

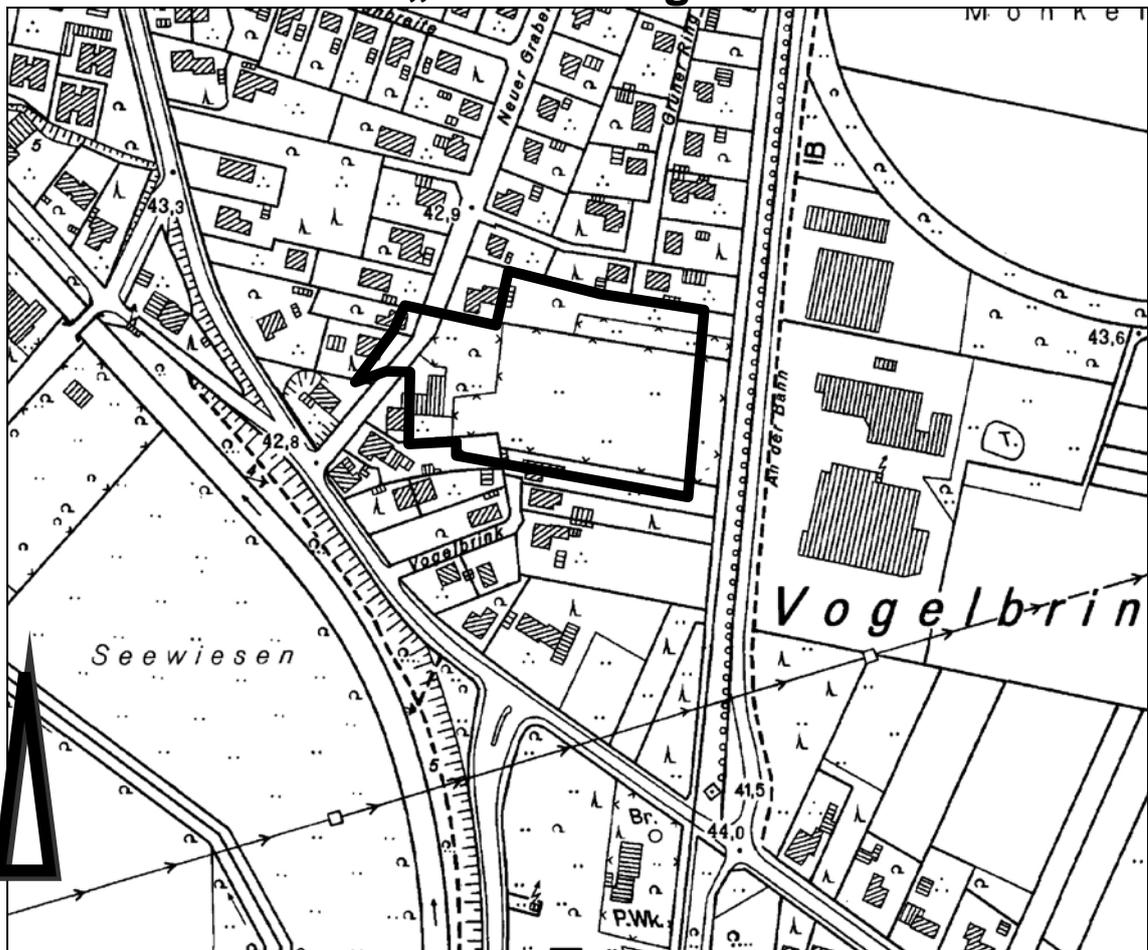
Stadt Petershagen

Ortschaft Lahde

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 (4) BauGB

zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. V 7
„Wohnanlage Neuer Graben“



Übersichtsplan

M 1:5.000 i.O.

1 GRUNDLAGEN

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB-Plan) ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung des VB-Planes berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V7 sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer barrierefreien Wohnanlage geschaffen werden.

2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planaufstellung eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft und der Eingriff i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB ermittelt wurden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht, der Teil der Begründung zu dem Bebauungsplan ist, dargestellt.

Die Umweltprüfung führte zu dem Ergebnis, dass durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter zu erwarten sind, die im Wesentlichen durch die Überbauung und Versiegelung sowie der damit verbundenen Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt von bislang als Intensivgrünland genutzten Flächen hervorgerufen werden. Diese durch die Planung ermöglichten Eingriffe können jedoch durch die im VB-Plan verbindlich festgesetzten internen und externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Dies wird durch die Festsetzung einer Grünfläche mit der Anlage von Eidechsenbiotopen und dem Anpflanzen von 7 groß- und 7 mittelkronigen Bäumen im Osten des Plangebietes sowie durch die Festsetzung externer Kompensationsflächen in der Gemarkung Heimsen, Flur 3, Flurstück 15 erreicht.

Durch die vorliegende Bauleitplanung verbleiben somit keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Belange von Boden, Natur und Landschaft.

