

Entwurf Satzung

der Stadt Porta Westfalica über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Bereich „Im Dorfe, Kleinenbremen“ (Innenbereichssatzung)

Aufgrund der nachfolgenden Rechtsgrundlagen hat der Rat der Stadt Porta Westfalica in seiner Sitzung am _____ für den Bereich „Im Dorfe, Kleinenbremen“ die Grenzen für bebaute Bereiche im Innenbereich beschlossen.

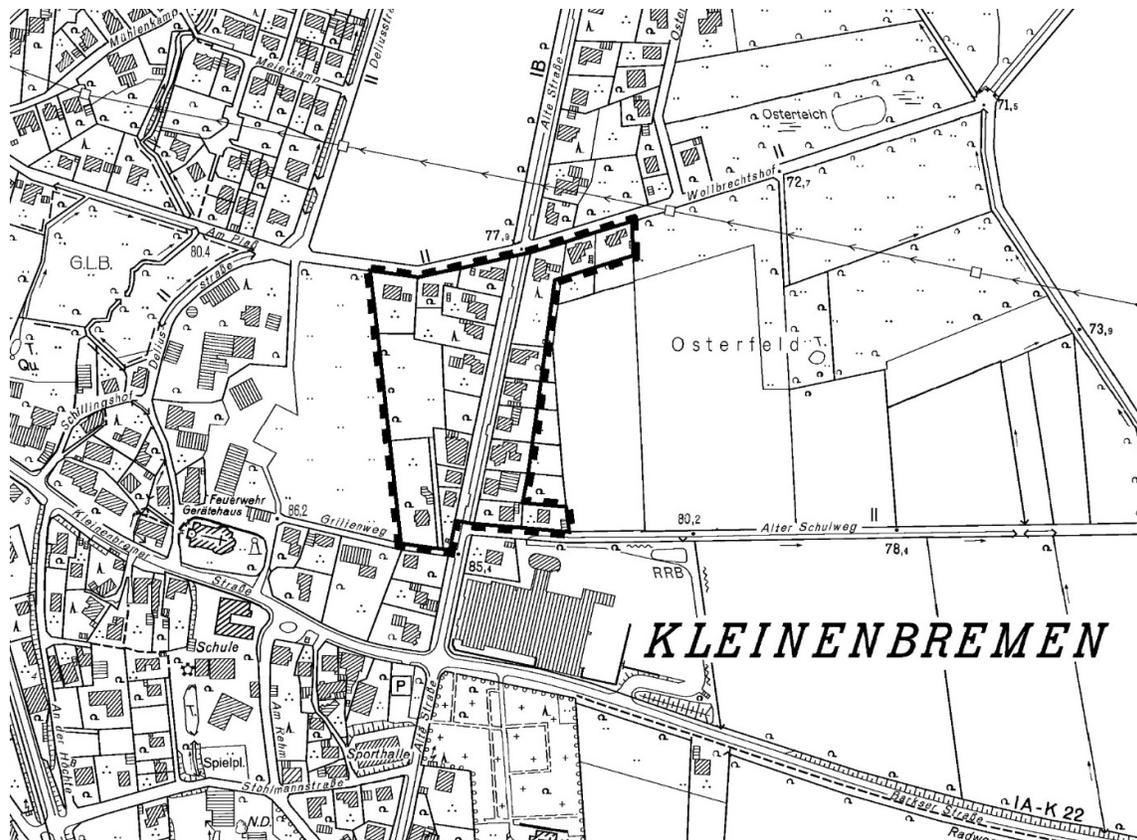
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG -) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 25420, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 202), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz), neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560, 718).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. März 2021 (BGBl. IS. 540), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz, BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

§ 1

Der Satzungsbereich ist im beigefügten Ausschnitt aus dem Lageplan mit einer gestrichelten Linie umrandet; dieser Ausschnitt ist Bestandteil der Satzung. Weiterhin ist ein Lageplan im M 1:1.000 Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kleinenbremen, Flur 3, die Flurstücke 192, 330, 328, 400, 401, 60, 61, 374, 375, 429, 63, 298, 399, 386, 387, 372, 430, 427 und 329, sowie Flur 4, die Flurstücke 334 (tlw.), 168 (tlw.), 169 (tlw.), 176 (tlw.), 175 (tlw.), 174 (tlw.), 173 (tlw.), 172 (tlw.), 560 und 536 (tlw.).



