

# STADT PORTA WESTFALICA

Satzungsbegründung zum  
Bebauungsplan Nr. 57 „Zur Egge“



## *Erschließungsträger:*

Evangelische Kirchengemeinde Lerbeck  
Zur Porta 74  
32457 Porta Westfalica  
Tel. 0571 / 745 33

## *Aufsteller:*

Elmar Kuhlmann  
Stadtplaner AkNW  
Marienwall 31  
32423 Minden  
Tel. 0571 / 829 00 70

für:

K4  
Planungsgesellschaft mbH  
Panoramastraße 43  
32457 Porta Westfalica  
Tel. 05722 / 3068

Januar 2008

## Inhaltsverzeichnis

### Rechtsgrundlagen

- 1 Grundlage der Aufstellung
  - 2 Anlass und Begründung der Aufstellung
  - 3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan
  - 4 Einordnung des Plangebietes
  - 5 Geltungsbereich
  - 6 Planungskonzept
    - 6.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.3 Bauweise
    - 6.4 Erschließung
      - 6.4.1 Verkehrsführung
      - 6.4.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung
    - 6.5 Schmutz- und Regenwasserentsorgung
      - 6.5.1 Schmutzwasser
      - 6.5.2 Regenwasser
    - 6.6 Verkehrsflächen
    - 6.7 Garagen und Stellplätze
    - 6.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes
    - 6.9 Freiflächen
    - 6.10 Private Grünfläche
    - 6.11 Belange des Bodenschutzes
    - 6.12 Umweltverträglichkeitsprüfung
  - 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
    - 7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Darstellung s. Anlage)
    - 7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B- Plan (Darstellung s. Anlage)
    - 7.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 und 7.1.1
    - 7.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen
- Anlage1 - Anhang: Zeichnerische Darstellung der Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft  
- Darstellung der externen Ausgleichsfläche  
- Darstellung Festsetzungen B- Plan M. 1:1000
- Anlage 2 - Versickerungsgutachten
- Anlage 3 - Umweltbericht (getr. Dokument)

## Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- \* das Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- \* Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- \* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- \* die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zurzeit gültigen Fassung
- \* die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der zurzeit gültigen Fassung
- \* die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- \* das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der zurzeit gültigen Fassung

## 1 Grundlage der Aufstellung

Die Evangelische Kirchengemeinde Lerbeck ist im Besitz der südlich ihres Gemeindehauses gelegenen Freifläche mit den Flurstücken *1002, 1088, 1102, 1104 (teilweise), 1421, 1903* der Flur 3 in der Gemarkung Lerbeck. Deren Gesamtgröße umfasst ca. 1,1 ha. Sie plant, die innerörtlichen gelegenen Parzellen über ein Bauleitplanungsverfahren zu entwickeln und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Das Grundstück ist eine aktuell nicht mehr intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche, die vom beauftragten Fachbüro K4 Planungsgesellschaft mbH – Stadtplaner Dipl.-Ing. Elmar Kuhlmann – gem. Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica in städtebaulicher und grünordnerischer Hinsicht überplant wird. Zu diesem Zweck ist ein Antrag zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bei der Stadt Porta Westfalica eingereicht worden, um das vorliegende Erschließungs- und Baukonzept im Zuge des städtebaulichen Verfahrens zu optimieren und rechtswirksam festzuschreiben. Dazu wurde letztjährig seitens der Kirchengemeinde eine informelle Bürgerinformation durchgeführt und darin die Ziele und Zwecke der Planaufstellung erläutert. Desweiteren fand zum Vorhaben am 12.12.06 ein Scoping-Termin der Stadtverwaltung Porta Westfalica statt. Ebenso wurde die vorzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen TÖB gem. § 4 (1) sowie die Offenlage des Planes gem. § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB in der Zwischenzeit durchgeführt.

## 2 Anlass und Begründung der Aufstellung

Diese Plangebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica als Wohnbaufläche (W) dargestellt und soll zum Zwecke der baulichen Nutzung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zur Baureife entwickelt werden. Die Aufteilung des Areals führt voraussichtlich zur Schaffung von insgesamt ca. 15 Einfamilien- oder Doppelhausgrundstücken ortsüblichen Zuschnitts (min. 500 m<sup>2</sup>) und begründet sich durch eine im Quartier auch umliegend anzutreffende Wohnnutzung. Das Plangebiet stellt sich zur Zeit als unbewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche in ‚Insellage‘ dar, die aufgrund ihrer geringen Größe und direkt angrenzender Wohngebäude emissionsstechnisch nicht mehr sinnvoll bestellt werden kann.

## 3 Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 wird die durch den F-Plan dargestellte städtebauliche Zielsetzung der Stadt Porta Westfalica, im Bereich Lerbeck zusätzliche, ortsinnere Wohnbauflächen zu schaffen, umgesetzt.

## 4 Einordnung des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet, *Flurstücke 1002, 1088, 1102, 1104 (teilweise), 1421 und 1903* (teilweise) sowie die zum Ausbau der Straße „Zur Egge“ jeweils anteilig herangezogenen Flurstücke 919, 1011, 1132, 1904, 1905 und 1906 der Flur 3 in der Gemarkung Lerbeck, befindet sich im innerörtlichen Bereich Lerbecks. Es wird zweiseitig von Erschließungssammelstraßen (östlich: Zur Egge; südlich: Bergstraße) gefasst, im Norden grenzen Gemeinde- und Pfarrhaus, im Westen private Wohngrundstücke an.

Die zurzeit sich als regelmäßig gemähte Wiese darstellende Freifläche fällt nach Norden hin ab, im Areal des Geltungsbereiches selbst existieren weder Bestandsgebäude noch geschützter Grünbestand. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.245 m<sup>2</sup> (s. Aufstellung Abschn. 7.1.1).

## 5 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich entspricht den eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen des Erschließungsträgers und Grundstücksanteilen des Anwohners „Zur Egge Nr 2“. Weitere, benachbart sinnvoll einbeziehbare Flächen existieren nicht.