3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurden keine Hinweise oder Anregungen zu der Planung vorgetragen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden abwägungsrelevante Hinweise und Anregungen insbesondere zu folgenden Punkten vorgetragen und vom Rat der Stadt Petershagen wie folgt abgewogen:

| Anregungen / Hinweise | Abwägung |
|---|--|
| Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestehen dann keine Bedenken, wenn für die geplante Ableitung des Oberflächenwassers über den Regenwasserkanal in die Aue ein Regenrückhaltebecken (ggf. mit integrierter | Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen. In Bezug auf die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den in der Straße Neuer Graben vorhandenen Regenwasserkanal hat am 22.09.11 ein gemeinsamer Termin mit dem Kreis Minden Lübbecke, den Stadtwerken |

| Anregungen / Hinweise | Abwägung |
|--|--|
| <p>Reinigungszelle) vorgesehen wird.</p> <p>Überschlägig werden aus dem hier geplanten Baugebiet unter Ansatz eines einjährigen 15-Minuten-Regens aus der neu zu versiegelnden Fläche 45 l/s eingeleitet. Aus dem unversiegelten natürlichen Einzugsgebiet werden jedoch nur ca. 3 l/s abgeführt. Da aus den bereits bebauten vorhandenen Wohngebieten ungefähr 730 l/s über dieselbe Kanalisation in die Aue gelangen; eigentlich aus diesem Gebiet im natürlichen Zustand jedoch nur ca. 90 l/s abfließen würden, wird offensichtlich, dass das Gewässer an dieser Einleitungsstelle hydraulisch zu stark beaufschlagt wird.</p> <p>Hinzu kommt, dass oberhalb dieser Einleitung auf einer Länge von nur ca. 300 Metern zwei weitere Direkteinleitungen vorhanden sind. Unterhalb wird der Aue an sieben Stellen Oberflächenwasser von befestigten Flächen des Ortsteils Lahde zugeführt. Aus hydraulischer Sicht ist damit die Aue über ein wasserwirtschaftlich tolerierbares Maß hinaus belastet. Daher wäre eine zentrale Regenrückhaltung (z.B. in Form eines Erdbeckens) für die Flächen, von denen Wasser in die Aue eingeleitet wird, wünschenswert. Für die Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes rege ich ein Abstimmungsgespräch mit der unteren Wasserbehörde an, um mögliche Flächenverfügbarkeiten für eine Regenrückhaltung und weitere Details zu klären.</p> <p>Grundsätzlich ist jedoch eine ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers, so wie im Vorentwurf des Bebauungsplanes dargestellt, auf den einzelnen Grundstücken sinnvoller. Laut hydrogeologischem Gutachten ist eine Versickerung durchführbar. Die vorhandenen kf-Werte zeigen eine gute Durchlässigkeit der Böden an, so dass für Mulden-Rigolen-Anlagen kein großer Platzbedarf nötig wäre. Es sollte daher nochmals geprüft werden, ob eine Versickerung auf den Grundstücken möglich ist.</p> <p>Die geplante Kompensationsfläche ist aus Sicht der unteren Landschaftsbehörde</p> | <p>Petershagen, der Stadt Petershagen und dem Vorhabenträger stattgefunden. Dabei wurde festgestellt, dass das Plangebiet selbst nur eine unbedeutenden Anteil an der gesamten Niederschlagswasserfracht im Regenwasserkanal haben wird, so dass die Bedenken des Kreises gegen eine Einleitung ausgeräumt werden konnten und von dort in Bezug auf das geplante Vorhaben keine Bedenken mehr bestehen.</p> <p>Um innerhalb des Plangebietes ein ausreichendes Retentionsvolumen zu schaffen und die Fließgeschwindigkeiten in dem in der Planstraße neu anzulegenden Regenwasserkanal zu reduzieren, wird im Rahmen der Ausbauplanung statt eines DN 300-Kanals ein Kanal mit DN 400 verlegt.</p> <p>Unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde seitens des Kreises jedoch deutlich gemacht, dass für den Ortsteil Lahde insgesamt ein Handlungsbedarf besteht, die Einleitungen des Niederschlagswassers in die Aue zu reduzieren</p> <p>Die Erstellung eines Gestaltungsplanes erfolgt im Rahmen der Realisierung der externen Kompensationsfläche. Dabei wird auch eine Abstimmung mit der unteren</p> |

