet“ eingeschätzt.⁷

Oberflächennah ist zunächst Oberboden in einer Stärke von ca. 0,4 m/ 0,5 m anzutreffen. Ab einer Tiefe von ca. 0,4 m/ 0,5 m stehen bis zu einer Tiefe von ca. 1,6 m/ 2 m unter GOF lehmige Deckschichten und stark verlehnte Decksande an. Bei den anstehenden Deckschichten handelt es sich um schwach tonige, stark sandige Schluffe und schwach kiesige bis kiesige, schluffige bis stark schluffige Sande mit einigen humosen Anteilen. Die Deckschichten werden ab einer Tiefe von ca. 1,6 m/ 2 m bis zum Borhende bei ca. 5 m unter GOF von Terrassensanden unterlagert.⁸

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

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

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

9.1.7 Schutzgüter Klima/ Luft

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Petershagen weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (9,9 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 720 mm/a) aus.⁹

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung im Übergang zur freien Landschaft geprägt ist. Die Grundstücke werden überwiegend gärtnerisch geprägt sein.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

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

9.1.8 Schutzgut Landschaft

Die Umgebung des Plangebietes besteht vorrangig aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit daran anschließenden Gärten sowie teilweise größeren, landwirt-

⁷ Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Zusatzauswertungen, Krefeld, 2017

⁸ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 18.03.2020

⁹ Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 20.03.2019

schaftliche oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden mit angrenzenden Grün- und Weideflächen.

Die Gebäude insbesondere im Ortskern rund um die Kirche sind tlw. historisch. Die Siedlungsbereiche südlich des Plangebietes sind vorwiegend neuzeitlich 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 der Straße Lichtenberg durch die teilweise Überbauung einer bisherigen Freifläche im Ortskern.

Die geplanten Bauvorhaben werden sich jedoch hinsichtlich Gestaltung und Kubatur in die bestehende Ortslage einfügen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erkennbar.

9.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Bodendenkmäler gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 Abs. 2 DSchG sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt. Allerdings lassen die Nähe eines großflächigen archäologischen Fundplatzes (DKZ 3620,0049) östlich der Bahnlinie und seine unbekannte Ausdehnung im Plangebiet ein Bodendenkmal vermuten.

Um Ausdehnung und Qualität dieses Bodendenkmals konkret zu ermitteln, sind mehrere archäologische Prospektionsschnitte erforderlich, die von einer archäologischen Fachfirma nach Abstimmung mit der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, durchgeführt werden müssen.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht erkennbar, wenn die erforderlichen archäologischen Untersuchungen durchgeführt werden.

9.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes bewerten zu können, ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung gem. § 44 BNatSchG durchgeführt worden¹⁰. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Der Verlust der vorhandenen Strukturen wirkt sich nicht auf Vermehrungshabitate planungsrelevanter Arten aus. Wie in Kapitel 4.3 eingehend erläutert, gehen mit dem Verlust innerörtlicher Grünlandbereiche Nahrungshabitate verloren, die für diverse geschützte Arten von Bedeutung sein können. Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans werden in den neu entstehenden Gärten ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen angelegt, die dazu beitragen können, dass diese Bereiche zukünftig auch als Nahrungshabitate für

¹⁰ Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Opferstraße 9, 32423 Minden, April 2019

einige der betroffenen Arten (z. B. Fledermäuse, Turmfalke und Sperber sowie Mehl- und Rauchschnalbe) dienen können.

Im Rahmen der Planung ist die Rodung der südl. verlaufenden Hainbuchenhecke vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist das Fällverbot in der Brutzeit vom 1. März bis zum 30. September (§ 39 BNatSchG) zu berücksichtigen.

Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands ist für keine der hier untersuchten Arten erkennbar.“

10 BELANGE DES BODENSCHUTZES

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

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) wird die Bodenversiegelung auf das für die geplante Bebauung notwendige Maß begrenzt. In dem Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Der Anteil an versiegelbarer Fläche bleibt damit hinter dem nach § 17 BauNVO für Wohngebiete max. zulässigen Versiegelungsanteil von 0,4 zurück.

In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000).

überwiegend verloren.

Die geplante Wohnbaufläche ist zu 45 % überbaubar. Die mögliche Gesamtversiegelung wird einschl. der öffentlichen Verkehrsflächen bei max. rd. 50,5 % liegen. Besonders geschützte Böden (z.B. solche mit hoher Bodenfruchtbarkeit oder seltene Böden) sind im Plangebiet gem. den Kartendarstellungen des Geologischen Dienstes NRW (s. Kap. 9.1.6) nicht vorhanden.

