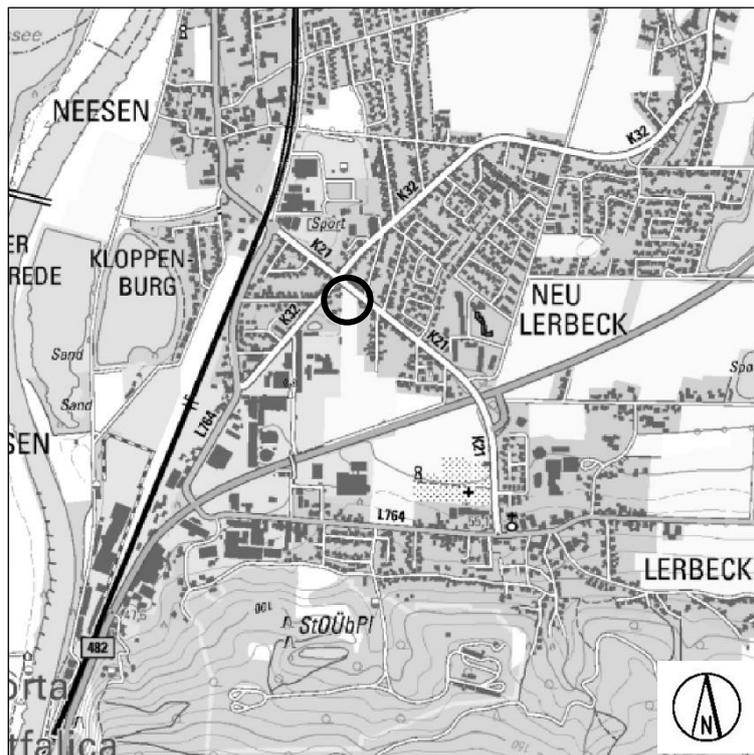


# Bauleitplanung der Stadt Porta Westfalica Kreis Minden-Lübbecke

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 "Dentalcenter – südl. Kirchweg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

### Begründung und Umweltbericht (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)



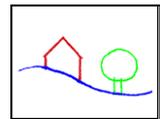
### Entwurf

Stand: gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 (städtebauliche Begründung - Teil I)

**Planungsbüro REINOLD**  
Raumplanung und Städtebau (IfR)  
31737 Rinteln - Seetorstr. 1a  
Telefon 05751/9646744 - Telefax 05751/9646745



Für den Umweltbericht (Teil II)

**NZO GmbH**  
Büro für Landschaftsplanung, Bewertung und Dokumentation  
33689 Bielefeld – Piderits Bleiche 7  
Telefon 05205/99180



## **Gliederung**

### **Teil I Begründung**

---

<b>1 Grundlagen</b>	<b>5</b>
1.1 Anträge und Beschlüsse	5
1.2 Allgemeine Ziele der Bauleitplanung	5
1.3 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB	6
1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	10
1.5 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	11
1.6 Rechtsgrundlagen / Sonstige Gesetze und Verordnungen	15
<b>2 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes</b>	<b>15</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	15
2.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation	16
<b>3 Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>18</b>
3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke	18
3.2 Planungserfordernis	19
<b>4 Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenplan und städtebauliches Konzept - Vorhabenbeschreibung)</b>	<b>20</b>
4.1 Lage im Stadtgebiet	20
4.2 Vorhandene Bebauung	20
4.3 Topografie	20
4.4 Nutzung	20
4.5 Städtebauliche Zielsetzung	21
4.6 Architektur	22
4.7 Begrünung	22
4.8 Beläge	22
<b>5 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</b>	<b>25</b>
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	25
5.2 Verkehr	27
5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft	28
5.4 Immissionsschutz	38
5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	45
5.6 Denkmalschutz	45
5.7 Altlasten/Kampfmittel	46
5.8 Hochwasserschutz	46
5.9 Bergbau	46

5.10	Ergebnis der Umweltprüfung	46
<b>6</b>	<b>Daten zum Plangebiet</b>	<b>46</b>
<b>7</b>	<b>Durchführung des Bebauungsplans</b>	<b>47</b>
7.1	Bodenordnung	47
7.2	Ver- und Entsorgung	47
7.3	Kosten für die Stadt	48

## **Teil II Umweltbericht**

---

## **Teil I Begründung**

### **1 Grundlagen**

#### **1.1 Anträge und Beschlüsse**

##### **1.1.1 Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB**

Der Vorhabenträger, Herr Dr. Björn Kranz, Nammer Berg 37, 32457 Porta Westfalica, hat bei der Stadt Porta Westfalica die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan beantragt, um auf der Grundlage des damit erzeugten Planungsrechtes eine Erweiterung seiner bestehenden Zahnarztpraxisräume realisieren zu können. Er hat in diesem Zusammenhang auch dargelegt, dass er durch vertragliche Sicherung der entsprechend betroffenen Grundstücksflächen und Darlegung der wirtschaftlichen Umsetzungsfähigkeit zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist (§ 12 BauGB).

##### **1.1.2 Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am 11.03.2019 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Dentalcenter – südl. Kirchweg", Stadt Porta Westfalica, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gefasst.

##### **1.1.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Im Zeitraum vom 22.07.2019 bis 26.08.2019 einschl. wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

##### **1.1.4 Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Porta Westfalica hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 "Dentalcenter – südl. Kirchweg", Stadt Porta Westfalica, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gefasst.

##### **1.1.5 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Im Zeitraum vom ..... bis ..... einschl. wurde die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an dieser Bauleitplanung beteiligt.

#### **1.2 Allgemeine Ziele der Bauleitplanung**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 42, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, dient der Deckung des auf die Stadt Porta Westfalica – Ortsteil Lerbeck bezogenen Bedarfs der dentalen Grundabsicherung, der sich durch den Rückgang der medizinischen Grundversorgung im ländlichen Raum darstellt und durch die Erweiterung der bestehenden Praxisräume zur Aufnahme weiterer Patienten kompensiert werden soll. Das im Jahr 2015 errichtete Gebäude soll im rückwärtigen Bereich erweitert werden. Hierfür sind die

planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen.

Die Stadt Porta Westfalica verfolgt im Rahmen ihrer Siedlungsentwicklung den Grundsatz mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese Bodenschutzklausel geht aus § 1 a Abs. 2 BauGB hervor, wonach zunächst zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Porta Westfalica insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Insbesondere sollen daher zunächst Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten in die Überlegungen zur Deckung des Baulandbedarfs eingestellt werden.

Die im Siedlungszusammenhang bestehenden und verfügbaren Flächen im südlichen Anschluss an die Bestandsbebauung sollen zur Erweiterung der Praxisräume genutzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1 a Abs. 2 BauGB soll im Rahmen dieser Bauleitplanung dadurch Rechnung getragen werden, dass die im Siedlungsbereich gelegenen, bereits an die technische Infrastruktur angeschlossenen und durch die in der Umgebung bereits vorhandene Bebauung geprägten Grundstücksflächen, die für eine bauliche Erweiterung der bestehenden Praxis gute Voraussetzungen bieten, für die Deckung des Baulandbedarfs beansprucht werden sollen.

Darüber hinaus soll die Ergänzung der vorhandenen Bebauung im Stil nachhaltiger Architektur an das bestehende Gebäude angepasst und die unversiegelten Flächen begrünt werden.

Zur gestalterischen Integration des hinzutretenden Anbaus wird die maximale Gebäudehöhe auf eine gerade für die Durchführung des Vorhabens erforderliche Höhe begrenzt. Diese Höhenentwicklung entspricht den Gebäudestrukturen in der unmittelbaren Umgebung, sodass sich die neuen Gebäude in die Umgebung integrieren. Eine unmaßstäbliche Dominanz der hinzutretenden baulichen Anlagen gegenüber der im Umfeld bestehenden Bebauung wird nicht erzeugt.

### **1.3 Anwendung und Aufgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 BauGB**

Auf Grund des konkreten Projektbezuges, der Sicherstellung einer zeitnahen Deckung des Baulandbedarfes zur Erweiterung der Praxisräume und zur Darlegung der konkreten städtebaulichen Integration des Vorhabens in den bestehenden Siedlungszusammenhang ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB vorgesehen.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan (Dipl.-Ing. Kai Braunschweig, Porta Westfalica). Dieser ist auch Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.

#### **1.3.1 Definition der Verfügungsgewalt**

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) **bereit** und **in der Lage ist**

und sich **zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise** vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Der Vorhabenträger hat der Stadt Porta Westfalica gegenüber dargelegt, dass er zur Durchführung des beantragten Vorhabens bereit ist. Darüber hinaus hat der Vorhabenträger dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist und sich in diesem Zusammenhang zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vollständig verpflichtet.

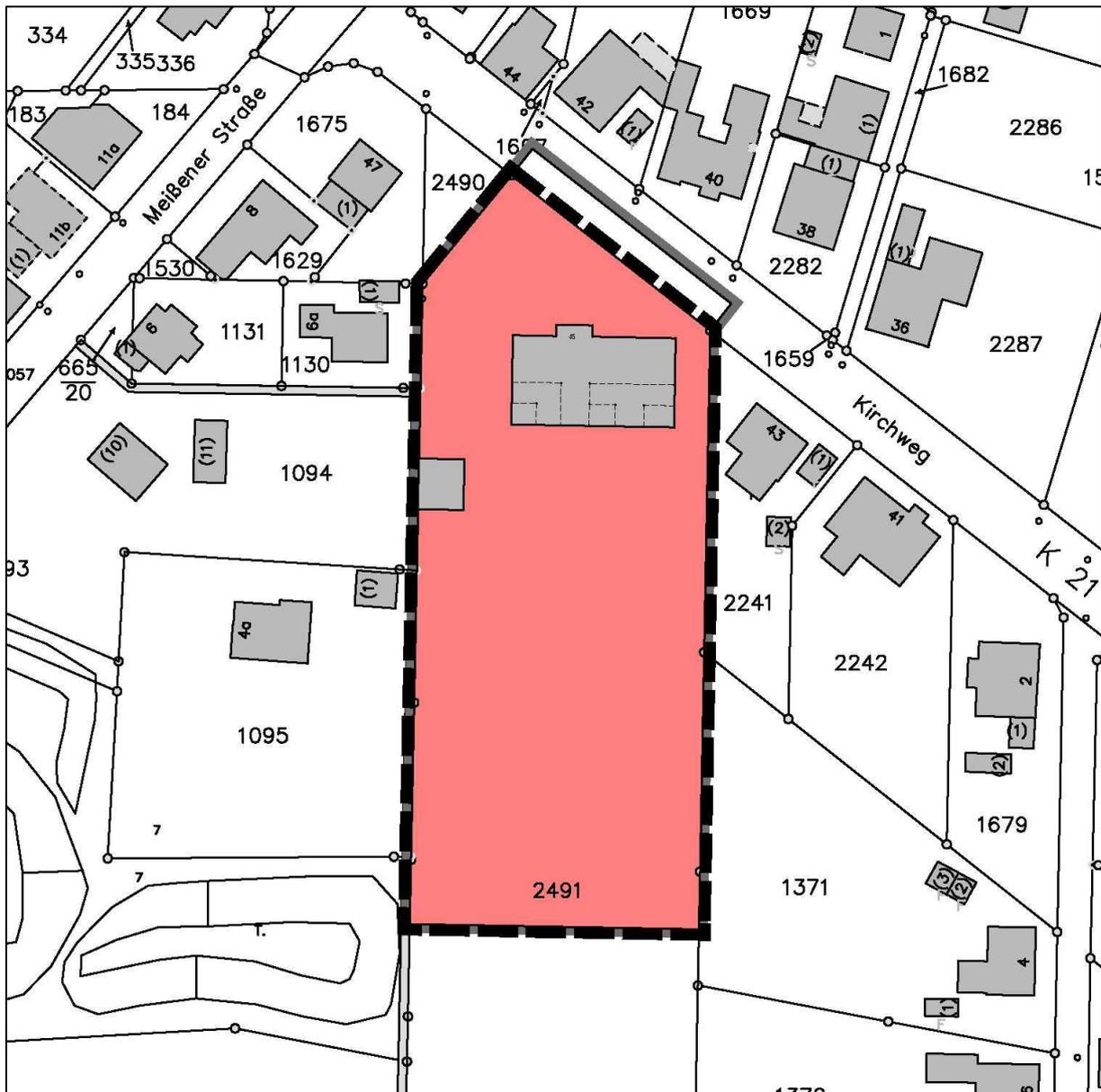
Darüber hinaus hat der Vorhabenträger der Stadt gegenüber dargelegt, dass er die zur Realisierung des Vorhabens erforderliche Verfügungsgewalt über die Grundstücksflächen hat.

Auf dieser Grundlage hat der Ausschuss für Planung und Umwelt der Stadt Porta Westfalica nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen dem v.g. Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Dentalcenter – südl. Kirchweg“, OT Lerbeck, mit Vorhaben- und Erschließungsplan, gefasst.

Aus der nachfolgenden Abbildung gehen die im Eigentum und somit in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers befindlichen Flächen farblich hinterlegt hervor. Die im räumlichen Geltungsbereich verbleibenden „weißen“ Flächen befinden sich derzeit nicht im Eigentum oder der Verfügbarkeit der Vorhabenträger und stellen daher einbezogene Fläche im Sinne des § 12 Abs. 4 BauGB dar.

Die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächen stehen somit zur Verfügung und sind seitens des Vorhabenträgers bereits entsprechend gesichert worden.

**Abb.: Flächen in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers mit Kennzeichnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Kartengrundlage Amtliche Basiskarte NRW (ABK NRW), M 1:5.000 i.O., © 2019, Katasteramt Kreis Minden-Lübbecke**

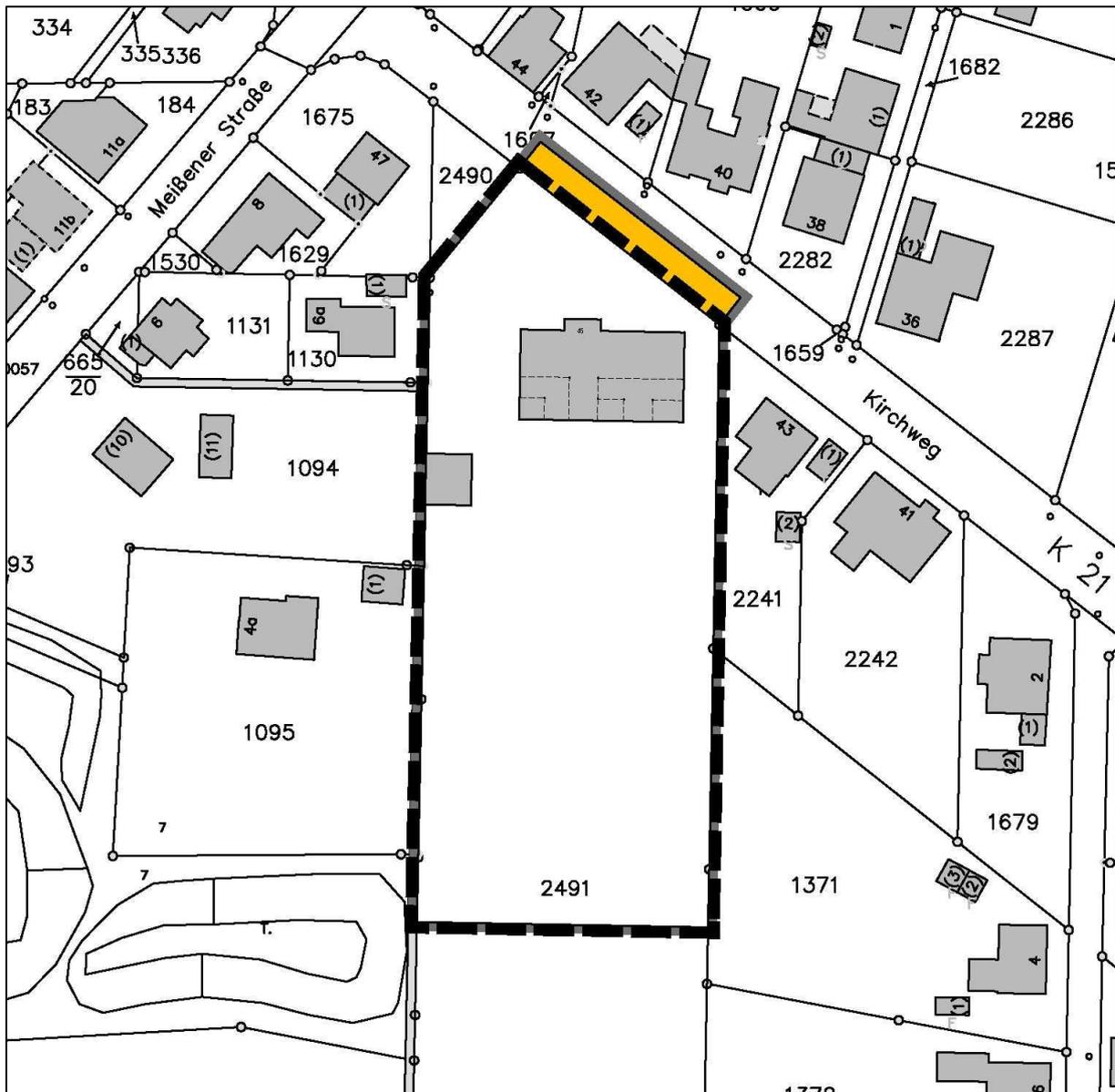


### 1.3.2 Darlegung der einbezogenen Flächen und vorhabenzugehörigen Flächen

Über den Vorhaben- und Erschließungsplan hinaus werden einzelne Flächen, die nicht unmittelbar zum Vorhaben selbst oder deren Durchführung gehören, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (§ 12 Abs. 4 BauGB). Hierbei handelt es sich um die nördlich gelegene Straße Kirchweg, über die das Plangebiet an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist und die zur Darlegung der gesicherten Erschließung als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wird. Aus der nachfolgenden Plandarstellung können die nur einbezogenen Flächen und die dem Vorhaben- und Erschließungsplan zuzuordnenden Flächen, die in der Gesamtheit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bilden, entnommen werden. Die nur einbezogenen Flächen sind darin farbig gekennzeichnet. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind weiß dargestellt.

Eine entsprechende Kennzeichnung ist auch auf der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten, um diese Flächen hinreichend zu bestimmen.

**Abb.: Abgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (dunkelgrau) und des Vorhaben- und Erschließungsplanes (hellgrau gestrichelt) mit Kennzeichnung der einbezogenen Grundstücksflächen (farbig hinterlegt), Kartengrundlage Amtliche Basiskarte NRW (ABK NRW), M 1:5.000 i.O., © 2019, Katasteramt Kreis Minden-Lübbecke**



### 1.3.3 Der Durchführungsvertrag

§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB führt neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem Vorhaben- und Erschließungsplan den Durchführungsvertrag ein. Daraus geht hervor, dass sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten (ganz oder teilweise) zu verpflichten hat. Er ist nicht Gegenstand der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Der Durchführungsvertrag muss spätestens beim Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtend begründet worden sein. Diese Regelung hat unmittelbare Bedeutung für die Rechtmäßigkeit eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Seitens der Stadt Porta Westfalica wird der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger noch vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Neben der Vereinbarung über die Kostenübernahme ist die Vereinbarung eines bestimmten Zeitraums zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließung Gegenstand des Durchführungsvertrages. *„Der Durchführungsvertrag kennzeichnet den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als ein auf baldige Durchführung angelegtes Instrument. Der Durchführungsvertrag muss in erster Linie und unbedingt eine Verpflichtung zur Verwirklichung der im Vorhaben- und Erschließungsplan bezeichneten Vorhaben und ihrer Erschließung enthalten.“*<sup>1</sup>

In den Vertrag können zusätzliche Regelungen aufgenommen werden, die der Vorhabenträger übernehmen soll. Hierbei kommen solch vertragliche Regelungen in Betracht, die im Zusammenhang mit dem Vorhaben und der Erschließung stehen.

*„Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde vor dem Satzungsbeschluss, d. h. spätestens vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1) zu schließen. Der Vertrag muss deshalb zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Bebauungsplan abgeschlossen sein, weil er Voraussetzung für den Bebauungsplan ist und ggf. für die Beurteilung der Abwägung relevant ist.“*<sup>2</sup>

Der Durchführungsvertrag ist nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und nicht seiner Begründung. Andererseits muss die Begründung auf den Durchführungsvertrag eingehen. Im Übrigen muss alles, was mit dem Durchführungsvertrag in Zusammenhang steht in der Begründung erwähnt werden, wenn es für die Abwägungsentscheidung relevant geworden ist.

Daher ist die Darstellung der für die Beurteilung der Ziele des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB relevanten Inhalte des Durchführungsvertrags Bestandteil der Begründung. Im Zweifel sind in der Begründung die für die Abwägung maßgeblichen Inhalte wiederzugeben. Dies gilt besonders, wenn in zulässiger Weise Konfliktregelungen aus dem Plan in den Vollzug des Durchführungsvertrags „verlagert“ werden.<sup>3</sup>

Im Durchführungsvertrag werden u.a. die nachfolgend aufgeführten Aspekte berücksichtigt:

- a. die Art des Vorhabens und dessen Durchführung (u.a. Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen, Herstellung der Erschließungseinrichtungen).
- b. Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten durch den Investor.
- c. der Realisierungszeitraum des Vorhabens.
- d. der Haftungsausschluss.

## **1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica ist der hier in Rede stehende Planbereich im Norden als Wohnbaufläche und im Süden als Grünfläche dargestellt. Im westlichen und östlichen Anschluss setzen sich Wohnbauflächen fort. Nördlich schließt ein öffentlicher Verkehrsweg (Straße Kirchweg) an. Im südlichen Anschluss setzt sich die Grünfläche, die als Teil eines Bodendenkmal-Ensembles gekennzeichnet ist, fort.