§ 2

Die bestehende Begrünung an der westlichen Satzungsgrenze der Flurstücke 430 und 372 tlw., Flur 3 ist in einer Breite von mindestens 5 m zu erhalten und dauerhaft zu

pflegen. Die Bäume und Sträucher dürfen nicht beseitigt, über das normale Maß gärtnerischer Pflege beschnitten oder durch Einschränkung ihrer Lebensbedingungen geschädigt werden. Die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes sind zu beachten.

§ 3

Für das Flurstück 430 sind auf allen neu zu bebauenden Grundstücken je 250 m² befindliche Grundstücksfläche je 1 Obst- oder Laubbaum und 10 heimische Sträucher zu pflanzen und zu pflegen (Artenliste siehe Anlage).

Für den nördlichen Teil des Flurstückes 372 sind auf allen neu zu bebauenden Grundstücken je 250 m² im Satzungsbereich befindliche Grundstücksfläche 1 Obst- oder Laubbaum zu pflanzen und zu pflegen (Artenliste siehe Anlage). Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Schlussabnahme des jeweiligen Gebäudes gärtnerisch anzulegen. Die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes sind zu beachten.

Die Bäume und Gehölze westlich und östlich der Straße „Alte Straße“ auf der städtischen Parzelle sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Entfernung von Gehölzen zum Zweck einer Zufahrt ist entsprechender Ersatz zu schaffen und dauerhaft zu pflegen.

Weiterhin ist die Esche auf dem Flurstück 328 dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Entfernung der Bäume ist entsprechender Ersatz zu schaffen und dauerhaft zu pflegen.

§ 4

Das auf den Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Verwaltungsvorschrift zu § 51a LWG NRW abzuleiten.

Es wird eine Regenrückhaltung mit einer Einleitungsbegrenzung von 4 l/s x ha (natürlicher Geländeabfluss) festgelegt. Die Rückhaltmenge ist für ein 5-jähriges Regenergeignis zu berechnen. Für das Flurstück 430 kann die Rückhaltung z.B. als Stauraumkanal im Bereich der Zuwegung (Flurstück 429) oder auch in anderer Form auf dem Flurstück 430 (Zisternen, Rigolen) realisiert werden. Ein hydraulischer Nachweis der bereits vorhandenen Kanalisation ist unter Einhaltung vorbeschriebener Regenrückhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich.

§ 5

Es sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Neue Wohngebäude auf den Flurstücken 430 und 372 (nördlicher Teil) sind nur mit einer maximalen Traufhöhe (Maß zwischen Bezugshöhe und Schnittpunkt Außenfläche der Dachhaut mit Außenwandfläche) von 6,50m und max. Firsthöhe von 10,50m zulässig. Bezugspunkt OKFF EG ist jeweils 50 cm über Straßenmitte der ‚Alten Straße‘, jeweils rechtwinklig gemessen von Gebäudemitte auf die Straße. Weiterhin sind hier nur geneigte Dächer (Dachneigung 20° – 48°) zulässig.

Nebenanlagen können mit Flachdach ausgeführt werden.

Flachdächer sind auf den Hauptgebäuden zulässig, wenn eine Dachbegrünung erfolgt und das Gebäude auf 2 Vollgeschosse beschränkt wird- ein zusätzliches Staffelgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss zählt, ist in diesem Fall nicht zulässig.

Es ist eine maximale Grundflächenzahl von 0,3 auf allen neu zu bebauenden Grundstücken zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch die gemäß BauNVO §19 (4) in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, für das Flurstück 429 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 für Erschließungsanlagen; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

§ 6

Neue Gebäude, Nebenanlagen, die nur der Versorgung des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien und Abstellräume, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und auf dem Flurstück 430 sowie dem nördlichen Bereich des Flurstückes 372 an der westlichen Satzungsgrenze mit einem Mindestabstand von 7,50m zulässig.

