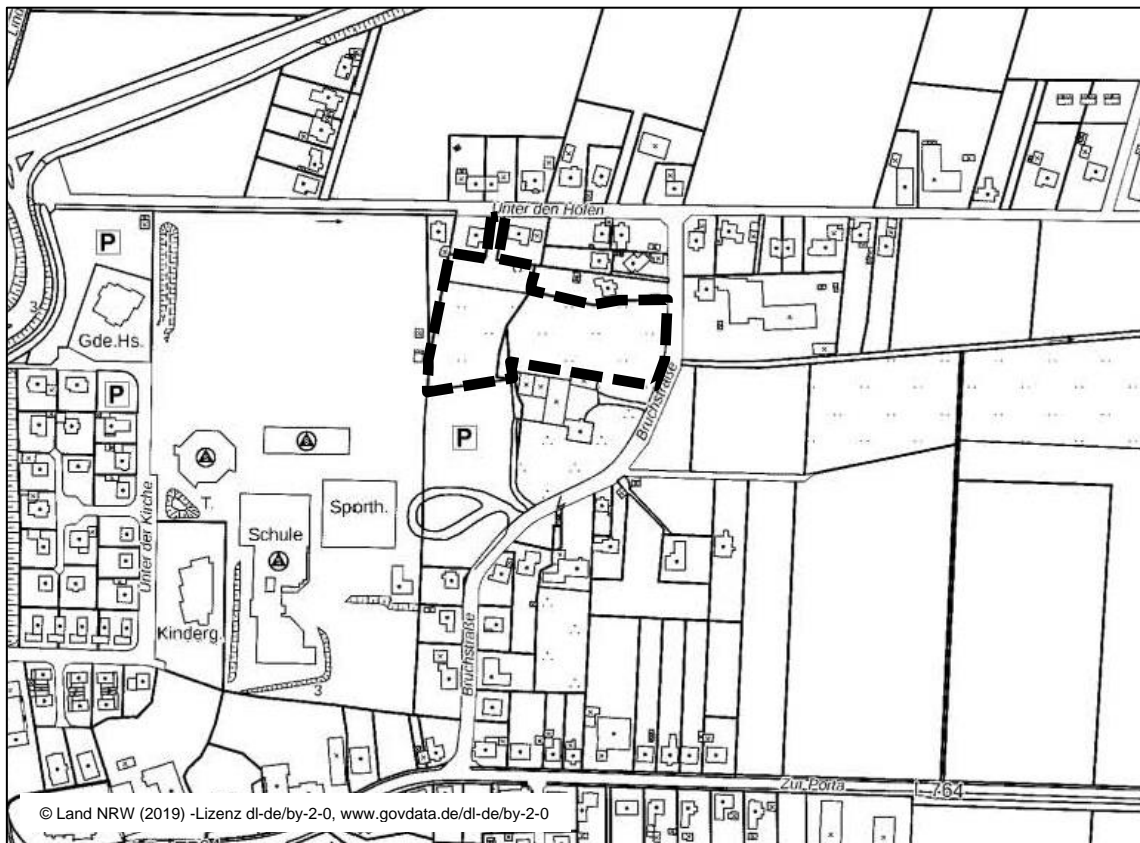




# Stadt Porta Westfalica

Begründung -Teil C-

zum Bebauungsplan Nr. 83  
„Unter den Höfen“  
gem. § 13a BauGB



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

*Änderungen gegenüber dem Entwurf sind rot und kursiv gekennzeichnet.*

**Verfahrensstand:**

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB

## Inhalt

<b>1</b>	<b>ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG / GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>LAGE IM RAUM / BESTAND.....</b>	<b>5</b>
3.1	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	5
3.2	ZUSTAND DES PLANGEBIETES .....	5
3.3	IMMISSIONEN / ALTLASTEN .....	5
<b>4</b>	<b>BESTEHENDE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
4.1	REGIONALPLAN.....	7
4.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	8
<b>5</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....</b>	<b>10</b>
5.1	PREISGÜNSTIGER WOHNRAUM .....	11
<b>6</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>11</b>
<b>7</b>	<b>FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>	<b>12</b>
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	12
7.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	13
7.3	ANZAHL DER WOHNEINHEITEN.....	13
7.4	BAUWEISE.....	14
7.5	BAUGRENZEN.....	14
7.6	NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	14
7.7	VORGARTENFLÄCHEN .....	14
7.8	VERKEHRSFLÄCHEN.....	15
7.9	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	15
7.10	<i>GEH-FAHR UND LEITUNGSRECHTE (GFL)</i> .....	16
7.11	IMMISSIONSSCHUTZ .....	17
7.12	ERRICHTUNG VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN .....	18
7.13	<i>FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN/ VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER</i> .....	18
7.14	<i>GEWÄSSERRANDSTREIFEN</i> .....	18
<b>8</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>18</b>
8.1	ERFORDERLICHKEIT .....	18
8.2	DACHGESTALTUNG .....	19
8.3	VORGÄRTEN.....	19
<b>9</b>	<b>BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>20</b>
9.1	BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND UMWELTAUSWIRKUNGEN .....	21
9.2	ARTENSCHUTZ.....	24
<b>10</b>	<b>BELANGE DES BODENSCHUTZES.....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>ERSCHLIEßUNG .....</b>	<b>25</b>
11.1	VERKEHR.....	25
11.2	ENERGIEVERSORGUNG .....	25
11.3	ABWASSERBESEITIGUNG.....	25
11.4	ABFALLBESEITIGUNG .....	26
11.5	TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG .....	26

<b>12 HINWEISE .....</b>	<b>26</b>
12.1 BODENDENKMALSCHUTZ .....	26
12.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG .....	26
12.3 BERGBAU .....	26
12.4 GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE .....	26
12.5 IMMISSIONSSCHUTZ / DIN-NORMEN .....	27
<b>13 FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>27</b>
<b>14 KOSTEN .....</b>	<b>27</b>

Planverfasser:



**stadtplanung**  
olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Stadtplaner AKNW, SRL

Opferstraße 9

32423 Minden

Tel: 0571 972695-96

[schramme@o-neun.de](mailto:schramme@o-neun.de)

## **1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN**

---

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
- 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 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15.04.2020
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

## **2 ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG / GRUNDLAGEN**

---

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica. Es handelt sich um eine Grünlandfläche innerhalb des Siedlungsbereiches von Lerbeck. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 83 „Unter den Höfen“ sollen diese Flächen als Neubauland nutzbar gemacht werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Lerbeck entsprechen zu können.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches im Ortsteil Lerbeck und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, wird die vorliegende Aufstellung 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 nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

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

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt.