## 6 Planungskonzept

Der Planbereich befindet sich im innerörtlichen Zusammenhang des Stadtteils Lerbeck und wird jeweils zweiseitig durch bestehende Kirchen- und Wohngrundstücke bzw. Erschließungssammelstraßen eingefasst. Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- Die Ausweisung von Bauflächen eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO;
- das Erschließungskonzept für die Gesamtanlage;
- die Entwässerung des Plangebietes;
- Festsetzung eines privaten Grünstreifens und die künftige Bepflanzung im Plangebiet sowie die Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft und des ggf. erforderlichen Ausgleichs.

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes mit der vorgenommenen Kategorisierung des Bereiches als Wohnbaufläche (W) ist Grundlage der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 57. Generelle Zielsetzung des Planvorhabens ist die Ausweisung von Flächen für ca. 15 Einfamilien- oder Doppelhausgrundstücke regional üblicher und benachbart vorgefundener Größe im Geltungsbereich. Auf drei dieser Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes soll eine Anlage für Altengerechtes Wohnen entstehen.

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Bauflächen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener ein- bis zweigeschossiger Bauweise unter Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten festgesetzt.

Aufgrund der vorgeprägten Umfeldstruktur mit umliegend benachbarten Wohnansiedlungen sind bei Umsetzung des B-Planes erforderliche Nutzungseinschränkungen vorzunehmen: Diese betreffen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines WA- Gebietes gem. Bau NVO, die zu Unverträglichkeiten mit den bestehenden und neuen Wohngrundstücken führen würden.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Großzügig bemessene Baufelder sollen nachfrageorientiert verschiedenartige Baukonzepte zulassen. Erwartungsgemäß werden hier vorwiegend Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke zwischen 500 und 600 m<sup>2</sup> bei einer festgesetzten Ausnutzungszahl von max. GRZ 0,3 und einer konventionellen ein- bis zweigeschossigen Bebauung entstehen. Die Gebäude sollen nach im Einzelnen festgesetztem, ortsüblichem Materialkanon mit geneigten Sattel-, Walm-, oder Zelt-dächern entstehen, wie dies auch in den umliegend bestehenden Wohnsiedlungen angetroffen wird. Hintergrund einer zweigeschossigen Ausweisung für die Baufenster ist die Zielsetzung, unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten in der vertikalen Baukörpergliederung die maßstäblichen Vorgaben der umgebenden Bestandsbauten fortzuführen. Durch – entsprechend des Geländeverlaufs – im Einzelnen festgesetzte First- und Traufhöhen wird dabei zugleich eine unproportionierte Höhenentwicklung der Neubauten wirksam unterbunden.

### 6.3 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird aufgrund der umgebenden Baustruktur sowie deren Art und Maß der baulichen Nutzung insgesamt offene Bauweise (o) festgesetzt. Zusätzlich wird zur Gewährleistung der Maßstäblichkeit der dörflichen Gebäudekubaturen ein Längenbegrenzung von max. 25 m für die Neubauten im Plangebiet festgesetzt.

## 6.4 Erschließung

### 6.4.1 Verkehrsführung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zentral von Osten aus über eine Planstraße, die von der Straße „Zur Egge“ in das Baugebiet führt und als Abschluss einen Wendeplatz gem. EAE 85/95 ( $r=6\text{ m}$ , zuz. Freihaltezone = 1 m), befahrbar für dreiachsige Müllfahrzeuge, erhält. Hier münden, im Fortgang zweier abgehender Verkehrsarme, auch die Stränge des geplanten Fußwegs auf, der, südlich von der „Bergstraße“ kommend, nördlich des Wendeplatzes fortgeführt und an der Grundstücksgrenze des Gemeindezentrums nach Westen verschwenkt, um parallel zur Privatstraße „An der Wehme“ über das Gemeindegrundstück die Straße „Zur Porta“ zu erreichen. Alle Grundstücke werden, teils über private Stichwege, von der Planstraße oder der Straße „Zur Egge“ erschlossen, sofern für künftige Bauherrn am Westrand des neuen Wohngebiets nicht eine andere Regelung in Form einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den Eigentümern der Privatstraße „An der Wehme“ getroffen werden wird.

*Hinweis:* Die ursprüngliche Führung des Fußweges zwischen altem und neuem Gemeindehaus wurde zugunsten derjenigen auf Westseite des Gemeindehauses aufgegeben, da die Kirchengemeinde nach interner Abwägung die Einschränkungen inmitten ihres Grundstücks durch einen öffentlichen Weg vermeiden möchte.

### 6.4.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da sich alle Einrichtungen (Kanal-, Wasser-, Gas- und Stromanschlüsse) in dessen unmittelbarer Nähe (Straßen „Zur Egge“ bzw. „Zur Porta“) befinden und lediglich in das Gebiet verlegt und dort unterverteilt werden müssen. Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen wird durch die Neuplanung optimiert, wobei es selbst wirtschaftlich erschlossen werden kann.

## 6.5 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Entwässerungseinrichtungen gehen nach Fertigstellung und Abnahme in den Besitz des Wirtschaftsbetriebes der Stadt Porta Westfalica über.

### 6.5.1 Schmutzwasser

Aufgrund der Topografie wird das anfallende Schmutzwasser unter den Verkehrstrassen der Planstraße bzw. des geplanten Fußweges dem Topfschacht der vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der Straße „Zur Porta“ zugeführt (gem. Straßenbauplanung Büro Steinbrecher & Gohlke parallel zur Regenwasserkanalisation, Querschnitt DN 200).

### 6.5.2 Regenwasser

Das Oberflächenwasser im Plangebiet soll lt. Landeswassergesetz NW im Falle ausreichend durchlässiger Böden über die belebte Bodenzone versickert werden.

Über die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist ein Fachgutachten vom Ingenieurbüro Steinbrecher & Gohlke erarbeitet worden, demzufolge „ aufgrund der sehr schlechten bzw. nicht messbaren Versickerungsrate an den (...) Versuchsstandpunkten (...) eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich“ ist.

Daher wird das Oberflächenwasser aus den Straßenflächen sowie den Dach- und Hofflächen, sofern nicht als Brauchwasser auf den Grundstücken verwandt, im Korridor der Verkehrstrassen der Planstraße sowie des geplanten Fußweges ebenfalls der öffentlichen Regenwasserkanalisation der Straße „Zur Porta“ zugeführt (gem. Straßenbauplanung Büro Steinbrecher & Gohlke parallel zur Schmutzwasserkanalisation, Querschnitt DN 300).