Pro Wohneinheit sind gemäß der aktuell geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica die entsprechende Anzahl von Stellplätzen nachzuweisen, die wasser- und luftdurchlässig anzulegen sind.

Die Satzung ist auf der Internetseite der Stadt Porta Westfalica einsehbar.

§ 7

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

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.

Kampfmittelbeseitigung

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

Klimaschutz

Gemäß dem CO₂-Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica sollen Gebäude so ausgerichtet werden, dass eine passive oder aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird. Informationen und ein Flyer zur Dachbegrünung sind bei der Klimaschutzstelle der Stadt Porta Westfalica erhältlich.

Bodenschutz:

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.

Vorgärten

Die Begrünung der Vorgärten durch die Anlage von Rasen -, Gehölz- und/oder Staudenflächen besitzen eine wichtige Funktion für das Mikroklima und tragen 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.

Beleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Tiere wird empfohlen, auf eine umweltschonende Beleuchtung der Wohngebäude von außen und der Gärten zu achten. Es wird empfohlen, auf eine rein ästhetischen Zwecken dienende Beleuchtung der Gebäude von außen (z.B. Giebelbeleuchtung) und auf nächtliche Gartenbeleuchtung zu ästhetischen Zwecken zu verzichten, insbesondere auf die Beleuchtung von Gehölzen. Notwendige Beleuchtung sollte von oben durchgeführt werden, nicht von unten Richtung Himmel. Es wird die Verwendung von Lampen mit geschlossenem Gehäuse und Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil empfohlen.

Solarenergienutzung:

Gebäude mit geneigten Dächern sollen so ausgerichtet werden, dass eine aktive oder passive Solarenergienutzung ermöglicht wird.

Kanalisationsanträge

Die Erstellung sowie der Betrieb der Kanalisationsanlagen (Schmutz- und Niederschlagwasser) sind gemäß § 51 (1) Landeswassergesetz der jeweils **zuständigen Wasserbehörde** anzuzeigen. Die notwendigen Planunterlagen sind in **dreifacher** Ausfertigung vorzulegen.

Sonstige

Das Plangebiet liegt nahe dem Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Bückeburg. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Die Planfläche liegt über den auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeldern „Friedrich“ und „Wohlverwahrt“. Eigentümerin der Bergwerksfelder „Friedrich“ und „Wohlverwahrt I“ ist die Barbara Erzbergbau GmbH, an der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung der im § 214 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Porta Westfalica geltend gemacht worden sind.

- Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen.
2. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
 - b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Bürgermeister/die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Porta Westfalica vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
 3. Auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 sowie (4) BauGB über die Entschädigung von durch die Satzung eingetretenen Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Porta Westfalica,

(Dr. Sonja Gerlach)
Bürgermeisterin

Innenbereichssatzung „Im Dorfe“, Kleinenbremen

Geeignete G e h ö l z e für Anpflanzungen

A Hochstämme für die Baumpflanzungen

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudo-platanus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior
Aspe	Populus tremula
Robinie	Robinia pseudoacacia

Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
Silberweide	Salix alba
Eibe	Taxus baccata
Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus communis
Holzapfel	Malus sylvestris
Stechpalme	Ilex aquifolium

B Gehölze für Hecken- und Gebüschanpflanzungen

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Stechpalme	Ilex aquifolium
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Schneebeere	Symphoricarpos racemosus
Hasel	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Besenginster	Cytisus scoparius

Färberginster
Elfenbeinginster
Sommerflieder

Hirschholunder
Berberitze
Felsenbirne
Jasmin

Genista tinctoria
Cytisus praecox
Buddleja alternifolia
Buddleja davidii
Sambucus racemosa
Berberis vulgaris
Amelanchier lamarckii
Philadelphus coronarius

Für das Flurstück 430, Flur 3 sind mindestens 30 % der Gehölze ohne Formschnitt frei wachsen zu lassen, um in der Bilanzierung mit 3 Wertpunkten bewertet werden zu können.

Fachgerechte Gehölzpflege ist zulässig, die Sträucher können auch unter Hochstämmen und als Schnitthecke gepflanzt werden.