Um die Entwicklung von Bauflächen „Dentalcenter“ planungsrechtlich zu sichern, wird keine Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Aufgrund der Kleinräumigkeit der

---

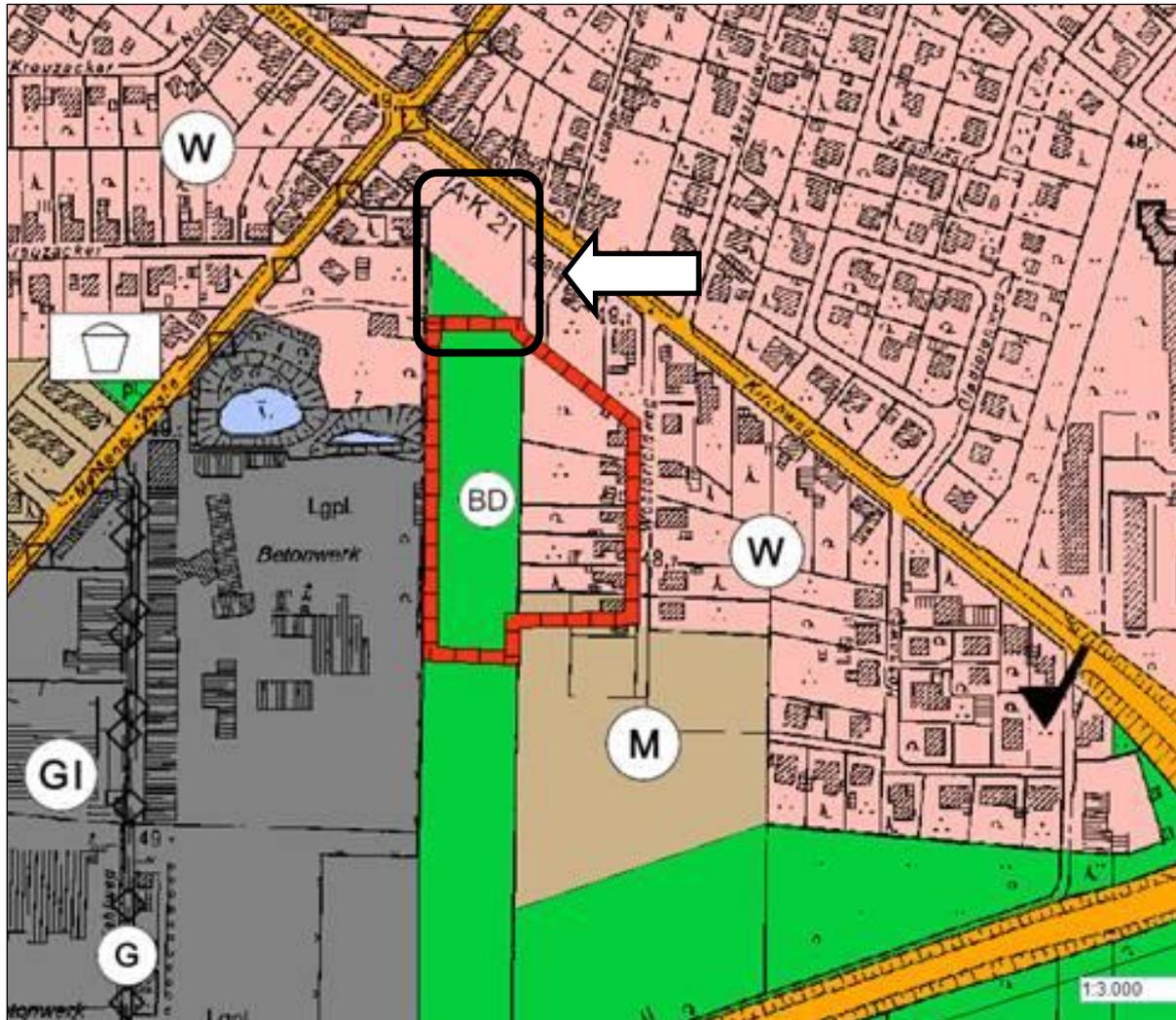
<sup>1</sup> Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 4 ff

<sup>2</sup> Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 6

<sup>3</sup> Prof. Dr. Michael Krautzberger, Durchführungsvertrag beim Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB, Bonn/Berlin, S. 7

überplanten Bauflächen „Dentalcenter“ können die Flächen als aus dem grobmaschigen Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

**Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica mit Darstellung des Plangebietes, M 1:5.000 i.O.**



## 1.5 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

### 1.5.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen stellt die fachübergreifende integrierte Konzeption für die Entwicklung Nordrhein-Westfalens dar. Hier werden flächendeckend die zentralörtliche Gliederung, landesbedeutende Häfen, Flughäfen und Großvorhaben sowie Flächen zum Schutz von Natur und Wasser und Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Der Aktuelle LEP stammt aus dem Jahr 2017 und ersetzt damit den gültigen LEP 1995, den LEP IV „Schutz vor Fluglärm“ und das abgelaufene Landesentwicklungsprogramm (LEPro).

Die Stadt Porta Westfalica wird im LEP als Mittelzentrum dargestellt. Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lerbeck und damit im nachrichtlich dargestellten Siedlungsraum der Stadt Porta Westfalica.

Im westlichen Anschluss an den Ortsteil Lerbeck verläuft die Weser mit ihren Überschwemmungsbereichen. Östlich des Siedlungsbereiches befinden sich Gebiete zum Schutz des Wassers, größtenteils auf Flächen die im LEP nachrichtlich als Freiraum dargestellt

sind. Im südlichen Anschluss an die Siedlungsgebiete verlaufen in ost-westlicher Richtung die nördlichen Ausläufer des Weserberglands. Der südlich des Plangebiets liegende Bereich stellt den Übergang des als Mittelgebirge angesehenen „Wiehengebirge“ (westlich) zu den „Nammer Klippen“ (östlich, NSG) dar.

Im LEP wird bezüglich der Inanspruchnahme von Freiräumen auf die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes hingewiesen. Im Sinne dieser soll in dem LEP *„noch stärker als in der Vergangenheit auf eine flächensparende, kompakte Siedlungsentwicklung und damit auf eine geringstmögliche Inanspruchnahme des Freiraums“*<sup>4</sup> hingewirkt werden. Dieser Ansatz wird unter dem Grundsatz Leitbild *„flächensparende Siedlungsentwicklung“* im LEP verfolgt. Dieser *„leistet damit einen Beitrag zu dem in Nordrhein-Westfalen verfolgten Ziel, das tägliche Wachstum der Siedlungs- und Verkehrsfläche bis zum Jahr 2020 auf 5 ha und langfristig auf Netto-Null zu reduzieren“*<sup>5</sup>. Im gleichen Zuge wird ein *„Vorrang der Innenentwicklung“* eingeräumt. Hier ist vorgesehen, dass Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben<sup>6</sup>.

Ferner ist unter dem Grundsatz einer energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung darauf zu achten, dass *„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten [...] energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern“*.<sup>7</sup>

Unter dem Punkt Daseinsvorsorge wird im LEP ausgeführt, dass eine dauerhafte und großräumig ausgewogene Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes Nordrhein-Westfalen anzustreben ist. Jede Gemeinde hat mindestens den Status eines Grundzentrums und soll daher in der Lage sein, ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu gewährleisten. Die über das Land verteilten Zentralen Orte sollen es ermöglichen, in angemessener Zeit die verschiedenen zentralörtlichen Einrichtungen zu erreichen; dies soll in einem zumutbaren Zeitraum über die privaten und öffentlichen Verkehrsmittel sicher gestellt werden.

Dementsprechend ist unter Beachtung der sich verändernden demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen das erreichte Niveau zu erhalten und nach Möglichkeit zu optimieren. Besonders mit Hinblick auf die alternde Bevölkerung und einer anstehenden Bevölkerungsabnahme in ohnehin dünner besiedelten ländlichen Räumen ist das Ziel nur erreichbar, wenn das öffentliche und private Angebot an Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen räumlich konzentriert wird und angepasste Strategien entwickelt werden, um die Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen zu sichern.<sup>8</sup> Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse zeigt sich insbesondere beim Zugang zu privaten und öffentlichen Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und *„setzt ein entsprechendes Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen der Bildung und Kultur, der sozialen, medizinischen und pflegerischen Betreuung, der Erholung, des Sports und der Freizeit, der Verwaltung und der Versorgung voraus“*.<sup>9</sup> Es wird in dem LEP zudem explizit darauf hingewiesen, dass *„Einrichtungen des Gesundheitswesens [...] so ausgebaut und in ihrem*

---

<sup>4</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 8

<sup>5</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 8

<sup>6</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 26

<sup>7</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 27

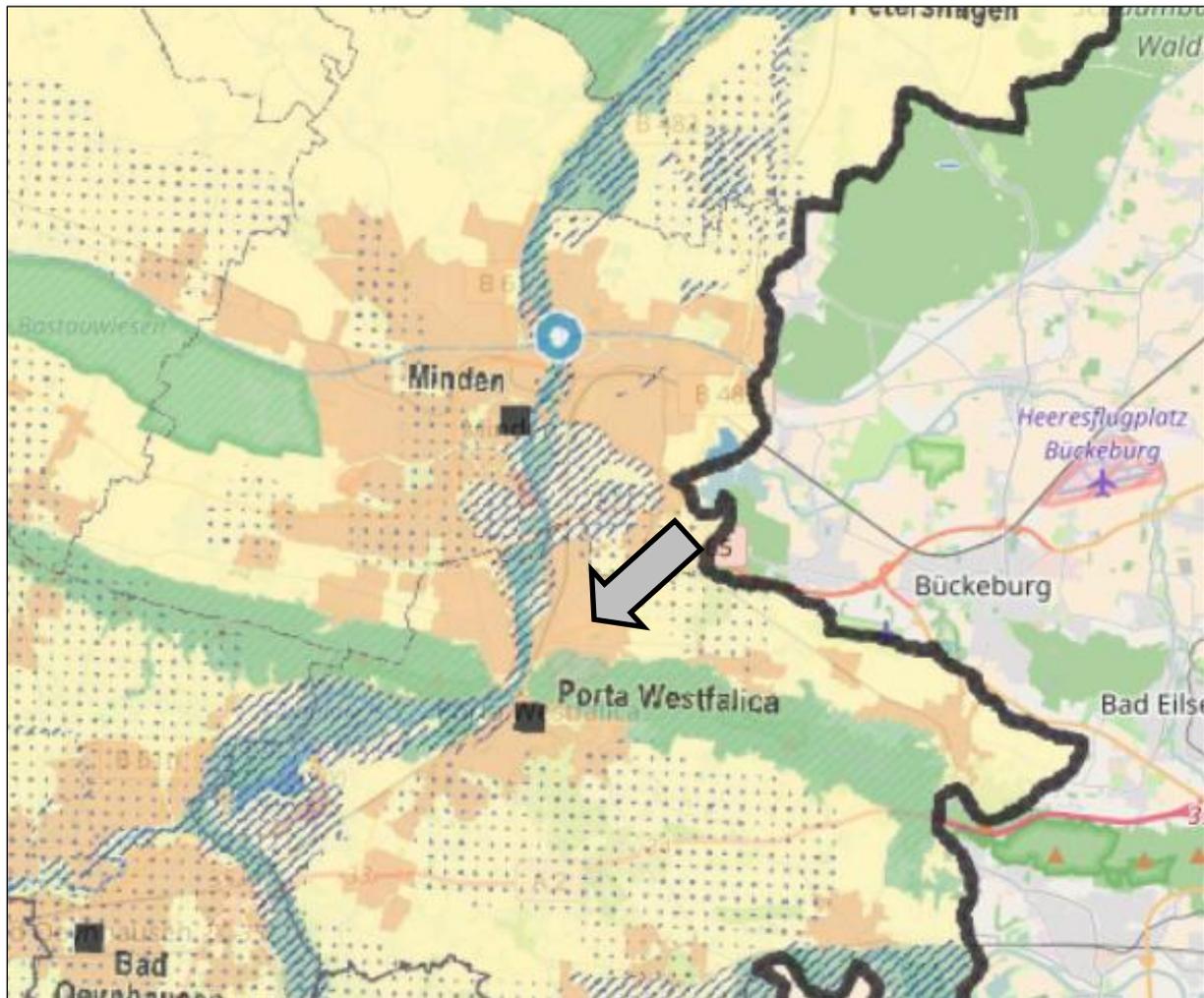
<sup>8</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 11

<sup>9</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 11

*Bestand gesichert werden [sollen], dass in allen Kommunen eine wohnortnahe und barrierefreie Grundversorgung gesichert ist. Höherwertige und spezialisierte medizinische Einrichtungen, insbesondere die stationäre Krankenhausversorgung, sollen nach Aufgaben und Einzugsbereichen im Einklang mit dem System der Zentralen Orte abgestuft und untereinander vernetzt werden“.<sup>10</sup>*

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellten Planungen zur Erweiterung des Dentalcenters stehen mit den Grundsätzen und Leitbildern des LEP in Einklang. Er soll einen weiteren Beitrag zur Deckung der auf das Mittelzentrum Porta Westfalica reflektierenden dentalen Grundabsicherung leisten. Die im Mittelzentrum befindlichen Einrichtungen der Versorgungsstruktur sollen zukünftig auch vor dem Hintergrund des durch den demographischen Wandel absehbar eintretenden Bevölkerungsrückganges erhalten werden. Das hier in Rede stehende Plangebiet stellt daher die städtebaulich logische Konsequenz der Deckung des Baulandbedarfs zur Erweiterung der Praxisräume des Dentalcenters dar. Dabei trägt das räumlich bereits in den Siedlungsbereich integrierte Praxis- und Wohngebäude besonders den Anforderungen der Bodenschutzklausel Rechnung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, da von einem Neubau und einer örtlichen Verlagerung des Dentalcenters abgesehen werden kann.

**Abb.: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan 2017** (Lage des Plangebietes durch Pfeil gekennzeichnet)



<sup>10</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, 2016: Seite 11

### 1.5.2 Regionalplan Regierungsbezirk Detmold

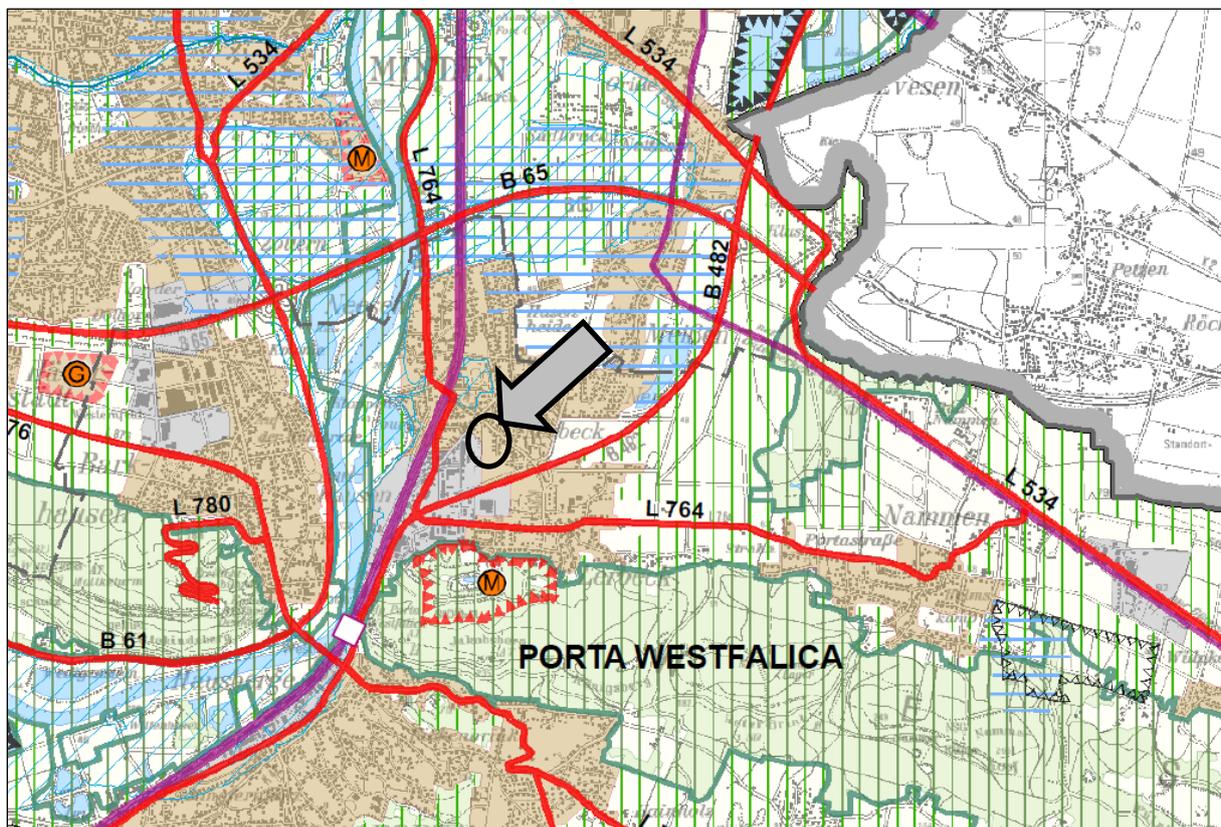
Der Regionalplan konkretisiert die Ziele des LEP auf der Ebene des Kreises. Er stellt bzgl. der Siedlungsentwicklung Ziele dar, zu denen u.a. im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung die Verwirklichung von Vorhaben auf bereits dem Siedlungsbereich zugeordneten Flächen vorzusehen ist. Hierzu zählt auch die Konzentration und Sicherung bedeutender Versorgungsinfrastruktur. Die Flächennutzungen werden im Regionalplan generalisierend dargestellt und dienen der Vermittlung raumordnerischer Vorgaben. Daraus ist zu entnehmen, dass im Rahmen der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven mobilisiert werden und flächensparende Baukonzeptionen entwickelt werden sollen.

Die Stadt Porta Westfalica liegt in dem Regierungsbezirk Detmold, einem von fünf Regierungsbezirken in Nordrhein-Westfalen. Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold liegt das Plangebiet in dem allgemeinen Siedlungsbereich. Die südöstlich liegenden Flächen werden den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zugeordnet.

In Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur werden die in der Umgebung des Plangebiets befindlichen Straßen B 65, B 482 und L 764 als Straßen für den überwiegend regionalen Verkehr aufgezeigt. Im weiteren westlichen Verlauf ist die Bahnstrecke zwischen Minden im Norden, über Porta Westfalica, nach Bad Oeynhausen im Südwesten als Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt.

Westlich des Plangebiets entlang der Weser und südlich im Bereich der Höhenzüge zwischen Wiehengebirge und Nammer Klippen sind im Regionalplan Freiräume mit der Funktion „Regionale Grünzüge“ verzeichnet. Die Siedlungsbereiche sind umgeben von Flächen zum „Schutz der Natur“ (nördlich) und „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung“.

**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan** (Lage des Plangebiets mit einem Pfeil gekennzeichnet)



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 entspricht mit seinen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, da er auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen bereits siedlungsstrukturell eingenommene Fläche einer baulichen Nutzung zur Deckung des örtlichen Baulandbedarfs zuführt. Der Mobilisierung von siedlungsstrukturell eingenommenen Flächen, die ohne zusätzlichen öffentlichen Erschließungsaufwand einer sinnvollen Bebauung zugeführt werden können, wird gegenüber der Inanspruchnahme von größeren, im Außenbereich gelegenen und derzeit unbebauten Grundstücksflächen der Vorrang eingeräumt. Es wird daher davon ausgegangen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 keine raumordnerischen Zielkonflikte auslöst.

## **1.6 Rechtsgrundlagen / Sonstige Gesetze und Verordnungen**

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- *Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 2018 (GV NRW. 2018 S. 421).
- *Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759).
- *Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW)*  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), neu gefasst durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

## **2 Städtebauliche Strukturen und Zustand des Plangebietes**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich des OT Lerbeck, Porta Westfalica, südlich der Straße „Kirchweg“. Es erstreckt sich auf einen Teil des Flurstücks 2491. Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.366 m<sup>2</sup> und wird wie folgt räumlich begrenzt:

Im Norden: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 2490 und mittig durch die Parzelle der K 21 (Flst. 2285), parallel zur südlichen Grenze der Parzelle,

- im Osten: durch die westlichen Grenzen des Flurstücks 2241 und des Flurstücks 1371 auf einer Länge von 49 m,
- im Süden: orthogonal abknickend von dem östlich begrenzenden Endpunkt bis zur östlichen Grenze des Flurstücks 2372,
- im Westen: durch die westliche Grenze des Flurstücks 2491, die östlichen Grenzen der Flurstücke 1095, 1094 und 1130.

Alle Flurstücke liegen in der Flur 3, Gemarkung Lerbeck.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs geht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 hervor.

## **2.2 Zustand des Plangebietes – Städtebauliche Situation**

### **2.2.1 Nutzungen im Umfeld des Plangebietes**

Das Plangebiet befindet sich im Siedungsbereich Lerbecks, nördlich der B 482 und südlich der Straße Kirchweg.

Das bestehende Dentalcenter Porta liegt direkt südlich angrenzend an die Straße Kirchweg in einem Wohnsiedlungsbereich, der mit diversen Einrichtungen des täglichen Bedarfs entlang der Meißener Straße in Richtung Nordosten und der Lerbecker Straße in Richtung Nordwesten versehen ist. Westlich und östlich des Gebäudes, in dem sich die Praxisräume befinden, sind Wohnhäuser mit Hausgärten vorhanden. Südwestlich liegt das Gelände eines Herstellers von Betonergebnissen für den Garten- und Landschafts- bzw. Straßen- und Kanalbau. Im südlichen Anschluss grenzt eine ackerbaulich genutzte Grünfläche an.

Aus der nachfolgenden Übersichtskarte gehen die den Planbereich als auch die Umgebung prägenden Nutzungsstrukturen hervor.