Durch die Planung mit dem Ziel der Innenverdichtung des Ortskerns in zentraler Lage wird die Inanspruchnahme anderer Flächen im Bereich des Siedlungsrandes und eine damit verbundene Ausbreitung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft vermieden, so dass in diesen Bereichen die Bodenfunktionen einschließlich der Nutzungsmöglichkeiten durch die Landwirtschaft erhalten bleiben.

Die im Plangebiet bei den Baumaßnahmen anfallenden Mutterböden sind gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die im Bereich der Straße Lichtenberg vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

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

11.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über den in der Straße Lichtenberg vorhandenen Schmutzwasserkanal abgeführt werden.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht.

Dazu wurde für das Plangebiet ein Baugrundgutachten erstellt.¹¹ In diesem Rahmen wurde auch die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht. Dabei kam der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

„Grundwasserstände sind zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen bis in einer Tiefe von ca. 3,10 m/ 3,40 m unter GOF (Bohrende) festgestellt worden. Auf schwankende Grundwasserstände wird hingewiesen.

[...]

Der festgestellte Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der anstehenden Terrassensande erlaubt ab einer Tiefe von ca. 1,60 m/ 2,00 m unter GOF eine wirtschaftliche Versickerung von Niederschlagswasser.

[...]

Bei der Planung und dem Bau der Versickerungsanlagen (z. B. Rigolen) sind die Vorgaben der Richtlinien DWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu berücksichtigen.“

Für die Anlage der Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Genehmigung gem. §§ 8 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) einzuholen.

11.3 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger Westfalen-Weser-Netz AG bereitgestellt.

11.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Stadt Petershagen sichergestellt.

12 HINWEISE

¹¹ Baugrundgutachten, Dipl.-Ing. SCHEU & Co GmbH, Lübbecke, 18.03.2020

12.1 Bodendenkmalschutz

Die Nähe eines großflächigen archäologischen Fundplatzes (DKZ 3620,0049) östlich der Bahnlinie und seine unbekannt Ausdehnung lassen im geplanten Baugebiet ein Bodendenkmal vermuten. Um Ausdehnung und Qualität dieses Bodendenkmals konkret zu ermitteln, sind mehrere archäologische Prospektionsschnitte erforderlich, die von einer archäologischen Fachfirma nach Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, durchgeführt werden müssen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Funde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Petershagen als untere Denkmalbehörde, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen, Tel.: 05702/822-224 oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251/591-8961, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu benachrichtigen.

12.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt zurzeit noch in der Zone III A des Wasserschutzgebietes (WSG) Petershagen-Wietersheim. Es gilt die Schutzverordnung vom 20.03.1978. Das WSG ist überplant worden und wird kurzfristig neu festgesetzt. Nach der neuen Planung liegt das Plangebiet nicht mehr im Schutzgebiet.

12.4 Geruchsmissionen

Gemäß der "Prognose von Geruchsmissionen" der DEKRA Automobil GmbH vom 25.04.2017 (ProjektNr: 553171092-B01) und der Erweiterung der Geruchsmissionsprognose vom 07.02.2019 ist im Plangebiet teilweise mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12% der Jahresstunden aus landwirtschaftlichen Quellen zu rechnen. Die Immissionsprognose kann zu den Dienststunden bei der Stadt Petershagen, Bahnhofstraße 63, 32469 Petershagen eingesehen werden.

12.5 Abstände zu landwirtschaftlichen Flächen

Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

12.6 Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Aus § 77k Abs. 4 TKG ergibt sich, dass neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen pas-

siven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Bestand	Fläche ca.
Allgemeines Wohngebiet	0 m ²	7.373 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m ²	814 m ²
Wiese	8.187 m ²	0 m ²
Gesamt	8.187 m²	8.187 m²

14 KOSTEN

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

Minden, 31.03.2020

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz nach § 44 BNatSchG, o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 26.04.2019
- Prognose von Geruchsmissionen, DEKRA Automobil GmbH, Bielefeld, 25.04.2017; Erweiterung der Geruchsmissionsprognose vom 07.02.2019
- Baugrundgutachten: Baugrunderkundung, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Dipl.-Ing. Scheu GmbH & Co. KG, Lübbecke, 18.03.2020