### 3 LAGE IM RAUM / BESTAND

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

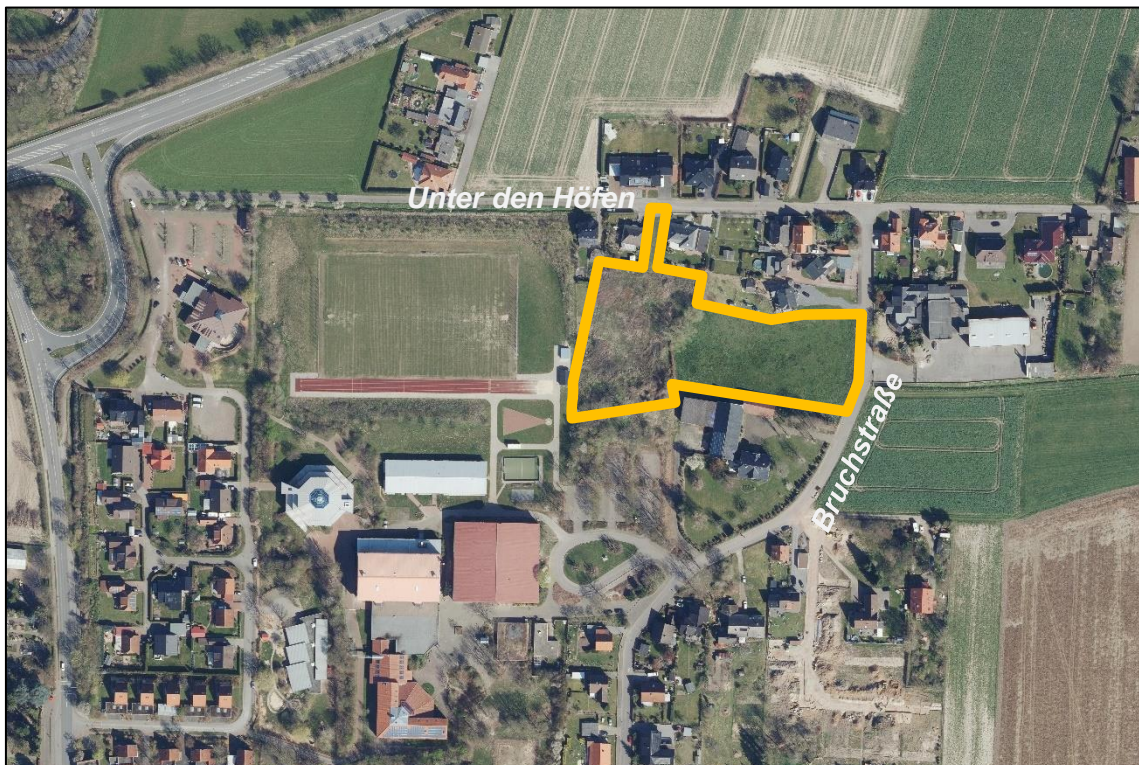
Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lerbeck der Stadt Porta Westfalica südlich der Straße „Unter den Höfen“, sowie westlich der „Bruchstraße“ (Gemarkung Lerbeck, Flur 2). Betroffen sind die Flurstücke 173, 172 und 171 (tlw.).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 10.489 m<sup>2</sup>. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

#### 3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet stellt gegenwärtig eine unbebaute Grünlandfläche dar. Im Südwesten befindet sich ein Sukzessionsgehölz mit einer Breite von ca. 10 m, außerdem befinden sich in der Mitte des Plangebietes 3 Kopfweiden.

Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Schul- und Sportgelände. Im Norden grenzen Wohnbebauungen in vorwiegend ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise an. Im Osten befinden sich Wohnhäuser und ein Gewerbebetrieb. Südlich liegt eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.



**Abbildung 1: Luftbild, Lage des Plangebietes**

(Quelle Luftbild: © Land NRW (2021), 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 / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine wesentlichen Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.

Um zu untersuchen, ob durch die nördlich verlaufende B 482, den westlich angrenzenden Sportplatz und den östlich gelegenen Gewerbebetrieb Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, ist ein Schalltechnisches Gutachten erstellt worden.<sup>1</sup>

#### Verkehrslärm

Betrachtet wurde der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm der B 482. Die Verkehrszahlen für die B 482 wurden der Straßeninformationsdatenbank des Landes NRW entnommen. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005. Der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt hier tags bei 55 dB(A) und nachts bei 45 dB(A).

Am Tage werden die Orientierungswerte im unteren Geschoss eingehalten, im oberen Geschoss nur teilweise überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte im unteren Geschoss fast überall, im oberen Geschoss im gesamten Plangebiet überschritten. Die Überschreitung liegt bei weniger als 5 dB(A).

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen (s. Kap. 7.11).

#### Sportanlagenlärm

Betrachtet wurde der auf das Plangebiet einwirkende Lärm durch den Betrieb der westlich benachbarten Sportanlage, insbesondere der sonntägliche Spielbetrieb. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt hier tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A).

Die Untersuchung ergab, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV im Plangebiet eingehalten werden.

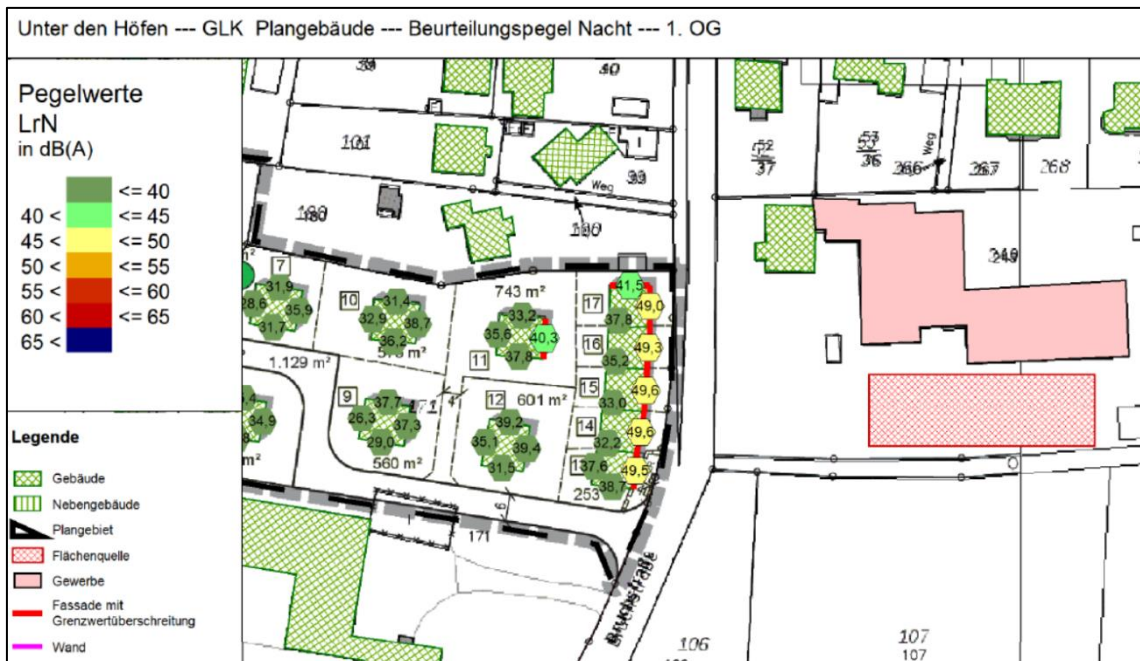
#### Gewerbelärm

Betrachtet wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen durch den Gewerbebetrieb Bruchstraße 28. Es handelt sich dabei um eine Tischlerei und einen Betrieb für Kälteaggregate. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der TA Lärm. Der Immissionsrichtwert für ein Allgemeines Wohngebiet liegt hier tags bei 55 dB(A) und nachts bei 40 dB(A). Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen tags höchstens 30 dB(A) und nachts höchstens 20 dB(A) den jeweiligen Immissionsrichtwert überschreiten.