### **2.2.2 Nutzungsstrukturen im Plangebiet**

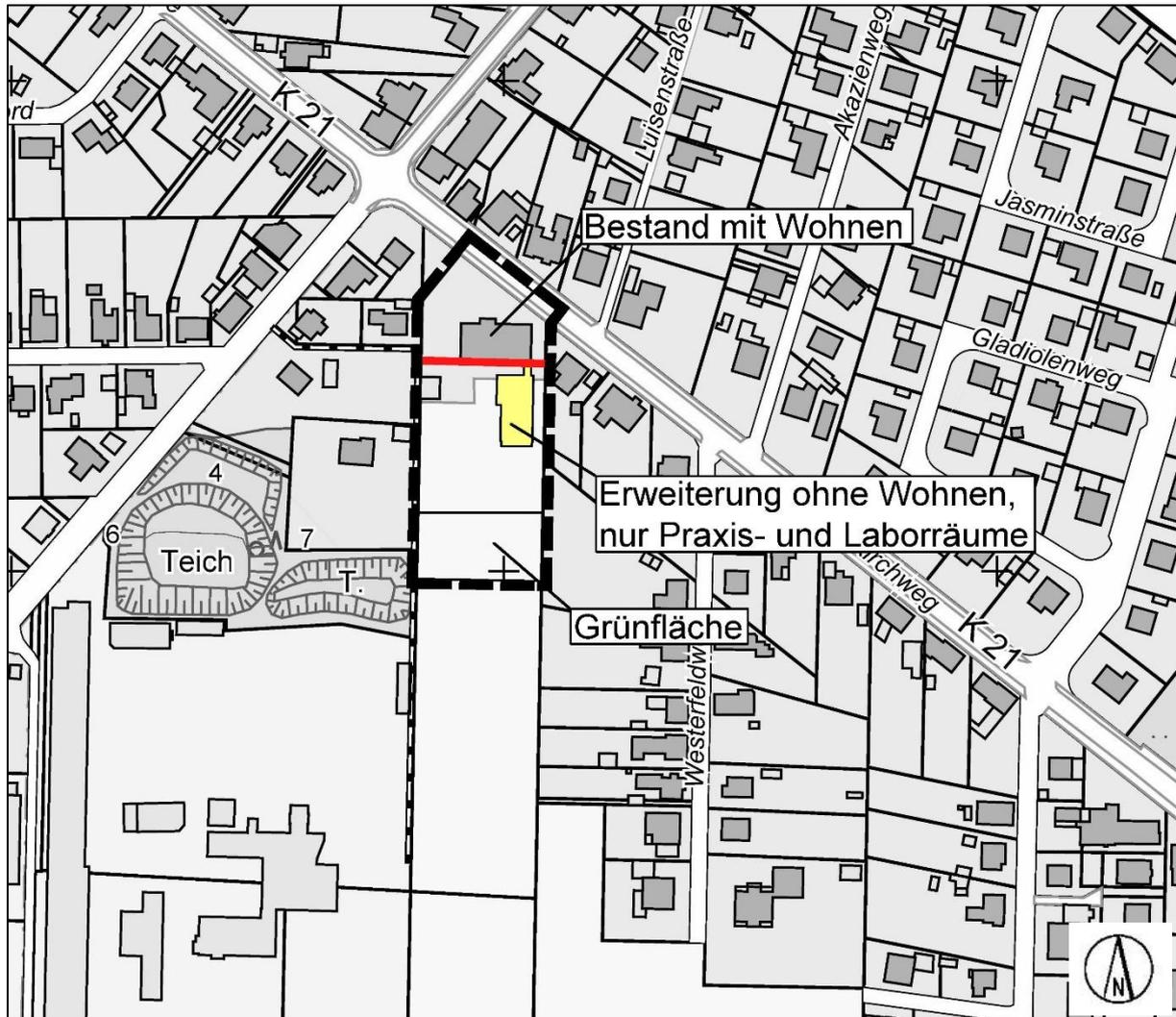
Im Plangebiet ist ein Gebäude mit privaten Wohneinheiten sowie der Zahnarztpraxis im Erdgeschoss vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich im westlichen Bereich Parkflächen. Südlich des Bestandsgebäudes ist eine Grünfläche vorhanden.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Flurstücksgrenzen, den vorhandenen Nutzungsstrukturen sowie der Flächeninanspruchnahme der im Geltungsbereich vorgesehenen Vorhaben (Vorhaben- und Erschließungsplan).

Aus den nachfolgenden Übersichtsplänen ist die v.g. baurechtlich bestehende Situation in Form des bereits genehmigten Gebäudes mit Zahnarztpraxis und Wohnnutzung zu entnehmen. Der wesentliche Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes erstreckt sich auf den sich südlich daran anschließenden Anbau, der zu dem bereits realisierten Wohn- und Geschäftshaus hinzutritt.



**Abb.: (Geplante) Nutzungsstrukturen im Plangebiet, Kartengrundlage Amtliche Basiskarte NRW (ABK NRW), M 1:5.000 i.O., © 2019, Katasteramt Kreis Minden-Lübbecke**



### 3 Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1 Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 „Dentalcenter – südl. Kirchstraße“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan dient der Deckung der dentalen Grundabsicherung in Porta Westfalica, die durch eine Erweiterung vorhandener Labor- und Praxisflächen des Dentalcenters Porta abgedeckt werden soll. Ferner sollen die dazugehörigen Verwaltungs- und Sozialräume an die Erweiterung des Betriebs angepasst werden. Ziel ist die Schaffung von Expansionsflächen für das Dentalcenter Porta mit derzeit über 35 Mitarbeitern und >5.000 Patienten je Quartal bei steigender Tendenz. Bei der Erweiterung sollen eine größtmögliche Barrierefreiheit sowie der ebenerdige Praxisbetrieb (nicht geschossübergreifend) besondere Beachtung finden.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll auf den Wandel der medizinischen Versorgung im ländlichen Bereich reagiert werden und zur Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung, hier der zahnärztlichen Versorgung, beigetragen werden.

Der stetige Rückgang kleiner Praxen und der gleichzeitig steigende Anspruch der Patienten auf flexiblere, längere Praxisöffnungszeiten gibt eine Praxisform und Größe vor, wie es sie vor einigen Jahren noch nicht gegeben hat. Hier besteht die Möglichkeit für Ärzte (derzeit 7) und Personal mit flexiblen und moderaten Arbeitszeiten, dem höheren Anspruch von Patienten begegnen zu können. Die Entwicklung der letzten 3 Jahre nach Errichtung des Zahnzentrums am Kirchweg 45 unterstreichen diese steigende Tendenz. Die in den Fachplanungen und Fachgesetzen dargestellten Grundsätze, einer zentralen und den Grundbedarf abdeckenden Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs bzgl. Einzelhandel, Dienstleistungen und medizinischer Versorgung werden durch die in Rede stehende Planung beachtet.

Auf dem Grundstück befindet sich ein im Jahr 2015 errichtetes Wohn- und Praxisgebäude, bei dem für das im Erdgeschoss befindliche Dentalcenter keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Über diesen Bestand hinaus sollen durch diese Bauleitplanung keine weiteren Wohnnutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

### **3.2 Planungserfordernis**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der konkrete Bedarf der Vergrößerung des Praxisbetriebs zur Aufnahme weiterer Patienten resultiert aus dem allgemein zu erwartenden demographischen Wandel sowie der Aufgabe von Praxen im ländlichen Raum.

Durch die angestrebte Erweiterung der bereits vorhandenen Praxisräume des Dentalcenters Porta kann auf eine Planalternative verzichtet werden, welche sich sowohl aus raumordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht als nachteilig darstellen würde. Hierdurch kann dem öffentlichen Interesse an wohnortnaher dentaler Grundabsicherung nachgekommen werden. Eine Verlegung des gesamten Standortes wäre wirtschaftlich unverhältnismäßig.

Erforderlich im Sinne der o.g. Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. Senatsurteil v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -Lüneburg).

Um die konkreten baulichen Anforderungen auch mit Blick auf die Einbeziehung nachbarlicher Belange zu verdeutlichen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Dieser soll dann die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine sinnvolle Nachverdichtung des Grundstücks schaffen und zu einer größtmöglichen Transparenz des Vorhabens beitragen.

## **4 Vorhaben- und Erschließungsplan (Vorhabenplan und städtebauliches Konzept - Vorhabenbeschreibung)**

Bei den nachfolgenden Aussagen handelt es sich um Erläuterungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 42 „Dentalcenter – südl. Kirchweg“ (Verfasser: Ingenieurbüro Kai Braunschweig, Porta Westfalica). Die Erläuterungen wurden größtenteils inhaltlich übernommen und teilweise ergänzt.

### **4.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt südlich der Straße „Kirchweg“ (K 21), die als Erschließungsstraße dient, an der Adresse „Kirchweg 45“ und hat eine Größe von ca. 6.100 m<sup>2</sup> (zzgl. 266 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche (K 21)). Es werden ca. 3.600 m<sup>2</sup> zur Überbauung mit Hauptgebäude und Nebenanlagen benötigt.

Im Norden wird das Gebiet von der Straße „Kirchweg“ begrenzt. Im Süden wird das Grundstück begrenzt durch eine vorgelagerte Ackerfläche zur Bundesstraße B 482. Das Gebiet selbst wird begrenzt durch eine Linie, die zwischen den östlich und westlich liegenden Grundstücken in einem Abstand von ca. 105-145 m südlich der Straße Kirchweg angeordnet ist. Im Osten und Westen wird das Gebiet durch die jeweilige Grundstücksgrenze des Grundstücks „Kirchweg 45“ eingefasst.

### **4.2 Vorhandene Bebauung**

Die benachbarten Grundstücke entlang des Kirchwegs sind mit Wohnhäusern und deren Nebengebäuden bebaut. Das bestehende Gebäude des Dentalcenters wurde 2015 errichtet und soll im Süden durch einen Anbau erweitert werden.

### **4.3 Topografie**

Das Gelände ist seit 2015 mit einem Wohn- und Praxisgebäude bebaut. Eingefasst von den Anliegergrundstücken der Straßen Westerfeldweg und Meißener Straße kann davon ausgegangen werden, dass der freie, südliche Bereich des Grundstücks ebenfalls für eine Bebauung geeignet ist.

Die Geländeoberfläche liegt bei 49.00 m ü. NN.

Der geplante, voll unterkellerte Gebäudeteil soll mit einer Flächengründung erstellt werden. Etwaige Bodenverbesserungen und die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden werden im Rahmen eines Bodengutachtens ermittelt. Die gebietstypische Topografie kann durch das Einfügen der Baukörper erhalten werden.

### **4.4 Nutzung**

Im Plangebiet befindet sich bereits ein Gebäude, das seit 2015 als Zahnarztpraxis mit darüberliegenden Wohnungen genutzt wird. Die Zulässigkeit dieser Nutzungen ist aus § 34 BauGB, d.h. dem im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereich abgeleitet worden. Die vorhandene Nutzung soll bestehen bleiben und gesichert werden. Nur die Zahnmedizin/Zahnlabortechnik sowie zugehörige Verwaltungs- und Personalräume sollen bedarfsgerecht räumlich erweitert werden.

Die westlich und östlich angrenzenden bebauten Grundstücksflächen werden nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Die konkrete Art der baulichen Nutzung ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht zwingend nach den Gebietstypen der BauNVO vorzusehen, sondern kann auf die konkret geplante Nutzung (Dentalcenter) bezogen werden. Dies ist hier zur Klarstellung der konkret beabsichtigten Nutzung vorgesehen. Weitergehende Aussagen zur immissionsrelevanten Beurteilung des geplanten Vorhabens auch vor dem Hintergrund des Schutzanspruches und der schalltechnischen Beurteilung der Nutzungserweiterung der südwestlich bestehenden gewerblichen Nutzung (Betonwerk) werden im Kapitel „Immissionsschutz“ getroffen.

#### **4.5 Städtebauliche Zielsetzung**

Der städtebauliche und architektonische Ansatz ist ausgerichtet auf die Erweiterung der vorhandenen Praxis- und Laborflächen sowie die dazugehörigen Verwaltungs- und Sozialräume des sich erweiternden Betriebes. Die größtmögliche Barrierefreiheit sowie der ebenerdige (nicht geschossübergreifende) Praxisbetrieb sollen hierbei besondere Beachtung finden. Dazu wurde der geplante Gebäudetyp entwickelt:

- Die Ausrichtung des Gebäudes erstreckt sich in Nord-Südrichtung und bildet zusammen mit dem Bestandsgebäude eine Art „Innenhof“ mit freiem Blick auf das Wesergebirge.
- Das bestehende, traufständige Gebäude entlang des Kirchwegs bleibt erhalten und übernimmt die städtebauliche Erscheinung in zeitgemäßer Ausführung. Die zu errichtenden Gebäudeteile werden rechtwinklig und z. T. in gestaffelter Bauweise bei übergreifender Material- und Fassadengestaltung ergänzt. Es erfolgt eine Kombination aus Putz- und Klinkerflächen.
- Das geplante Gebäude soll als weitestgehend eigenständiger und unterkellertes Anbau in südlicher Ausrichtung entlang der Ostgrenze des Grundstückes angeordnet werden.
- Im Vollkeller werden Sozial- und Büroräume untergebracht, die eine geschossübergreifende Anordnung gestatten. Im Erdgeschoss soll die vorhandene Praxisfläche des Bestandsgebäudes erweitert werden.
- Um die Erscheinung des Bestandsgebäudes mit aufzunehmen, aber in seiner Ausdehnung limitiert zu halten, wird der neue Gebäudeteil hauptsächlich als Putzbau hergestellt. Mit Klinker verkleidete Fassadenelemente werden aber mit aufgenommen, um die Zusammengehörigkeit der Gebäude zu unterstreichen. Weitere Fassadenelemente zur optischen Auflockerung der kubischen Erscheinung sind vorgesehen.
- Durch die flachere Ausbildung des neu zu errichtenden Gebäudeteils im rückwärtigen Bereich ergeben sich ein strukturierter Charakter und eine Anpassung an die umgebende Bebauung.
- Um diese Gebäudeanordnung zu realisieren wird aufgrund des Flächenbedarfs durch Stellplätze die GRZ II bei 0,6 liegen, so dass eine GRZ I von 0,4 benötigt wird. Dies ist über das gesamte Planungsgebiet ermittelt.
- Der hohe Flächenbedarf für Stellplätze soll die kurze Taktung von Patienten und den durch den 2-schichtigen Praxisbetrieb entstehenden Verkehr durch Personal aufnehmen und durch Vermeidung unnötiger Rangierverkehre für eine Entlastung des Umfeldes sorgen. Der Flächenbedarf stellt eine maximale Annahme dar und soll dem Bedarf entsprechend angepasst werden.
- Die Ergebnisse aus dem Schallgutachten – insbesondere die darin beschriebenen Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen - finden Berücksichtigung und fließen in die weitere Planung ein. Hierzu ist ebenfalls die

Gebäudestellung auch als Abschirmung des PKW-Verkehrs gegenüber der Nachbarbebauung im Osten gewählt worden.

- Die notwendigen Fahrradstellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica im Bereich des Bestandsgebäudes ausreichend vorgesehen.
- Auf die Zulässigkeit weiterer Wohnnutzungen wird zu Gunsten der sich südwestlich befindlichen gewerblichen Nutzungen verzichtet.

#### **4.6 Architektur**

Die architektonische Gestaltung nimmt die vorhandenen Gebäudeteile auf und spiegelt sich in der geplanten Erweiterung wider.

Das geplante Gebäude soll oberhalb des Erdgeschosses mit einem Flachdach versehen werden, um den untergeordneten Charakter zu unterstreichen. Die Attika als oberer Abschluss soll in der Höhe an die teilweise massiv ausgebildeten Brüstungen der angrenzenden Bestandsbebauung angepasst werden.

Das Hauptgebäude liegt bei einer Traufhöhe von ca. 9,80 m und einem First bei 11,50 m. Für das Erweiterungsgebäude sind ein Flachdach und eine Attikahöhe von max. 5,0 m angedacht.

Die Geschosshöhe im Keller liegt bei ca. 3,0 m, im Erdgeschoss bei 3,25 m. Durch die leichte Absenkung des Geländes in südlicher Richtung wird in Richtung Innenhof und an der südlichen Stirnseite ein Lichthof zur natürlichen Belichtung der Aufenthaltsräume im Keller errichtet.

Zur Auflockerung der flachen und langen Proportion des zu errichtenden Gebäudes können auch andere Materialien als Putz und Klinker zum Einsatz kommen.

#### **4.7 Begrünung**

Für alle nicht versiegelten Flächen ist eine Begrünung vorgesehen. Zur Auflockerung und Schattenbildung auf den Stellplatzflächen werden in regelmäßigen Abständen Baumpflanzungen realisiert, die die Fläche gliedern. Westlich des geplanten Anbaus ist eine Grünfläche zur inneren Auflockerung geplant und um die Einsehbarkeit zwischen Parkflächen und den südlich bzw. westlich angeordneten Behandlungsräumen gering zu halten.

Die Vorgaben zur Begrünung aus der Ursprungsgenehmigung 63.43.LE.5/14-0 werden im Plan übernommen. Die dort geforderte zweireihige Hecke wird als südlicher Abschluss des Plangebietes angeordnet und rahmt die geplante Streuobstanpflanzung ein. Ebenso werden die Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen umgesetzt. Die entlang des Kirchweges bereits vorhandene Hecke wird erhalten.

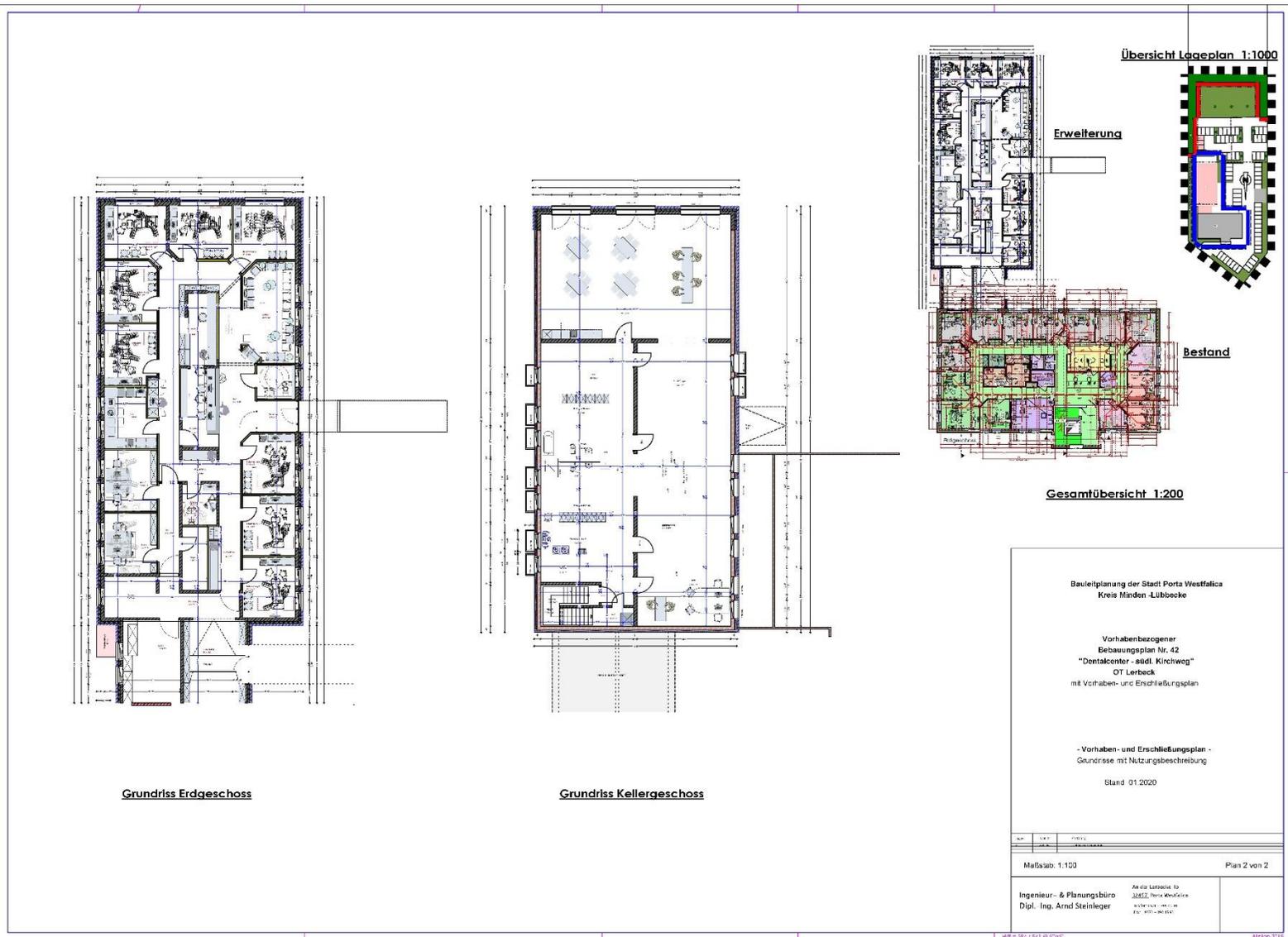
#### **4.8 Beläge**

Die Flächen der Zufahrten und Stellplätze werden nicht versickerungsoffen gestaltet, um eine möglichst hohe Barrierefreiheit für Patienten zu gewährleisten. Die einzeln angeordneten Grünflächen (Bauminseln) innerhalb der Parkflächen können zur dezentralen Versickerung herangezogen werden.

Zur weiteren Entwässerung werden die südlichen, nicht versiegelten Bereiche herangezogen. Eine oberflächige Entwässerungsführung ist dabei denkbar. Mithilfe von Mulden kann die Entwässerung der versiegelten Flächen gewährleistet werden. Eine entsprechende Untersuchung der Sickerfähigkeit wird über das Bodengutachten gewährleistet. Nicht versickerbares Oberflächenwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.



Abb.: Vorhaben- und Erschließungsplan – Grundrisse (Ingenieur- und Planungsbüro Dipl.-Ing. Arnd Steinleger, Porta Westfalica)



## 5 Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Baufelder als Bauflächen „Dentalcenter“ mit den darin vorgesehenen Nutzungen, wie z.B. zahnärztliche Praxis mit Labor-, Lager- und sonstigen Sozialräumen sowie den damit verbundenen Einrichtungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Wege) sowie einer bereits bestehenden Wohnnutzung festgesetzt. Auf die Festsetzung eines Gebietstyps gem. §§ 3 bis 9 Baunutzungsverordnung wird verzichtet, da das geplante Vorhaben hinsichtlich der konkret beabsichtigten Nutzungen eindeutig als Zahnarztpraxis mit Laborräumen definiert werden kann und auch keine weiteren Nutzung, die in anderen Gebietstypen (WA oder MI) allgemein zulässig wären, vorgesehen sind.

Auszug aus den textlichen Festsetzungen:

#### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

*Alle Baufelder im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden als Bauflächen „Dentalcenter“ festgesetzt. Darin sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag vom ..... verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3 a BauGB). Die festgesetzten Bauflächen „Dentalcenter“ dienen der Sicherung der bestehenden Zahnarztpraxis mit Wohnnutzung und der Erweiterung der bestehenden zahnärztlichen Praxis mit Labor-, Lager- und sonstigen Sozialräumen sowie den damit verbundenen Einrichtungen zur Ordnung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze und deren Zufahrten sowie sonstige befestigte Wege).*

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund der bereits vorliegenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung, die ebenfalls verbindlicher Bestandteil der Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist, verzichtet. Der sich im Plangebiet darstellende Versiegelungsgrad orientiert sich an den in der Baunutzungsverordnung festgesetzten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Dieses Maß der baulichen Nutzung gewährleistet eine der zentralen Lage des Plangebietes angemessene bauliche Entwicklung und lässt für die angestrebten Nutzungen als Praxis mit Wohnraum ausreichend individuellen Gestaltungsspielraum zu, um auf die Erweiterung des Gebäudes zur Deckung der dentalen Grundabsicherung angemessen einzugehen.

