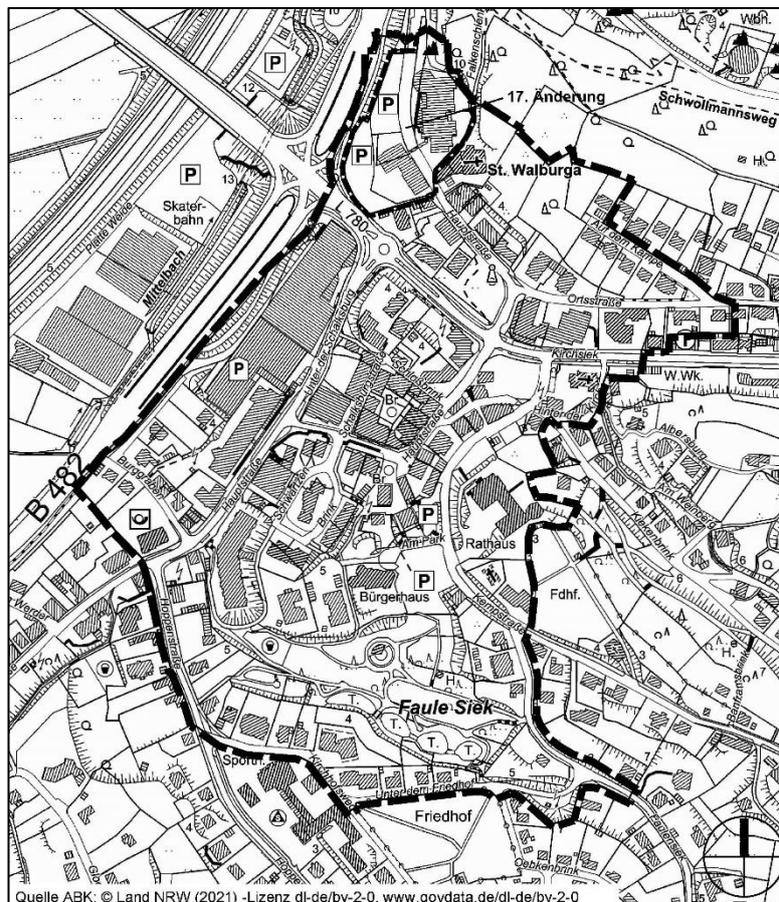




# Stadt Porta Westfalica

**Begründung -Teil C-  
zur 17. Änderung des Bebauungs-  
planes Nr. 1 „Sanierung und  
Neugestaltung des Ortskerns im  
Stadtteil Hausberge“  
gem. § 13a BauGB**



Übersichtsplan M 1: 5.000 i.O.

## Entwurf

### Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit  
und der Behörden gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

## **Inhalt**

---

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE .....</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.....	6
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	7
4.3	BEBAUUNGSPLÄNE .....	8
4.4	EINZELHANDELSKONZEPT .....	10
4.5	BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV).....	11
<b>5</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>12</b>
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
5.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	12
5.3	VERKEHRSLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE .....	13
5.4	BAUVERBOTSZONE .....	14
5.5	NATURDENKMAL UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET .....	14
<b>6</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>15</b>
6.1	ERFORDERLICHKEIT .....	15
6.2	DACHGESTALTUNG .....	17
6.3	GESTALTUNG VON FREIFLÄCHEN .....	17
<b>7</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....</b>	<b>17</b>
7.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	18
7.2	ARTENSCHUTZ.....	21
7.3	FFH-VORPRÜFUNG .....	21
<b>8</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>	<b>22</b>
<b>9</b>	<b>BELANGE DES KLIMASCHUTZES UND DER KLIMAAANPASSUNG .....</b>	<b>23</b>
<b>10</b>	<b>INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>23</b>
10.1	ERSCHLIEßUNG .....	23
10.2	ENERGIEVERSORGUNG .....	23
10.3	ENTWÄSSERUNG .....	23
10.4	ABFALLBESEITIGUNG.....	23
10.5	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG.....	23
<b>11</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>24</b>
11.1	BODENDENKMALSCHUTZ .....	24
11.2	KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	24
11.3	BERGBAU .....	24
11.4	STELLPLÄTZE .....	24
11.5	ÖKOLOGISCHE AUSRICHTUNG BEBAUBAUUNGSPLÄNE .....	24
<b>12</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>25</b>

Planverfasser:



Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9  
32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

Fax: 0571 972695-98

[schramme@o-neun.de](mailto: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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 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 Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31.12.2023.

## **2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE**

---

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hausberge der Stadt Porta Westfalica. Es befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“. Erschlossen wird das Gebiet über die Hauptstraße.

Östlich der Hauptstraße befindet sich das ehemalige Berghotel, welches inzwischen als solches nicht mehr genutzt wird und leer steht. Da der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Hotel“ festsetzt, ist eine anderweitige Nachnutzung planungsrechtlich nicht möglich. Aus diesem Grund ist für diesen Bereich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, um für das leerstehende Gebäude eine Nachnutzung zu ermöglichen. Mit der B-Plan-Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für städtebaulich angemessene Nachnutzung des Areals geschaffen werden. Die städtebauliche Dominante, die das Berghotel inmitten der „Porta Westfalica“ darstellt, soll durch die Planung erhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Der Teilbereich westlich der Hauptstraße wird in die Bebauungsplanänderung einbezogen, da der rechtswirksame Bebauungsplan die tatsächlich vorhandenen Nutzungen nur unzureichend abbildet. Mit der B-Plan-Änderung soll auch dieser Teilbereich planungsrechtlich neu geordnet werden.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll der Bebauungsplan geändert werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der

baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Innenentwicklungsmaßnahme, die der Nachnutzung der vorhandenen Gebäude dient, handelt, wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird gem. § 13 (3) Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt.

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), wird auch eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB).

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.

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 keine Anhaltspunkte vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

Auch sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben unmittelbar ermöglicht werden, 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.

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

---

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet liegt in der Gemarkung Hausberge und umfasst in der Flur 9 die Flurstücke 90, 91, 49, 46, 53, 54, 18, 16, 89, 52 tlw., 11 tlw. (neu: 103, 104, 102) und in der Flur 6 die Flurstücke 2, 1 tlw.. Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 11.478 m<sup>2</sup> auf. Im Nordosten wird der Geltungsbereich gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan um einen kleinen Teilbereich erweitert, da hier das Berghotel im Bestand auf das Flurstück 1 hinausragt.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung gem. § 9 (7) BauGB verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

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

Das Änderungsgebiet liegt östlich der Weser inmitten der Porta Westfalica.

Östlich der Hauptstraße befindet sich das ehemalige, leerstehende Berghotel, westlich der Hauptstraße befinden sich ein ehemaliges Ärztehaus und Dienstleistungsnutzungen. Die übrigen Flächen werden vorwiegend als öffentliche oder private Parkplätze genutzt. Zur räumlichen Gliederung der Verkehrsflächen befinden sich im Änderungsgebiet einige Gehölzanpflanzungen.

Im Norden und Osten schließen sich die Waldflächen des Wiehengebirges an, westlich verläuft die B 482 und im Süden sind die gemischten Nutzungen im Stadtteil Hausberge zu finden.

Erschlossen wird das Gebiet über die Hauptstraße, die in einer Sackgasse im Plangebiet endet. Über die Hauptstraße und den Kirchsiek ist das Plangebiet an die B 482 und das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.



**Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes** (Luftbild: © Land NRW (2020), dl-de/by-2-0, [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

### 3.3 Immissionen

Vom Plangebiet gehen derzeit auf Grund der fehlenden Nutzung keine maßgeblichen Immissionen auf benachbarte Nutzungen aus. Planbedingt könnten Emissionen durch eine Hotel- und Gaststättennutzung mit dem dazugehörigen Gäste- und Lieferverkehr auftreten.

Auf das Plangebiet wirken von außen insbesondere Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzend verlaufende B 482 und Schienenverkehrslärmimmissionen durch den Verlauf der Bahnstrecke Bielefeld-Hannover auf das Plangebiet ein.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Achtungsabständen i.S.d. KAS 18 (Störfallbetriebe).

## 4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold stellt für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar (Abb. 2).

Die Planung entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung und damit dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung gem. § 1 (4) BauGB.

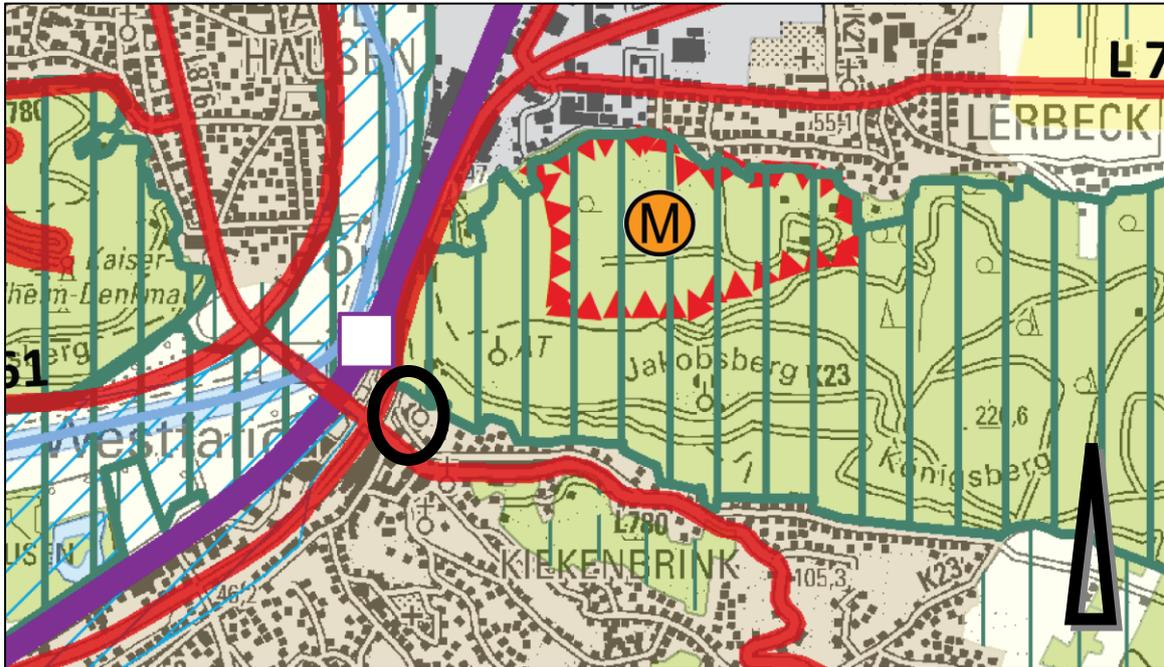


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan, Lage des Plangebietes (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für das Plangebiet östlich der Hauptstraße ein Sondergebiet für ein Hotel gem. § 1 (2) Nr. 12 BauNVO und westlich der Hauptstraße Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dar. Zusätzlich ist der öffentliche Parkplatz im Nordwesten des Plangebietes als Verkehrsfläche dargestellt. Im Norden ragen die Darstellungen für ein Naturdenkmal und ein Landschaftsschutzgebiet in das Plangebiet hinein.

Da als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt wird, wird dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, gemäß dem die Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, nicht entsprochen. Somit ist die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB mit der Darstellung einer gemischten Baufläche erforderlich. Die Verkehrsflächen im Nordwesten des Plangebietes bleiben bestehen.

Eine diesbezügliche landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPiG NRW wird im weiteren Planverfahren bei der Bezirksregierung gestellt.