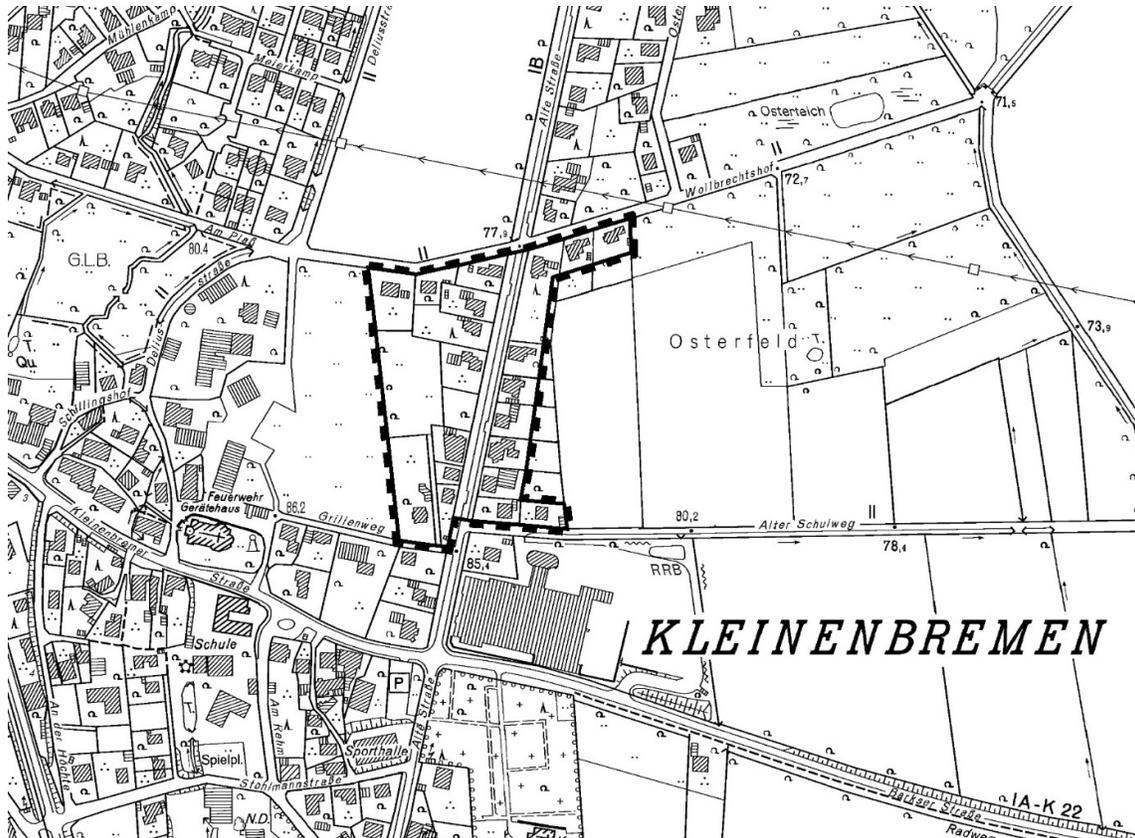
Bei den Hochstämmen wird von einheimischen Laubbäumen mit einem voraussichtlichen Kronendurchmesser mit mehr als 6 m 30 Jahre nach Anpflanzungszeit ausgegangen.

Entwurf Begründung

Satzung für den Innenbereich „Im Dorfe, Kleinenbremen“

Lage des Plangebietes

Der Bereich befindet sich in der Gemarkung Kleinenbremen, Flur 3 und 4. Der genaue Abgrenzungsbereich ergibt sich aus der Übersichtskarte.



Ziel und Zweck der Planung

Der Satzungsbereich weist bereits überwiegend eine Wohnbebauung aus und ist im Flächennutzungsplan als Wohnfläche ausgewiesen. Durch die Satzung wird eine ortstypische Bebauung im westlichen Bereich in zweiter Reihe planungsrechtlich ermöglicht, als auch die Nutzung der noch vorhandenen Baulücken entlang der öffentlichen Straßen geregelt.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die Anliegerstraßen „Alte Straße“, „Am Plaß“, „Alter Schulweg“ und „Grillenweg“.