Durch die Errichtung der Nebenanlagen in Form von Parkplatzstellflächen und unter Berücksichtigung der auf den Bauflächen bereits bestehenden Bebauung und Flächenversiegelungen wird dabei ein Versiegelungsgrad von insgesamt rd. 60 % erreicht.

Diese Vorhaben- und Erschließungsplanung lässt eine für diesen Siedlungsbereich und für die im Umfeld befindlichen Allgemeinen Wohngebiete maximal zulässige bauliche Dichte erwarten, die jedoch nicht dazu geeignet ist, zu benachbarten Nutzungen und Einrichtungen städtebauliche Spannungen zu erzeugen.

Es wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen

Zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen als auch zur Darlegung der architektonisch gewählten Lösung der Gebäudegliederung und Ausformung werden Regelungen über die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (siehe textliche Festsetzung § 2). Damit sich die hinzukommenden Baukörper in die nähere Umgebung des Plangebietes integrieren, wird die Höhe der innerhalb der Baufläche „Dentalcenter“ geplanten baulichen Anlagen für den nördlichen Bereich (Bestandsbebauung) auf **max. 11,50 m** und für den südlichen Bereich (Anbau) auf **max. 5,00 m** begrenzt. Die Festsetzung der Höhen erfolgt, da hierdurch differenzierter auf die örtlichen Höhen- und Bodenverhältnisse eingegangen werden kann. Die konkreten Höhenbegrenzungen werden zudem in der Vorhabenbeschreibung und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegt (z.B. Ansichten). Die Höhe der Bebauung soll sich sowohl in ihrer Geschossigkeit als auch in der absoluten Höhe an der Bestandsbebauung orientieren. Es soll eine annähernd einheitliche Höhenentwicklung sichergestellt werden, so dass negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch überhöhte Gebäude verhindert werden.

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird zu Gunsten der Begrenzung der Gebäudehöhen verzichtet.

#### **§ 2 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen**

*(gem. § 16 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)*

*Die Höhe der Hauptgebäude ist durch Planzeichen festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen darf die festgesetzte Höhe (GH<sub>max.</sub>) nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:*

- *bei Gebäuden mit geneigten Dächern: Oberkante des Firstes*
- *bei Gebäuden mit Flachdächern: Oberer Abschluss der Außenwände (OK der Attika, des Gesimses o.ä.)*

*Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut, lotrecht zur Bezugsebene gemessen, definiert.*

*Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen (u.a. Solarenergieanlagen) dürfen die festgesetzte Höhe um max. 2 m überschreiten.*

*Bezugsebene ist die Oberkante der zur Erschließung des Grundstückes notwendigen angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche im Ausbauzustand auf Höhe der mittleren Frontbreite der zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze. Steigt das Gelände von der Verkehrsfläche zum Gebäude, so darf das o.g. Maß um einen Zuschlag überschritten werden; der zulässige Zuschlag ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche, gemessen an der der Verkehrsfläche zugewandten Seite des Gebäudes und der Bezugsebene. Geringfügige, baubedingte Abweichungen von bis zu 0,1 m sind zulässig. Bei Eckgrundstücken gilt die Grundstücksseite, welche die für die Erschließung des Grundstückes notwendige Zufahrt aufweist.*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Festsetzungen der Maße der baulichen Nutzung dem Grundsatz Rechnung tragen, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Ferner wird durch eine entsprechende bauliche Ausnutzung ein Beitrag zur Förderung der kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise geleistet. Der Baulandbedarf kann auf zentral gelegenen und erschlossenen Flächen gedeckt werden, sodass auf die bauliche Inanspruchnahme von bisher baulich nicht beanspruchten und überwiegend in den Außenbereichen gelegenen Flächen verzichtet werden kann. Dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen und ein Beitrag zur Vermeidung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche geleistet.

### **5.1.3 Bauweise**

Innerhalb der Baufläche „Dentalcenter“ wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Bauweise sowie die vorhabenbezogene Betrachtung der Höhe der baulichen Anlagen dienen der hinreichenden Deckung des Bedarfs zur Erweiterung der Praxisräume, indem auf den zur Planung anstehenden Grundstücksflächen eine städtebaulich vertretbare und möglichst kosten-, flächen- und energiesparende Bauweise ermöglicht werden kann.

### **5.1.4 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen)**

Die Baugrenzen und damit auch die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und an dem sich daraus ergebenden Konzept zur Ergänzung des bestehenden Praxisgebäudes durch einen Anbau und bilden durch die festgesetzten Baugrenzen einen ausreichenden, aber klar mit der Vorhabenplanung verbundenen Rahmen. Die Stellung der baulichen Anlagen soll vordringlich im östlichen Plangebiet realisiert werden, damit die zu ergänzenden Stellflächen im westlichen und südlichen Bereich eingerichtet werden können und hierdurch über die bereits vorhandenen Stellflächen einen direkten Anschluss an die Straße „Kirchweg“ erhalten.

Die Anforderungen der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Bezug auf die Einhaltung von Grenzabständen werden vorhabenbezogen beachtet, so dass auch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Belüftung benachbarter Flächen gewährleistet werden können. Auf die Festsetzung der offenen Bauweise wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Zur östlich unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung wird mit 5 m ein über den Mindestgrenzabstand hinausgehender Abstand berücksichtigt wird. Darüber hinaus wird auch durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 5 m auf die nachbarlichen Belange Rücksicht genommen.

## **5.2 Verkehr**

Die Erschließung der im Plangebiet befindlichen Praxis mit Wohnbebauung besteht über die nördlich verlaufende Straße „Kirchweg“, von der bereits in südlicher Richtung eine Zufahrt auf das Grundstück und den Stellplatzbereich führt. Hierdurch ist das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die mit dem Bauvorhaben verbundenen Anforderungen der BauO NRW an die Ordnung des ruhenden Verkehrs sind auf dem Grundstück sichergestellt. Die Stellplätze sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen und werden über diesen verbindlich festgesetzt.

Neben einer ausreichenden Anzahl von Pkw-Stellplätzen werden darüber hinaus auch ausreichend Aufstellflächen für Fahrräder berücksichtigt. So sind neben den bereits an der nördlichen Gebäudeseite zum Kirchweg hin bestehenden Abstellmöglichkeiten auch auf den neu hinzukommenden Stellplatzflächen südlich des Bestandsgebäudes entsprechende Bereiche für Fahrradstellplätze vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend gekennzeichnet. Insgesamt können die gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Porta Westfalica erforderlichen Fahrradstellplätze vorgehalten werden.

Über die in den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen befindlichen Rad- und Gehwege und anschließenden Fußwege können die im Plangebiet befindlichen und zukünftig bestehenden Nutzungen gut erreicht werden.

Zur Erschließung des Vorhabengrundstückes sind keine baulichen Eingriffe in den Straßenraum erforderlich.

### *Anbindung an den ÖPNV*

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 mit Vorhaben- und Erschließungsplan ist über die in der Meißener Straße (rd. 100 m westlich gelegen) befindliche Bushaltestelle gut in das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz eingebunden. Die Haltestelle wird von der Linie 408, die zwischen Minden ZOB und Porta Westfalica – Hausberge verkehrt, angefahren. In Minden besteht ein direkter Anschluss an den Bahnverkehr. Ebenso über den südwestlich an der Hausberger Straße (B 482) gelegenen Bahnhof Porta Westfalica.

## **5.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Die nachfolgenden Inhalte wurden von der NZO GmbH - Büro für Landschaftsplanung, Bewertung und Dokumentation (Bielefeld, 2019) im Rahmen der Ausarbeitung des Umweltberichts (Teil II der Begründung) erstellt.

### **5.3.1 Veranlassung / Rechtsgrundlage**

Entsprechend § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes genauso wie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Es werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Der Umweltbericht erfolgt als gesonderter Teil der Begründung. Ausführliche Beschreibungen des Bestandes und der Schutzgüter sowie eine umfassende Bewertung der Auswirkungen der Teilaspekte werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargestellt.

### **5.3.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben**

#### Landschaftsplan

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Porta Westfalica. In der Entwicklungskarte ist für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 6 „temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ vorgesehen. In den Festsetzungskarten I und II sind für den Bereich des Plangebietes und die nähere Umgebung keine Schutzgebiete oder Maßnahmen dargestellt.

Die Ziele und Grundsätze des lokalen Naturschutzes und der Landschaftsplanung werden durch die Bauleitplanung nicht tangiert.

#### Schutzgebiete / geschützte Teile von Natur und Landschaft

Naturschutz-, Landschaftsschutz, FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Bereich des Plangebietes oder im nahen Umfeld (< 500 m) nicht vorhanden. Ferner sind keine schutzwürdigen Biotop des Katasters des LANUV NRW vorhanden.

### **5.3.3 Kurzdarstellung des Bestandes / Ermittlung der negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Im Folgenden werden in Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB die Schutzgüter beschrieben und überschlägig die Umweltauswirkungen, die durch die Planung zu erwarten sind, dargestellt.

### ➤ **Schutzgut Mensch**

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit bereits eine in den Siedlungsbereich von Lerbeck integrierte Zahnarztpraxis mit Wohnnutzung. Angrenzend befinden sich offene mit Trittrassen eingesäte Flächen. Die Flächen des Plangebiets haben keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die parkähnlichen offenen Rasenflächen sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Lärm ist in Städten grundsätzlich ein sehr großes Umweltproblem. Lärmbelastungen im Plangebiet sind auf den Gewerbelärm des südwestlich angrenzenden Betriebes sowie den Verkehrslärm, insbesondere der stark frequentierten B 482 zurückzuführen.

Es wird davon ausgegangen, dass die durch das Vorhaben verursachten Mehrbelastungen aufgrund der bestehenden Vorbelastung nicht erheblich sind. Für den Bereich des Plangebietes wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Ergänzung der vorhandenen Praxis und Erweiterung der Stellplatzflächen nach aktuellem Beurteilungsstand keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden betrachteten Immissionsorte abzuleiten sind. Die Planung ist daher als verträglich anzusehen.

Die Erweiterung des bestehenden Dentalcenters deckt den Bedarf an spezialisierter medizinischer Technik und Gesundheitsvorsorge im ländlichen Raum und trägt damit grundsätzlich zu einer besseren medizinischen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung und zur Sicherung und ggf. Schaffung weiterer Arbeitsplätze bei.

Insgesamt sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf den Menschen nach derzeitigem Kenntnisstand von geringer Erheblichkeit.

### ➤ **Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt**

Das B-Plangebiet liegt im Siedlungsrandbereich. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch das bestehende Praxisgebäude der Zahnarztpraxis mit den zugehörigen Parkplatzflächen und einer Garage. Südlich an die bereits versiegelten Flächen schließt eine artenarme intensiv gepflegte Grünfläche an, die mit einem Stabgitterzaun umzäunt ist. Bis auf junge Heckenpflanzungen sind im Bereich des Plangebietes keine Gehölzbestände vorhanden. Die Biotopstrukturen des Plangebietes weisen eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit auf.

Auf den angrenzenden Grundstücken sind jedoch Gehölze vorhanden, deren Kronen zum Teil bis in das Plangebiet hineinreichen und z. T. Astlöcher aufweisen, die potenziell als Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäusen geeignet sind. Ferner ist auf einem Nachbargrundstück ein Horstbaum vorhanden.

Die Flächen des Plangebietes haben eine geringe Wertigkeit für den Biotopverbund. Schutzgebiete kommen im Bereich des Plangebietes und der Umgebung nicht vor.

Vorbelastungen in Bezug auf das Schutzgut bestehen durch die bereits vorhandenen Versiegelungen, durch die Immissionen (Lärm und Schadstoffe) aufgrund der Nutzung der Parkplatzflächen des Plangebietes, den Verkehr der Straße Kirchweg sowie die Nutzung der Gärten und des nahe gelegenen Industriegebietes.

Durch die Festsetzungen kommt es anlage- und baubedingt zur weiteren Versiegelung der Flächen des Plangebietes (ca. 1.602 m<sup>2</sup>). Dabei werden Biotopstrukturen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit in Anspruch genommen. Es handelt sich um potenzielle Nahrungshabitate für Tierarten. Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Nutzung der KFZ-Stellplätze und des Praxisgebäudes sind von geringer Relevanz.

Als Minderungsmaßnahme wirkt sich die Festsetzung zur Pflanzung und dauerhaften Erhaltung von Laubbäumen gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan positiv auf das Schutzgut aus.

Auch die im Süden des Plangebietes vorgesehene Entwicklung einer Obstwiese, die als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen ist, sowie einer Baum-Strauch-Hecke hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Vorhaben gemäß aktuellem Planungsstand (April 2019) auszuschließen ist. Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich (NZO GmbH 2019).

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

### ➤ **Schutzgut Boden / Fläche**

Nach der Bodenkarte NRW handelt es sich im B-Plangebiet ganz überwiegend um Braunerden. Die Braunerden sind zum Teil tiefreichend humos, vereinzelt liegt aber auch Pseudogley-Braunerde vor, ebenfalls zum Teil tiefreichend humos.

Über fein- bis grobsandigen Terrassenablagerungen haben sich teils lehmige oder kiesige Sande abgelagert. Diese sind vor allem aus Flugsanden und Hochflutablagerungen des Holozäns hervorgegangen. Dem überlagert sind ebenfalls Flugsande und Hochflutablagerungen.

Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befindet sich jedoch ein Bodendenkmal. Dieses wird bei der Beschreibung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter berücksichtigt.

Innerhalb des B-Plangebietes gibt es zurzeit im Bereich der bestehenden Praxisgebäude sowie der Stellplatzflächen und Straßenflächen Versiegelungen auf ca. 2.338 m<sup>2</sup>, was ca. 38 % des Plangebietes entspricht. Auf Grundlage der Antragsunterlagen (Ingenieurbüro Kai Braunschweig) wird zukünftig eine weitere Versiegelung von rd. 1.602 m<sup>2</sup> durch die Stellplatzflächen angestrebt, so dass die Versiegelungen rd. 59 % des Plangebietes einnehmen werden.

Die durch die Planung beanspruchten Flächen befinden sich jedoch im Siedlungszusammenhang von Porta Westfalica-Lerbeck, sodass keine Flächen in der freien Landschaft in Anspruch genommen werden.

Im Bereich der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit einer Bodenverbesserung zu rechnen, da diese Flächen aus der intensiven Nutzung genommen werden. Bodenorganismen und Bodenbildungsprozesse profitieren in diesem Bereich von der Anpflanzung von Obstgehölzen bzw. der Anlage einer Baum-Strauch-Hecke.

Betriebsbedingt ergeben sich durch das steigende Verkehrsaufkommen grundsätzlich höhere Schadstoffbelastungen im Bereich des B-Plangebietes. Diese Immissionen sind jedoch als gering einzustufen, da das Gebiet bereits durch die bestehende Praxis mit Stellplatzflächen und insbesondere durch die südwestlich angrenzenden Gewerbebetriebe und Baustoffumlagerungen sowie die bestehenden LKW-Verkehre vorbelastet ist.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### ➤ **Schutzgut Wasser**

Gemäß der Bodenkarte NRW (1:50.000) werden die Bereiche des Plangebietes sowie die unmittelbare Umgebung als grundwasserfrei (Stufe 0) angegeben.

Das Plangebiet liegt nach ELWAS (2019) in einem Gebiet, dessen Grundwasser durch Nitrat belastet ist (§ 13 DüV). Die Erreichung eines guten mengenmäßigen Zustands wird bis 2021 als wahrscheinlich eingestuft, die Zielerreichung eines guten chemischen Zustands aufgrund der hohen Nitratbelastung gilt jedoch als unwahrscheinlich (ELWAS 2019).

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund des großen Abstands des Grundwassers unter Geländeoberkante sind durch die Bodenarbeiten keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten. Versiegelte Bodenschichten stehen allerdings grundsätzlich nicht mehr zur Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes gehen durch die geplante weitere Bebauung rd. 1.602 m<sup>2</sup> zusätzlich an Grundwasserneubildungsflächen verloren, was knapp 1/3 der Gesamtfläche des Plangebietes ausmacht.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

### ➤ **Schutzgut Klima/Luft**

Grundsätzlich sind landwirtschaftliche Flächen mit Wiesen- oder Ackerklima klimatisch bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete. Ferner tragen mit Vegetation bestandene Flächen zum Abbau bzw. zur Vermischung von Schadstoffen mit unbelasteten Luftmassen bei.

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet innerhalb einer in Richtung Weseraue strömenden Kaltluftachse liegt.

Belastungen der Luftqualität ergeben sich durch das südwestlich des Plangebietes vorhandene Baustoffunternehmen sowie den Straßenverkehr der rund 430 m südlich des Plangebietes vorhandenen B 482. Angaben zur Luftqualität liegen jedoch nicht vor. Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für Feinstaub oder Stickstoffdioxide sind jedoch nur an sehr stark befahrenen Straßen im eng bebauten Siedlungsbereich und ungünstiger Belüftungssituation anzunehmen. Eine solche Situation liegt für das Plangebiet nicht vor.

Eine effiziente Energienutzung und der Ausbau erneuerbarer Energien leisten einen entscheidenden Beitrag zur Einsparung von CO<sub>2</sub> und damit zum Klimaschutz. Das solarenergetische und solarthermische Potenzial des B-Plangebietes stellt sich aufgrund der nach Süden ausgerichteten freien Fläche und damit geringer Beschattung durch Gehölze als gut dar.

Bau- und anlagebedingt führt die Bebauung zu einem Verlust von zusätzlich rd. 1.700 m<sup>2</sup> klimaaktiver Fläche. Die versiegelten Flächen tragen zur Entstehung sogenannter Wärmeinseln bei.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes sowie der nach Norden, Osten und Südwesten angrenzenden Bebauung ist bau- und anlagebedingt nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Durch die geplante Erweiterung der Dentalpraxis ist grundsätzlich eine Zunahme der Immissionsbelastung (insbesondere NO<sub>x</sub> (Stickoxide), und Feinstaub) aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre wahrscheinlich.

Jedoch ist aufgrund der weiterhin bestehenden guten Belüftung des ländlichen Gebietes auch künftig von keiner Grenzwert-überschreitenden Luftschadstoffbelastung auszugehen.

Ferner wirken sich die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet positiv auf das Schutzgut aus.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht zu erwarten.

### ➤ **Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird heute durch die umgebende Siedlungsbebauung sowie das prägende Wesergebirge im Süden charakterisiert. Das Plangebiet selbst weist im Norden bereits die bestehende Dentalpraxis mit Parkplätzen auf. Das Siedlungsgehölz westlich des Plangebietes stellt ein besonderes Element in einem durch Siedlungsbebauung geprägten Raum dar.

Vorbelastungen sind weiterhin durch die hohen Gebäude des südlich vorhandenen Industriebetriebes vorhanden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind insgesamt von geringer Relevanz. Durch die geplante Erweiterung der Praxis und Stellplatzflächen wird der Siedlungsraum im Bereich des Plangebietes erweitert. Baubedingt ist durch die Bautätigkeiten und ggf. das Aufstellen von Baukränen mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese ist jedoch von kurzer Dauer und beschränkt sich lediglich auf die Bauphase.

Durch die Entwicklung einer Obstwiese mit umgebender Baum-Strauch-Hecke als Übergang zu der südlich angrenzenden Ackerfläche gliedert sich das Plangebiet gut in den bestehenden Siedlungsbereich und als Übergang zur freien Landschaft ein.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

### ➤ **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Zu den Sachgütern zählen das bestehende Praxisgebäude und die Garage.

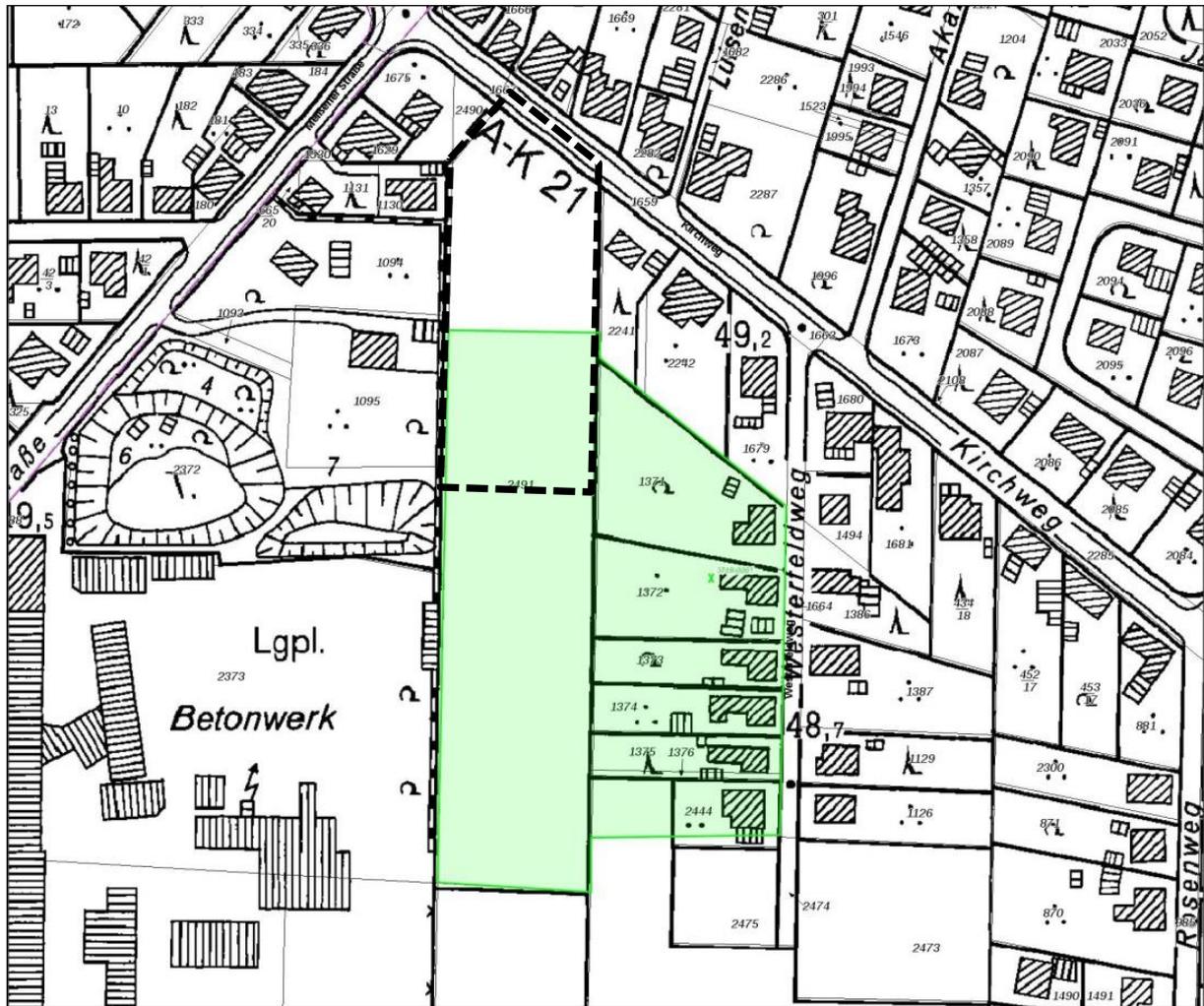
Das Praxisgebäude und die Garage werden durch den vorhabenbezogenen B-Plan planungsrechtlich gesichert. Veränderungen an den Gebäuden sind – abgesehen von dem geplanten Anbau - gemäß der aktuellen Planung nicht vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Bodendenkmals „Körpergräberfeld der mittleren Bronzezeit“ (DKZ 3719,0061). Die ca. 0,6 - 1,6 m unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar. Es handelt sich um ein Bodendenkmal an dessen Erhalt ein öffentliches Interesse besteht. Weitere Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Das geplante Gebäude zur Erweiterung der Zahnarztpraxis liegt kleinflächig im Bereich des Bodendenkmals. Im Vorfeld der Baumaßnahmen zur Realisierung der Vorhabenplanung werden entsprechende Sondierungen der Fläche durchgeführt.