| Anregungen / Hinweise | Abwägung |
|--|---|
| <p>sinnvoll. Da auf dieser Fläche verschiedene Maßnahmen umgesetzt werden sollen (Kleingewässer, Uferrandstreifen usw.), sollte hierfür ein Gestaltungsplan erstellt und mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden. Die Detailplanung sollte mit berücksichtigen, dass möglicherweise das östlich angrenzende Flurstück (Gemarkung Heimsen, Flur 3, Flurstück 15) langfristig als Kompensationsfläche Verwendung finden wird.</p> <p>Bezüglich des frühesten Mahdtermins ist der 15. Juni eines jeden Jahres anzusetzen.</p> <p>Der Ausgangszustand des Plangebietes ist in der Begründung zum Bebauungsplan (S. 14) als Intensivgrünland angegeben, bei der Karte des Ausgangszustands auf S. 29 als Ackerbrache. Hier ist die tatsächliche Nutzung der Fläche anzugeben und entsprechend in den Planunterlagen zu korrigieren. Intensivgrünland hat die Wertstufe 3, Ackerbrachen die Wertstufe 4. Auf Grundlage des Luftbildes handelt es sich vermutlich um Intensivgrünland.</p> | <p>Landschaftsbehörde i.S.d. Anregung erfolgen.</p> <p>Die externe Ausgleichsfläche befindet sich bereits auf dem Flurstück 15, da das Flurstück 14 weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Die geänderte Kompensationsfläche auf dem Flurstück 15 wurde bereits mit dem Kreis abgestimmt. Bedenken lagen nicht vor.</p> <p>Hinsichtlich des festgesetzten Mahdtermins wurde darauf hingewiesen, dass gem. der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herausgegebenen Schrift „Numerische Bewertung von Biootypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (Stand: 2008) in Tabelle 2 entsprechend der Höhenlage bis 200m üNN der 01.06. eines jeden Jahres als frühester Mahdtermin definiert ist. Dementsprechend wurde die Bewertung und der Mahdtermin im Bebauungsplan festgesetzt. Der 15.06. ist gem. o.g. Tabelle für Höhenlagen über 200 m üNN anzusetzen.</p> <p>Der Ausgangszustand des Plangebietes stellte sich wie in der Begründung dargestellt und bewertet als Intensivgrünland dar.</p> <p>Der Übersichtsplan wurde dementsprechend angepasst.</p> |
| <p>Die geänderte Ausgleichsfläche grenzt an den Mühlenbach, Gewässer 018.3, ca. Station 0+2,3 km.</p> <p>Die Anlegung von Uferrandstreifen und Ufergehölzen zur Verbesserung der Gewässerstruktur wird grundsätzlich begrüßt.</p> <p>Es wird darum gebeten, den Wasserverband als Unterhaltungsträger an den konkreten Maßnahmenplanungen im oder am Gewässer zu beteiligen.</p> | <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der konkreten Maßnahmenplanung, die nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung war, wird der Wasserverband in die Planung mit einbezogen.</p> |

| Anregungen / Hinweise | Abwägung |
|---|--|
| <p>Gegen den Bebauungsplan selbst werden aus landwirtschaftlicher Sicht keinen Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Bezüglich der externen Kompensationsmaßnahme wird angemerkt, dass die geplante Fläche inmitten eines als Grünland genutzten Feldblocks liegt. Bei der Durchführung der Maßnahmen ist eine Riegelbildung zu vermeiden, die eine zukünftige Zusammenfassung der benachbarten Flächen zu einer sinnvoll zu bewirtschaftenden Einheit behindern würde, was aus agrarstruktureller Sicht kritisch zu sehen wäre.</p> | <p>Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die externe Kompensationsfläche wurde als Grünland bewirtschaftet. Im Norden grenzt sie an den Mühlenbach an. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden schwerpunktmäßig im Bereich dieses Gewässers vorgenommen, um eine Aufwertung insbesondere in den Randbereichen des Mühlenbachs zu erzielen. Von dem Flurstück 15 mit einer Fläche von 15.389 m² werden 7.033 m² für den Ausgleich der vorliegenden Bauleitplanung verwendet, wobei eine Teilfläche hiervon auch weiterhin für eine extensivierte Grünlandbewirtschaftung zur Verfügung stehen wird.</p> <p>Der Rest der Fläche wird weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung, ggf. in extensiv bewirtschafteter Form, zur Verfügung stehen, so dass erhebliche Zerschneidungseffekte zusammenhängender landwirtschaftlichen Flächen, nicht zu befürchten sind.</p> <p>Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass die Fläche im Bereich des Landschaftsplanes „Zwischen Ils und Gehle“ liegt, der für diesen Bereich entsprechende Entwicklungsziele festlegt.</p> |

4 PLANALTERNATIVEN

Im Rahmen der Bauleitplanung stellten sich keine ernsthaft zu betrachtenden Planungsalternativen dar, um kurz- bis mittelfristig attraktiven Wohnraum für barrierefreies Wohnen bereitzustellen.

Auf Grund der räumlichen Lage des Vorhabenbereiches u.a. in fußläufiger Entfernung zu zentralen Versorgungseinrichtungen der Ortschaft Lahde und der Möglichkeit der Ergänzung und Abrundung der vorhandenen Siedlungsstrukturen am südöstlichen Siedlungsrand der Ortschaft Lahde, wurde dem konkret geplanten Vorhaben der Vorrang vor potentiellen Planungsalternativen eingeräumt.

Ernsthaft zu betrachtende, alternative Planungsmöglichkeiten, die ggf. zu einem geringeren Eingriff in die zu betrachtenden Schutzgüter geführt hätten, waren nicht erkennbar.

Minden, den 21.10.2011

.....
O. Schramme, Dipl.-Ing.