## 6.6 Verkehrsflächen

Für eine in Teilen erforderliche Aufweitung der öffentlichen Straße ‚Zur Egge‘ auf eine Regelbreite von 5,25 m wird die Fläche der benötigten Ausbaubreite vom Erschließungsträger bzw. dem Anlieger des Grundstücks ‚Zur Egge Nr. 2‘ zur Verfügung gestellt (s. hierzu getrennte Vereinbarung). Auslegung: PKW-LKW Begegnungsverkehr ( $b_s = 4,75$  m, Radius zur Straße ‚Zur Porta‘  $r = 10$  m) gem. EAE 85/95.

*Hinweis:* Für den Ausbau der Straße ‚Zur Egge‘ wurde zwischen der Planstraße und der ‚Bergstraße‘ ein erforderlicher 2,00m breiter Böschungstreifen mit dem Planzeichen ‚Aufschüttung zur Herstellung von Straßenflächen, privat‘ gem. § 9, Nr. 26 BauGB festgesetzt. Dieser Festsetzung wurden in der Abwägung derjenigen nach § 9 Abs. 11 BauGB Vorrang gegeben, um eine weitestgehende Nutzung und Pflege dieser Grundstücksflächen durch die späteren Grundstückseigner zu gewährleisten.

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden bezüglich ihrer Querschnitte und Ausgestaltung so hergestellt, dass ausreichend bemessene Zu- und Abfahrtskorridore gewährleistet sind (Regelbreiten: Planstraße 5,50 m, Privatweg 4,00 m, Fußweg 2,00 m). Für die Befestigung und Entwässerung der Wohnwege liegt eine entsprechende Tiefbauplanung (Büro Steinbrecher & Gohlke) vor, die mit den beteiligten kommunalen Fachstellen, etwa hinsichtlich der Deckenaufbauten von Verkehrswegen, der Lage und Dimensionierung der Kanäle sowie der Art und Anzahl der Straßenbeleuchtungskörper, abgestimmt wurde und deren Vorgaben im Erschließungsvertrag zu regeln sind.

## 6.7 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der durch eine Grundflächenzahl von max. 0,3 relativ beschränkten Ausnutzung der Baufelder werden auf den privaten Grundstücken ausreichende Flächen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs vorgehalten. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum (Planstraße und Straße ‚Zur Egge‘) 10 Stellplätze neu geschaffen.

## 6.8 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Durch die vorgenommenen Festsetzungen ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit ortsprägenden Baumaterialien sowie regionaltypischen Dachneigungen, -formen und -farben wird den baulichen Vorgaben des Ortsbildes Rechnung getragen. Der in Form der festgesetzten privaten Grünfläche geschützte Bewuchstreifen entlang der ‚Bergstraße‘ im Süden des Baugebietes trägt daneben gliedernd zum Erhalt des vorhandenen Landschaftsbildes bei.

## 6.9 Freiflächen

Die Festsetzungen von Pflanzaufgaben für private Wohngrundstücken (gärtnerische Anlage innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes mit Pflanzgebot eines Hochstammes und 10 Sträuchern pro 250 qm Grundstücksfläche) im Plangebiet besitzen folgende Funktionen:

- Ausgleich für versiegelte Flächen;
- Gliederung des Plangebietes und
- Durchgrünung der Wohnbauflächen.

## 6.10 Private Grünfläche

Im Süden des Baugebietes entlang der ‚Bergstraße‘ wird eine private Grünfläche festgesetzt, die einfach durch den Anschluss des abgehenden Fußweges unterbrochen wird. In diesem Bereich aufgewachsenes Bestandsgrün (Sträucher) ist auf den betroffenen Privatgrundstücken dauerhaft zu erhalten.

## 6.11 Belange des Bodenschutzes

Das „Gesetz zum Schutz des Bodens“ (BBodSchG) dient dem Zweck, „(...) nachhaltig die Funktionen des Bodens (obere Schicht der Erdkruste einschl. der flüssigen und gasförmigen Bestandteile) zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden sowie Altlasten (...) zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen“ (§ 1). Das Gesetz findet (...) Anwendung, soweit (...) Vorschriften des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts (...) Einwirkungen auf den Boden *nicht* regeln.“ (§ 3).

Im Rahmen der Bauleitplanungsverfahren ist die geforderte Regelung indessen gegeben: Das Landesbodenschutzgesetz für das Land-Nordrhein (LbodSchG), veröffentlicht innerhalb des Gesetzes zur Ausführung und Ergänzung des BBodSchG), liefert mit „§ 1 Vorsorgegrundsätze“ entsprechende Anforderungen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“

Weiterhin sind „Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen (...) zu treffen“ (§ 1, Abs 2 (1)) und „die Böden vor Erosion, vor Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen zu schützen“ (§ 1, Abs 2 (2)). Schließlich sind „Böden, welche die Bodenfunktionen (...) im besonderen Maße erfüllen (...) besonders zu schützen“ (§ 1, Abs 1) :

### - Besondere Schutzwürdigkeit des Bodens

Die zuvor genannte „besondere“ Schutzwürdigkeit des Bodens kann für das Plangebiet nur eingeschränkt festgestellt werden, da es sich bei dem Flurstück um eine herkömmliche, lange Zeit landwirtschaftlich genutzte Freifläche handelt, die aufgrund der unvernetzten „Insellage“ innerhalb umgebender Wohnbau- und Verkehrsflächen nur bedingte „natürliche Funktionen“ gem. BBodSchG aufweist. Die Bodenqualität selbst wird durch die Planungsmaßnahme nicht beeinträchtigt, da der während der Bauphase abgeschobene und seitlich gelagerte Mutterboden im Plangebiet verbleiben soll.

### - Begrenzung der Bodenversiegelung

Der Grad der Bodenversiegelung wird durch die sparsame Dimensionierung der Verkehrsanlagen und eine Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 auf das geforderte „notwendige Maß“ reduziert. Eine geringere Ausnutzung der innerörtlichen Baufläche würde einen übermäßigen Siedlungsflächenbedarf pro Nutzungseinheit darstellen und widerspräche damit der ökologischen Forderung einer angemessenen Verdichtung zentral gelegener Neubaugebiete.

### - Vorrang der Wiedernutzung von Brachflächen

Im betreffenden Stadtbezirk Porta Westfalica sind hinsichtlich potenzieller Neubebauung keine gleichgearteten Brachflächen bekannt bzw. eigentumsrechtlich verfügbar.