**Abb.: Lage des Bodendenkmals (Gräberfeld mit der DKZ 3719,0061) grün markiert**

(Quelle NZO GmbH: schwarz-gerissene Linie = Lage des Plangebietes, Quelle: LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld)



Um Beeinträchtigungen des Bodendenkmals im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden, sind nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde der Stadt Porta Westfalica und des Landesverbands Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen (Herr Dr. Spiong) Mitarbeiter der Behörden frühzeitig über den Zeitpunkt der Bodenarbeiten zur Gründung des geplanten Gebäudes zu informieren und während der Arbeiten zu Dokumentationszwecken hinzuzuziehen. Für den Bau der Stellplätze sind nach Auskunft der Denkmalbehörden keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich, da hier der Boden nur sehr oberflächennah abgetragen wird.

Unter Berücksichtigung der geringen räumlichen Überschneidung der geplanten Gebäude und der geringen Aushubtiefe im Bereich der Stellplätze sowie einer Beteiligung der Fachbehörden und Berücksichtigung der aus den Stellungnahmen hervorgehenden Vorgaben im Rahmen der textlichen Festsetzungen sowie der baulichen Umsetzung sind keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

### 5.3.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Schutzgüter beeinflussen sich in vielfältiger Weise untereinander. Im Zuge der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes werden in einem Stadtgebiet mit bereits hohem Bodenversiegelungsgrad weitere Bodenflächen mit einer Flächengröße von rd. 1.700 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Neben der Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers verliert das

Plangebiet im gleichen Umfang auch Flächen für die Grundwasserneubildung und Flächen für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sowie den bioklimatischen Ausgleich.

Die Erweiterung des Dentalcenters führt zum Bau neuer Gebäude und Stellplatzflächen. Die Versiegelungen schaffen ungünstige klimatische Bedingungen, sogenannte „Wärmeinseln“. Die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Klima werden im B-Plangebiet dauerhaft verändert.

Der Flächenverlust und die mikroklimatischen Veränderungen werden zu einer Veränderung der das Gebiet nutzenden Tier- und Pflanzenarten führen. Anstatt der Rasenflächen entstehen Siedlungsflächen sowie eine Streuobstwiese. Arten der Siedlungs(rand)bereiche und Städte können in den Grünflächen Lebensräume finden. Durch die Entwicklung der Streuobstwiese mit randlicher Baum-Strauch-Hecke werden neue Lebensräume geschaffen.

Bei der Bewertung von Wechselbeziehungen im Rahmen der Umweltprüfung sind Wirkungsverlagerungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift zum UVPG, die durch Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu Problemverschiebungen führen können, zu betrachten. Derartige Wechselwirkungen sind nicht erkennbar. In der Umgebung des B-Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, deren Lebensräume oder Artenzusammensetzung durch die zusätzliche Bebauung und die Mehrverkehre und Emissionen nachteilig beeinträchtigt werden. Die zusätzlich zu erwartenden Auswirkungen stellen sich unter Berücksichtigung der Aussagen zum Schallschutz und zum Bodendenkmal auch in Bezug auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter als gering dar.

### **5.3.5 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft**

Gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 5 NAGBNatSchG ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass im Plangebiet zusätzlich zu der bereits baulich beanspruchten und versiegelten Fläche eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche als Baufläche „Dentalcenter“ in die Siedlungsnutzung umgewandelt wird. Der Eingriffsraum bezieht sich insgesamt auf eine Fläche von 6.101 m<sup>2</sup>.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil II der Begründung) zusammengefasst. Hiermit sollen Wiederholungen vermieden werden.

### **5.3.6 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

#### **➤ Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 werden Festsetzungen zur Minderung von Eingriffen getroffen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen schutzgutspezifisch genannt, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten können, die Eingriffsfolgen des Vorhabens zu mindern.

Der Bebauungsplan sieht eine Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen vor. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes (bestehendes Praxisgebäude) wird die Höhe der Gebäude auf maximal 11,50 m begrenzt. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Für die Gebiete gilt gleichermaßen, dass technische Anlagen diese Höhe um maximal 2 m überschreiten dürfen.

### Allgemeiner Artenschutz

Sollten Aufastungen bzw. Rückschnitte an Gehölzen der Nachbargrundstücke für das Vorhaben erforderlich sein, so sind diese außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen (vgl. § 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen).

### Erhalt der vorhandenen Hecke

Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die bestehende Hecke zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Pflanzung im Naturraum heimischer Arten zu ersetzen (s. textliche Festsetzungen § 4).

Weitere Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. eine Dachbegrünung oder die Berücksichtigung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen, sollten Berücksichtigung finden.

### ➤ **Maßnahmen zum Ausgleich von negativen Auswirkungen**

#### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Naturraum heimische Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind auf der Fläche mind. 7 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe gemessen gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 in zwei Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 10 m zwischen den Bäumen. Die Baumreihen sind versetzt auf Lücke gemäß dem unter Hinweis Nr. 9 abgebildeten Pflanzschema zu pflanzen.

Die Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (vorzugsweise Regioaatgut) anzusäen und extensiv zu nutzen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August)). Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) unzulässig. Bezüglich der Artenwahl sind die Hinweise der textlichen Festsetzungen zu beachten (s. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 1).

Der Pflege- und Erhaltungsschnitt der Bäume ist dauerhaft sicherzustellen. Das Grünland unter den Bäumen ist durch eine 1- bis 2-malige Mahd im Jahr zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und chemisch-synthetischen Düngemitteln ist nicht zulässig.

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann (s. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 2).

#### Anpflanzen von Bäumen

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücksflächen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standorten entsprechend der Hinweise in den textlichen Festsetzungen heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (s. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 3).

### 5.3.7 Eingriffs-Ausgleichsbilanz

Die Eingriffsermittlung erfolgte auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ des LANUV NRW (Stand September 2008).

Dazu wird für jeden Biotoptyp im Vorhabenbereich das Produkt aus dem Wertfaktor und der Flächengröße ermittelt und diese Einzelflächenwerte für alle Biotoptypen im Vorhabenbereich aufsummiert. Entsprechend wird für die zu erwartenden Biotope nach Umsetzung der Planung vorgegangen.

Die Differenz des Flächenwertes im Ist-Zustand und des Wertes nach Umsetzung der Planung ergibt den erforderlichen Kompensationsbedarf.

Die Kompensationsermittlung ist der Tabelle im Umweltbericht zu entnehmen.

Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 10.462 - 8.115 = + 2.347 WE
---

Der Kompensationsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 wird durch Aufwertungen innerhalb des Plangebietes komplett ausgeglichen, so dass ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 2.347 Werteinheiten entsteht.

### 5.3.8 Biotopschutz

Im Plangebiet befinden sich keine schützenswerten Biotopstrukturen.

### 5.3.9 Grünordnung

Das Plangebiet ist bereits durch die vorhandene Bebauung mit einem Wohn-/Praxisgebäude geprägt.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass auf den weiterhin unversiegelten Grundstücksflächen eine Begrünung realisiert wird. Hierzu werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Zur Auflockerung der Stellplatzflächen werden Baumpflanzungen integriert. Des Weiteren soll westlich des geplanten Anbaus, als Sichtschutz und Schattenwurf zwischen Stellplatzflächen und Behandlungsräumen, eine weitere Grünfläche als auflockerndes Element ergänzt werden.

Die im Norden des Plangebietes, entlang des Kirchweges bestehende Hecke wird zum Erhalt festgesetzt.

### 5.3.10 Umweltvorsorge/grünordnerische Festsetzungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge und zur Gewährleistung einer städtebaulich angemessenen Integration der hinzukommenden baulichen Anlagen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen aufgenommen:

**§ 3 Durchgrünung des Plangebietes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- (1) Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Naturraum heimische Obstbaum-Hochstämme zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Dazu sind auf der Fläche mind. 7 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe gemessen gem. der Artenliste unter Hinweis Nr. 6 in zwei Reihen zu pflanzen. Die Pflanzabstände betragen ca. 10 m zwischen den Reihen und ca. 10 m zwischen den Bäumen. Die Baumreihen sind versetzt auf Lücke gemäß dem unter Hinweis Nr. 9 abgebildeten Pflanzschema zu pflanzen.

*Die Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (vorzugsweise Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu nutzen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August)). Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) unzulässig.*

- (2) *Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gemäß den Pflanzschemen unter den Hinweisen Nr. 7 und 8 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann.*
- (3) *Auf den privaten Grundstücksflächen sind an den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standorten Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Die zu pflanzenden Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste (siehe Hinweis Nr. 5).*
- (4) *Sofern öffentliche Belange dies erfordern (u.a. Belange des Brandschutzes) sind Abweichungen von den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Standorten zulässig.*
- (5) *Die genannten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von 1 Vegetationsperiode nach Baubeginn fertig zu stellen.*

**§ 4 Flächen mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

*Innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Fläche mit Bindungen an den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist die bestehende Hecke zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch die Pflanzung im Naturraum heimischer Arten zu ersetzen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5.*

Über diese Festsetzung werden folgende Ziele erreicht:

- Die Funktionen für das Schutzgut Boden, Wasser sowie Klima und Luft werden im Rahmen des Möglichen erhalten
- Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden in gewissem Umfang Lebensgrundlagen für heimische Pflanzen- und Tierarten entwickelt und geboten, die im Ist-Zustand bisher nicht vorhanden sind. Die Gehölzstrukturen dienen beispielsweise Vögeln als Nahrungshabitat sowie als Ansitz- und Singwarte und bieten Insekten und Kleinsäugetern Deckungs- und Nahrungsmöglichkeiten.

Durch die Anlage der Flächen unter den Bäumen im Bereich der Stellplatzflächen nicht nur als Grünland, sondern auch unter Ansaat von Blühpflanzen können weitere Lebensräume für die Insektenfauna geschaffen werden.

Darüber hinaus wird aus Gründen des vorsorgenden Artenschutzes folgende Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

**§ 5 Maßnahmen für den Artenschutz** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

*Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig. Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist möglich, wenn ein Biologe (Ornithologe) vor Baubeginn feststellt, dass keine Bruten (mehr) im Wirkungsbereich des Eingriffs vorhanden sind.*

## 5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind Wohn- und Mischnutzungen sowie Industriebetriebe vorhanden. Von den vorhandenen Nutzungen geht bereits eine Begrenzung in Bezug auf die zukünftig hinzutretenden Nutzungen und ggf. davon ausgehenden Emissionen aus. Gleichfalls wirken sich die umgebenden bereits bestehenden Wohnnutzungen in Bezug auf die gewerblichen/industriellen Aktivitäten begrenzend auf die in der Umgebung befindlichen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe aus.

Für die Beurteilung der zukünftig im Plangebiet zu erwartenden Lärmemissionen ist entsprechend die die Baufläche „Dentalcenter“ umgebende Art der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist auch auf die im Umfeld des Plangebietes befindlichen gewerblichen Nutzungen einzugehen, da diese hinsichtlich der in zulässiger Weise ausgeübten Nutzung über das bisher bereits durch angrenzende betriebsfremde Wohnnutzungen begrenzte Maß hinaus nicht zusätzlich eingeschränkt werden sollen. Hierbei handelt es sich um das südwestlich des Plangebietes angrenzende Betonwerk.

### 5.4.1 Lärmimmissionen

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 wurde zur Beurteilung der vorhandenen Lärmsituation sowie der durch die Erweiterung des Dentalcenters zu erwartenden Immissionen von der DEKRA Automobil GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

➤ *Grundlagen der schalltechnischen Beurteilung*

Ausgangssituation für das Plangebiet ist ein vorhandenes Wohn- und Praxisgebäude, bestehend aus einer Zahnarztpraxis und Wohnungen. Diesen Nutzungen sind Stellplätze zugeordnet, die auf den das Gebäude umgebenden Freiflächen realisiert wurden. Das bestehende Wohn- und Praxisgebäude am Kirchweg wurde auf der Grundlage einer vorliegenden Baugenehmigung im Jahr 2015 realisiert.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 ist die Erweiterung der Zahnarztpraxis (Labor, Praxis- und Büroräume sowie diverse Aufenthalts- und Sozialräume) in südliche Richtung geplant. Eine zusätzliche Wohnnutzung ist innerhalb des geplanten Gebäudeanbaus jedoch nicht vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Immissionssituation wird also keine gegenüber den angrenzenden Industrie-/Gewerbebetrieben weitere immissionssensiblere Nutzung (wie etwa Wohnen) vorgesehen.

Der Betrieb der Praxis erfolgt am Tage in der Zeit von 7:00 Uhr bis 20:00 Uhr. In der Nachtzeit, zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, wird lediglich die Heizungsanlage betrieben. Nördlich des Plangebietes verläuft die Straße „Kirchweg“. Südwestlich befindet sich das Betriebsgelände eines Betonsteinwerkes.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind insofern bereits durch immissionsrelevante gewerbliche/industrielle Vorbelastungen durch andere Anlagen in der Umgebung (Betonwerk) geprägt.

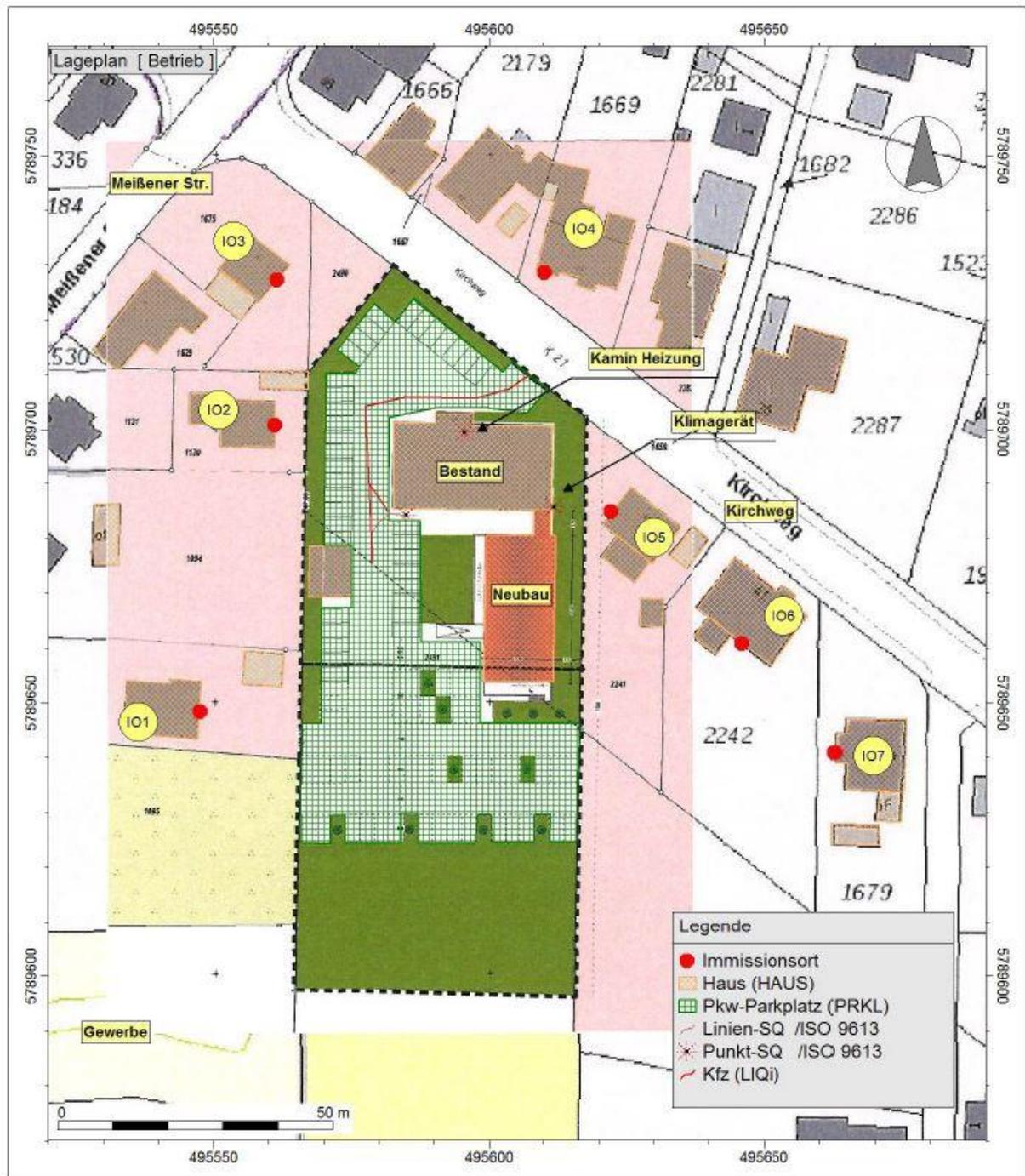
- *Prüfungsgegenstand: schalltechnische Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarte Wohnbebauung*

In dem schalltechnischen Gutachten wurde überprüft, ob durch die Vergrößerung der Zahnpraxis einschl. der damit verbundenen zusätzlichen Stellplatzflächen die entsprechend der Schutzwürdigkeit des Gebietes und der Umgebung relevanten Beurteilungspegel der TA-Lärm eingehalten werden können. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass in Folge der Ausübung der im Plangebiet befindlichen bzw. hinzutretenden Nutzung keine zusätzliche Belastung an den nächstgelegenen Immissionsorten der benachbarten Wohnnutzungen einwirkt. Dabei wurden sieben Immissionsorte (umgebende Wohngebäude) für das Gutachten ausgewertet. Der Messpunkt befand sich hierbei jeweils am schalltechnisch ungünstigsten Fenster im 1. Obergeschoss. Die Lage der Immissionsorte geht aus der nachfolgenden Übersichtskarte hervor.

- *Prüfungsgegenstand: schalltechnische Auswirkungen des Vorhabens auf das südwestlich gelegene Betonwerk*

Im Rahmen einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme wurden auch die Auswirkungen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung auf die Ausübung der gewerblichen Nutzung (Betonwerk) beurteilt. Hierbei stand im Vordergrund, dass die in zulässiger Weise ausgeübte gewerbliche Nutzung nicht über die bisherige Immissionssituation hinaus durch ein heranrückendes „Baugebiet“ (hier Dentalcenter) beeinträchtigt wird.

**Abb.: Lage der Immissionsorte in der Umgebung des Plangebietes (Quelle: Schallgutachten DEKRA Automobil GmbH, 2019)**



- *Beurteilung des Schutzanspruches des Plangebiets und seiner Umgebung*

Aufgrund der westlich und östlich unmittelbar an das Plangebiet anschließenden Wohngrundstücke (Immissionsorte IO 1 bis IO 7) drängt sich für diese Flächen der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO auf. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die entsprechenden Grundstücksflächen entsprechend auch bereits als Wohnbauflächen dar.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm betragen in einem **WA-Gebiet am Tage 55 dB(A)** und **in der Nacht 40 dB(A)**.

Für das Betonwerk wird von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts ausgegangen.

Der Schutzanspruch der im Gebiet vorgesehenen Nutzungen richtet sich nach der städtebaulichen Prägung und Eigenart der näheren Umgebung des Plangebietes und der im Gebiet vorgesehenen Nutzungen. Die westlich und östlich angrenzenden bebauten Grundstücksflächen werden nahezu ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt, sodass sich für diesen Bereich als schutzbedürftige Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet schlicht aufdrängt. Das im Gebiet bereits befindliche Wohn- und Praxisgebäude wird auch auf der Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung der Gebietskulisse des WA-Gebietes gem. § 4 BauNVO zugeordnet, da zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung im städtebaulichen Kontext der straßenorientierten Bebauung die Wohnnutzung im Sinne des § 4 BauNVO prägend war.

Die nach Süden hin orientierten Erweiterungsflächen in Form des Anbaues mit weiteren Praxis-, Therapie- und Sozial- sowie Büroräumen könnten dem Grunde nach auch dem WA-Gebiet zugeordnet werden, wobei in diesem Bereich auf der Grundlage des Vorhabenplanes keine Wohnnutzungen vorgesehen sind. Im Zusammenhang mit den sich daran anschließenden betrieblichen Frei- und Stellplatzflächen bilden die auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinzutretenden baulichen Anlagen und Nutzungen (Anbau und Freiflächen) mit Blick auf die sich im weiteren südwestlichen Anschluss darstellenden gewerblichen Nutzungen (Betonwerk) hinsichtlich des Schutzanspruches einen fließenden Übergang von einem WA-gebietsgeprägten zu einem MI-gebietsgeprägten Bereich.

Aus Gründen der Konfliktbewältigung zu den beidseits benachbarten Wohnnutzungen wurde für den Bereich der Erweiterung der Zahnarztpraxis von der Schutzwürdigkeit eines WA-Gebietes ausgegangen, um darzulegen, dass im Gebiet keine Nutzung ausgeübt wird oder zulässig ist, die zukünftig dazu geeignet wäre das benachbarte Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Hierbei wird in den Blick genommen, dass der Anbau insbesondere an der Ostseite mit der Inanspruchnahme des Grenzabstandes an den Außenwohnbereich des benachbarten Grundstückes heranreicht. Aus der Sicht des Plangebers soll hierzu eine hinreichende Klarstellung der zukünftig im Gebiet zu erwartenden Immissionssituation geschaffen werden.