Die Gewerbelärmimmissionen überschreiten nachts an der östlichen Fassade der Reihenhausbauung die Immissionsrichtwerte. Mit der abschirmenden Wirkung der Reihenhausbauung im östlichen Plangebiet geht eine deutliche Verbesserung der schalltechnischen Situation im übrigen Plangebiet einher, sodass dort keine weiteren Maßnahmen bzgl. des Gewerbelärms erforderlich sind. Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten.

---

<sup>1</sup> Prognose von Schallimmissionen, DEKRA Automobil, Bielefeld, 13.10.2020



**Abbildung 2: Beurteilungspegel Gewerbelärm bei Nacht mit geplanter Riegelbebauung, 1. OG** (Quelle: DEKRA Automobil)

An den von der Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassaden ist entweder eine Festverglasung oder kein schutzbedürftiger Raum gem. TA Lärm (z.B. Schlafräume) vorzusehen. Die Herstellung der Reihenhausbebauung ist zeitlich vor einer weiteren Bebauung im Plangebiet herzustellen, damit die immissionsschützende Wirkung sichergestellt ist. Die Herstellung dieser Bebauung wird durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt, so dass hierzu keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich werden.

#### Sonstige Immissionen und Altlasten

Durch benachbarte landwirtschaftliche Flächen können zeitweise Immissionen in Form von Staub, Lärm und Gerüchen auf die angrenzenden Wohnnutzungen einwirken, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung nicht bekannt.

## 4 BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar, sodass die vorliegende Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und somit das „Anpassungsgebot“ gem. § 1 (4) BauGB erfüllt wird.

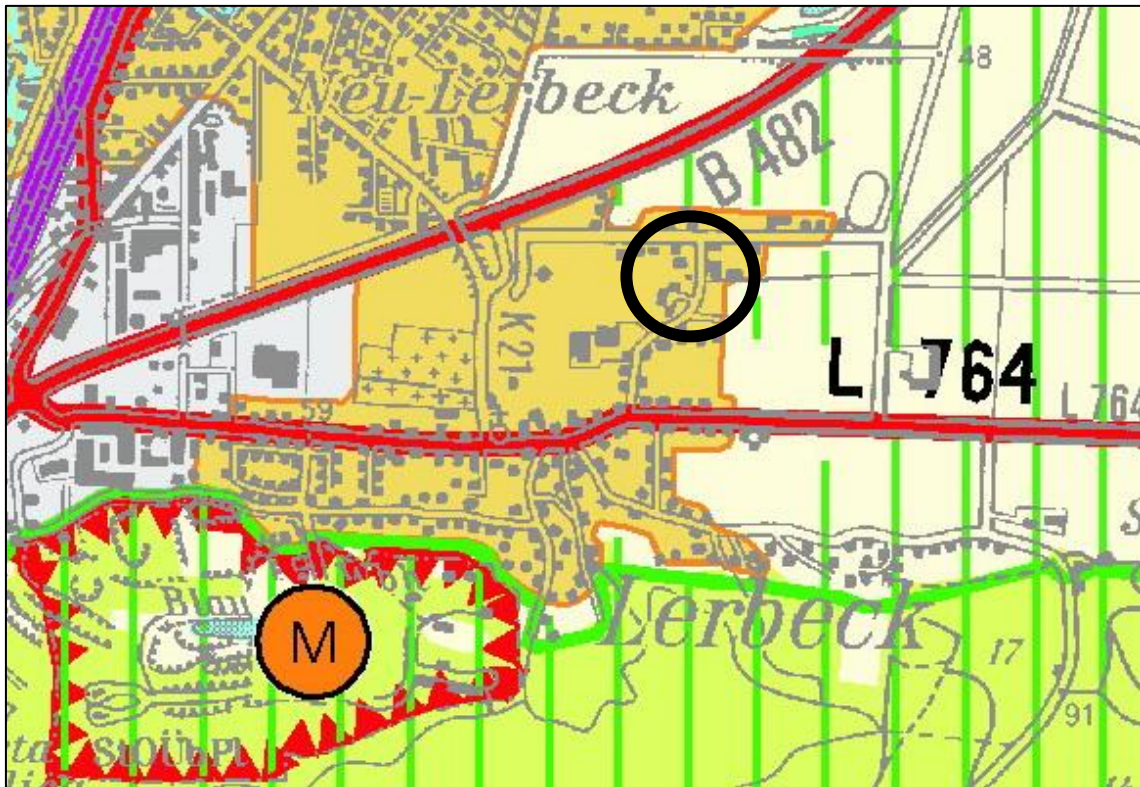


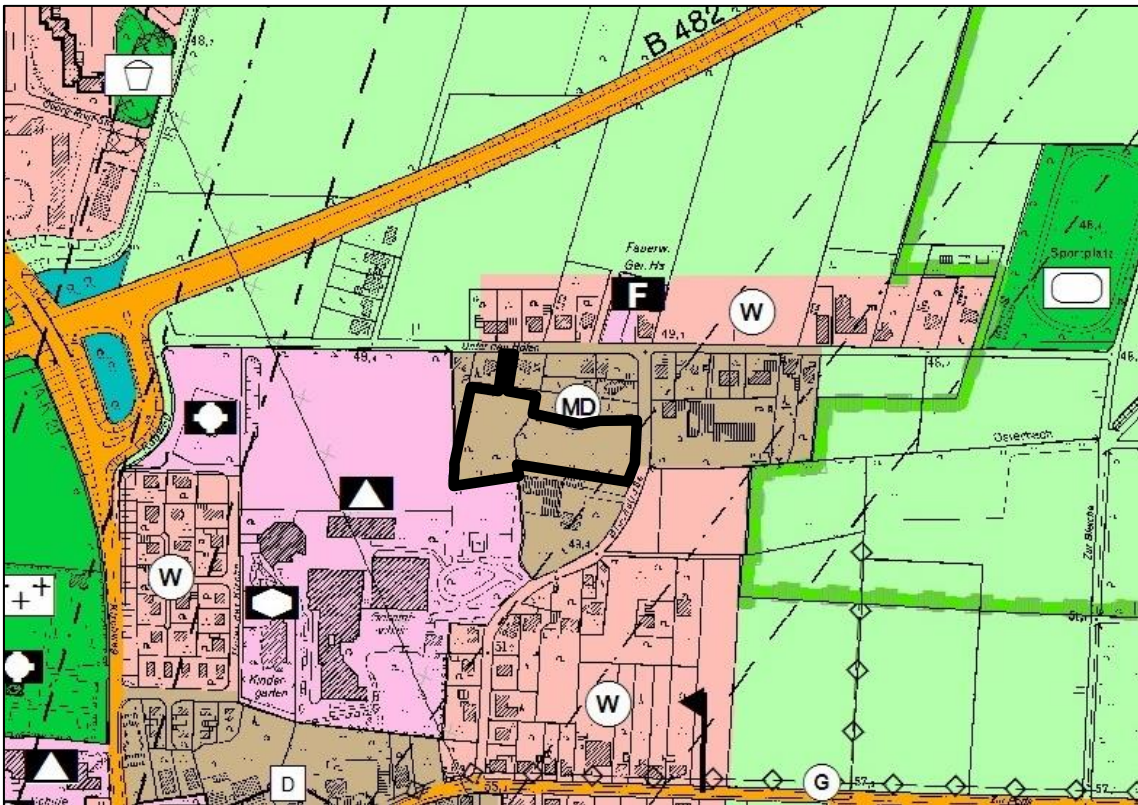
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Porta Westfalica stellt für das Plangebiet ein Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dar. Die Darstellung als Dorfgebiet ergibt sich aus der südlich des Plangebietes befindlichen ehemaligen landwirtschaftliche Hofstelle. Diese sind gem. § 5 (2) BauNVO in Dorfgebieten, nicht aber in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO zulässig.