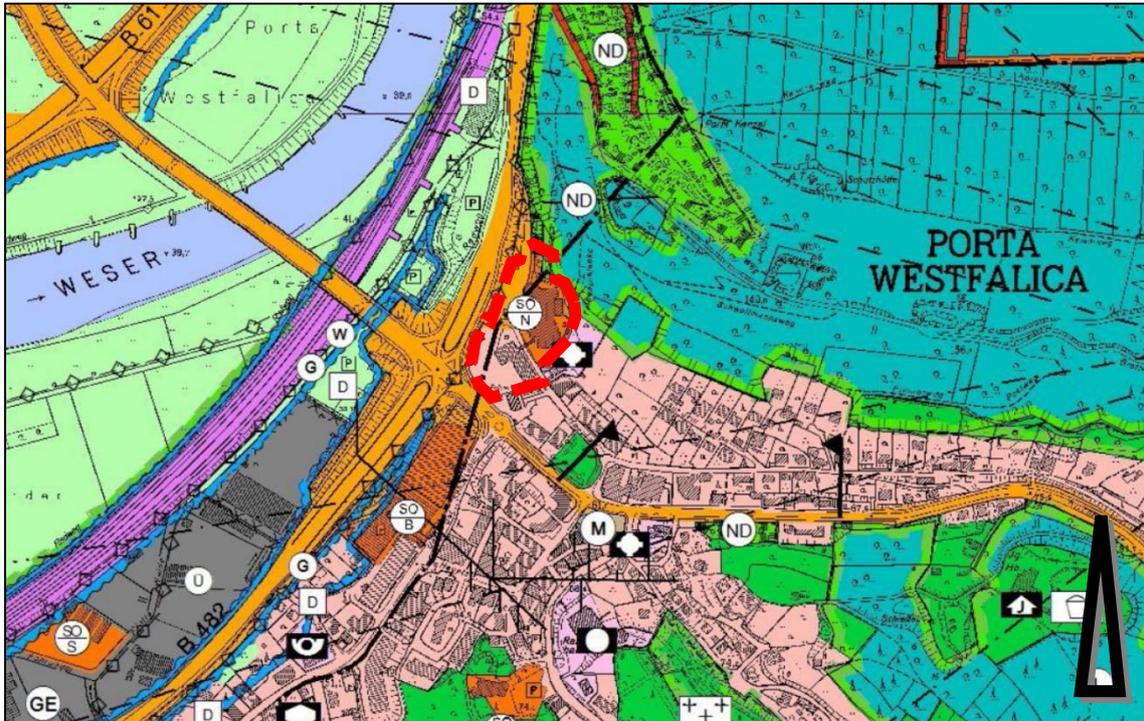


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

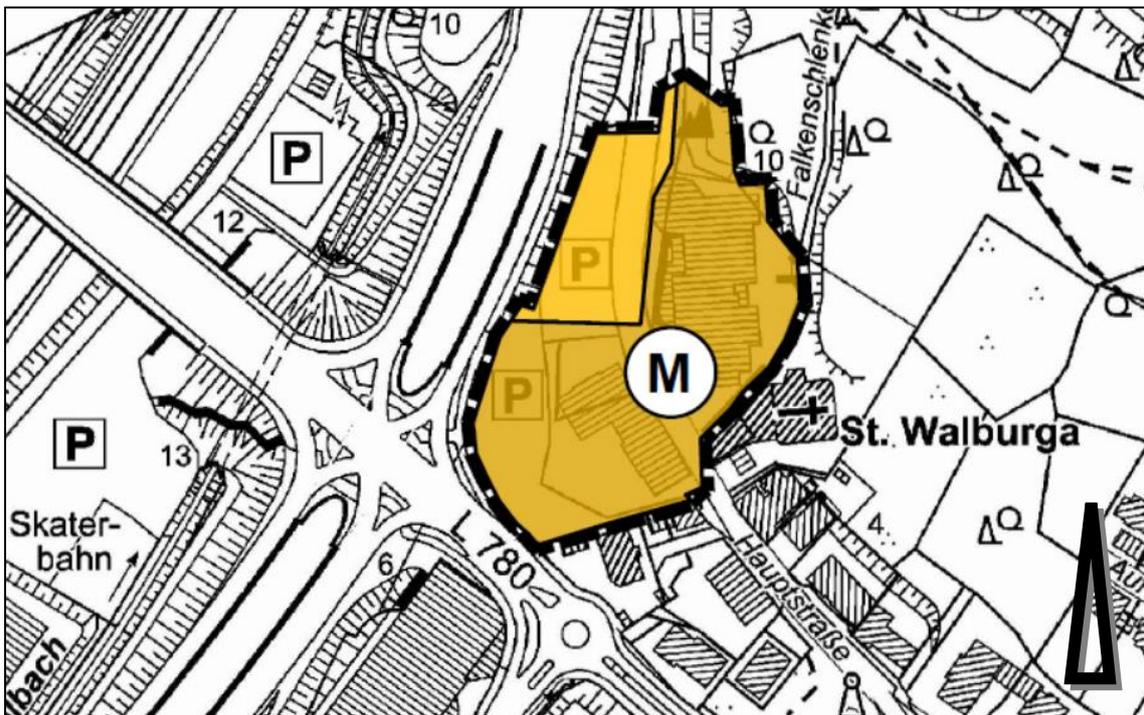


Abbildung 4: Zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

### 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ der Stadt Porta Westfalica, der bereits im

Jahr 1977 rechtswirksam wurde. In der Zwischenzeit folgten zahlreiche Änderungen, die u.a. auch große Teile des Plangebietes betrafen (5. und 10. Änderung).

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung für das Berghotel-Areal ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan Nr. 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 sowie eine Höchstanzahl von drei Vollgeschossen fest. Im Nordosten wird der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes um einen kleinen Teilbereich erweitert, da hier das Berghotel im Bestand auf das Flurstück 1 hinausragt.

Westlich der Hauptstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl liegt hier bei 0,8, und die Geschossflächenzahl bei 2,0. Das bereits vorhandene Bestandsgebäude überschreitet die bestehenden Baugrenzen deutlich.

Darüber hinaus sind im Plangebiet die Hauptstraße als öffentliche Verkehrsfläche und die an der Straße liegenden Parkflächen und Grünflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

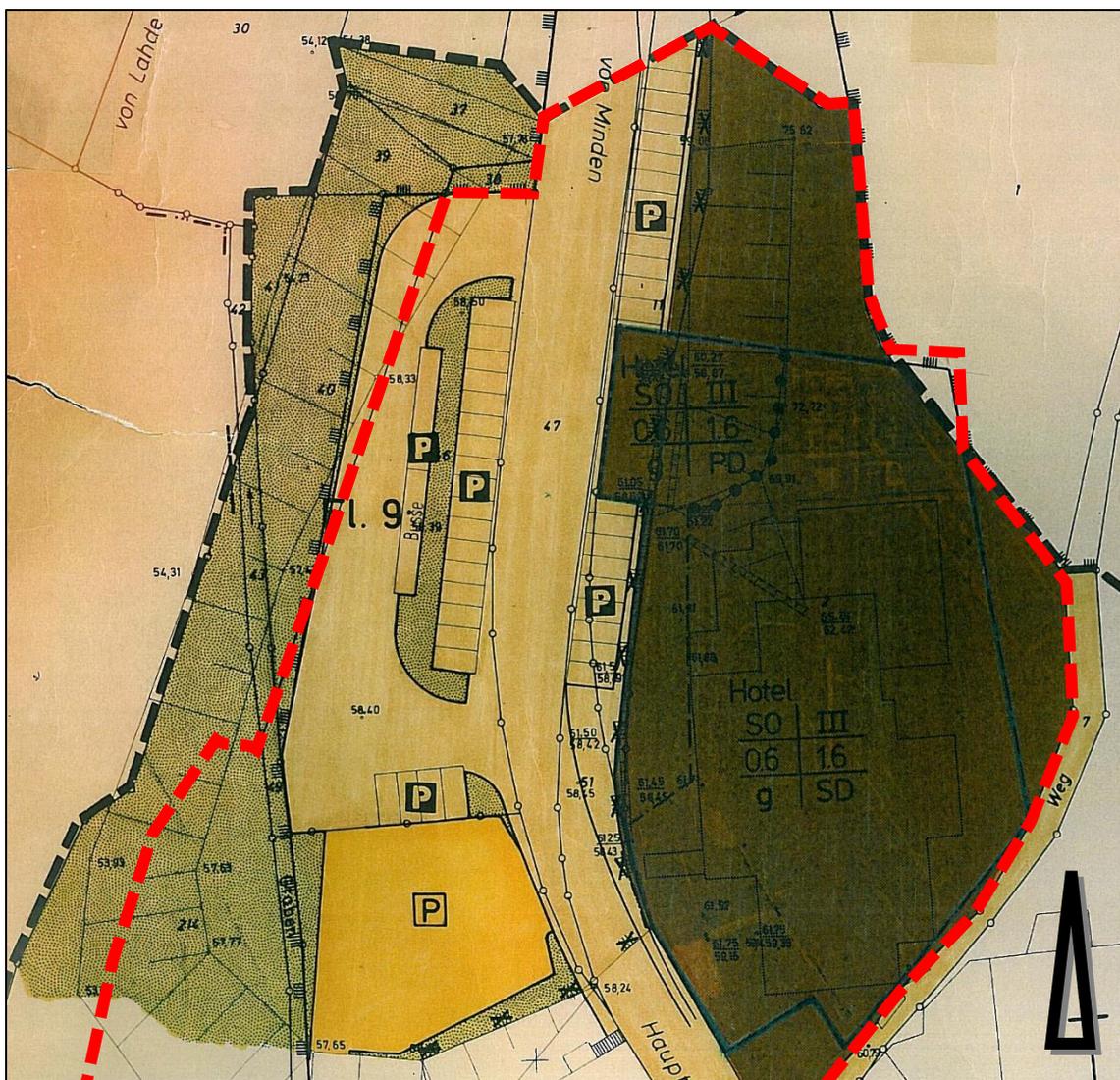


Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1, 5. Änderung (1986) (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