Diese beidseits an den Plangeltungsbereich heranreichende prägende Nutzung „Wohnen“ ist aufgrund der räumlichen Nähe und dem sich daraus ergebenden städtebaulichen Zusammenhang übertragen worden. Dieser Ansatz ist städtebaulich sinnvoll und lokal aus der umgebenden Nutzungsstruktur ableitbar. Hierdurch wird sichergestellt, dass zu den unmittelbar westlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen kein Immissionskonflikt erzeugt wird und auch zukünftig keine „gebietsfremden“, d.h. potenziell störende Nutzungen hinzutreten werden. Dabei wird seitens des Vorhabenträgers ebenfalls klargestellt, dass er seinerseits mit den hinzutretenden Nutzungen (Anbau ohne Wohnnutzung) gegenüber der südwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht zwingend auf die Einhaltung der Schutzgebietskulisse besteht.

Auf die Festsetzung eines Gebietstypes nach Baunutzungsverordnung ist vor dem Hintergrund der eindeutig identifizierbaren und im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (konkrete Vorhabenplanung) verzichtet worden. Die hinreichende Bestimmtheit der im Gebiet vorgesehenen Nutzungen ist, insbesondere im Bereich der durch Erweiterung hinzutretenden Nutzungen und baulichen Anlagen (Anbau), aus dem Vorhabenplan (Grundriss) und der Vorhabenbeschreibung ableitbar. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch nicht zwingend erforderlich, wenn auf eine andere Art die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden kann. Dies ist durch die v.g. Festsetzung

gewährleistet. Dennoch stellt sich mit zunehmender Nähe der südwestlich gelegenen Betonwerks ein fließender Übergang von dem Schutzanspruch eines WA-Gebietes zu einem Mischgebiet (MI) dar. Dies trifft besonders für die sich südlich anschließenden Freiflächen und Stellplätze im Vorhabengebiet zu, sodass für diese Flächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO unterstellt wird. Dabei wird seitens des Vorhabenträgers jedoch auch klargestellt, dass er seinerseits mit den hinzutretenden Nutzungen (Anbau ohne Wohnnutzung) gegenüber der südwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht zwingend auf die Einhaltung der Schutzgebietskulisse besteht.

➤ *Vorgehensweise der schalltechnischen Beurteilung*

Für das Gutachten wurde aufgrund der Bestandssituation ein dreidimensionales Berechnungsmodell erstellt, welches die örtlichen Gegebenheiten beachtet. Dabei wurde zwischen schallabstrahlenden Außenbauteilen und Außenquellen des hier geplanten Vorhabens unterschieden.

Auf Grundlage der Angaben des Vorhabenträgers und der Planungen wurden die verkehrsbezogenen Immissionen durch Pkw-, Lieferwagen- und Lkw-Verkehr zur Tages- und Nachtzeit ermittelt. Diese wurden anschließend auf Basis von u.a. der TA-Lärm, RLS-90 und 16. BImSchV beurteilt. Die ermittelten Beurteilungspegel stellen ein Maß für die durchschnittliche Geräuschbelastung während der Tag- bzw. Nachtzeit dar.

Auf Grundlage der TA-Lärm wurde eine Akzeptor-bezogene Betrachtung durchgeführt, bei der neben der untersuchten Anlage auch die Vorbelastung durch andere Anlagen im Einwirkungsbereich berücksichtigt wurde. Dabei wurde festgestellt, dass in dem Planbereich eine relevante gewerbliche Vorbelastung durch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm vorliegt. Die Immissionswerte wurden daher unter Berücksichtigung der vorhandenen Belastungen an den Immissionsorten ermittelt und bewertet.

Gemäß TA-Lärm ist bei einer Unterschreitung der Richtwerte durch die zu beurteilende Anlage von mehr als 6 dB(A) keine Untersuchung der Vorbelastungen am Immissionsort durchzuführen und kann daher unterbleiben. Der Immissionsrichtwert kann durch die zu beurteilende Anlage allein ausgeschöpft werden. Bei einer Unterschreitung von 6 dB(A) oder weniger sind die Vorbelastungen durch bestehende Anlagen im Einwirkungsbereich in die Beurteilung einzubeziehen.

Das Gutachten hält fest, dass durch den betriebsbedingten Kfz-Verkehr die kumulativ geltenden Aspekte der TA-Lärm nicht zum Tragen kommen und auch im ungünstigsten Fall keine Erhöhung der Lärmpegel um mehr als 3 dB(A) erfolgt. Diesbezüglich wurde daher auf eine weitergehende Untersuchung verzichtet.

Aus der schalltechnischen Beurteilung werden auf der Grundlage der vorliegenden Ergebnisse für das Plangebiet **Schallschutzmaßnahmen** und **einzuhaltende Randbedingungen** vorgegeben. Um die vorgegebenen und reduzierten Immissionsrichtwerte einhalten zu können ist zu beachten,

- dass eine An- und Abfahrt von Kfz zur Nachtzeit (06:00-22:00 Uhr) nicht möglich ist, da hierdurch das zulässige Maximalpegelkriterium an den nächstgelegenen Wohnhäusern überschritten würde. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Beschilderung) sicherzustellen.
- dass im Bereich des Betriebsgeländes auf ein ruhiges Verhalten zu achten ist und vermeidbare Geräuschimmissionen während der Be- und Entladung sowie der Entsorgung von Abfällen etc. zu unterbinden sind.

- dass die in dem Gutachten aufgeführten technischen Aggregate den angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten dürfen.
- dass das Klimagerät nur im Zeitraum von 7:30 – 20:00 Uhr genutzt werden darf.
- dass die in dem Gutachten zu Grunde gelegten und ermittelten Werte nur bei unveränderter Sachlage zutreffen und bei Änderungen eine Ergänzung / Überprüfung der Beurteilung notwendig ist. Hierzu zählen auch Änderungen in den Nutzungszeiten und veränderte Anordnungen der Schallquellen.

Diese Maßnahmen können im Rahmen der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

➤ *Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung*

- Auswirkungen der im Gebiet geplanten Nutzungen auf die Umgebung (Wohnsiedlungsbereiche und gewerbliche Nutzung)

Unter Berücksichtigung der o.g. Grundlagen und vorgegebenen Randbedingungen/Schallschutzmaßnahmen kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

*„Die schalltechnische Untersuchung hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und Planers und bei geeigneter Ausführung der Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten werden, bzw. der Immissionsrichtwert zur Tageszeit am Immissionsort IO2 [Anm.: südwestlich des Planbereichs, nördlich gewerblich genutztem Bereich] in Folge der maximal möglichen Vorbelastung und der Zusatzbelastung unterschritten wird. [...]*

*Ein Vergleich der ermittelten kurzzeitigen Geräuschspitzen mit dem zulässigen Maximalpegelkriterium der TA-Lärm zeigt, dass dieses zur Tageszeit an allen betrachteten Immissionsorten unterschritten wird. [...]*<sup>11</sup>

Die zur Ermittlung der Geräuschimmissionen angewandten Werte sind insgesamt konservativ gewählt. *„Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass die ermittelten Beurteilungspegel bei den genannten Einwirkdauern der betrachteten Geräuschvorgänge im oberen Vertrauensbereich liegen und schätzen damit das Untersuchungsergebnis zur sicheren Seite hin ab.“*<sup>12</sup>

Es wird darauf hingewiesen, dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung der zuständigen Behörde vorbehalten bleibt.

- Auswirkungen der in der Umgebung befindlichen gewerblichen/industriellen Nutzungen auf das Plangebiet

Auswirkungen im Sinne der Überschreitung der o.g. Immissionsrichtwerte innerhalb des Plangebietes durch die umgebenden gewerblichen/industriellen Nutzungen sind nicht zu erwarten, da das südwestlich gelegene Betonsteinwerk bereits auf das nächstgelegene betriebsfremde Wohngrundstück (Immissionsort IO 1 - Wohnhaus Meißener Straße 4a) Rücksicht nehmen muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hält einen gegenüber dem IO 1 größeren Abstand zum Betonsteinwerk, sodass davon auszugehen ist, dass der

---

<sup>11</sup> DEKRA Automobil GmbH, „Bericht-Nr.: 21486/A26692/553391563-B01 Prognose von Schallimmissionen“, Bielefeld, 16.07.2019, S. 20 f.

<sup>12</sup> DEKRA Automobil GmbH, „Bericht-Nr.: 21486/A26692/553391563-B01 Prognose von Schallimmissionen“, Bielefeld, 16.07.2019, S. 22

vorhabenbezogene Bebauungsplan für eine Einschränkung der gewerblichen/industriellen Nutzung oder deren Entwicklung nicht ursächlich wird.

Vielmehr mehr ist es so, dass bereits gegenwärtig an der bestehenden umliegenden Wohnbebauung die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten bzw. eingehalten werden müssen. Besonders das Wohnhaus Meißener Straße 4a liegt näher an dem Betonsteinwerk als die sonstige Bebauung bzw. das Dentalcenter. Dabei handelt es sich nach intensiver Recherche der Stadt Porta Westfalica unter Einbeziehung des Kreis Minden-Lübbecke nicht um ein dem Betonwerk zuzuordnendes Betriebsleiterwohnhaus. Somit kann davon ausgegangen werden, dass, wenn an diesem Wohnhaus der Immissionsrichtwert unterschritten wird, auch im Bereich des Dentalcenters der Immissionsrichtwert unterschritten wird. Somit stellt für eine Beurteilung möglicher Betriebsentwicklungen nicht das Dentalcenter bzw. dessen Erweiterung die maßgebliche schutzbedürftige Nutzung sondern das vorhandene Wohnhaus Meißener Straße 4a dar. Der Schutzanspruch des Immissionsortes 1 (IO 1) wird im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens auf ein WA-Gebiet bezogen, da die von Norden heranrückende prägende Hauptnutzung Wohnen darstellt.

Selbst für den Wegfall dieses Wohnhauses als relevanter Immissionsort, ist im Bereich des Dentalcenters weitere Wohnbebauung (u.a. Immissionsort IO 2) vorhanden, die ähnlich nah zum Betonsteinwerk steht und als Immissionsort zu berücksichtigen ist. Auch an dieser Wohnbebauung müssen die vorgegebenen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten werden.

Für den Fall, dass sich im Zuge zukünftiger Einzelfallprüfungen für den Immissionsort IO 1 ein anderer als der im Gutachten berücksichtigte Schutzanspruch herausstellt (etwa MI), stellt die im Plangebiet hinzutretende Art der baulichen Nutzung „Dentalcenter“ (Erweiterungsanteil ohne Wohnanteil) aus den o.g. Gründen der an anderen Standorten in der Umgebung in etwa gleicher Entfernung vorhandenen betriebsfremden Wohnnutzungen keine erhebliche Beeinträchtigung des Betonwerks dar, da wiederum das nächstgelegene betriebsfremde Wohnen für die Betriebsentwicklung maßstabgebend ist. Seitens des Vorhabenträgers wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass er seinerseits mit den hinzutretenden Nutzungen (Anbau ohne Wohnnutzung) gegenüber der südwestlich angrenzenden und in zulässiger Weise ausgeübten gewerblichen Nutzung nicht zwingend auf die Einhaltung der Schutzgebietskulisse „WA“ besteht.

➤ *Fazit*

Das Gutachten stellt zusammengefasst heraus, dass durch die Ergänzung der vorhandenen Praxis und Erweiterung der Stellplatzflächen nach aktuellem Beurteilungsstand keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden betrachteten Immissionsorte und auf die südwestlich angrenzend vorhandene gewerbliche Nutzung (Betonwerk) abzuleiten sind. Die Planung ist daher als verträglich anzusehen.

#### **5.4.2 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG**

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung und den im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen und ausgeübten Wohn- und Gewerbenutzungen aufgrund der nicht als erheblich zu bezeichnenden Immissionskonflikte auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt zudem keine über die sich derzeit bereits darstellende bauliche Situation hinausgehende zusätzliche Einschränkung einer möglichen Betriebsentwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes oder anderer in der Umgebung vorhandener Nutzungen

### *Störfallverordnung*

In der unmittelbaren Nähe des Plangebietes finden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine Nutzungen oder Einrichtungen, die der Störfallverordnung unterliegen.

## **5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Planbereich nimmt aufgrund der baulichen Prägung durch das Hauptgebäude und die versiegelten Nebenanlagen (Parkplätze) nicht an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil.

Grünordnerische Festsetzungen, die einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten können, sind Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Diese tragen zur Schattenbildung und dem damit verbundenen lokalen Temperatenausgleich und zur Staubbindung bei. Diese Filtereigenschaften der im Plangebiet vorgesehenen Vegetationen werden in diesem städtisch bereits geprägten Bereich auch weiterhin nur einen kleinräumigen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Innerhalb des Plangebietes sind bereits bauliche Nutzungen vorhanden. Für den als Praxisanbau neu hinzukommenden Gebäudeteil sind die baulichen Nutzungen auf der Grundlage der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) derart zu errichten, dass diese mit den dann zu beachtenden baulichen Anforderungen einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Auf Grund des fortschreitenden Klimawandels kann ein vermehrtes Auftreten von Regenereignissen, die sich ebenfalls auf die im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen auswirken können, nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird dieser Belang bei der Dimensionierung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung berücksichtigt.

Darüber hinaus sind mit der hier vorliegenden Bebauungsplanung keine Maßnahmen verbunden, die sich auf das Klima erheblich beeinträchtigend auswirken werden.

## **5.6 Denkmalschutz**

### Baudenkmalschutz

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 oder seiner unmittelbaren Umgebung befinden sich keine **Baudenkmale**, die mit ihren Schutzanforderungen (Umgebungsschutz) auf die Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 42 einwirken würden.

### Bodendenkmalschutz

Für die Flächen des Plangebiets sind bereits aus vorigen Planungen **Bodendenkmäler** bekannt. Der Planbereich liegt auf den im Flächennutzungsplan verzeichneten Bereichen des Bodendenkmals, bei dem es sich um ein Körpergräberfeld der mittleren Bronzezeit (DKZ 3719, 21) handelt. Die unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar, es besteht jedoch ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung.

Für den Fall das bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt Porta Westfalica oder dem Landesverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege -, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/5200250;

Fax: 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **5.7 Altlasten/Kampfmittel**

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung bestehen keine Kenntnisse über Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet.

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).

### **5.8 Hochwasserschutz**

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsbereich der Weser. Die Belange des Hochwasserschutzes sind durch die Planung nicht betroffen.

### **5.9 Bergbau**

Die Planmaßnahme liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Victoria“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Victoria“ ist die Barbara Erzbergbau GmbH, An der Erzgrube 9 in 32457 Porta Westfalica.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist innerhalb des Plangebietes kein Bergbau umgegangen. Bergbauliche Einwirkungen auf die Planmaßnahme sind demnach nicht zu erwarten.

### **5.10 Ergebnis der Umweltprüfung**

Die durchgeführte Umweltprüfung führt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von plangebietsinternen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen durch nachteilige Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Bauzeitenregelung nicht zu erwarten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Ergänzung der vorhandenen Praxis und Erweiterung der Stellplatzflächen nach aktuellem Beurteilungsstand keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden betrachteten Immissionsorte abzuleiten sind. Die Planung ist daher als verträglich anzusehen.

## **6 Daten zum Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt 6.366 m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

Baufläche „Dentalcenter“	6.100 m <sup>2</sup>
<i>darin enthaltene Fläche zum Erhalt</i>	<i>55 m<sup>2</sup></i>
<i>darin enthaltene Pflanzfläche (a)</i>	<i>916 m<sup>2</sup></i>
<i>darin enthaltene Pflanzfläche (b)</i>	<i>545 m<sup>2</sup></i>
Öffentliche Verkehrsfläche	266 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>6.366 m<sup>2</sup></b>

## **7 Durchführung des Bebauungsplans**

### **7.1 Bodenordnung**

Zur Durchführung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Das Grundstück befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im OT Lerbeck von Porta Westfalica, integriert in das bestehende Siedlungsgefüge und ist durch die umgebenden Nutzungen voll erschlossen. Die vorhandene leitungsgebundene Infrastrukturausstattung ist auf die bisherige Nutzung ausgelegt und auch für die zukünftige Nutzung in der bestehenden Form ausreichend dimensioniert.

#### **7.2.1 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung**

Grundsätzlich besteht nach § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Porta Westfalica die Abwasserüberlassungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser nach § 48 LWG. Das Plangebiet ist bereits an den in der Straße „Kirchweg“ bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen. Das anfallende Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser, welches auf befestigten Flächen anfällt wird der Mischwasserkanalisation zugeführt und darüber an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Porta Westfalica abgegeben. Die Kläranlage ist zur Aufnahme der mit dieser Bauleitplanung verbundenen baulichen Entwicklung ausreichend dimensioniert.

#### **7.2.2 Trink- und Löschwasserversorgung**

Das im Plangebiet festgesetzte Dentalcenter ist bereits im Rahmen des Bestandes an die bestehenden Trinkwasserleitungen angeschlossen.

Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung berücksichtigt. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist hoheitliche Aufgabe der Kommune. Die für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermenge ist nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVWG – Arbeitsblatt W 405 – zu bemessen und beträgt für das Plangebiet aufgrund der künftigen Nutzung 1.600 l/min für eine Löschzeit von mind. 2 Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. In einem 300 m Radius befinden sich 9 Unterflurhydranten innerhalb einer leistungsfähigen Ringnetzstruktur (Leitungsdurchmesser DN 100 bis DN 300, Fließdruck 1,25 bar). Durch die vorhandene Leistungsfähigkeit der Hydranten und die vorhandene Struktur des Versorgungsnetzes ist die für den Grundschutz geforderte Löschwassermenge für das mit 1.600 l/min (über 2 Stunden) gewährleistet.

#### **7.2.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung wird durch den örtlich beauftragten Entsorgungsbetrieb PreZero sichergestellt. Die Abfallentsorgung kann unter Benutzung der zur Verfügung stehenden betrieblichen Freiflächen gewährleistet werden.

#### **7.2.4 Energieversorgung (Elektrizität/Gas)**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität erfolgt über das Energieversorgungsunternehmen Westfalen Weser Netz GmbH. Die Gasversorgung wird seitens der Stadtwerke Porta Westfalica GmbH sichergestellt.

### **7.2.5 Fernmeldewesen**

Das Plangebiet ist an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom GmbH angeschlossen. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Dabei handelt es sich um den Hausanschluss, der sich zwischen dem Kirchweg und dem Gebäude befindet.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder per Email: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

### **7.3 Kosten für die Stadt**

Für die Stadt Porta Westfalica entstehen keine Kosten, da das im Plangebiet geplante Vorhaben von einem Investor realisiert wird.

# Umweltbericht

## zur Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 „Dentalcenter - südl. Kirchweg“, Porta Westfalica



im Auftrag des  
Ingenieurbüros Kai Braunschweig

Oktober 2019



- Landschaftsplanung
- Bewertung
- Dokumentation

Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld, fon: 05205 / 9918-0, fax: 05205 / 9918-25  
mail: [nzo.bielefeld@nzo.de](mailto:nzo.bielefeld@nzo.de), web: [www.nzo.de](http://www.nzo.de)



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
1. Einleitung.....	1
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	1
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Begründung .....	3
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
2.1 Schutzgut Geologie/Relief, Boden und Fläche .....	9
2.2 Schutzgut Wasser .....	15
2.3 Schutzgut Klima und Luft.....	18
2.4 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere .....	22
2.5 Schutzgut Landschaft .....	29
2.6 Schutzgut Mensch .....	33
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	36
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	38
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	39
4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	39
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	44
6. kumulative, grenzüberschreitende Auswirkungen des geplanten Vorhabens .....	44
7. Weitere Angaben .....	45
7.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	45
7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	45
8. Übersicht über die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	45
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	48
10. Literatur/Quellenangaben .....	54
11. Anhang .....	55

<b>Übersicht über die Abbildungen</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1-1: Lage des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42.....	2
Abb. 1-2: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung der Lage des vorhabenbezogenen B-Plangebietes (schwarzer Kreis).....	6
Abb. 1-3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 .....	6
Abb. 1-4: Auszug aus der Festsetzungskarte I des Landschaftsplanes Porta-Westfalica mit Kennzeichnung der Lage des vorhabenbezogenen B-Plangebietes (schwarzer Kreis),.....	7
Abb. 2-1: Bodenverhältnisse im Bereich des B- Plangebietes .....	10
Abb. 2-2: Auszug aus dem Solarkataster NRW (Lage des Plangebietes schwarz umrandet) .....	19
Abb. 2-3: Nord- und Ostseite des Praxisgebäudes vom Kirchweg aus (Blick NO nach SW) .....	22
Abb. 2-4: Südseite des Praxisgebäudes mit Garage (links) sowie Parkplatz- und Grünfläche im Vordergrund (Blick S nach N).....	23
Abb. 2-5: Gartenfläche östlich des Plangebietes (Blick N nach S).....	24
Abb. 2-6: Baumbestand im Bereich der westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücke (Blick O nach W), prägende Bestände sind insbesondere die Hybrid-Pappeln mit Mistelbewuchs (links) und Douglasien (rechts) .....	25
Abb. 2-7: Ackerfläche südlich des Plangebietes mit angrenzender Industriefläche (rechts) und Blick auf das Wesergebirge (Blick N nach S).....	25
Abb. 2-8: Auszug aus OWL 3D 2019 - Blick nach Norden (Plangebiet im Vordergrund) .....	29
Abb. 2-9: Auszug aus OWL 3D 2019 - Blick nach Süden (Plangebiet im Vordergrund) .....	30
Abb. 2-10: Blick nach Süden mit dem Wesergebirge im Hintergrund .....	30
Abb. 2-11: Lage des Bodendenkmals (Gräberfeld mit der DKZ 3719,0061) grün markiert .....	36

<b>Übersicht über die Tabellen</b>	<b>Seite</b>
Tab. 4-1: Wertfaktoren der im Bereich des Plangebietes vorkommenden Biotoptypen.....	41
Tab. 4-2: Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 „Dentalcenter - südl. Kirchweg“ .....	43

## 1. Einleitung

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens ermittelt und bewertet werden. Die Kriterien für die Umweltprüfung ergeben sich aus der Anlage des § 2 Abs. 4 des BauGB. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden nach § 2a Satz 2 BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Dentalcenter - südl. Kirchweg“ dient der Sicherung und Erweiterung der bestehende Zahnarztpraxis sowie den damit verbundenen Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Zufahrten). Die folgende Beschreibung basiert auf der Grundlage des vorhabenbezogenen B-Plans des Planungsbüros Reinold (Stand 09/2019) mit Vorhaben- und Erschließungsplan des Ingenieurbüros Kai Braunschweig (Stand 13.09.2019).