Umgeben ist das Plangebiet im Westen von Flächen für den Gemeinbedarf, im Norden, Osten und Süden von Dorfgebiets- und Wohnbauflächen.





**Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen FNP der Stadt Porta Westfalica, Lage des Plangebietes** (Quelle: Stadt Porta Westfalica)

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Da die vorliegende Bauleitplanung eine Festsetzung zu einem allgemeinen Wohngebiet trifft (Kap. 7.1), wird zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes eine Berichtigung des FNP gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB notwendig, in der entsprechend eine Wohnbaufläche ausgewiesen wird.

Eine diesbezügliche landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG NRW wurde im Planverfahren bei der Bezirksregierung gestellt. Es bestehen keine Bedenken gegen die FNP-Berichtigung.

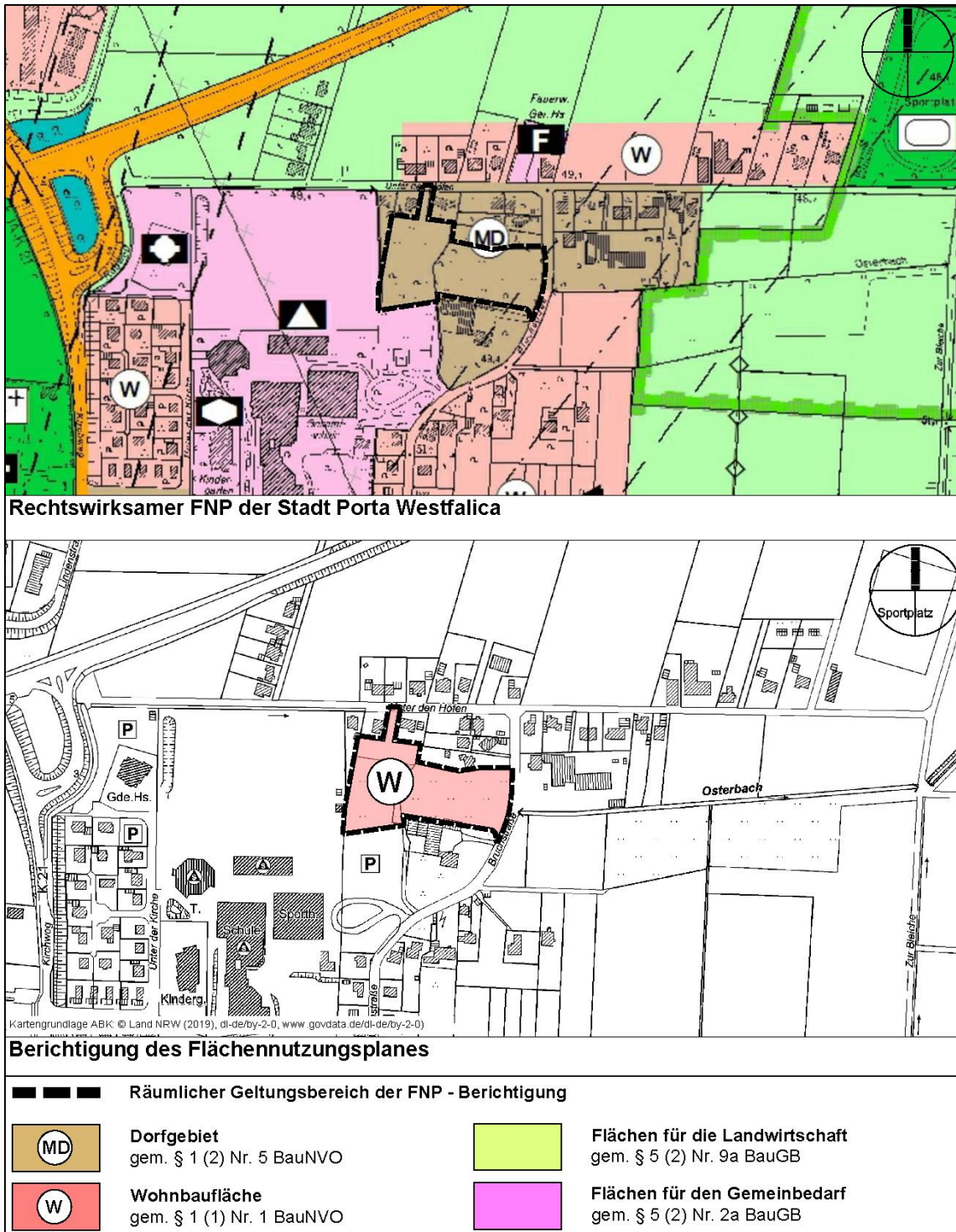


Abbildung 5: Berichtigung des Flächennutzungsplanes (Quelle: o.9 Stadtplanung)

## 5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes. Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen des Ortsteils Lerbeck und stellt eine der letzten größeren, verbleibenden Freiflächen im Siedlungsbereich dar. Daher kann das Plangebiet zu einer

städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und Innenverdichtung in Lerbeck beitragen. Die Inanspruchnahme von Flächen am Siedlungsrand bzw. im Übergangsbereich zur freien Landschaft kann so vermieden werden.

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

### **5.1 Preisgünstiger Wohnraum**

Der Ausschuss für Planung und Umweltschutz der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 11.11.2019 beschlossen, dass bei der Schaffung von Baurecht für Wohnbauflächen ab einer Größe von 10 Wohneinheiten ein Anteil von 20 % für Flächen für soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB) oder preisgünstigen Mietwohnraum festgesetzt werden soll. Grundsätzlich lässt der Bebauungsplan die Realisierung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 bzw. 6 Wohneinheiten je Gebäude durch die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. 7) zu. Insbesondere der östlich gelegene Bereich der Riegelbebauung ist prädestiniert für die Schaffung preisgünstigen Wohnraumes. Durch die effiziente Ausnutzung der Grundfläche und eine moderne Wärmedämmung der Riegelbebauung können die Miet- und Wohnnebenkosten unterdurchschnittlich gehalten werden.