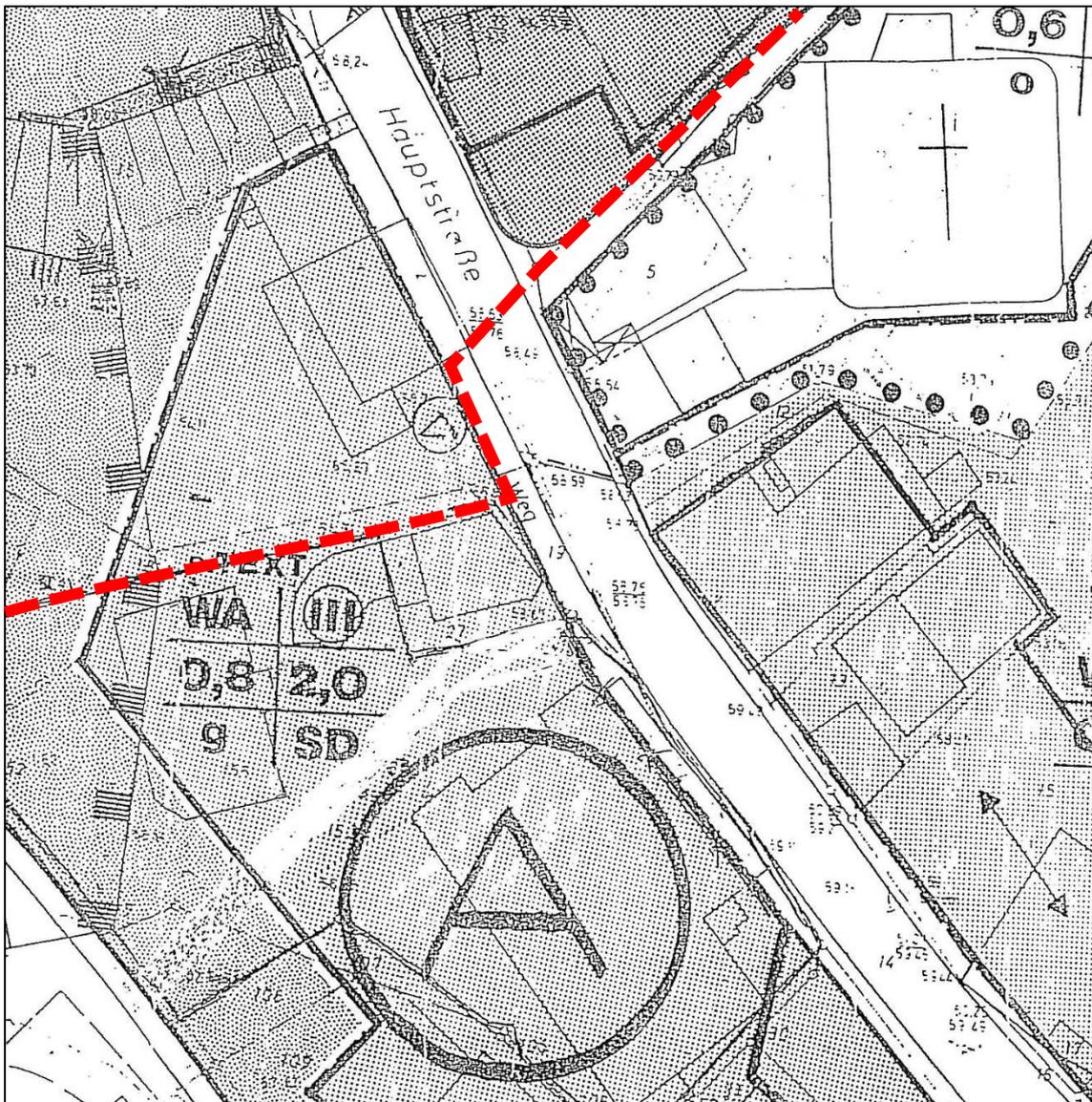


Abbildung 6: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 1, 10. Änderung (2001) (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

#### 4.4 Einzelhandelskonzept

Gemäß der „Aktualisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Porta Westfalica“ (2013) liegt das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Hausberge in einer Ergänzungslage.

*„Schützenswerter Bereich im Sinne eines zentralen Versorgungsbereiches ist der gesamte rot umrandete Siedlungsraum, wobei der Entwicklungsfokus der Einzelhandelsentwicklung verstärkt auf die rot eingefärbte Hauptlage zu legen ist.“*

*Ergänzt wird der Bereich um die sich an die Hauptlage anschließenden Ergänzungslagen im Nordosten sowie im Südwesten, die neben Einzelhandelsnutzungen insbesondere auch für die Ergänzung durch handelsaffine, innenstadtypische Nutzungen (Dienstleistung, Gastronomie, Verwaltung, Freizeit etc.) bereitstehen sollten.“*

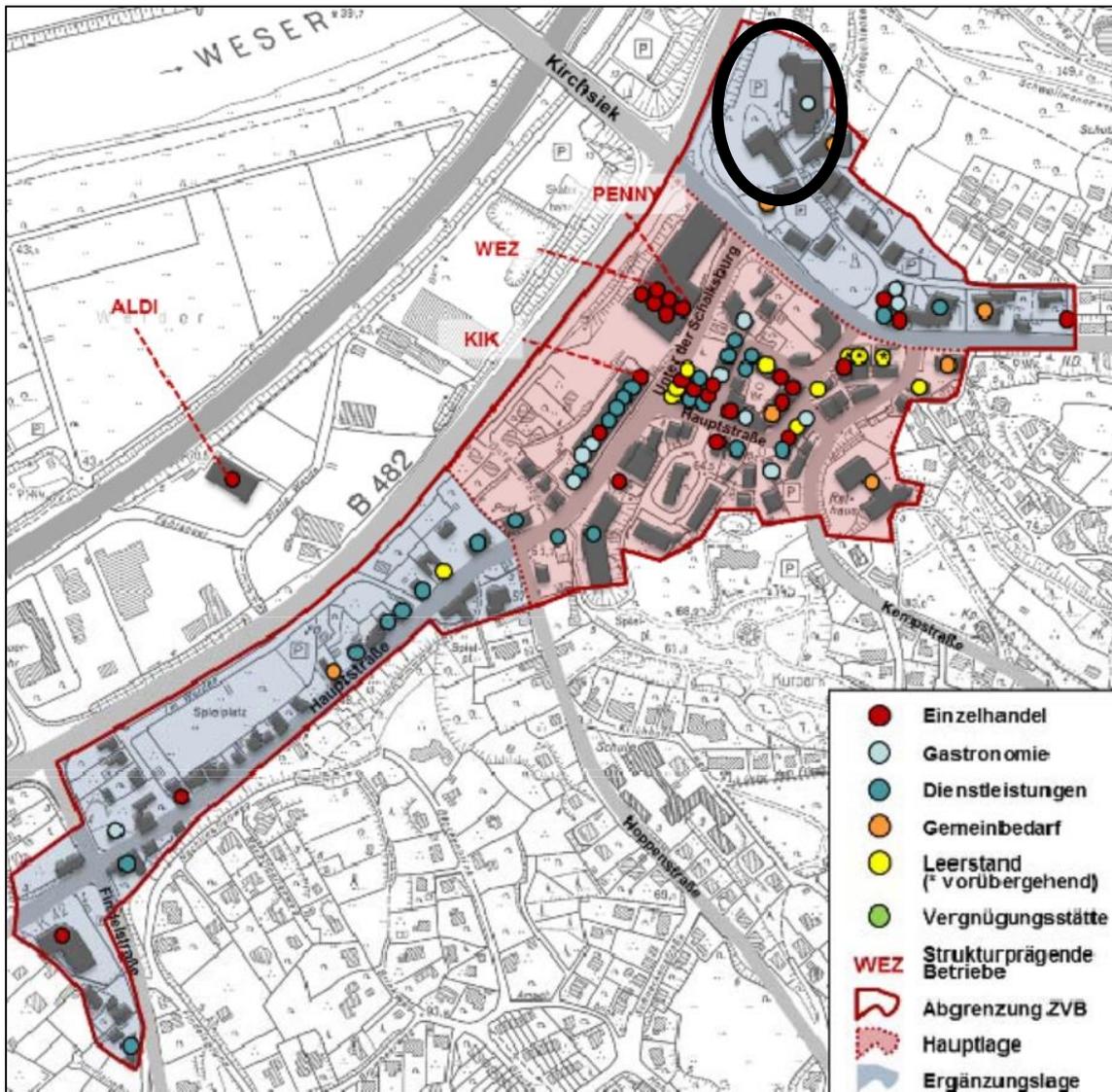


Abbildung 7: Versorgungsbereiche in Hausberge (Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Porta Westfalica 2013)