Das ca. 0,61 ha große Plangebiet liegt im Norden des Stadtgebietes von Porta Westfalica in Lerbeck. Ca. 800 m südlich des Plangebietes erstreckt sich das Wesergebirge. Die Weser verläuft in einer Entfernung von ca. 1.100 m westlich des Plangebietes. Die Lage ist der Abb. 1-1 zu entnehmen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 werden zwei Bauflächen mit der Zweckbestimmung „Dentalcenter“ festgesetzt. Die nördliche Baufläche umfasst den Bestand mit dem vorhandenen Praxisgebäude mit Wohnnutzung sowie vorhandene Parkplatzflächen. Auf der südlich anschließenden Baufläche ist der Erweiterungsbau der Zahnarztpraxis mit Labor-, Lager-, und sonstigen Sozialräumen sowie Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (weitere Stellplätze, deren Zufahrten und Wege) vorgesehen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird für die nördliche Baufläche mit den bestehenden Gebäuden auf 11,5 m und für die südlich angrenzende Baufläche auf 5,0 m festgesetzt. Technische Anlagen, wie Heizungs- und Lüftungsanlagen, Solarenergieanlagen etc. dürfen die festgesetzte Höhe um max. 2 m überschreiten.

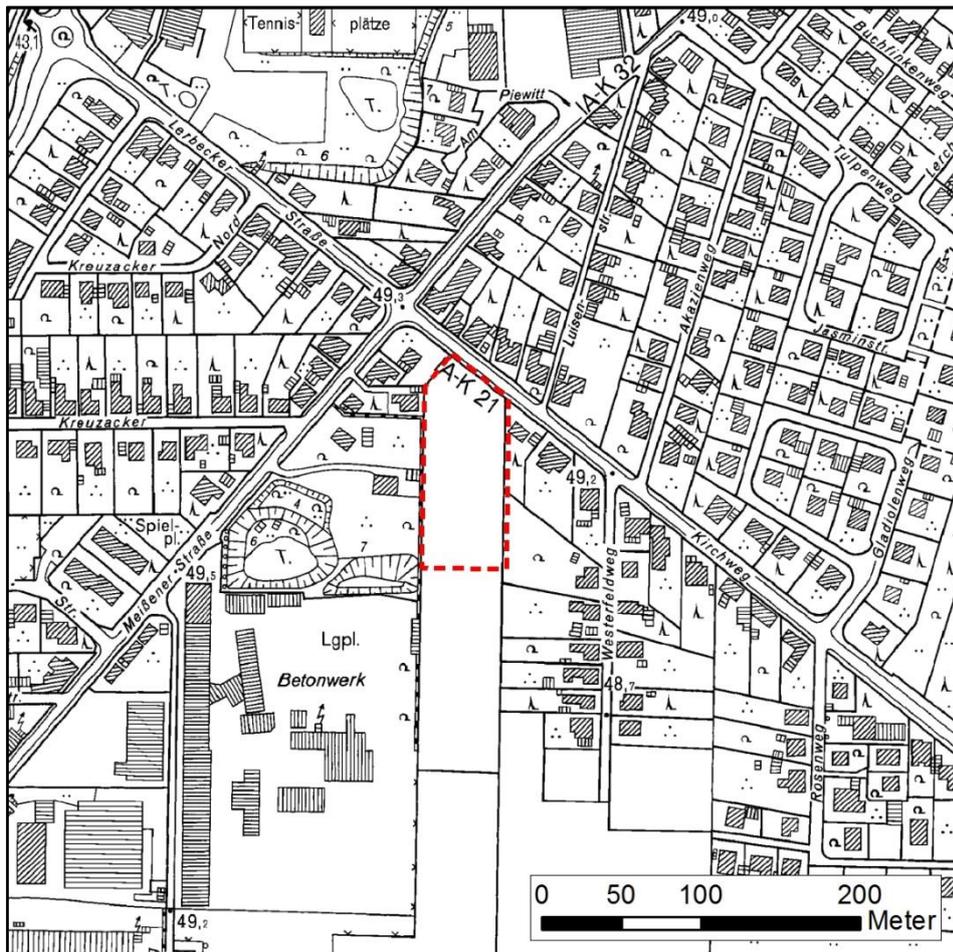
**geplante  
bauliche  
Nutzungen**

Auf der südlichen Baufläche „Dentalcenter“ sind weitere Stellplätze vorgesehen sowie zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a

BauGB. Im Bereich der Fläche zur Anpflanzung mit der Kennzeichnung (a) sollen Obstbäume als Hochstämme gesetzt werden.

Im Norden grenzt ist Teilbereich des Kirchweges an den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 an, der als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt wird.

**Verkehrsflächen**



**Abb. 1-1: Lage des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42**  
rote gerissene Linie = Geltungsbereich des B-Plans  
(Datengrundlage: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)))

## **1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Begründung**

Im Folgenden werden die wesentlichen gesetzlichen Grundlagen aufgeführt, die für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 von Bedeutung sind.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. **Bodenschutz**

§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG): Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen; Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

§ 4 (2) LBodSchG: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

§ 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB): Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen; Böden mit natürlichen Funktionen sind besonders zu schützen.

§ 1a Wasserhaushaltsgesetz (WHG), § 2 Landeswassergesetz (LWG): Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern; vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt sollen unterbleiben. **Wasserschutz**

§ 1 (1) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG): Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen. **Luft- und Klimaschutz**

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft): Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

§ 1 (6) BauGB: Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten mit bindenden Immissionsgrenzwerten ist zu berücksichtigen.

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen); anderenfalls darf der Eingriff nicht zugelassen oder durchgeführt werden.

**Natur- und  
Landschafts-  
schutz**

§ 30 BNatSchG: Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen, sind verboten.

Nach § 1 (6) BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich Parkanlagen, Grünanlagen, Grünzüge, Gehölzstrukturen etc. zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind, neu zu schaffen.

§ 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

§ 1a (3) BauGB: Entscheidungen über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 14, 18 BNatSchG sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Umweltbericht durch die Darstellung von Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen beachtet. Das Ergebnis wird in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nachvollziehbar dargestellt. Im B-Plan sollen die entsprechenden Festsetzungen rechtsverbindlich aufgenommen werden.

Artenschutzbelange sind entsprechend den Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu prüfen.

**Artenschutz**

Allgemeine Verwaltungsvorschrift TA-Lärm und DIN 18005: Zum Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind Immissionsrichtwerte für genehmigungsbedürftige Anlagen und Verkehrslärm festgelegt. Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

**Mensch**

	TA Lärm Gewerbelärm		DIN 18005 Verkehrslärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB (A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60	45	60	50
Allgemeine Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete	55	40	55	45

16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV): Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von Straßen sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	64	54
Reine und Allgemeine Wohngebiete	59	49

Weitere Zielaussagen bzgl. des Schutzes des Menschen geben BauGB, BBodSchG, BImSchG, BNatSchG, LNatSchG NRW (s. oben).

§ 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen; bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

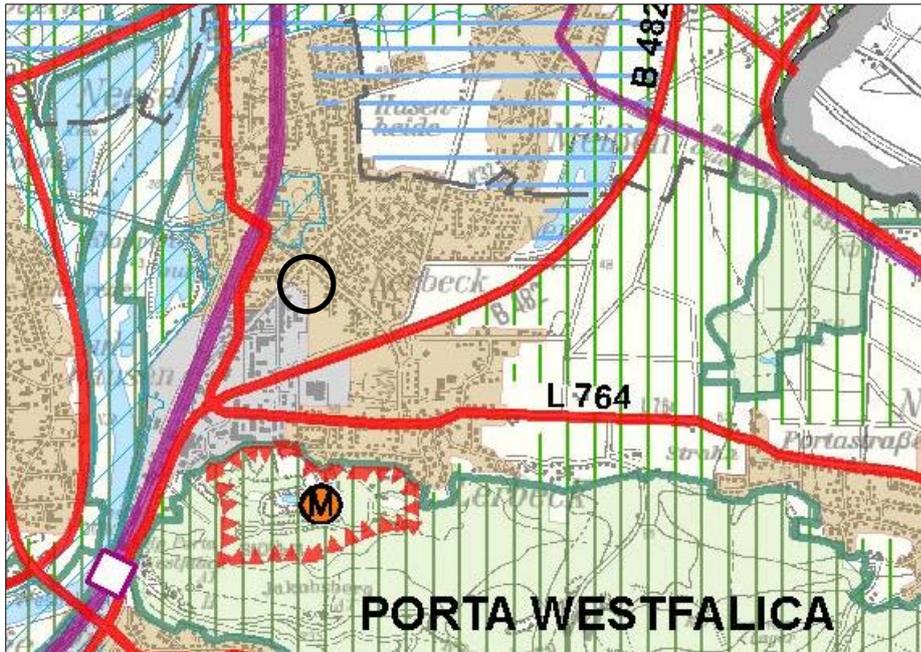
**Kultur- und  
Sachgüter**

§ 1 (6) BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Neben diesen allgemeinen gesetzlichen Grundlagen sind zur Beurteilung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 weitere Raumplanungsinstrumente und Fachpläne zu berücksichtigen.

Im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - GEP TA OB BI (Rechtskraft 2004) liegt die Fläche des vorhabenbezogenen B-Planes innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)“.

**Regionalplan**



**Abb. 1-2: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung der Lage des vorhabenbezogenen B-Plangebietes (schwarzer Kreis)**  
(Legende: braun = Allgemeine Siedlungsbereiche, grau = Bereich für die gewerbliche und industrielle Nutzung  
Quelle: www.bezreg-detmold.nrw.de, Stand April 2019)

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Porta Westfalica. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind Wohnbauflächen, im südlichen Bereich ist Grünfläche dargestellt. Ferner liegt der südliche Teil des Plangebietes im Bereich einer Bodendenkmalanlage. Eine Änderung des FNP ist nicht vorgesehen.

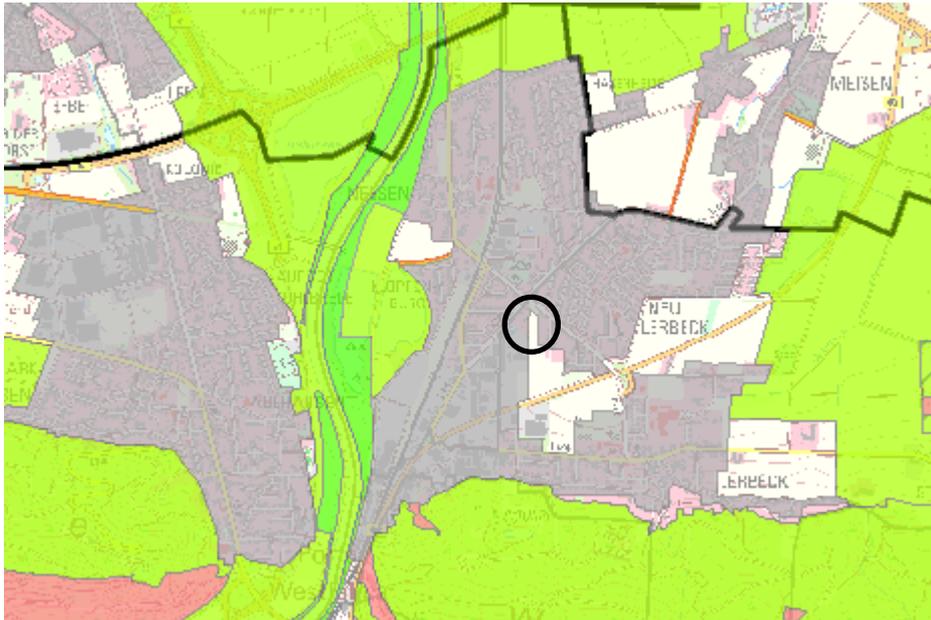
### **Flächennutzungsplan**



**Abb. 1-3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan im Bereich des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42**  
(Legende: schwarz umrandete Fläche = Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes, rote Fläche = Wohnbaufläche, grüne Fläche = Grünflächen, graue Fläche = Industriegebiet, braune Fläche = Mischgebiet, rot umrandete Fläche = Umgrenzung von Bodendenkmalanlagen), Quelle: Internetportal des Stadt Porta Westfalica, Stand April 2019

Das B-Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes Porta Westfalica. In der Entwicklungszielkarte ist für den Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 6 „temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung“ vorgesehen. In den Festsetzungskarten I (Schutzfestsetzungen) und II sind für den Bereich des Plangebietes und die nähere Umgebung keine Schutzgebiete oder Maßnahmen dargestellt.

## **Landschaftsplan**



**Abb. 1-4: Auszug aus der Festsetzungskarte I des Landschaftsplanes Porta-Westfalica mit Kennzeichnung der Lage des vorhabenbezogenen B-Plangebietes (schwarzer Kreis),**  
(Legende: grau = Ortslage, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot = Naturschutzgebiet), Quelle: Geoportal des Kreises Minden-Lübbecke, Stand April 2019

Naturschutz-, Landschaftsschutz-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sowie gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG sind im Bereich des Plangebietes oder im nahen Umfeld (< 500 m) nicht vorhanden. Ferner sind keine schutzwürdigen Biotop des Katasters des LANUV NRW vorhanden.

**Schutzgebiete/  
gesetzlich  
geschützte  
Biotop/  
Biotopkataster  
des LANUV  
NRW**

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Für das B-Plangebiet wurde im Februar 2019 eine Bestandsaufnahme und Bewertung der Biotoptypen durchgeführt. Für die angrenzenden Räume wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet. Das Untersuchungsgebiet (UG) wurde für jedes Schutzgut so gewählt, dass alle Auswirkungen des Vorhabens ausreichend beurteilt werden können.

Für jedes Schutzgut erfolgt eine Beschreibung des Status quo und im Anschluss daran unmittelbar die Darstellung der Umweltauswirkungen einschließlich der Bewertung der Erheblichkeit.

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst die Funktionen und Vorbelastungen der jeweiligen Schutzgüter sowie Empfindlichkeiten in Bezug auf mögliche Eingriffe. Zur besseren Übersichtlichkeit wird die Beschreibung des Status quo am rechten Rand gelb gekennzeichnet.

Grundlage der Beurteilung der Umweltauswirkungen ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 des Planungsbüros Reinold, Rinteln (Stand 09/2019), mit Vorhaben- und Erschließungsplan, des Ingenieurbüros Kai Braunschweig (Stand 13.09.2019).

Die Umweltauswirkungen werden verbal argumentativ dargestellt. Es werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen dargestellt und zunächst gesondert bewertet. Bei der abschließenden Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung werden die vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung berücksichtigt.

Kriterien der Bewertung sind Natürlichkeit, Gefährdungsgrad, Repräsentanz im Naturraum sowie die zeitliche und räumliche Wiederherstellbarkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Relevanz nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Die Beschreibung der Umweltauswirkungen wird am rechten Rand braun hervorgehoben.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen werden drei Stufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

## 2.1 Schutzgut Geologie/Relief, Boden und Fläche

### ***Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo***

Das Plangebiet befindet sich nach DINTER (1999) in der Großlandschaft IIIb und in der naturräumlichen Haupteinheit Mittelweser (583). Die Haupteinheiten können weiter in die naturräumlichen Einheiten untergliedert werden. Das Plangebiet liegt im Naturraum Lahder Terrasse (583.11) (MEISEL 1959).

Die Lahder Terrasse ist v. a. durch sandig-kiesige Böden gekennzeichnet, die aber überwiegend von einer alluvialen Lehmauflage überlagert sind. Diese Schwemmböden bilden fruchtbare Ackerböden. In den Niederungen entlang schmaler Altwasserarme der Weser sind kleinflächig Flachmoorbildungen erhalten.

Die lehmig-sandigen Terrassenablagerungen, überwiegend podsolierte Braunerden, waren vormals mit Buchen-Traubeneichenwäldern bestanden. Heute sind diese weitestgehend durch Ackerstandorte mit guten bis sehr guten Erträgen ersetzt worden.

Die vormals auf den Flachmooren und Grundwassergleyböden stockenden Erlenbruchwälder und feuchten bis nassen Hainbuchenwälder werden heute überwiegend als Grünland genutzt.

Im Bereich der Lahder Terrasse sind entlang der Weseraue zahlreiche Haufen- und Wegedörfer angesiedelt. Das Gebiet stellte ein wichtiges Durchgangs- und Siedlungsgebiet dar, welches nicht nur für geschichtliche Völkerbewegungen, sondern auch heute noch für den Nord-Süd-Verkehr eine wichtige Rolle spielt (MEISEL 1959).

In der geologischen Karte (1:100.000) sind im Bereich des Plangebietes quartäre Niederterrassen aus Sanden und Kiesen dargestellt.

Der Vorhabensbereich liegt nördlich des Wesergebirges und weist keine geländemorphologischen Auffälligkeiten auf. Das Gelände zeigt sich relativ eben.

Nach der Bodenkarte NRW (s. Abb. 2-1) handelt es sich im B-Plangebiet ganz überwiegend um Braunerde (B 74). Die Braunerden sind zum Teil tiefreichend humos. Vereinzelt liegt aber auch Pseudogley-Braunerde vor, ebenfalls zum Teil tiefreichend humos.

Aus den Terrassenablagerungen des Jungpleistozäns sind bis zu 16 dm starke kiesige Mittel- und Feinsande hervorgegangen, stellenweise auch stark kiesige Grobsande. Über diesen Sanden

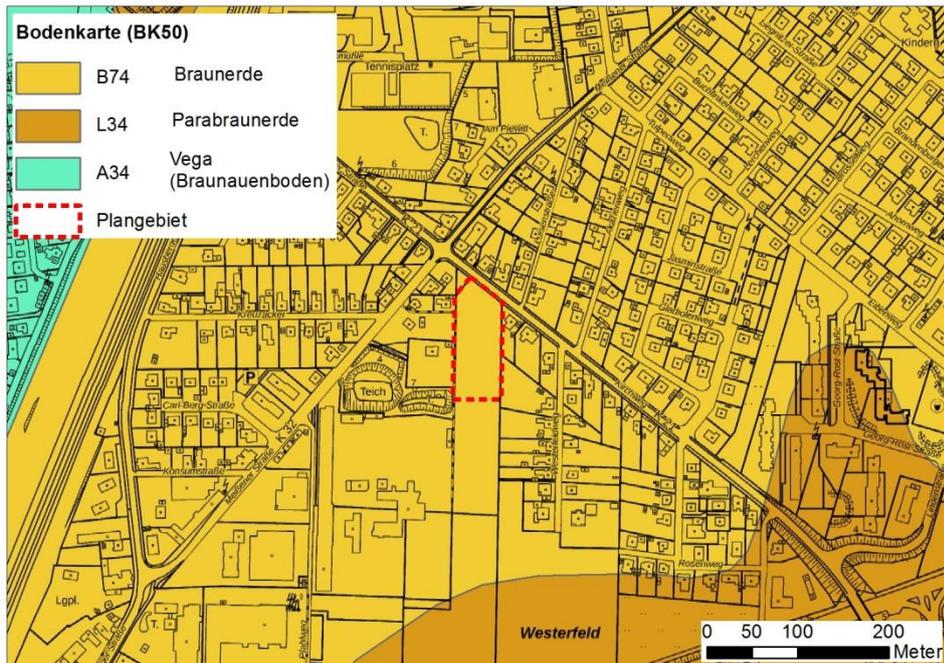
***Naturraum und Geologie***

***Relief***

***Bodenverhältnisse***

haben sich bis zu 14 dm mächtige schwach und z. T. stark lehmige Sandschichten abgelagert. Diese sind vor allem aus Flugsanden und Hochflutablagerungen des Holozäns hervorgegangen. Dem überlagert sind ebenfalls Flugsande und Hochflutablagerungen. Diese Sande stellen sich als schwach bis starklehmig und zum Teil humos dar (BK50, Geologischer Dienst NRW 2018).

Es werden mittlere Bodenwertzahlen zwischen 40 und 55 erreicht.



**Abb. 2-1: Bodenverhältnisse im Bereich des B-Plangebietes**

Datengrundlage: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)); Geologischer Dienst NRW, IS BK 50 Bodenkarte von NRW

Die Bodenfunktionen werden in drei Kategorien der Schutzwürdigkeit unterschieden: besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3), sehr schutzwürdige Böden (Stufe 2) und schutzwürdige Böden (Stufe 1). Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden wurde nicht bewertet.

Entsprechend der BK 50 des Landes NRW sind die Böden für eine Flächen- und Muldenversickerung, aber auch Sickerbecken im 2-Meter-Raum geeignet. Die Gesamtfilterfähigkeit des Bodens wird als sehr gering angegeben. Die Böden sind nicht stauwassergeprägt (Stufe 0). Gem. der Bodenkarte sind die Böden innerhalb des Plangebietes grundwasserfrei.

**Schutzwürdigkeit**

**Versickerungsfähigkeit**

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals. Dieses ist als Körpergräberfeld der mittleren Bronzezeit bezeichnet (DKZ 3719,0061, Auskunft Planungsbüro Reinold, LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Bielefeld 2019). Die Fläche ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Die unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar. Es handelt sich hierbei um ein Bodendenkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Bodeneingriffe sind entsprechend § 8 und § 9 des DSchG NRW genehmigungs- und erlaubnispflichtig.

Für die Bewertung von Böden wird die historische Entwicklung und Nutzung der Böden, d. h. die anthropogene Beeinflussung herangezogen (LANUV NRW 2010). Die Auswertung der historischen Karten der Ur- und Neuaufnahme (1837 bzw. 1896) sowie die Auswertung älterer Luftbilder (1994 und 2011), haben gezeigt, dass es sich bei den Böden im Plangebiet um traditionelle Ackerstandorte handelt, die seit mindestens Anfang des 19. Jahrhunderts bewirtschaftet werden. Der Ackerboden ist durch mechanische Bearbeitung in seiner Oberbodenstruktur grundlegend verändert. Im Zuge der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist bei den landwirtschaftlich genutzten Böden von einem hohen Dünger- und Pestizideinsatz auszugehen. Erst im Rahmen der Bebauung der bereits bestehenden Praxis wurden die im südlichen Plangebiet vorhandenen Flächen als Graseinsaat neu gestaltet.