Für das Flurstück 430 erfolgt die Erschließung über das Flurstück 429. Der Ausbau und die Sicherstellung der privaten Erschließung sind in einem Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Porta Westfalica und dem Projektträger zu vereinbaren.

Die innerhalb des Satzungsgebietes vorhandene Bebauung ist an die Kanalisation im Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser) an der Straße „Alte Straße“ angeschlossen. Für die noch unbebauten Flächen auf dem Flurstück 430 ist für die innere Erschließung eine Kanalisation zu bauen, da anfallendes Niederschlagswasser aufgrund eines hohen Grundwasserspiegels nicht versickert werden kann. Die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung muss durch eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden.

Es wird eine Regenrückhaltung mit einer Einleitungsbegrenzung von 4 l/s x ha (natürlicher Geländeabfluss) festgelegt. Die Rückhaltmenge ist für ein 5-jähriges Regenergebnis zu berechnen. Die Rückhaltung kann z.B. als Stauraumkanal im Bereich der Zuwegung (Flurstück 429) oder auch in anderer Form auf dem Flurstück 430 (Zisterne, Rigolen) realisiert werden. Ein hydraulischer Nachweis der bereits vorhandenen Kanalisation ist unter Einhaltung vorbeschriebener Regenrückhaltungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Die Erstellung sowie der Betrieb der Kanalisationsanlagen (Schmutz- und Niederschlagswasser) sind gemäß § 51 (1) Landeswassergesetz der jeweils **zuständigen Wasserbehörde** anzuzeigen. Die notwendigen Planunterlagen sind in **dreifacher** Ausfertigung vorzulegen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt von den Haltepunkten „Dorf“ und „Kirche“ in südwestlicher Richtung durch die Linien 510 (Minden), 511 (Hausberge) und 2025 (Bückeburg und Rinteln). Diese ermöglichen eine Anbindung an die übrigen Stadtteile und den Bahnhöfen in Hausberge und Bückeburg, der eine überregionale Anbindung Richtung Hannover und Bielefeld gewährleistet. Die lokale und regionale Anbindung des Satzungsbereichs ist somit sichergestellt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die Wohngebäude auf dem Flurstück 430 und dem nördlichen Teil des Flurstückes 372, die zur freien Landschaft orientiert sind, wurde eine maximale Traufhöhe und eine Dachneigung festgesetzt, um den Übergang zur freien Landschaft verträglich zu gestalten.

Auf allen neu zu bebauenden Grundstücken dürfen je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden. Für übrige Festsetzungen gilt nach wie vor § 34 BauGB.

Neue Gebäude, Nebenanlagen, die nur der Versorgung des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien und Abstellräume, erforderliche Stellplätze, Garagen (auch offene Kleingaragen, Carports) gemäß § 12 BauNVO sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und auf dem Flurstück 430 sowie dem nördlichen Bereich des Flurstückes 372 an der westlichen Satzungsgrenze mit einem Mindestabstand von 7,50m zulässig.

Ebenfalls ist in diesem Bereich zur Definition des Maßes der baulichen Nutzung eine Traufhöhe mit Höhenbezugspunkt sowie eine Dachneigung festgesetzt worden, die eine verträgliche Eingliederung der neuen Wohnbebauung in das Siedlungsgefüge und den Übergang zur freien Landschaft gewährleisten soll.

Die anzuwendende Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica setzt pro Wohneinheit -in Abhängigkeit von der Größe der WE- mindestens 1- 2 Stellplätze fest, die wasser- und luftdurchlässig anzulegen sind, fest.

Auswirkungen der Planung

Bodenschutz

§ 1a BauGB, sowie § 1 (1) in Verbindung mit § 4 (2) des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) fordern, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Eine Wiedernutzung von Flächen ist in Kleinenbremen aber nicht möglich, da solche Flächen nicht vorhanden sind. Diese Neuausweisung bildet jedoch eine sinnvolle Abrundung der schon vorhandenen Bebauung. Der Aufwand für neue Erschließungswege ist so gering wie möglich gehalten. Die Belange, eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen Bebauung zu bilden, werden über die Belange des Bodenschutzes gestellt.