#### 4.5 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden Wirkungen durch die geplanten Nutzungen nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere fehlt es an überörtlichen Auswirkungen der Planung, die Voraussetzung für die Annahme einer raumbedeutsamen Planung sind. Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Davon unabhängig werden jedoch auch keine Beeinträchtigungen der Ziele der BRPHV erkennbar, da das Plangebiet nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsge-

bieten oder Hochwasserrisikogebieten liegt. Auch in Bezug auf die Darstellungen der Starkregengefahrenkarte finden sich hier keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten). Die Planung führt auch nicht zu einem erhöhten Abfluss aus dem Plangebiet, der ggf. in benachbarten Bereichen zu einer Erhöhung der Überflutungsgefahr führt.

## **5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

---

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die zulässigen Nutzungen werden damit im Vergleich zum bisherigen B-Plan erweitert, um eine Nach- bzw. Neunutzung der z.T. leerstehenden Immobilien zu ermöglichen.

Gem. § 6a (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll einem möglichen „Trading-Down-Effekt“ im Plangebiet vorgebeugt werden, der mit der Etablierung solcher Nutzungen häufig einhergeht. Für Tankstellen erscheint der Standort aufgrund der Lage in einer Sackgasse ungeeignet. Für diese Nutzungsansprüche stellt die Stadt Porta Westfalica an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung. Beispielsweise liegt an der Straße „Kirchsiek“ in rd. 300 m Entfernung bereits eine Tankstelle.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **5.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem MU 1 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und im MU 2 eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die GRZ im MU 1 wird somit aufgrund der bereits vorhandenen Hotelbebauung und nahezu vollständigen Versiegelung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erhöht.

Diese GRZ ermöglicht eine angemessene bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke im Plangebiet im Sinne einer effektiven Bodenpolitik.

Die GRZ gibt das Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

### **5.2.2 Geschossflächenzahl**

Für das gesamte MU 1-Gebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf max. 2,0 erhöht und für das MU 2-Gebiet eine GFZ von 2,0 entsprechend des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten, um hier eine Ausschöpfung der zulässigen GFZ und GRZ unter Berücksichtigung der max. zulässigen Dreigeschossigkeit und der damit verbundenen kompakten und wirtschaftlichen Bauweise zu ermöglichen.

Die GFZ gibt den Anteil der zulässigen Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Als Geschossfläche definiert § 20 (3) BauNVO Satz 1 die Fläche, die sich nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen ergibt.

### **5.2.3 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Wie im Ursprungsbebauungsplan werden bauliche Anlagen auf max. drei Vollgeschosse begrenzt, damit sich das Änderungsgebiet auch bezüglich der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügt.

Innerhalb des Plangebietes wird darüber hinaus die max. Gebäudehöhe festgesetzt. Die max. Gebäudehöhe wird im MU 1 auf 88,5 m und im MU 2 auf 75,8 m über Normalhöhenull (NHN) begrenzt. Die festgesetzte Höhe orientiert sich am bisherigen Bestand.

Als Gebäudehöhe (GH) wird der höchste Punkt der Dachhaut, bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Dachhaut bzw. der aufgehenden Außenwand/ Attika definiert.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen wird die Kubatur der Gebäude nach oben hin begrenzt und so z.B. die Errichtung von Nichtvollgeschossen eingeschränkt.

Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Anlagen für Heizungs- und Lüftungsanlagen, Aufzüge oder sonstige technische Anlagen, die für die Gebäudetechnik erforderlich sind, um eine den betrieblichen Anforderungen entsprechende Ausnutzung der Gebäudekörper zu ermöglichen.

### **5.2.4 Baugrenzen**

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Im MU 1 werden die Baugrenzen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen, da diese sich an der vorhandenen Bebauung orientieren. Dabei wird berücksichtigt, dass das Gebäude im Nordosten auf das Flurstück 1 hinausragt und dieser Teilbereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird.

Das Bestandsgebäude im MU 2 überschreitet die bislang festgesetzten Baugrenzen deutlich, weswegen die Baugrenzen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan an den baulichen Bestand angepasst werden.

Die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände (§ 6 BauO NRW) bleiben unberührt und sind weiterhin zu berücksichtigen.

## **5.3 Verkehrsflächen, Flächen für Stellplätze**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Hauptstraße. Mit der Festsetzung eines Bereiches ohne

Ein- und Ausfahrt wird sichergestellt, dass Plangebiet nicht von der B 482 und von der L 780 erschlossen werden kann.

Die öffentlichen Parkplatzflächen im Nordwesten des Plangebietes bleiben erhalten und sind weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Auch die zum Berghotel zugehörigen Parkplätze bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MU 2-Gebiet werden zusätzlich Flächen für Stellplätze festgesetzt, um hier eine ausreichende Anzahl an Pkw-Stellplätzen für die Nutzungen innerhalb des Plangebietes herstellen zu können. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist die Anlage ebenerdiger Pkw-Stellplätze zulässig.

#### **5.4 Bauverbotszone**

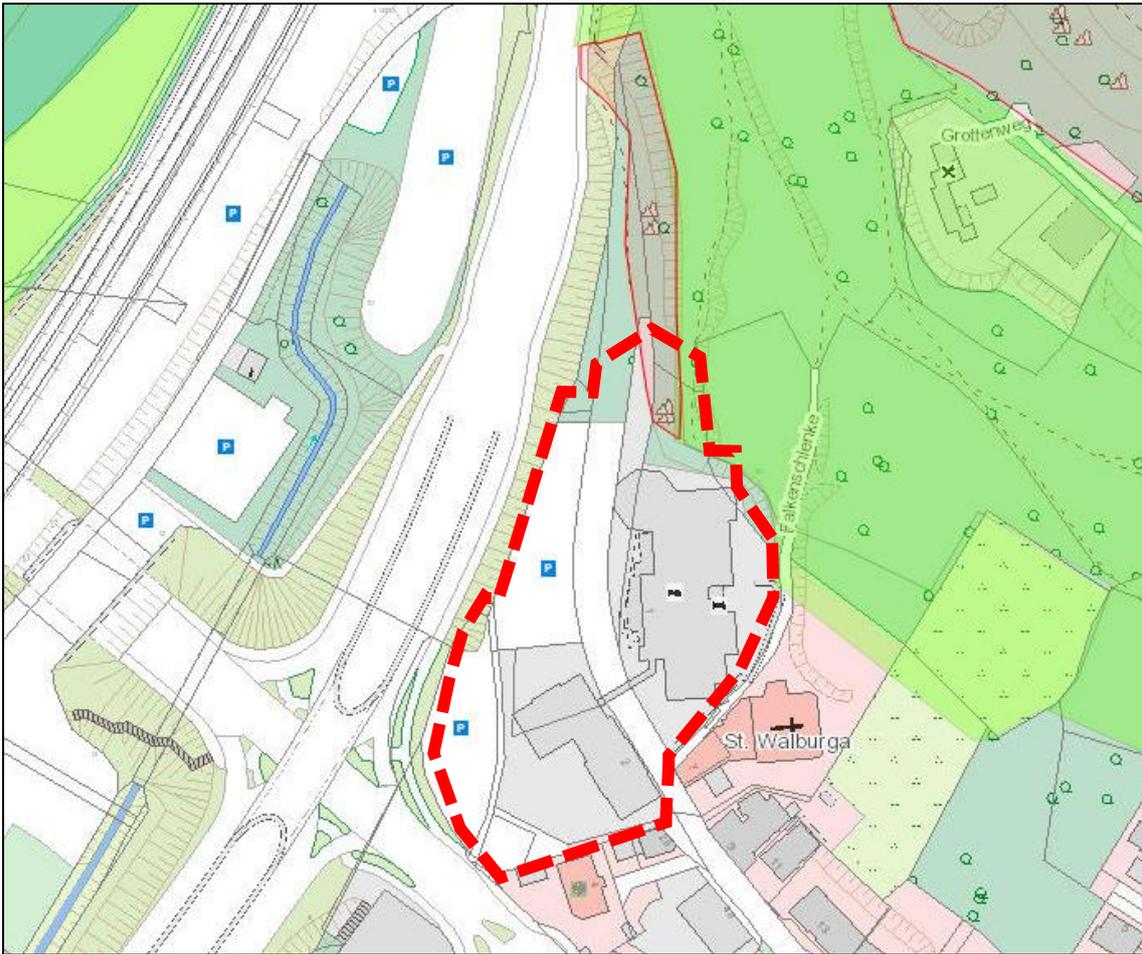
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG muss außerhalb von Ortsdurchfahrten die Entfernung von Hochbauten zu Bundesstraßen mindestens 20 Meter betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Bauverbotszone im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist die zuständige Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) zu beteiligen.