### - Schutz des Bodens während der Baumaßnahmen

Grundsätzlich liegt der Schutz des Bodens gleichermaßen im Interesse des Erschließungsträgers wie der späteren Grundstücksbesitzer: Im Sinne der späteren gärtnerischen Anlage auf den privaten Grundstücken muss auf minimale Verdichtung des Bodens geachtet werden. Die im Baurecht geforderte, amtliche Prüfung und Zulassung von Baustoffen und -materialien schließt zudem den Einsatz giftiger und das Grundwasser verunreinigender Stoffe aus. Die Befestigung der Baustraße wird aus ökonomischen Gründen ebendort erfolgen, wo sich der spätere Verkehrsweg befindet: Sie wird von der Straße „Zur Egge“ kommend in das Baugebiet geführt und nach Beendigung der Baumaßnahmen mit entsprechendem Endausbau versehen.

Insgesamt werden die Belange, eine sinnvolle Ergänzung zur vorhandenen Bebauung und damit eine innerstädtische Nachverdichtung zu erreichen,

- da die Bodenfruchtbarkeit durch die Baumaßnahme nicht generell abnimmt und der Mutterboden im Plangebiet verbleibt,
- da ein Rückgriff auf nicht schutzwürdige Böden im Quartier nicht möglich ist und
- durch die Anlage von Hausgärten die natürlichen Bodenfunktionen gegenüber der bisherigen Fläche in Teilen planungsrechtlich dauerhaft gesichert werden,

über den Einzelbelang des Bodenschutzes gestellt.

## 6.12 Umweltprüfung

Laut des durch Art. 1 des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 geänderten Baugesetzbuches (BauGB) wird für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird (s. getrennte Anlage).

## 7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nach § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind „die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich“ auszugleichen, wobei die Belange von Natur und Landschaft mit weiteren „öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen“ sind.

### 7.1 Bewertung des Eingriffs im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Bewertung des Bestandes und ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird nach der von der Landesregierung NW veröffentlichten "Arbeitshilfe für Bauleitplanung" zur "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" wie folgt vorgenommen:

- 7.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes (Darstellung s. Anlage 1.1)
- 7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im B-Plan (Darstellung s. Anlage 1.2)
- 7.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 und 7.1.1
- 7.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen  
*Anhang* Zeichnerische Darstellung der Bilanzierung von Bestandes und Neuplanung und externe Ausgleichsfläche

#### 7.1.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

Der Untersuchungsraum umfasst die Flurstücke 1002, 1088, 1102, 1104 (teilweise), 1421, 1903 (teilweise) sowie die zum Ausbau der Straße „Zur Egge“ jeweils anteilig herangezogenen Flurstücke 919, 1011, 1132, 1904, 1905 und 1906 der Flur 3 in der Gemarkung Lerbeck mit einer Größenordnung von insgesamt 11.293 m<sup>2</sup>

*Anmerkung:* Durch den Wegfall der Versickerungsanlagen und Umlegung des Fußweges haben sich gegenüber der ursprünglichen Berechnung einige Größenordnungen und Wertpunktveranlagungen geändert. Bestandsgehölze wurden gem. Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren in die Bilanzierung aufgenommen.

Der Ausgangszustand des zu untersuchenden Bereiches wird in Tab. 7.1.1 beschrieben. Es handelt sich bei dem vorliegenden Plangrundstück um unbebaute, langjährig landwirtschaftlich genutzte Nutzflächen (akt.: Intensivgrünland) in ‚Insellage‘, jeweils zweiseitig zwischen privaten Wohngrundstücken und Straßenflächen gelegen. Das Plangebiet weist keinen geschützten Grünbestand auf. Der Grünaufwuchs (Sträucher) an der Geländekante im Süden und der im Osten des Plangebietes soll (bis auf den Fußweganschluss zur Bergstraße) erhalten bleiben. Folgend eine Übersicht der komplizierten Einbeziehung von z. T. anteiligen Flurstücken:

	Bestand	qm	Neuplanung	qm
<b>Fussweg mit Hecke im Nordosten des Plangebietes</b>				
Flurstücke	1903 (ant.)			
Nutzungen	Zier- und Nutzgarten	99	Fußweg	93
	Hecke	42	Hecke	48
		<b>141</b>		<b>141</b>
<b>Ausbau Strasse zur Egge</b>				
Flurstücke	919(ant.), 1011 (ant.), 1132 (ant.), 1903 (ant.), 1904 (ant.), 1905 (ant.), 1906 (ant.)			
Nutzungen	Öffentliche Verkehrsfläche	44	Stellplätze im Strassenraum	44
	Zier- und Nutzgarten	73	Öffentliche Verkehrsfläche	73
		<b>117</b>		<b>117</b>
<b>Grünstreifen im Süden des Plangebietes</b>				
Flurstücke	1102 (ant.)			
Nutzungen	Grünstreifen	549	Grünstreifen	514
			Fußweg	10
			Zufahrt	25
		<b>549</b>		<b>549</b>
<b>Baufläche</b>				
Flurstücke	1002, 1088, 1102 (ant.), 1104, 1421, 1903 (ant.)			
Nutzungen	Zier und Nutzgarten	2058	Öffentliche Verkehrsfläche	750
	Intensivgrünland	8223	Private Verkehrsfläche	125
	Hecke	205	Stellplätze	115
			Fußwege	98
			Baufläche	9398
		<b>10.486</b>		<b>10.486</b>
	<b>Gesamt</b>	<b>11.293</b>	<b>Gesamt</b>	<b>11.293</b>

Tabelle 7.1.1

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 1903</b>							
A 1 Bestandsgarten (anteilig Fußweg)	4.1	Zier- und Nutzgart., strukturarm	99	2	---	2	198
A2 Weißdornhecke		(Ersatzpflanzung neu entlang des Fußweges, keine wes. Veränderung)	42				
<b>Flurstücke 1011 (ant.), 1132 (ant.), 1903 (ant.), 1904 (ant.), 1905 (ant.), 1906 (ant.)</b>							
A 3 Bestandsgarten an Straße Zur Egge	4.1	Zier- und Nutzgart., strukturarm	73	2	---	2	146