Immissionsschutz

Da sich in der Nähe des Satzungsbereiches landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, ist vereinzelt mit Gerüchen und Stäuben zu rechnen.

Der Satzungsbereich befindet sich in direkter Nähe zu einer Großbäckerei, von der Immissionen, insbesondere Lärm, auf die benachbarten Grundstücke ausgehen können.

Im Satzungsgebiet befindet sich zudem ein Bauunternehmen, von dem ebenfalls Immissionen, insbesondere Lärm, auf die benachbarten Grundstücke ausgehen können. Bei dem Satzungsbereich handelt es sich um ein nicht überplantes Gebiet mit „Mischgebietscharakter“. Der Mischgebietscharakter ist aus dem ansässigen und angrenzenden Gewerbe abzuleiten.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die gewerbliche Betriebe wurden keine gesundheitsschädlichen Auswirkungen für die Wohnbebauung festgestellt, so dass für die neu geplante Wohnnutzung ebenfalls nicht davon ausgegangen werden kann und eine Verträglichkeit der Nutzungen gegeben ist.

Das Plangebiet liegt nahe dem Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Bückeburg. Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen dieses frühzeitigen Hinweises nicht anerkannt.

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der Nähe des Plangebietes sind nicht bekannt.

Denkmalschutz und Naturschutz

Es sind weder im Plangebiet selbst, noch in dessen Nähe Bodendenkmäler bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt würden. Für den Fall, dass dennoch bei Baumaßnahmen Denkmäler zum Vorschein kommen sollten, ist ein entsprechender Hinweis am Ende der Satzung aufgenommen worden. In der Nähe zu dem Satzungsgebiet befinden sich einige Baudenkmäler, die durch die neue Bebauung allerdings nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf den Klimaschutz – Klimaanpassung

Bei dem vom Geltungsbereich der Satzung umschlossenen Plangebiet handelt es sich um eine Innenverdichtung, bei der keine planungsrechtlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Eine Abgrenzung zum Außenbereich ist mit Erhalt des vorhandenen 5m breiten Grünstreifens des Flurstücks 430 nach Westen vorhanden. Des Weiteren wird die vorhandene Infrastruktur der Erschließungsstraßen, der Ver- und Entsorgung sowie des ÖPNV genutzt und im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigung geschaffen.

Die Gebäude sollen so ausgerichtet werden, dass eine effektive Solarnutzung der Dachflächen möglich ist.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Eingrünung

Im Sinne von §1a BauGB und §1 des Landesbodenschutzgesetzes für Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, was durch eine Verdichtung der Wohnbebauung im Siedlungsschwerpunkt von Kleinenbremen erreicht wird. Aufgrund der Lagegunst im Siedlungsgefüge und die vorhandene Infrastruktur sind die Belange des Wohnungsbaus für den betroffenen Bereich höher zu bewerten als die Belange für Natur- und Landschaftspflege, zumal Haltestellen des ÖPNV fußläufig zu erreichen sind. So kann die Festsetzung des Wohnbaugebietes hier einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Porta Westfalica dienen.

Ein Kompensationsansatz zur Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Begrünung und Bepflanzung der verbleibenden Flächen.

Da die neuen Wohngebäude als Eingriff nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 1a Baugesetzbuch zu werten sind, sind Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken vorzunehmen. Die Eingrünungsmaßnahmen hierfür werden in der Satzung festgesetzt. Die schon bebauten Grundstücke sind von diesen Maßnahmen nicht betroffen. Zur Bilanzierung ist nur das Flurstück 430 sowie der nördliche Teil des Flurstückes 372 herangezogen worden, da hier neues Baurecht geschaffen wird, während es sich bei den Flurstücken 63 und dem südlichen Teil des Flurstückes 176 um geltendes Recht handelt.