## **6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

---

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, dass das Plangebiet über eine neu anzulegende Planstraße mit Wendeanlage erschlossen wird. Die 6 m breite Planstraße schließt an die Straße „Bruchstraße“ an und stellt eine fuß- und radläufige Verbindung zu „Unter den Höfen“ her. Die Planstraße umschließt somit bereits vorhandene und neue Wohnbaugrundstücke. An den Fuß- und Radweg grenzt eine öffentliche Grünfläche auf der vier standortheimische Bäume gepflanzt werden sollen. Zwei im Plangebiet vorhandene Bäume werden zum Erhalt festgesetzt. *Zentral gelegen wird ein Versickerungsbecken vorgesehen, um hier die Oberflächenentwässerung der Verkehrsfläche sicherzustellen.*

Insgesamt sind ca. **18** Baugrundstücke, davon **mehrere** Reihenhausgrundstücke, vorgesehen. Die Reihenhausbebauung im Osten des Plangebietes dient zugleich der Abschirmung der Schallimmissionen durch den benachbarten Gewerbebetrieb (s. Kap. 3.3).



**Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 Stadtplanung)**

## 7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

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

Darin sind allgemein 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.

Ausnahmsweise zulässig sind:

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

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in dem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO nicht zugelassen, weil sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und der zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens (Tankstellen)

störend auf die vorhandenen Nutzungsstrukturen auswirken können. Für diese Nutzungsansprüche stellt die Stadt Porta Westfalica an anderen Stellen ausreichend Bauflächen zur Verfügung.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit die maximale GRZ für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 (1) BauNVO ausgeschöpft und ein Beitrag zur effektiven baulichen Ausnutzung der Grundstücke geleistet. Die GRZ gibt gem. § 19 (1) BauNVO den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an. Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60 % zulässig ist.

### **7.2.2 Geschossigkeit**

Im Plangebiet sind max. zwei Vollgeschosse zulässig. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt, sodass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung an die vorhandenen Strukturen anpasst.

### **7.2.3 Geschossflächenzahl**

Entsprechend der max. zulässigen Zweigeschossigkeit in dem WA-Gebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Die GFZ gibt dabei an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO zulässig sind. Dabei ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln (gem. § 20 (2) und 3 Satz 1 BauNVO).

### **7.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Innerhalb des Plangebietes werden weiterhin die max. First- und Traufhöhen festgesetzt. Die max. Traufhöhe wird auf 6,50 m, die max. Firsthöhe auf 10,50 m über dem maßgebenden Bezugspunkt begrenzt, um eine Anpassung der künftigen Gebäudehöhen an die im bestehenden Siedlungsbereich vorhandenen Gebäudehöhen zu gewährleisten.

Als Firsthöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, als Traufhöhe der angenommene Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut definiert.

Der Bezugspunkt i.S.d. § 18 BauNVO für die Ermittlung der angegebenen max. Trauf- und Firsthöhen wird für das gesamte Plangebiet auf 49,0 m NHN festgesetzt.

## **7.3 Anzahl der Wohneinheiten**

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der max. zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden (Wohneinheiten, WE) gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf vier bzw. auf sechs Wohnungen begrenzt, um im Plangebiet grundsätzlich auch die Schaffung von Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen.

Im Südwesten zum angrenzenden Sportgelände sind bis zu sechs Wohneinheiten zulässig, da sich hier keine unmittelbar benachbarte Wohnnutzung befindet.

#### **7.4 Bauweise**

Es wird im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie auch in der näheren Umgebung im Ortsteil Lerbeck überwiegend im baulichen Bestand vertreten ist.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

#### **7.5 Baugrenzen**

Die festgesetzten Baugrenzen halten innerhalb des Plangebietes einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der neuen Planstraße und 3 m zur Fläche für den Fuß- und Radverkehr ein, um hier in Verbindung mit den Festsetzungen zu Vorgartenflächen (vgl. Kap. 7.7) einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu leisten. Die Riegelbebauung im Osten des Plangebietes hat einen Abstand von 5 m zur „Bruchstraße“ einzuhalten, um einen angemessenen dimensionierten Parkraum zwischen Gebäude und Straße zu schaffen. Diese städtebaulichen Räume werden wesentlich geprägt von den Verkehrsflächen und den seitlich begrenzenden Gebäuden auf den privaten Grundstücken.

Zu den das Plangebiet umgebenden Grundstücken wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

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

#### **7.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Flächen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Hierdurch wird eine angemessene Grundstücksnutzung auch in Bezug auf die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ermöglicht.

#### **7.7 Vorgartenflächen**

Im Plangebiet wird parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine 5 m breite „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche dürfen Stellplätze und offene Garagen (Carports) nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden und müssen mind. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Offene Kleingaragen dürfen in dieser Fläche keine geschlossenen Seitenwände aufweisen. Diese Regelung darf je Baugrundstück nur einmal in Anspruch genommen werden (s.a. Kap. 7.4).

Um auch im Bereich der geplanten Riegelbebauung entlang der Bruchstraße eine ausreichende Anzahl von Pkw-Stellplätzen gewährleisten zu können, ist hier für Pkw-Stellplätze (keine Carports o.ä.) ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 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 störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzung 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.

### **7.8 Verkehrsflächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der nördlich verlaufenden Straße „Unter den Höfen“ und der östlichen „Bruchstraße“.

Innerhalb des Plangebietes werden die neu anzulegende Planstraße und der geplante Fuß- und Radweg (mit entsprechender Zweckbestimmung) als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

*Darüber hinaus wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ein Bereich für (private) Flächen für Stellplätze festgesetzt, um Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zu schaffen.*

### **7.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Die privaten Freiflächen des Plangebietes (Hausgärten) sollen gärtnerisch angelegt werden. Um bei den neuanzulegenden nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet eine Grundbegrünung und -struktur herzustellen, sind je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 Obst- oder Laubbaum mit einem Stammumfang von 10-12 cm und 10 Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Bäume:**

- Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula verrucosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- alt. Eibe (Taxus baccata)

oder hochstämmige Obstgehölze (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

#### **Sträucher:**

- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Schlehe (Prunus spinosa)

- Hundsrose (Rosa canina)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Hasel (Corylus avellana)
- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Liguster (Ligustrum vulgare)

Im Südwesten des Plangebietes wird der vorhandene 5 m breite Gehölzstreifen zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzungen schützen die vorhandene Vegetation und schirmt das Plangebiet auch visuell vom südlich benachbarten Parkplatz ab.