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstücke 1104 (ant.), 1903 (ant.)</b>							
A4 Gartenflächen	4.1	Zier- und Nutzgart., strukturarm	2.058	2	---	2	4.116
<b>darin:</b>							
A 4.1 Einzelbaum (Kastanie)	8.2	Einzelbaum	(25)	8		8	200
<i>Tabelle 7.1.1</i>							
<b>Flurstück 919</b>							
A 5 Straßenfläche	1.1	Vers. Fläche ohne nachgesch. Versicker.	44	0	---	0	0
<b>Flurstück 1102 (ant.)</b>							
A 6.1 3.294 Bestandsgrün (Süden)	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze		549	6	---	6
A 6.2 1.230 Bestandsgrün (Norden, im neuen Baufeld)	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze		205	6	---	6
A 6.3 Bestandsgrün (Osten)		(unverändert)					
<b>Flurstücke 1002, 1102 (ant.), 1421, 1088</b>							
A 6 Ehem. Landwirtsch. Nutzflächen	3.2	Intensivgrünland	8.223	3*	---	3	24.669
					* Gem. Pachtvertrag inkl. Verlängerung einjährige widerrufliche Brache, Bewertung deshalb nach d. Broschüre des Landesamtes für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW", S.11 als "Wirtschaftsgrünland, Intensivwiese / -(mäh)weide, artenarm" (3 Wertpunkte)		
<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>11.293 qm</b>			<b>33.853 P</b>	

## 7.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen im VB- Plan (s. Plandarstellung)

*Tabelle 7.1.2*

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstück 1903</b>							
B 1 Fußweg auf dem Kirchgrundstück (offener Abfluss d. Regenwassers)	1.2	Offenporiges Pflaster	99	0,5	---	0,5	50
B 2 Weißdornhecke		(Ersatzpflanzung neu entlang des Fußweges, keine wes. Veränderung)	42				

Tabelle 7.1.2

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Flurstücke 1011 (ant.), 1132 (ant.), 1903 (ant.), 1904 (ant.), 1905 (ant.), 1906 (ant.)</b>							
B 3 Öffentliche Verkehrsfläche (Ausbau Straße Zur Egge)	1.1	Versiegelte Fläche ohne nachgesch. Versickerung	73	0	---	0	0
<b>Flurstück 919</b>							
B 4 Stellplätze im Straßenraum	1.4	Rasenfugenpfl. Rasengitterst.	44	1	---	1	44
darin							
B 4.1 Baumpflanzung 4 Stück x 28 qm	8.2	Einzelbaum	(112)	6	6	6	672
<b>Flurstück 1102 (ant.)</b>							
B 5.1.1 Bestandsgrün (Einzelgeh. Osten)		(unverändert)					
B 5.1.2 3.084 Bestandsgrün (Süden)	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze		514	6	---	6
B 5.2 Fußweg	1.2	Offenporiges Pflaster	10	0,5	---	0,5	5
B 5.3 Zugang Westgrundstück	1.1	Versiegelte Fläche ohne nachgesch. Versickerung	25	0	---	0	0
B 6.1 (ehem. A5) Baufläche ohne nachgesch. Versickerung 205 qm x 0,45 (GRZ 0,3 + 50%) = 92 qm	1.1	Versiegelte Fl. ohne nachgesch. Versickerung	92	0	---	0	0
B 6.2 (ehem. A5) Verbl. Private Grundstücksfl. 205 qm – 92 qm = 113 qm	1.1	Ziergarten, strukturarm	113	2	---	2	226
darin:							
B 6.3 Baumpflanzung 1 Hochstamm je 250 m² Grundstücksfläche* = 1 Stck x 28 qm = 28 qm	8.2	Einzelbaum	(28)	6		6	168
<b>Flurstücke 1002, 1102 (ant.), 1104 (ant.), 1421, 1088</b>							
Gesamtfläche			(10.281)				
davon:							

Tabelle 7.1.2 (Forts.)

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
B 7 Öffentliche Verkehrsfläche (Ausbau Straße Zur Egge)	1.1	Versiegelte Fläche ohne nachgesch. Versickerung	73	0	---	0	0
B 7 Öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) dazu:	1.1	Versiegelte Fläche ohne nachgesch. Versickerung	750	0	---	0	0
B 7.1 Stellplätze im Straßenraum	1.4	Rasenfugenpfl. Rasengitterst.	115	1	---	1	115
B 7.2 Baumpflanzung Im Straßenraum 6 Stück x 28 qm	8.2	Einzelbaum	(168)	6		6	1.008
B 7.3 Fußweg	1.2	Offenporiges Pflaster	98	0,5	---	0,5	49
B 7.4 Private Verkehrsfläche (Stichweg)	1.1	Versiegelte Fläche ohne nachgesch. Versickerung	125	0	---	0	0
B 6 Private Grundstücksfläche (Gesamtl. abz. B 5 - B7)			(9.120)				
darin:							
B 6.3' Baumpflanzung 1 Hochstamm je 250 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche* = 37 Stck x 28 qm = 1.036 qm	8.2	Einzelbaum	(1.036)	6		6	6.216
davon:							
B 6.1' Baufläche ohne nachgesch. Versickerung 9.120 qm x 0,45 (GRZ 0,3 + 50%) = 4.104 qm	1.1	Versiegelte Fl. ohne nachgesch. Versickerung	4.104	0	---	0	0
B 6.2' Verbl. Private Grundstücksfl. B 3 abz. B 3.2 (9.120 – 4.104 qm)	4.1	Ziergarten, strukturarm	5.016	2	---	2	10.032
<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>11.293 qm</b>			<b>21.669 P</b>	

7.1.3 A Ermittlung der Gesamtbilanz C bei Gegenüberstellung von 7.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 7.1.1 (Gesamtflächenwert A)

Flächenbilanz C

(21.669 P - 33.853 P)

- 12.184 P

7.1.4 Festlegung von erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzauflagen

Gem. Bilanz von -12.184 P aus der Gegenüberstellung von Bestand und Neuplanung sind neben den Festsetzungen zu beschränkten Grundstücksausnutzungen und der privaten Grünfläche sowie Pflanzauflagen für private Grundstücke zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine externe Ausgleichsmaßnahme gem. der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" wird sich wie folgt darstellen:

*Maßnahme :*                    *Neuanlage einer Obstwiese in einer Größe von 3.050 m<sup>2</sup>, extern auf dem in Kirchenbesitz befindlichen Flurstück 32/2 (teilweise) der Flur 3 in der Gemarkung Lerbeck (s. Plandarstellung der Anlage)*

Es ist ein Hochstamm je angefangene 100 m<sup>2</sup> Obstwiesenfläche, hochstämmiger Obstbaum „alter Sorten“, Stammumfang 12/ 14 cm, Abstand der Bäume min. 8,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:  
*Hinweis:* Das Grünland der Obstwiese ist nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres zu mähen und auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Dünger in diesem Bereich zu verzichten.