#### **5.5 Naturdenkmal und Landschaftsschutzgebiet**

Das Naturdenkmal Nr. 24 „Felswände der Porta-Kanzel“ erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein, weswegen es im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird. Selbiges gilt für das gem. § 26 BNatSchG festgesetzte Landschaftsschutzgebiet im Norden des Plangebietes.

Durch die Änderungsplanung werden das Naturdenkmal und das LSG in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt.



**Abbildung 8: Lage Naturdenkmal Nr. 24 und Landschaftsschutzgebiet** (Quelle: GeoPortal Kreis Minden-Lübbecke)

## 6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten oder hervorzuheben, 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).

### 6.1 Erforderlichkeit

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Urbanen Gebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

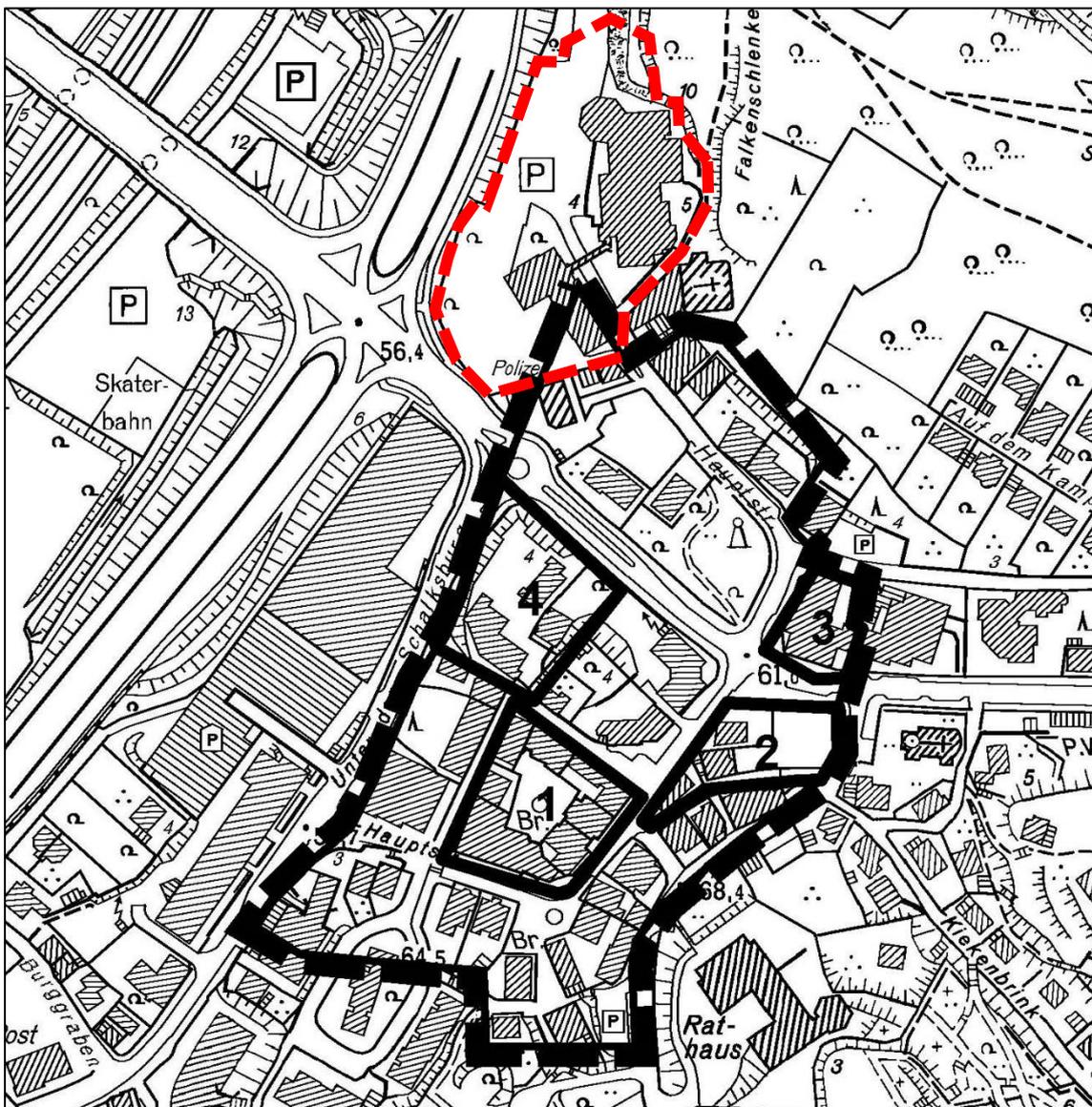
Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie 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 Dachgestaltung getroffen, um im Plangebiet und der näheren Umgebung eine einheitliche Dachlandschaft in Bezug auf Dachneigungen und -formen sowie einer ortsüblichen Farbgestaltung zu erzielen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung ist überwiegend identisch mit dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Da ein kleiner Teil im Süden des Plangebietes innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Ortskern Hausberge liegt, gelten dort die hier vorliegenden örtlichen Bauvorschriften nicht, sondern weiterhin die Regelungen der Gestaltungssatzung.

Bei Ordnungswidrigkeiten können Bußgelder gem. § 86 BauO NRW 2018 verhängt werden.



**Abbildung 9: Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Ortskern Hausberge, schwarz**  
(Quelle: Stadt Porta Westfalica)

## **6.2 Dachgestaltung**

Die Neigung der Dachflächen wird auf 20° bis 48° beschränkt. Begrünte Dächer sind auch mit einer Neigung von weniger als 20° bis hin zum Flachdach zulässig, um auch diese aus mikroklimatischer und ökologischer Sicht sinnvollen Dachgestaltungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Die Dächer von Nebenanlagen (z.B. Garagen und Carports) dürfen auch mit flachen Dachneigungen bis hin zum Flachdach und mit anderen Materialien ausgeführt werden

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen aus Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen rot bis rot-braun und schwarz bis anthrazit zulässig. Durch die Beschränkung der zulässigen Farbtöne für geneigte Dächer sollen ortsuntypische Dachgestaltungen z.B. in gelber, blauer, grüner oder weißer Eindeckung vermieden werden. Dacheindeckungen mit glasierten bzw. glänzenden Pfannen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Matte und engobierte Dacheindeckungen sind zulässig.