Darüber hinaus werden im Plangebiet nach Überprüfung der Bestandsbäume eine Silber-Weide (Baum „A“ in der Planzeichnung) und eine Vogel-Kirsche („Baum „B“ in der Planzeichnung) zum Erhalt festgesetzt. Die Silber-Weide („A“) ist von dem entsprechenden Grundstückseigentümer regelmäßig zu schneiden und fachgerecht zu pflegen. Die beiden weiteren existierenden Silber-Weiden sind in ihrer Standsicherheit gefährdet bzw. der geplanten Erschließungsstraße im Weg und sollen daher nicht erhalten werden.

Entlang des geplanten Fuß- und Radweges wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche kann diese in die Gestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen werden. Auf dieser Fläche sind mindestens vier standortheimische Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von 12-14 cm anzupflanzen. Die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

### **7.10 Geh-Fahr und Leitungsrechte (GFL)**

*Durch die Festsetzung der mit „Gehrechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastenden Flächen zugunsten der Anlieger, wird die Erschließung von rückwärtig zur Planstraße gelegenen Grundstücken gesichert. Die in der Planzeichnung eingezeichneten GFL-Flächen sind nicht lagegenau festgesetzt. Die exakte räumliche Lage dieser Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für rückwärtig gelegene Grundstücke richtet sich nach der späteren Vermessung der einzelnen Grundstücke, so dass hier ggf. Abweichungen möglich sind. Daher liegen diese auch innerhalb der Baufenster, da es sich lediglich um eine Angebotsplanung handelt. Insofern ist auch- soweit die Erschließung der privaten Baugrundstücke gesichert werden kann- eine hiervon abweichende Grundstücksteilung oder Erschließung zurückliegender Baugrundstücke möglich.*

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

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes schneidet ein Regenwasserkanal private Flächen, entsprechend ist für den Bereich ein 4 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Leitung ist in einem Abstand von 1,50 m von jeglicher Bebauung mit Fundamenten freizuhalten. Im Bedarfsfall ist die Zugänglichkeit der Wasserleitung auch auf den Privatgrundstücken jederzeit zu gewährleisten.

*Zur Sicherung der Erschließung sind die genannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL / LR) im Grundbuch / Baulastenverzeichnis einzutragen. Dabei sind die Rechte der gemeinsam betriebenen Leitungen und Wege in den Grundbüchern aller begünstigten*



*Eigentümer einzutragen und es ist eine Grunddienstbarkeit aller Grundstückseigentümer untereinander in den Grundbüchern erforderlich.*

### **7.11 Immissionsschutz**

Da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet durch Straßenverkehrslärm überschritten werden (s. Kap. 3.3), sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen empfiehlt sich die Bestimmung sogenannter Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2 unter Zugrundelegung des maßgeblichen Außenlärmpegels. Dieser ergibt sich aus der Überlagerung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm und den Gewerbelärm.

Für die überbaubaren Flächen des Plangebietes berechnen sich maßgebliche Außenlärmpegel zwischen 61 unter 65 dB(A). Daraus resultieren gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden des Lärmpegelbereiches III. Der jeweils höhere Wert beim Vergleich Tag/Nacht wird dabei herangezogen. Im vorliegenden Fall ist der Wert tagsüber höher.

Um einen angemessenen Schutz vor den Lärmbelastungen zu erfüllen, wird auf Grundlage der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel folgende textliche Festsetzung für den Bebauungsplan getroffen:

„Anforderung an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gem. DIN 4109-1:

Im Plangebiet sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. R'w,ges = 35 dB

Büroräume und Ähnliches erf. R'w,ges = 30 dB

Darüber hinaus sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegels von nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gem. DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.“

Die so festgesetzten Bau-Schalldämmmaße werden i.d.R. bereits durch herkömmliche Wärmeschutzverglasungen erreicht, so dass dies nicht zu erheblichen Mehrbelastungen der Bauwilligen führen wird.

Mit der Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Lebensverhältnisse für die zukünftigen Bewohner gewährleistet.

## **7.12 Errichtung von Photovoltaikanlagen**

Die Stadt Porta Westfalica hat in Anbetracht des globalen Klimawandels das Ziel, einen Beitrag zur Erzeugung umweltfreundlicher Energie zu leisten und CO<sub>2</sub>-Ausstoße einzusparen.

Aus diesem Grund sind innerhalb des WA auf oder an den zu errichtenden Gebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Erzeugungsleistung von mind. 4 kWp bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. mind. 10 kWp bei Mehrfamilienhäusern je Baugrundstück herzustellen. Die Photovoltaikanlagen können auch auf oder an Nebenanlagen, Garagen und Carports errichtet werden.

## **7.13 Fläche für Versorgungsanlagen/ Versickerung von Niederschlagswasser**

*Zur Abwasserbeseitigung wird im zentralen Bereich des Plangebietes ein Versickerungsbecken vorgesehen, um die Oberflächenentwässerung der Planstraße sicherzustellen. Die hierzu erforderliche Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt.*

*Die Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wurde gutachterlich geprüft.<sup>2</sup> Dabei wurden Kf-Werte von  $3,33 \cdot 10^{-5}$  m/s ermittelt, so dass eine Versickerung problemlos möglich ist.*

*Daher ist auch das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Bei der Versickerung durch die belebte Bodenschicht wird die biologische und mechanische Filtrierfähigkeit dieser Bodenschicht genutzt, um einen Eintrag von Schad- und Schwebstoffen in den Grundwasserkörper zu vermeiden.*

## **7.14 Gewässerrandstreifen**

*In der Bruchstraße verläuft das verrohrte Gewässer „Lerbeeke“, welches in den Osterbach mündet. Aus diesem Grund ist im Osten des Plangebietes ein Gewässerrandstreifen i.S.d. § 38 WHG i.V.m. § 31 LWG nachrichtlich im Bebauungsplan eingetragen.*

# **8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen 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).

## **8.1 Erforderlichkeit**

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Be-

---

<sup>2</sup> Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit Baugrund Erschließung Baugebiet Nr. 83 „Unter den Höfen“ Porta Westfalica-Lerbeck – Dipl. Ing. Paetsch, Bückeberg, 02.11.2021

zug 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.

## **8.2 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. Pultdächer sind unzulässig. Die Dächer von Nebenanlagen (z.B. Garagen und Carports) dürfen auch mit flachen Dachneigungen bis hin zum Flachdach und mit anderen Materialien ausgeführt werden, um den Bauwilligen eine kostensparende Bauweise zu ermöglichen.

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Dacheindeckungen aus Tonpfannen oder Betondachsteinen in den Farbtönen „rot“, „braun“, „anthrazit“ und „schwarz“ zulässig. Hierdurch soll die Gestaltung von Dachflächen mit anderen für das Ortsbild untypischen Farben, z.B. gelbe, grüne, blaue oder weiße Eindeckungen ausgeschlossen werden. Flächen für erneuerbare Energien sind auch in anderen Farbtönen zulässig. Andere Materialien für die Dacheindeckung, z.B. Blecheindeckungen, sind unzulässig.

Dacheindeckungen mit glasierten bzw. glänzenden Pfannen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Matte Dacheindeckungen sind zulässig.