Für das Flurstück 430:

Die Werteinheiten für die vorhandenen Flächen betragen 13.562. Ausgehend von einer GRZ von 0,3 und einem 50%igen Aufschlag für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann im Plangebiet eine versiegelnde Bebauung von 45% der Grundstücksgröße als Berechnungsgrundlage angenommen werden. Damit stellt sich bei einer Fläche von insgesamt 4.230 m² eine versiegelte Fläche (Gebäude) von 1.222 m² und sonstige versiegelte Flächen von 736,55 m² ein. Der Grünstreifen nach Westen als Gehölzstreifen mit > 50% lebensraumtypischen Gehölzen bleibt mit seiner Fläche von 436 qm erhalten. Die restliche Fläche (1.596 m²) wird als Zier- und Nutzgarten genutzt werden. Dieser kann aufgrund der festgesetzten Begrünungsaufgaben als strukturreicher Zier- und Nutzgarten bewertet werden.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
Code	Biotyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
3.4	Intensivgrünland	3.280	3	- / -	3	9.840
3.4	Intensivgrünland	357	3	- / -	3	1.071
4.4	Zier- und Nutzgarten, strukturreich, wenig genutzt	157	3	- / -	3	471
7.2	Gehölze, mit lebensraumtyp. Gehölzanteilen >50%	436	5	- / -	5	2.180
Gesamtfläche		4.230	Gesamtflächenwert		13.562	
Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen						
Code	Biotyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	1.222	0	- / -	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen)	610,95	0	- / -	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Zufahrt)	125,6	0	- / -	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten, strukturreich über 50% heimische Gehölze inkl. Festgesetzten Sträuchern	1.596	3	- / -	3	4.787
7.2	Gehölze, mit lebensraumtyp. Gehölzanteilen >50%	436	5	- / -	5	2.180
7.4	Bäume Obst od. Laub 1.o. 2. Ordnung 12 Stück voraus. 20m ² Kronenfläche	240	6	- / -	6	1.440
Gesamtfläche		4.230	Gesamtflächenwert		8.407	
Gesamtbilanz						-5.155

Insgesamt ergibt sich im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 5.155 Werteinheiten, die extern ausgeglichen werden müssen. Bei einer Aufwertung einer Fläche um 3 Wertpunkte je m² bedeutet dieses eine Kompensationsfläche von 1.718 m². Die Ersatzmaßnahme und ihre Durchführung werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Porta Westfalica gesichert werden. Dieser städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung für die Erlangung der Rechtskraft der Satzung.

Für den nördlichen Teil des Flurstückes 372:

Die Werteinheiten für den Zier- und Nutzgarten betragen 2.574. Ausgehend von einer GRZ von 0,3 und einem 50%igen Aufschlag für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten kann im Plangebiet eine versiegelnde Bebauung von 45% der Grundstücksgröße als Berechnungsgrundlage angenommen werden. Damit stellt sich bei einer Fläche von insgesamt 1.287 m², eine versiegelte Fläche (Gebäude) von 386 m² und sonstige versiegelte Flächen von 193,05 m² ein. Die restliche Fläche (608 m²) wird als Zier- und Nutzgarten genutzt werden.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.287	2	- / -	2	2.574
	Gesamtfläche	1.287		Gesamtflächenwert		2.574
Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen						
Code	Biotoptyp	Größe (m ²)	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Flächenwert (WE)
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude)	386	0	- / -	0	0
1.1	Versiegelte Fläche (Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen)	193,05	0	- / -	0	0
4.4	Zier- und Nutzgarten, strukturreich über 50% heimische Gehölze inkl. Festgesetzten Sträuchern	608	3	- / -	3	1.824
7.4	Bäume Obst od. Laub 1.o. 2. Ordnung 5 Stück voraus. 20m ² Kronenfläche	100	6	- / -	6	600
	Gesamtfläche	1.287		Gesamtflächenwert		2.424
Gesamtbilanz						-150

Insgesamt ergibt sich im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 150 Werteinheiten, die extern ausgeglichen werden müssen. Bei einer Aufwertung einer Fläche um 3 Wertpunkte je m² bedeutet dieses eine Kompensationsfläche von 50 m².

Die Ersatzmaßnahme und ihre Durchführung werden durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Stadt Porta Westfalica gesichert werden. Dieser städtebauliche Vertrag ist Voraussetzung für die Erlangung der Baugenehmigung, wenn die Satzung ihre Rechtskraft erlangt hat.