Tabelle 7.1.4

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Externes Flurstück</b>							
Anlage einer Obstwiese	3.6	Obstwiese	3.050	7	0,7*	4*	12.200 P
					* Anmerkung: Der Gesamtwert ergibt sich bei Zugrundelegung der Aufwertung einer Intensivwiese / -(mäh)weide, artenarm, gem. „Numerische Bewertung von Biotypen für die Eingriffsregelung in NRW“ mit einem Grundwert von 3 P		

Folgende Sorten sind möglich:

Äpfel	Birnen	Süßkirschen	Pflaumen/Zwetschgen
Biesterfelder Renette	Doppelte Philippsbirne	Große Schwarze	Große Grüne Reneklode
Dülmener Rosenapfel	Gellerts Butterbirne	Knorpelkirsche	Hauszwetschge
Grahams Jubiläumsapfel	Gute Graue	Hedelfing, Riesenkirsche	Wangenheims
Jacob Lebel	Köstl. aus Charneu	Schneiders Späte	Frühzwetschge

7.1.3 B Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 7.1.2 (Gesamtflächenwert B, neu) und 7.1.1 (Gesamtflächenwert A) nach Einrechnung der externen Ausgleichsmaßnahme (7.1.4)

Gesamtbilanz C

(21.669 P + 12.200 P) - 33.853 P

+ 16 P

=====

*Hinweis:*

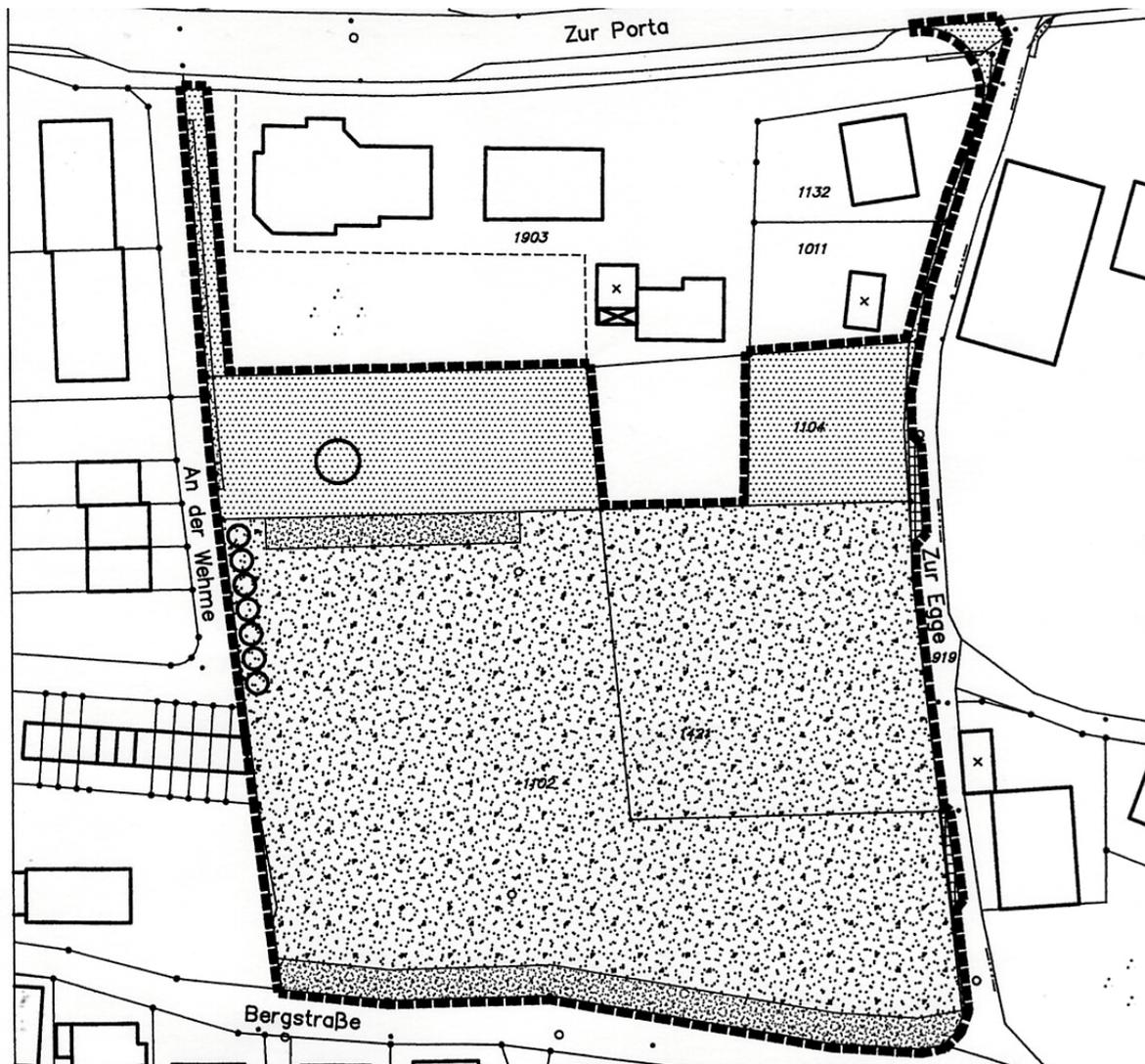
Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Porta Westfalica ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostenpflichten des Erschließungsträgers geregelt werden. Die Anlage der externen Ausgleichsfläche ist im Erschließungsvertrag mit der Stadt Porta im Einzelnen zu regeln.