Dachaufbauten (Gauben, Erker, Friesengiebel) dürfen mit Dachneigungen bis 60° ausgeführt werden. Diese dürfen in ihrer Breite die Hälfte der betreffenden Dachflächen nicht überschreiten. Maßgebend ist hierbei deren Unterkante bzw. die jeweils längste Ausdehnung. Zu den Giebelseiten muss mindestens 2 m Abstand eingehalten werden.

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.

## **8.3 Vorgärten**

Die festgesetzten „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ bilden den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum und sind als eine gestalterische Einheit zu betrachten, durch die der öffentliche Straßenraum geprägt wird. Dieser Freiraum ist ein wichtiger Bestandteil des Straßenbildes.

Die Begrünung der Vorgärten übernimmt durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Eine Anlage von sogenannten Kies-, Splitt-, oder Schottergärten sowie das damit verbundene Abdecken des Erdreiches mit Kunststofffolien ist daher unzulässig. Eine Gestaltung der Gärten mit diesen Materialien ist als Versiegelung zu bewerten, führt zu einer Verarmung des Bodenhaushaltes und zu einem Verlust an Nahrungs- und Lebensraum für die heimische Flora und Fauna. Dieses ist aus ökologischer und klimatischer Sicht nicht sinnvoll und hat daher zu unterbleiben.

Auf den Grundstücken parallel zur Bruchstraße sind pro Grundstück mindestens 5 m<sup>2</sup> der Vorgärten gärtnerisch als Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten, um dort eine Grundbegrünung sicherzustellen.

Unabhängig davon ist auch bereits auf Grundlage des § 8 (1) BauO NRW eine Begrünung oder Bepflanzung nicht überbauter Flächen der bebauten Grundstücke vorzunehmen.

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

---

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt 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).

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. 6,5 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.
- Die nächstgelegenen FFH-Gebiete liegen südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 600 m (DE-3719-301, Wälder bei Porta Westfalica) sowie rd. 1,1 km östlich (DE-3719-302, Unternammerholz). Negative Auswirkungen durch die Planung auf diese FFH-Gebiete sind auf Grund der hohen Entfernungen zu nicht zu erkennen.

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 be-

findet sich die vorliegende Planung – durch nicht vorhandene Störfallbetriebe im Plan-  
gebiet und in dessen näherer Umgebung – nicht im Anwendungsbereich des Leitfadens  
„KAS-18“<sup>3</sup>, sodass keine Achtungsabstände zu Störfallbetrieben beachtet werden müs-  
sen.

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

## **9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und Umweltauswirkungen**

### **9.1.1 Schutzgut Mensch**

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

Das Baugebiet liegt in der Umgebung eines Schul- und Sportgeländes, eines Gewerbe-  
betriebes und der Verkehrsachse B 482. Aufgrund der potentiellen Lärmimmissionen  
wurde ein Schallgutachten erstellt (s. Kap. 3.3). Bei Umsetzung der im Bebauungsplan  
festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind keine Beeinträchtigungen für das Schutz-  
gut Mensch zu erwarten und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Die zeitweisen Belastungen durch die angrenzende Landwirtschaft sind als ortsüblich  
hinzunehmen.

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

### **9.1.2 Schutzgut Tiere**

Das Grundstück wird landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Das Plangebiet liegt isoliert  
von Räumen in der freien Landschaft. Insofern hat die Fläche nur eine geringe Bedeu-  
tung für Arten der Feldflur.

Durch die Strukturarmut der Wiesennutzung und durch den urbanen Charakter der an-  
grenzenden Nutzung können empfindliche Tierarten ausgeschlossen werden. In den  
umgebenden Wohngebieten sind Koniferen und Obstbäume prägende Gehölzelemente.  
Hier sind die typischen Arten der Hausgärten wie Kohlmeise, Blaumeise und Amsel zu  
erwarten.

Als Ergebnis der durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung kann eine erhebliche  
Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Beim Abbruch von  
Gebäuden oder Entnahme von Bäumen sind diese zuvor auf Brut- oder Überwinterungs-  
stätten zu prüfen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Tiere ist nicht zu erkennen.

### **9.1.3 Schutzgut Pflanzen**

Durch die Realisierung der Planung wird das bestehende Grünland weitgehend zerstört,  
jedoch werden im Rahmen der Neugestaltung der Grundstücke neue Gartenstrukturen  
angelegt. Durch die Festsetzung der Erhaltung und Anpflanzung von Einzelbäumen und  
des 5 m breiten Gehölzstreifens im Süden wird zu einer neuen Grundbegrünung des

---

<sup>3</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

Plangebietes beigetragen. Seltene oder besonders schützenswerte Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist als gering einzustufen.

#### **9.1.4 Schutzgut Fläche**

Mit der Bauleitplanung wird eine Flächenneuanspruchnahme vorgenommen. So werden Flächen für eine wohnungsbauliche Nutzung in einer Plangebietsgröße von ca. 10.489 m<sup>2</sup> zugänglich gemacht, wobei diese zu max. 60 % versiegelt werden dürfen. Weitere Flächen werden für die Erschließung der Grundstücke im Plangebiet in Anspruch genommen.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches des Ortsteils Lerbeck mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

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

#### **9.1.5 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In der Nähe des Plangebietes verläuft der Osterbach, dessen Funktionsfähigkeit durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Im Randbereich zur Bruchstraße verläuft die verrohrte Lerbeeke, die in den Osterbach mündet.

Grund- und Schichtenwasser ist während der Untersuchung des Ing.-Büros Scheu (s. Kap. 14) im Januar 2019 bei ca. 2 m unter der Geländeoberfläche beobachtet worden, wobei darauf hingewiesen wird, dass diese Stände stetigen Schwankungen unterliegen.

Das Plangebiet liegt zudem ca. 550 m südwestlich des Wasserschutzgebietes Minden-Meißen.

Die mit der Überbauung verbundene Versiegelung trägt potentiell zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet bei. *Da das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht wird, bleibt es dem Naturhaushalt und erhalten, so dass sich die Grundwasserneubildungsrate nicht signifikant reduzieren wird.*

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

#### **9.1.6 Schutzgut Boden**

Beim vorhandenen Boden im Plangebiet handelt es sich um eine typische Gley-Parabraunerde sowie vereinzelt um eine Parabraunerde. Die Böden sind wegen ihrer sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie der natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig eingestuft. Für die Versickerung im 2-Meter-Raum

sind die Böden nicht geeignet.<sup>4</sup> *Jedoch wurde durch ein Versickerungsgutachten nachgewiesen, dass im Plangebiet abweichend von den Informationen des Geologischen Dienstes eine Versickerung dennoch möglich ist.*

Auf Grund der geringen Größe des Plangebietes und der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsbereiches hat die Fläche zudem nur eine geringe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erkennbar.

#### **9.1.7 Schutzgut Klima/Luft**

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Lerbeck 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, relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 700 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 920 mm/a zu.<sup>5</sup>

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch Wohnbebauung geprägt ist. Die angrenzenden Grundstücke verfügen über große Gärten. Die meso- und mikroklimatischen Bedingungen werden als günstig für die Nutzung „Wohnen“ eingestuft.