Die Dachaufbauten, wie Gauben, Erker oder Vorbauten dürfen mit Dachneigungen bis 60° ausgeführt werden. Sie dürfen in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei deren Unterkante bzw. die jeweils längste Ausdehnung.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, z.B. Photovoltaikanlagen und Solarkollektoren sind auf den Dachflächen uneingeschränkt zulässig, um innerhalb des Plangebietes eine klimaschonende und energieeffiziente Bauweise zu ermöglichen und einen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß dem Beschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 Flachdächer von 0°-15° zu begrünen oder mit einer solaren Energiegewinnung auszustatten sind. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

## **6.3 Gestaltung von Freiflächen**

Auf den Baugrundstücken sind Flächen, welche nicht durch zulässige bauliche Anlagen teil- bzw. versiegelt werden, gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt-, oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist unzulässig.

## **7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT**

---

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren geändert werden kann, 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 gem. § 13 (3) Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls wurde ebenfalls nicht

notwendig, da die § 19 (2) BauNVO zulässige Grundflächenzahl weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB).

Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist weiter der Ausschluss von Beeinträchtigungen der in § 1a (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete)).

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

- Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt in einer Entfernung von rd. 6,2 km nordwestlich des Plangebietes (DE-3618-401 „Vogelschutzgebiet Bastauniederung“). Negative Auswirkungen durch die Planung auf dieses Vogelschutzgebiet sind auf Grund der hohen Entfernung zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet grenzt nur wenige Meter entfernt im Nordosten an das Plangebiet an (DE-3719-301, Wälder bei Porta Westfalica). Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wälder bei Porta Westfalica“ wurde auf Grund der geringen Entfernung eine FFH-Vorprüfung erstellt, die zu dem Ergebnis kommt, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes einhergeht (vgl. Kap. 7.3).

Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, 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. Insbesondere befindet sich die vorliegende Planung – durch nicht vorhandene Störfallbetriebe im Plangebiet und in dessen näherer Umgebung – nicht im Anwendungsbereich des Leitfadens „KAS-18“<sup>1</sup>, sodass keine Achtungsabstände zu Störfallbetrieben beachtet werden müssen.

Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft und den Artenschutz sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

## **7.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

### **7.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Auf das Plangebiet wirken Lärmimmissionen in Form von Straßen- und Schienenverkehrslärm ein, vor denen insbesondere bei der Etablierung von Wohnnutzungen Schutzmaßnahmen erforderlich sein können (z.B. passive Schallschutzmaßnahmen, architektonische Selbsthilfe). Bei Berücksichtigung solcher Maßnahmen können gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse hergestellt werden. Auswirkungen auf andere, außerhalb des Plangebietes gelegene und für den Menschen bedeutsame Nutzungsstrukturen, werden durch die Planänderung nicht hervorgerufen.

Das Plangebiet selbst kann – je nach späterer Nutzung – wichtige Infrastruktureinrichtungen, z.B. ärztliche Versorgung, Seniorenwohnen, Dienstleistungsangebote, bieten.

---

<sup>1</sup> Kommission für Anlagensicherheit (KAS): Leitfaden – Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG

Bzgl. der Naherholung können in der Nähe des Plangebietes z.B. die Wälder des Wiehengebirges genutzt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen sowie auf die Bevölkerung insgesamt ist nicht erkennbar.

#### **7.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und versiegelte Verkehrs- und Parkflächen bereits anthropogen geprägt.

Mit dem Vorkommen von besonders empfindlichen oder geschützten Arten ist somit nicht zu rechnen. Mit der Planung gehen keine erheblichen Eingriffe in bestehende Biotopstrukturen einher, da sich die Änderungen des Bebauungsplanes in erster Linie auf die Art der baulichen Nutzung für die bereits bestehenden Gebäude auswirken.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt durch die Bebauungsplanänderung sind auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt als gering einzuschätzen.

#### **7.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Das Plangebiet ist bereits zu einem hohen Grad versiegelt, obwohl im Ursprungsplan einige Grünflächen festgesetzt sind. Die unversiegelten Flächen sind in der Regel mit Gehölzen bepflanzt, um z.B. die Parkflächen zu strukturieren oder das Plangebiet von den umgebenden Flächen abzuschirmen.

Die Festsetzungen der Planänderung ermöglichen keine über das bisher zulässige Maß der baulichen Nutzung hinausgehende bauliche Nutzung. Aus diesem Grund müssen die Baugrundstücke weiterhin zu einem gewissen Anteil begrünt bleiben. Dennoch können einzelne Gehölzstrukturen bei einer Neustrukturierung des Plangebietes verloren gehen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um besonders wertvolle (z.B. seltene oder besonders alte Bestände).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen durch die Bebauungsplanänderung ist nicht erkennbar.

#### **7.1.4 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und wird auch bereits baulich genutzt. Dementsprechend bestehen bereits Gebäude sowie eine verkehrliche Erschließung, so dass hierfür keine weitere Flächeninanspruchnahme innerhalb oder außerhalb des Plangebietes erforderlich werden. Die Grundflächenzahl im MU 1 wird erhöht.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche ist nicht erkennbar.

#### **7.1.5 Schutzgut Boden**

Beim vorhandenen Boden handelt es sich um eine typische Parabraunerde. Der Boden wird schutzwürdig eingestuft. Für die Versickerung im Zwei-Meter-Raum ist der Boden „ungeeignet“.<sup>2</sup>

Altlastenvorkommen oder geologisch schutzwürdige Objekte sind für das Plangebiet nicht bekannt.

---

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

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld „Wohlverwahrt“. Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens in den Bereichen, die durch bauliche Anlagen erstmalig überbaut werden, ist als erheblich einzustufen. Allerdings ist eine Überbauung der Bodenoberfläche durch den rechtswirksamen B-Plan bereits zulässig.

Durch die Änderungsplanung wird das Schutzgut somit nicht in einem erheblichen Maße beeinträchtigt.

#### **7.1.6 Schutzgut Wasser**

Durch die Planänderung wird keine wesentliche zusätzliche Versiegelung von Flächen ermöglicht, sodass die Grundwasserneubildungsrate gleichbleibt.

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete, noch in einem Überschwemmungsgebiet. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

#### **7.1.7 Schutzgut Klima / Luft**

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Hausberge weist als Teil des Norddeutschen Mittelgebirges 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 in diesem Gebiet zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (9,6 °C) aus. Die Niederschlagssumme liegt um 911 mm pro Jahr und ist aufgrund der Hanglage deutlich höher als in der Umgebung.<sup>3</sup>

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber den bisherigen rechtswirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich nicht zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

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

#### **7.1.8 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsteil Hausberge. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ändern sich nicht, sodass sich das Plangebiet weiterhin in die Umgebung einfügen wird.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind durch die Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

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

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

---

<sup>3</sup> Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 30.11.2021

Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 (2) DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht konkret bekannt.

Das Naturdenkmal Nr. 24 „Felswände der Porta-Kanzel“ erstreckt sich bis in das Plangebiet hinein, weswegen es im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt wird. Durch die Bebauungsplanänderung wird das Naturdenkmal nicht beeinträchtigt.