Hierzu ist ein Bestätigungsschreiben der Kirchengemeinde Lerbeck, oder, wenn nötig, der kreiskirchlichen Verwaltung vorzulegen, welches bestätigt, dass das Flurstück 32/2 (teilweise, gem. Darstellung der) der Flur 3 in der Gemarkung Lerbeck (s. Plandarstellung des Anhangs 1.3) als Erweiterungsfläche für den benachbarten Friedhof gem. Darstellung im Flächennutzungsplan nicht mehr benötigt wird.

Aufgestellt: Porta Westfalica / Minden, Januar 2008



.....  
Planung



FLÄCHEN-SIGNATUR	FLÄCHEN-NR.	CODE	BIOTOTYPEP
	A 1 A 3 A 4	4.1	ZIER- UND NUTZGARTEN STRUKTURARM
	A 2 A 6.1 A 6.2	8.1	HECKEN, GEBUSCH, FELDGEHOLZ
	A 5	1.1	VERSIEGELTE FLÄCHEN OHNE NACHGESCH. VERSICKERUNG
	A 7	8.2	INTENSIVGRÜNLAND
	A 4.1	8.2	EINZELBAUM BESTAND
	A 6.3	8.1	ERHALT EINZELGEHOLZ

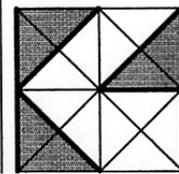
**KREIS MINDEN – LÜBBECKE**  
**STADT PORTA WESTFALICA**

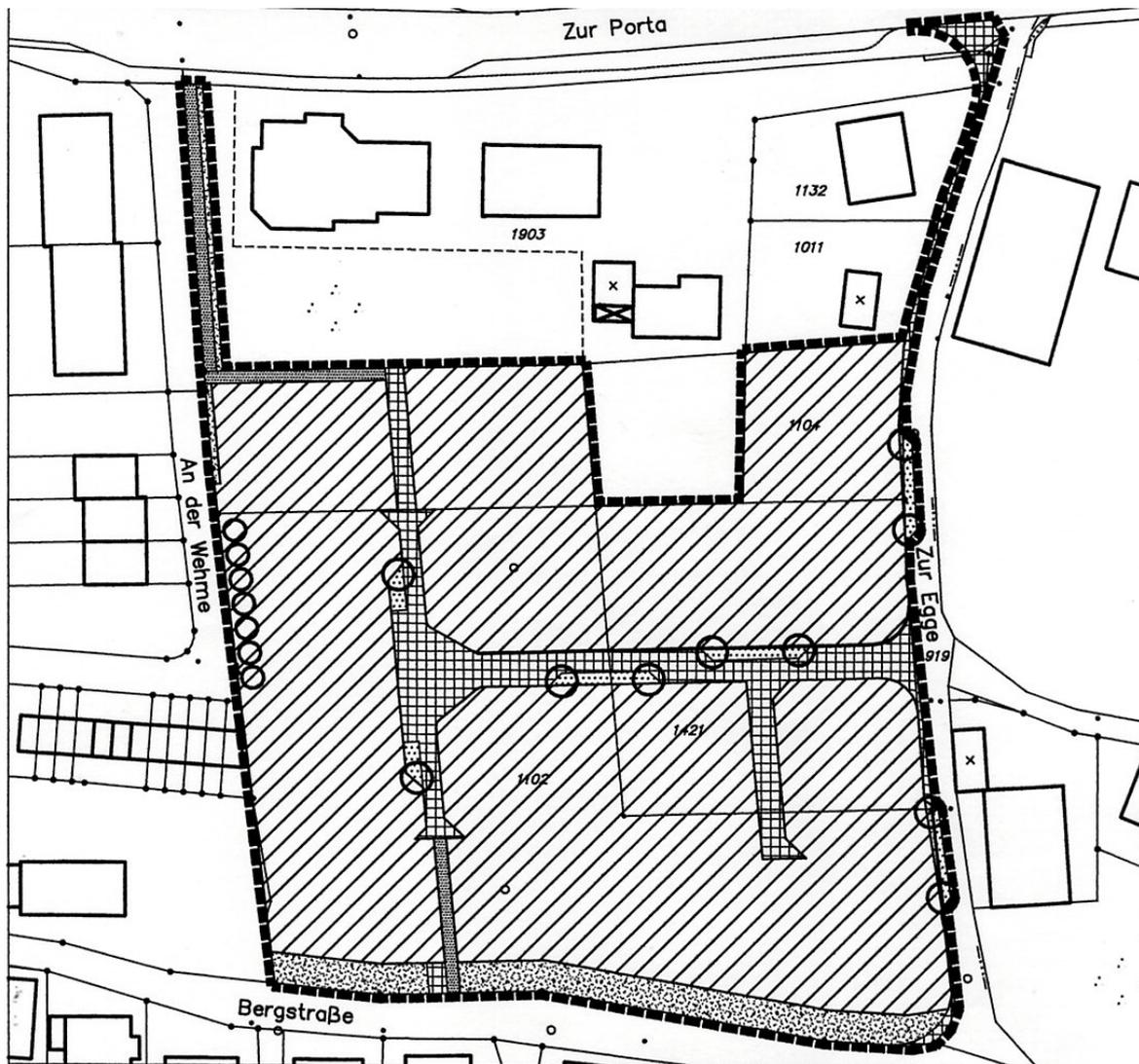
**BEBAUUNGSPLAN NR. 57**  
**"ZUR EGGE"**  
**PORTA WESTFALICA / LERBECK**  
**ANLAGE ZUR FLÄCHENBILANZIERUNG**  
**BESTAND M. 1: 1000**

DATUM:	23.07.2007
GEMARKUNG:	LERBECK
FLUR:	3
FLURSTÜCK:	919 (TEILWEISE), 1002, 1011 (TEILWEISE), 1088, 1102, 1104 (TEILWEISE), 1132 (TEILWEISE), 1421, 1903 (TEILWEISE), 1904 (TEILWEISE), 1905, 1906, 2219 (TEILWEISE)

ELMAR KUHLMANN  
ARCHITEKT AKNW  
MARIENWALL 31  
32423 MINDEN  
TEL.: 0571/8290070  
FAX.: 0571/8290080  
IN

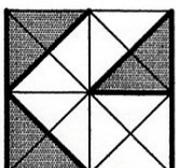
K4 KUHLMANN  
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH  
PANORAMASTRASSE 43  
32457 PORTA WESTFALICA  
TEL.: 05722/306870  
FAX.: 05722/27860