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

#### **9.1.8 Schutzgut Landschaft**

Gem. § 1 BNatSchG sind im besiedelten aber auch im unbesiedelten Bereich die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft zu schützen. Für den besiedelten Bereich kann unter dem Landschaftsbild i.w.S. somit auch das Ortsbild verstanden werden.

Es handelt sich um eine Stadtlandschaft, die durch die umgebende Wohnbebauung und den angrenzenden Schul- und Sportstandort geprägt ist. Die Umgebung weist eine offene, meist ein- bis zweigeschossige Bauweise auf. Die vorliegende Planung wird sich diesbezüglich mit einer max. zweigeschossigen, offenen Bauweise in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaftsbild ist 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 (5) DSchG NRW sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter kann bei entsprechender Sicherung archäologischer Funde oder Befunde vermieden werden.

---

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017

<sup>5</sup> Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, <http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>, Zeitraum 1981-2010, abgerufen am 11.05.2020

### 9.1.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern sind nicht zu erkennen.

### 9.2 Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes prüfen zu können, wurde ein Fachbeitrag i.S.d. § 44 BNatSchG erstellt.<sup>6</sup> Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie aufgrund der aktuell vorhandenen Habitatausstattung sind Brut- und Vermehrungsstätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet weitgehend auszuschließen. Vorkommen von Fledermäusen, die die strukturreichen Kopfbäume im Plangebiet als Ruhe- und Überwinterungsstätten nutzen, sind dagegen nicht auszuschließen.

Typische Gartenvögel, wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Rotkehlchen oder Zaunkönig, finden im Plangebiet idealen Lebensraum und zahlreiche mögliche Bruthabitate.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands durch das geplante Vorhaben ist für keine der hier untersuchten Arten erkennbar.“

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen wild lebender Arten sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- **Vermeidungsmaßnahme I:** Rodung von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (§ 39 BNatSchG)

Um ein Töten und Verletzen von im Plangebiet brütenden Arten auszuschließen, ist das Räumen des Baufeldes sowie die Rodung von Gehölzen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Die Abräum- und Rodungsarbeiten sollten somit in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar durchgeführt werden.

- **Vermeidungsmaßnahme II:** Kontrolle auf Lebensstätten von Fledermäusen (§ 44 BNatSchG)

Da die Kopfbäume im Plangebiet große Höhlen und zahlreiche Risse und Spalten aufweisen, sind Vorkommen von Fledermäusen, die die Bäume als Ruhe- oder Überwinterungsstätte nutzen, nicht auszuschließen. Vor den Fällmaßnahmen ist daher durch eine fachlich geeignete Person eine Kontrolle der Bäume durchzuführen.

## 10 BELANGE DES BODENSCHUTZES

---

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden bislang als Grünland genutzte Böden für eine bauliche Nutzung zugänglich gemacht. Damit gehen Versiegelungen durch

---

<sup>6</sup> Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 83 „Unter den Höfen“ – o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 06.10.2020



die geplanten Wohngebäude mit Nebenanlagen und durch die notwendigen Verkehrsflächen einher.

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 das Plangebiet jedoch großräumig betrachtet bereits innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches liegt, ist es für eine Nachverdichtung der bestehenden Ortschaft unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße geeignet.

---

## **11 ERSCHLIEßUNG**

### **11.1 Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Straßen „Bruchstraße“ und „Unter den Höfen“ gewährleistet. Für die Erschließung der einzelnen Grundstücke sind eine neue Planstraße und Privatwege anzulegen. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass keine Zufahrt über die Straße „Unter den Höfen“ erfolgt. Die Überführung des Grabens im Norden des Plangebietes ist nicht für Baufahrzeuge ausgelegt und könnte beschädigt werden.

An den Öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig erreichbaren Haltestellen „Lerbeck, Kirche“ oder „Lerbeck, Gesamtschule“ angebunden. Von hier aus verkehren mehrere Buslinien.

### **11.2 Energieversorgung**

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

### **11.3 Abwasserbeseitigung**

Gemäß § 55 (2) WHG i.V.m. § 44 (1) LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entlang der Straßen „Unter den Höfen“ und entlang der „Bruchstraße“ verlaufen ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal im Trennsystem.

*Der in der Planstraße neu zu verlegende Schmutzwasserkanal wird an den Kanal in der Straße „Unter den Höfen“ angeschlossen.*

*Das im Plangebiet auf der Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser wird in einem neu anzulegenden Versickerungsbecken zur Versickerung gebracht. Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.*

#### **11.4 Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die örtliche Müllabfuhr der Stadt Porta Westfalica sichergestellt.

#### **11.5 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das Plangebiet kann an die vorhandenen Trinkwasserleitungen der umliegenden Straßen angeschlossen werden.

Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet. In der neuen Planstraße sind im Rahmen der Ausbauplanung ggf. weitere Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorzusehen, die einen Abstand von 150 m untereinander nicht überschreiten sollen.

### **12 HINWEISE**

---

#### **12.1 Bodendenkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckung 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 das Ordnungsamt der Stadt Porta Westfalica zu benachrichtigen (0571/791-250 bzw. -254). Nach Dienstschluss ist die Kreisleitstelle unter 0571-83870 zu erreichen.

#### **12.3 Bergbau**

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

#### **12.4 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 Netzinfra-

strukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind. Dies ist im Rahmen der Objekt-/ Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

### 12.5 Immissionsschutz / DIN-Normen

Die DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ kann zusammen mit dem Bebauungsplan und der der Festsetzung (§ 7 der textlichen Festsetzungen) zu Grunde liegenden Schallimmissionsprognose der DEKRA Automobil GmbH vom 26.02.2019, Projektnummer 553391422, bei der Stadt Porta Westfalica, Kempstraße 1, 32457 Porta Westfalica, Abteilung Stadtplanung zu den Dienststunden oder nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

## 13 FLÄCHENBILANZ

Art der Nutzung	Bestand ca.	Planung ca.
Dorfgebiet / Grünland	10.489 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	0 m <sup>2</sup>	8.650 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m <sup>2</sup>	1.308 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	0 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>
<i>Fläche für Versorgungsanlage</i>	<i>0 m<sup>2</sup></i>	<i>366 m<sup>2</sup></i>
<b>Gesamt, ca.</b>	<b>10.489 m<sup>2</sup></b>	<b>10.489 m<sup>2</sup></b>

## 14 KOSTEN

Der Stadt Porta Westfalica entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 26.11.2021

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

### **Fachgutachten:**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83 „Unter den Höfen“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen durchgeführt:

- Prognose von Schallimmissionen – DEKRA Automobil, Bielefeld, 13.10.2020
- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG: Bebauungsplan Nr. 83 „Unter den Höfen“ – o.9 Landschaftsarchitekten Wolfgang Hanke, Minden, 06.10.2020
- *Bestimmung der Wasserdurchlässigkeit Baugrund Erschließung Baugebiet Nr. 83 „Unter den Höfen“ Porta Westfalica-Lerbeck – Dipl. Ing. Paetsch, Bückeberg, 02.11.2021*

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