Bei Gewährleistung der Sicherung von archäologischen Funden oder Befunden werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

#### **7.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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

#### **7.2 Artenschutz**

Um die Auswirkungen der Planung auf geschützte oder bedrohte Arten beurteilen zu können, wurde ein Fachbeitrag Artenschutz i.S.d. § 44 BNatSchG erstellt.<sup>4</sup>

Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Die im Messtischblatt MTB 3719 „Minden, Quadrant 4“ aufgeführten geschützten Arten wurden hinsichtlich der Auswirkungen durch die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ bewertet. Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung ist festzustellen, dass die Veränderungen nicht zu Verschlechterungen der Erhaltungszustände planungsrelevanter Tierarten führen.*

*Es ist innerhalb des Plangebietes mit ubiquären Tierarten zu rechnen, die sich mehr oder weniger an die Störwirkungen durch Siedlung und Verkehr angepasst haben. Besondere Habitatelemente sind nicht vorhanden (Baumhöhlungen, Rindenabplatzungen ...). Auch die Kontrolle der Fassadenflächen der Gebäude erbrachten keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals LP 24 ist nicht zu erwarten.*

*Anlass des Schutzes war die Besonderheit als Geotop. Dazu liegt es außerhalb des Wirkungsbereiches des Plangebietes. Auch Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Wälder des Wiehen- und Wesergebirges können ausgeschlossen werden (s. FFH-Vorprüfung).*

*Es können artenschutzrechtliche Konflikte bei Baumaßnahmen auftreten, die bereits vor der geplanten Veränderung möglich gewesen wären. So sind bei der Beseitigung von Gehölzen und Gebüsch die entsprechenden Verbotszeiten (1.3. bis 31.9.) zu beachten.“*

#### **7.3 FFH-Vorprüfung**

Auf Grund der räumlichen Lage des Plangebietes angrenzend zum nordöstlich gelegenen Fauna-Flora-Habitat (FFH) „Wälder bei Porta Westfalica“ wurde eine FFH-Vorprüfung gem. § 31 BNatSchG i.V.m. der Verwaltungsvorschrift Habitatschutz (VV Habitatschutz vom 06.06.2016) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW erstellt.<sup>5</sup> Diese schließt eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (FFH- und Vogelschutzgebiete) u.a. aus, wenn bauliche

---

<sup>4</sup> Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 06.01.2022

<sup>5</sup> FFH-Vorprüfung gem. § 34 (1) BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 07.01.2022

Anlagen i.S. v. § 2 (1) BauO NRW einen Mindestabstand von 300 m zu diesen Gebieten halten.

Auf Grund der Unterschreitung dieses Abstands ist eine FFH-Vorprüfung durchgeführt worden. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass mit der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes einhergeht.

*„Durch die Lage des Plangebietes außerhalb des FFH-Gebietes „Wälder bei Porta Westfalica“ (Objektkennung DE-3719-301) sowie des Fehlens von Projektwirkungen, die sich aus der Änderung des Bebauungsplans ergeben könnten, ist eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes auszuschließen.*

*Das Plangebiet ist teilweise durch die Lage im Siedlungsbereich sowie umliegende Verkehrswege vorbelastet und liegt außerhalb der wertvollen Lebensstätten im Weser-gebirge. Die Ausstattung des Plangebietes mit potenziellen Brut- oder Vermehrungshabitaten oder auch Nahrungshabitaten steht nicht in Konkurrenz zu den hochwertigen Strukturen des FFH-Gebietes. Eine, wenn auch nur zeitweise Ansiedlung von Anhang II Arten auf der Untersuchungsfläche ist daher nahezu vollständig auszuschließen.*

*Die Vorhabenfläche hat Bedeutung für Arten, die den Siedlungsraum als Jagdgebiet bzw. als Nahrungshabitat nutzen können. Darunter fallen Gartenvögel, wie Meisen, Amseln, und Haussperling. Für diese Arten verkleinert sich ein potenzielles Nahrungshabitat. Durch das Vorhandensein hochwertiger Lebensräume im Nahbereich der Vorhabenfläche ist eine Verschlechterung der Lebensraumqualität nicht gegeben.“*

## **8 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.

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.

Da auf Grundlage des vorhandenen Bebauungsplanes bereits eine intensive bauliche Bebauung zulässig ist und diese durch die Planänderung nicht wesentlich verändert wird, wird der o.g. Bodenschutzklausel entsprochen.

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## **9 BELANGE DES KLIMASCHUTZES UND DER KLIMAANPASSUNG**

---

Nach § 1a (5) BauGB sollen Kommunen den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber den bisherigen rechtswirksamen Festsetzungen im Änderungsbereich nicht zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind keine signifikanten Veränderungen zu erwarten (s.a. Kap. 7.1.7).

Im Falle eines Starkregenereignisses würde sich das Niederschlagswasser hauptsächlich im Südwesten des Plangebietes im Bereich der festgesetzten Stellplatzflächen sammeln. Überschwemmungsgebiete sind westlich der B 482 festgesetzt.

Maßnahmen zugunsten des Klimaschutzes sind im Plangebiet unter Einhaltung des Energiefachrechts grundsätzlich zulässig (z.B. Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung erneuerbarer Energien).

Der o.g. Klimaschutz- und Klimaanpassungsklausel wird entsprochen.

## **10 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG**

---

### **10.1 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hauptstraße, die im Plangebiet in einer Sackgasse endet.

Über den „Kirchsiek“ und die B 482 ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Bushaltestelle „Sparkasse“ ist in fußläufiger Entfernung zu erreichen, sodass das Plangebiet auch an den ÖPNV angebunden ist. Auch der Bahnhof von Porta Westfalica liegt nur wenige hundert Meter entfernt.

### **10.2 Energieversorgung**

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den örtlichen Energieversorger bereitgestellt.

### **10.3 Entwässerung**

Die Abwasserbeseitigung ist im Plangebiet bereits sichergestellt.

### **10.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch den örtlichen Entsorger sichergestellt.

### **10.5 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist im Plangebiet bereits sichergestellt.

## **11 HINWEISE**

---

### **11.1 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 / Gemeinde 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 (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 (4) DSchG NRW).

### **11.2 Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

### **11.3 Bergbau**

Das Plangebiet befindet sich über dem Bergwerksfeld „Wohlverwahrt“. Inhaberin ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

### **11.4 Stellplätze**

Die Anzahl der auf den Baugrundstücken notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica in der jeweils aktuellen Fassung. Die Satzung ist zu den Dienststunden im Rathaus der Stadt Porta Westfalica einsehbar.

### **11.5 Ökologische Ausrichtung Bebauungspläne**

Gemäß dem Beschluss der Stadt Porta Westfalica zur ökologischen Ausrichtung von Bebauungsplänen vom 07.10.2019 sind Flachdächer von 0°-15° zu begrünen oder mit einer solaren Energiegewinnung auszustatten. Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

## 12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Nutzung	Planung 17. Ä., ca.
Urbanes Gebiet (MU)	8.393 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	1.198 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche – Parkplatz	1.385 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsfläche	502 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>11.478 m<sup>2</sup></b>

Minden, 02.12.2024

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.

### Fachgutachten:

Im Rahmen der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Sanierung und Neugestaltung des Ortskerns im Stadtteil Hausberge“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 06.01.2022
- FFH-Vorprüfung gem. § 34 (1) BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 07.01.2022

Die Gutachten sind bei der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung, zu den Dienststunden einsehbar.