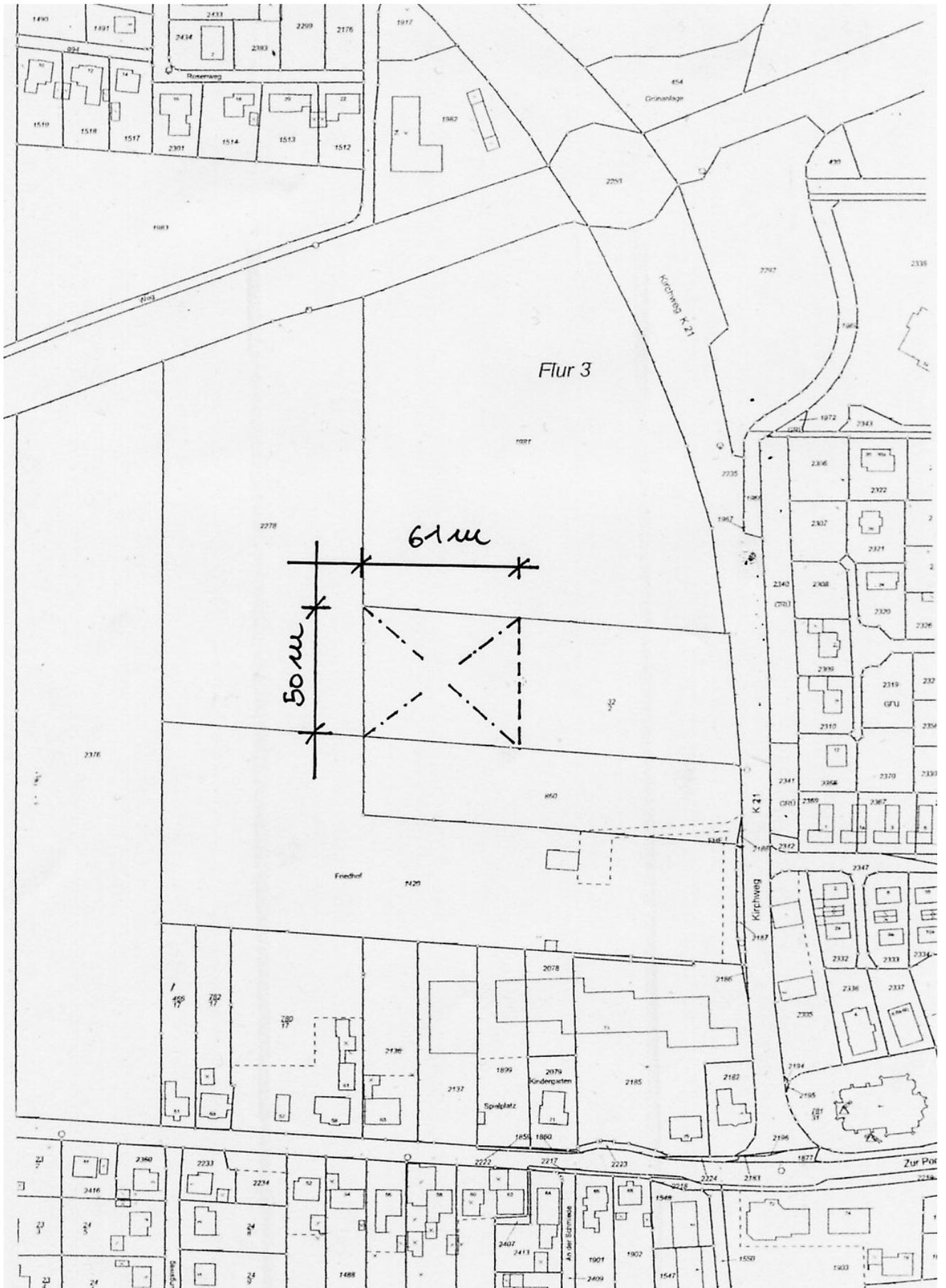




FLÄCHEN-SIGNATUR	FLÄCHEN-NR.	CODE	BIOTOTYPEP
	B 1 B 5.2 B 7.3	1.2	VERSIEGELTE FLÄCHEN MIT NACHGESCH. VERSICKERUNG
	B 2 B 5.1.2	8.1	HECKEN, GEBÜSCHE, FELDGEHÖLZE
	B 3 B 5.3 B 7 B 7.4	1.1	VERSIEGELTE FLÄCHEN OHNE NACHGESCH. VERSICKERUNG
	B 4 B 7.1	1.4	RASENFUGENPFLASTER RASENGITTERSTEINE
	B 4.1 B 7.2	8.2	EINZELBAUM
	B 5.1.1	8.1	ERHALT EINZELGEHÖLZE
	B 6.1 B 6.2 B 6.3	1.2 OHNE NACHGESCH. VERSICKERUNG 4.1 8.2	VERSIEGELTE FLÄCHEN ZIERGARTEN, STRUKTURARM EINZELBAUM

<b>KREIS MINDEN – LÜBBECKE</b>	
<b>STADT PORTA WESTFALICA</b>	
<b>BEBAUUNGSPLAN NR. 57</b>	
<b>"ZUR EGGE"</b>	
<b>PORTA WESTFALICA / LERBECK</b>	
<b>ANLAGE ZUR FLÄCHENBILANZIERUNG</b>	
<b>NEUPLANUNG M 1: 1000</b>	
DATUM:	23.07.2007
GEMARKUNG:	LERBECK
FLUR:	3
FLURSTÜCK:	919 (TEILWEISE), 1002, 1011 (TEILWEISE), 1088, 1102, 1104 (TEILWEISE), 1132 (TEILWEISE), 1421, 1903 (TEILWEISE), 1904 (TEILWEISE), 1905, 1906, 2219 (TEILWEISE)
ELMAR KUHLMANN ARCHITEKT AKNW MARIENWALL 31 32423 MINDEN TEL.: 0571/8290070 FAX.: 0571/8290080 IN	
 K4 KUHLMANN PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH PANORAMASTRASSE 43 32457 PORTA WESTFALICA TEL.: 05722/306870 FAX.: 05722/27860	



M. ca. 1:2000