Natürliche Bodenstrukturen liegen im Bereich des B-Plangebietes sehr wahrscheinlich nicht vor. Für die Böden im Plangebiet ist von einer mittleren Naturnähe auszugehen (LANUV NRW 2010).

Vorbelastungen des Bodens bestehen v. a. durch die vorangegangene landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Ferner befindet sich das Plangebiet im Nahbereich angrenzender gewerblich genutzter Flächen, die überwiegend als Lagerflächen für Baustoffe genutzt werden, so dass das Gebiet durch verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen wie z. B. Staub, Reifenabrieb oder Pestizideinsatz der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet ist.

Im Norden des Plangebietes sind darüber hinaus bereits Versiegelungen durch das bestehende Praxisgebäude sowie die angrenzenden Stellplatzflächen vorhanden.

Aufgrund der Auswertung der älteren Luftbilder und des vorhandenen Bodendenkmals ist nicht mit Altlasten wie

**Bodendenk-  
male**

**Vorbelastung**

**Altlasten/  
Kampfmittel**

Aufschüttungen, Auffüllungen, Produktionsrückständen etc. im Plangebiet zu rechnen. Ferner ist gemäß der textlichen Festsetzungen des B-Planes folgendes zu beachten:

*„Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Verfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen (Tel.: 05231/71-0).“*

Diese Aussage ersetzt keine Auswertung auf Kampfmittelfreiheit durch die zuständige Fachbehörde, sodass vor den Erdarbeiten zusätzliche Untersuchungen durchzuführen sind.

Genauere Aussagen zum Bodendenkmal folgen im Kap. 2.7.

### **Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche bei Durchführung der Planung**

Innerhalb des B-Plangebietes bestehen Versiegelungen zurzeit im Bereich des vorhandenen Praxisgebäudes, der Stellplatzflächen und einer Garage. Es sind derzeit ca. 1.971 m<sup>2</sup> Fläche zuzüglich der bisher geschotterten Flächen von 367 m<sup>2</sup> versiegelt bzw. teilversiegelt, was ca. 32 % bzw. 38 % des Plangebietes entspricht (s. Anhang I, Bestandsplan).

Die zukünftige Versiegelung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Ingenieurbüros Kai Braunschweig (Stand 13.09.2019) zu entnehmen (s. Anhang II, Konfliktplan). Für die Erweiterung des Praxisgebäudes und der Parkplatzflächen sollen weitere Flächen in Anspruch genommen werden, so dass die Versiegelung ca. 3.573 m<sup>2</sup> betragen wird, was ca. 59 % des Plangebietes entspricht.

Somit erfolgt durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.602 m<sup>2</sup>. Die teilversiegelten Schotterflächen werden begrünt.

Die durch die Planung beanspruchten Flächen befinden sich jedoch im Siedlungszusammenhang von Porta Westfalica-Lerbeck (vgl. Abb. 1-4), sodass keine Flächen in der freien Landschaft in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet ist nach Westen, Norden und Osten durch weitere Bebauung begrenzt und schließt nur im Süden an eine Ackerfläche an. Insgesamt ist der Inanspruchnahme von Flächen im Siedlungszusammenhang der Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft einzuräumen.

Durch Überbauung und Neuversiegelung gehen die Bodenschichten einschließlich der Bodenorganismen und aller Boden-

**bau- und anlagebedingte Auswirkungen**

funktionen (z. B. Filter-, Pufferfunktion) dauerhaft verloren. Darüber hinaus werden Vegetationsstandorte und Lebensraum für Tiere dauerhaft beseitigt.

Baubedingt kommt es zu Bodenverdichtungen, Bodenumlagerungen und Veränderungen des typischen Bodenaufbaus. Ferner ist davon auszugehen, dass die Bodenstrukturen auch in den nicht überbaubaren Flächen, z. B. durch Verdichtungen, beeinträchtigt werden. Insgesamt ist somit für den Großteil der Flächen des Plangebietes vom Verlust der bisherigen Bodenstrukturen auszugehen.

Eine Verbesserung der Bodenstrukturen wird sich im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25a) ergeben, da diese Fläche durch die Festsetzung des B-Plans aus der intensiven Nutzung genommen wird. Bodenorganismen und Bodenbildungsprozesse profitieren in diesem Bereich.

Bau- und anlagebedingt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, insgesamt als gering einzustufen.

Die Erweiterung der Praxisflächen führt grundsätzlich zu einem steigenden Verkehrsaufkommen und damit zu einer höheren Schadstoffbelastung der Böden im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, wie z. B. durch Bremsstaub und Reifenabrieb. Betriebsbedingt sind die Auswirkungen jedoch als gering einzustufen, da das Gebiet bereits durch die bestehende Praxis mit den vorhandenen Stellplatzflächen und insbesondere durch die südwestlich angrenzenden Gewerbebetriebe und Baustoffumlagerungen sowie die bestehenden LKW-Verkehre vorbelastet ist.

Die Bodenversiegelung sollte auf das notwendige Maß (§ 1 LBodSchG, § 1a (2) BauGB) beschränkt werden. Möglichkeiten der Verminderung von Bodenversiegelungen bestehen im Bereich der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich der Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten sollten versickerungsfähige Flächenbeläge Verwendung finden. Die nicht durch Gebäude, Stellplätze oder Zufahrten versiegelten Flächen sind zu begrünen. Bestehende Schotterflächen sind soweit wie möglich zurückzubauen und zu begrünen.

Zudem ist während der Bauphase gemäß § 202 BauGB der Schutz des Oberbodens zu beachten, d. h. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**betriebs-  
bedingte  
Auswirkungen**

**Vermeidungs-  
und  
Minderungs-  
maßnahmen**

Darüber hinaus trägt die Anlage einer Streuobstwiese in Verbindung mit einer zu pflanzenden Heckenstruktur auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Verbesserung des Bodens bei.

Aufgrund der Inanspruchnahme vormals landwirtschaftlich bzw. intensiv genutzter oder bereits baulich überprägter Böden ist eine geringe Erheblichkeit zu erwarten. Auf das Bodendenkmal wird im Rahmen des Kapitels 2.7 näher eingegangen.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Boden</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• weitere Versiegelung auf ca. 1.602 m<sup>2</sup></li> <li>• Verlust anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung</li> </ul>	<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

**Bewertung der Erheblichkeit**

## 2.2 Schutzgut Wasser

### ***Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo***

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Weser“. Nach der hydrogeologischen Karte von NRW (1:100.000) liegt silikatisches Lockergestein als Poren-Grundwasserleiter vor. Gemäß der Bodenkarte NRW (1:50.000) werden die Bereiche des Plangebietes sowie die unmittelbare Umgebung als grundwasserfrei (Stufe 0) angegeben.

***Grundwasser-  
verhältnisse***

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebietes.

***Wasserschutz-  
gebiete***

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Rund 500 m westlich befinden sich Abgrabungsgewässer sowie daran angrenzend etwa 1 km westlich des Plangebietes die Weser. Auf einem westlich an das Plangebiet angrenzenden Nachbargrundstück sind in der Amtlichen Basiskarte (ABK) zwei Teiche verzeichnet.

***Oberflächen-  
gewässer***

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Weder festgesetzte noch vorläufig gesicherte oder ermittelte Überschwemmungsgebiete befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Überschwemmungsgebiete liegen in einer Entfernung von rund 500 m westlich des Plangebietes im Bereich der Abgrabungsgewässer und der Weseraue (ELWAS 2019).

***gesetzliches  
Überschwem-  
mungsgebiet***

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser bestehen in Bezug auf das Grundwasser. Durch intensive landwirtschaftliche Nutzungen, die sich vom Plangebiet innerhalb des Siedlungsbereiches von Neesen und Lerbeck weiter nach Osten erstrecken, werden Düngemittel ausgewaschen und Nitrat reichert sich im Grundwasser an.

***Vorbelastung***

Nach ELWAS web (2019) befindet sich das Plangebiet in einem durch Nitrat belasteten Gebiet (§ 13 DüV). Demnach wird die Erreichung eines guten mengenmäßigen Zustands bis 2021 als wahrscheinlich eingestuft, die Zielerreichung eines guten chemischen Zustands aufgrund der hohen Nitratbelastung jedoch als unwahrscheinlich (ELWAS 2019).

Ferner bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser durch die umliegende Bebauung, die die Grundwasserneubildung vermindert.

Aufgrund der sehr geringen Gesamtfilterfähigkeit des Bodens sowie der vorhandenen Bebauung sind die Vorbelastungen diesbezüglich als mittel einzustufen.

## **Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei Durchführung der Planung**

### Auswirkungen auf das Grundwasser

Die Baumaßnahmen führen zur Umschichtung und zum Auf- und Abtrag von Boden. Aufgrund des großen Abstands des Grundwassers unter Geländeoberkante sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Bodenbewegungen zu erwarten.

Versiegelte Bodenschichten stehen allerdings grundsätzlich nicht mehr zur Grundwasserneubildung durch Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes gehen durch die geplante weitere Bebauung ca. 1.602 m<sup>2</sup> zusätzlich an Grundwasserneubildungsflächen verloren, was mehr als die Hälfte der Gesamtfläche des Plangebietes ausmacht.

Das durch neue Versiegelungen zusätzlich anfallende Niederschlagswasser soll der im Kirchweg vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der im Verhältnis kleinräumigen zusätzlichen Versiegelungen nicht zu erwarten.

### Auswirkungen auf Fließgewässer

Das Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation abgeführt. Die zusätzlich versiegelte Fläche stellt sich im Verhältnis zum Einzugsgebiet der Kläranlage als kleinräumig dar. Es ist nicht zu erwarten, dass durch das zusätzlich anfallende und in die Mischwasserkanalisation eingeleitete Niederschlagswasser länger andauernde oder häufiger eintretende Mischwasserabschläge in die Fließgewässer auftreten werden. Erhebliche Beeinträchtigungen auf Fließgewässer durch eine Einleitung von Niederschlagswasser sind somit auszuschließen.

Das Plangebiet liegt im Teileinzugsgebiet der Weser. Die Auswirkungen durch die Versiegelungen sind aufgrund der Größe des Teileinzugsgebiets als gering einzustufen.

Ferner werden Maßnahmen zur Dachbegrünung empfohlen. Die Anlage von Gründächern bietet eine hervorragende Möglichkeit, die Spitzenabflussbeiwerte von Niederschlagswasser durch Rückhaltung und Verdunstung deutlich zu verringern.

Im Vergleich zu einem trockenen Ziegeldach werden bei einem trockenen Gründach die Abflussbeiwerte auf ca. 1/5 verringert. Selbst bei wassergesättigter Dachbegrünung werden Abflussspitzen noch deutlich verzögert. Dachbegrünungen eignen sich sowohl für verschiedene Dachformen aber auch für Nebenanlagen wie z .B. Garagen oder Vordächer.

***bau- und anlagebedingte  
Auswirkungen***



**Beispiel einer Flachdachbegrünung (MURL NRW 2000)**

Extensive Dachbegrünung mit niedrigwüchsigen Pflanzen, wie z. B. Moose, Sukkulente, einige Gräser und Kräuter, ist extrem anspruchslos und erfordert eine geringe Erhaltungspflege.

Darüber hinaus bieten begrünte Dächer neben gestalterischen Aspekten auch aus mikroklimatischer und siedlungsökologischer Sicht zahlreiche Vorteile. Sie sind Lebensraum für Pflanzen und Tiere (insbesondere Insekten). Ferner puffern sie durch die Verdunstung von Niederschlagswasser die in Siedlungsgebieten teilweise großen Mikroklimaschwankungen ab.



**Dachbegrünung mit Photovoltaikmodulen (Quelle: OPTIGRÜN 2010)**

„Kombination mit Zukunft“: Bei der Kombination von Photovoltaikanlage mit Gründach lässt sich aufgrund der Kühlung der Module die Rentabilität der Photovoltaikanlagen steigern (OPTIGRÜN 2010).

Dachbegrünungen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Diese Möglichkeit der „naturnahen Regenwasserbewirtschaftung“ wird aber empfohlen. Begrünte Dachflächen sind im B-Plan zulässig.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Versiegelung von ca. 1.602 m<sup>2</sup> Fläche und damit Verlust für die Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung</li> <li>• keinen Einfluss auf Wasserschutzgebiete</li> <li>• keine negative Auswirkung auf Oberflächengewässer</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

**Bewertung der Erheblichkeit**

## 2.3 Schutzgut Klima und Luft

### ***Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo***

Grundsätzlich sind landwirtschaftliche Flächen mit Wiesen- oder Ackerklima klimatisch bedeutsame Kaltluftentstehungsgebiete, auf denen bei nächtlicher Abkühlung der Boden- und Vegetationsoberflächen Kalt- und Frischluft entsteht. Unversiegelte und mit Vegetation bestandene Flächen sorgen aber auch für den Abbau bzw. die Vermischung von Schadstoffen mit unbelasteten Luftmassen.

Insbesondere von den umgebenden Talhängen des Weser- und Wiehengebirges sowie von den östlich von Neesen gelegenen großflächigen landwirtschaftlichen Nutzflächen fließt Kaltluft in die Weseraue und wird aufgrund des Geländegefälles als Kaltluftbahnen talabwärts nach Norden transportiert.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Nördlich und östlich schließt sich weitere Wohnbebauung an. Westlich grenzen ein Siedlungsgehölz sowie großflächig versiegelte gewerblich genutzte Flächen an. Lediglich nach Süden öffnet sich das Plangebiet in eine innerhalb des Siedlungsbereiches gelegene Ackerfläche.

Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet innerhalb einer in Richtung Weseraue strömenden Kaltluftachse liegt.

Belastungen der Luftqualität ergeben sich durch das südwestlich des Plangebietes vorhandene Baustoffunternehmen sowie den Straßenverkehr der rund 430 m südlich des Plangebietes vorhandenen B 482.

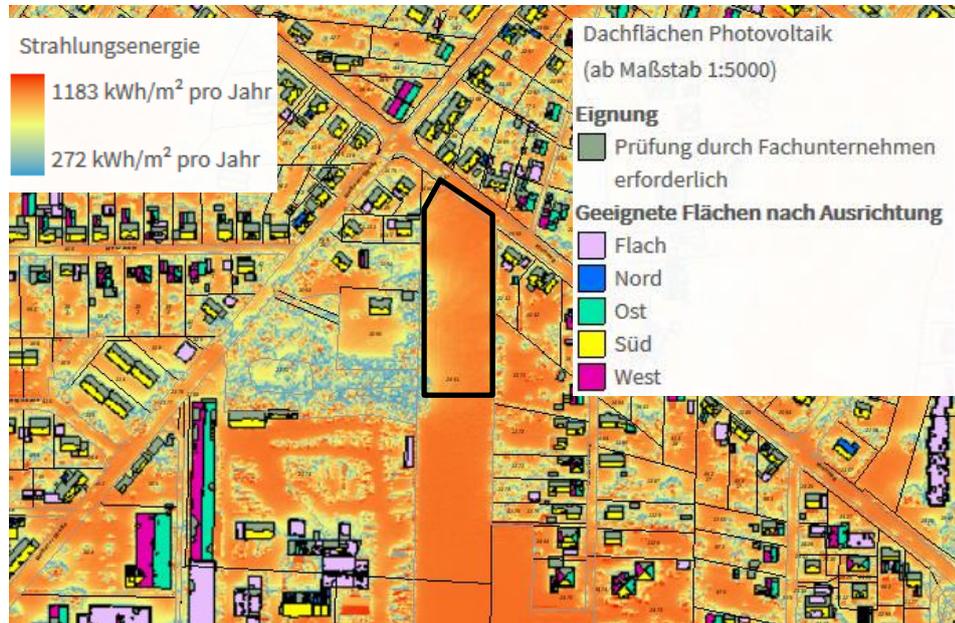
Angaben zur Luftqualität bzw. Schadstoffbelastung liegen für das Plangebiet nicht vor. Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte für Feinstaub oder Stickstoffdioxide sind jedoch nur an sehr stark befahrenen Straßen im eng bebauten Siedlungsbereich anzunehmen. Eine solche Belastungssituation liegt für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der südlich angrenzenden Freiflächen und der dadurch günstigen Belüftungssituation ist von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gem. 39. BImSchV auszugehen.

Eine effiziente Energienutzung und der Ausbau erneuerbarer Energien leisten einen entscheidenden Beitrag zur Einsparung von CO<sub>2</sub> und damit zum Klimaschutz. Das solarenergetische Potenzial des B-Plangebietes stellt sich aufgrund der nach Süden ausgerichteten freien Fläche und damit geringer Beschattung durch Gehölze als gut dar (Abb. 2-2).

***Vorbelastung***

***solar-energetisches Potenzial***

Entsprechend dem Energieatlas des Landes NRW stellt sich das Gebiet aufgrund der hohen Strahlungsenergie ebenfalls als geeignet für Solarthermieanlagen, zur Erwärmung des Trinkwassers und Unterstützung der Heizung, dar (Abb. 2-2).



**Abb. 2-2: Auszug aus dem Solarkataster NRW (Lage des Plangebietes schwarz umrandet)**

Datengrundlage: LANUV NRW (2019), Energieatlas NRW, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung-Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

### ***Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft bei Durchführung der Planung***

Die geplante Neubebauung führt primär zu einem Verlust von weiteren ca. 1.602 m<sup>2</sup> klimaaktiver Flächen. Die versiegelten Flächen des Plangebietes werden nach Umsetzung der Planung ca. 59 % ausmachen und tragen durch eine hohe Wärmespeicherfähigkeit zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und zur Verringerung der Temperaturdifferenzen zwischen Tag und Nacht bei, d. h. es entstehen Wärmeinseln. Die Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb der Flächen des B-Plangebietes sind als negativ zu bewerten.

Eine Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses in Richtung Weseraue und Schaffung einer Barrierewirkung ist aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den betrachteten Flächen um Fragmente einer freien Landschaft innerhalb des Siedlungsbereichs handelt, die zur Durchlüftung

***bau- und anlagenbedingte Auswirkungen***

des Siedlungsbereichs beitragen.

Die unbebauten Flächen nahe der Bebauung sorgen weiterhin für einen ausreichenden Luftaustausch. Luftleitbahnen mit hohen Kaltluftabflüssen sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes sowie der nach Norden, Osten und Westen angrenzenden Bebauung ist bau- und anlagebedingt nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Das solare Potenzial wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Innerhalb des Baugebietes bestehen gute Bedingungen zur Nutzung der Solarenergie. Allgemein wirkt die Nutzung erneuerbarer Energien dem Klimawandel entgegen und hat somit einen grundsätzlich positiven Effekt auf das Schutzgut Klima.

Durch die geplante Erweiterung der Dentalpraxis ist grundsätzlich von einer Zunahme der Immissionsbelastung (insbesondere NOX und Feinstaub) aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre auszugehen.

Jedoch ist aufgrund der weiterhin bestehenden guten Belüftung des sich nach Süden in Richtung landwirtschaftlicher Flächen öffnenden Gebietes auch künftig keine grenzwertüberschreitenden Luftschadstoffbelastung zu erwarten.

Die Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes tragen zur Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Stäuben und Schadgasen bei. Sie wirken ausgleichend auf das Standortklima und vermindern die o. g. Temperaturdifferenzen. Vor diesem Hintergrund ist die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) 25a BauGB positiv anzusehen.

Dachbegrünungen (s. Kap. 2.2) und Fassadenbegrünungen tragen auch zur Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Filterung von Staub und sonstigen Immissionen durch das Blattwerk bei. Darüber hinaus werden monotone Fassaden optisch belebt und aufgewertet und bieten zusätzlichen Lebensraum für die Fauna. Dem Investor und Grundstückseigentümer wird empfohlen, Dach- und Fassadenbegrünungen auf ihren Grundstücken zu berücksichtigen.

**betriebs-  
bedingte  
Auswirkungen**

**Vermeidungs-  
und  
Minderungs-  
maßnahmen**

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>	<b>Bewertung der Erheblichkeit</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von weiteren 1.602 m<sup>2</sup> Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>• Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität</li> <li>• geringfügige Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Inanspruchnahme stadtklimatisch relevanter Kaltluftbahnen</li> </ul> <p style="text-align: center;">und</p> <p style="text-align: center;">unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>	

## 2.4 Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

### ***Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo***

Eine Ortsbegehung der Flächen im Bereich des Plangebietes erfolgte im Februar 2019, bei der die vorhandenen Biotopstrukturen nach dem Standard des LANUV NRW (2018, 2016) erfasst wurden. Die Biotoptypencodes wurden ganz bewusst um nicht mehr zulässige Zusatzcodes des LANUV NRW ergänzt, die zur deutlicheren Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen genutzt wurden. Die Kronentraufen der Gehölzbestände im Plangebiet wurden anhand eines aktuellen Luftbildes abgegrenzt. Ferner wurden die Gehölze im Umfeld des Plangebietes mittels Fernglas auf Horste und Höhlen (Astlöcher, Spechthöhlen) und die Gebäude auf Einflugmöglichkeiten untersucht. Die räumliche Verteilung der Biotoptypen ist dem Anhang I (Bestandsplan) zu entnehmen. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse der Bestandsaufnahme kurz beschrieben.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsrandbereich. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch das bestehende Gebäude der Zahnarztpraxis, ein modernes dreistöckiges Gebäude mit den zugehörigen Parkplatzflächen und einer Garage. Regelmäßig genutzte Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vögel wurden an den Gebäuden nicht festgestellt. An den Verkleidungen im Bereich des Daches der Zahnarztpraxis sind jedoch Spalten vorhanden, die potenziell als Tagesversteck für Fledermäuse geeignet sind. Spuren einer Nutzung wurden nicht festgestellt.

***Biotoptypen  
(s. Anhang 1)***

***bestehende  
Bebauung***



**Abb. 2-3: Nord- und Ostseite des Praxisgebäudes vom Kirchweg aus (Blick NO nach SW)**



**Abb. 2-4: Südseite des Praxisgebäudes mit Garage (links) sowie Parkplatz- und Grünfläche im Vordergrund (Blick S nach N)**

Südlich an die bereits versiegelten Flächen schließt eine artenarme intensiv gepflegte Grünfläche an, die mit einem Stabgitterzaun umzäunt ist. Bis auf junge Heckenpflanzungen sind im Bereich des Plangebietes keine Gehölzbestände vorhanden. Auf den angrenzenden Grundstücken sind jedoch Gehölze vorhanden, deren Kronen zum Teil bis in das Plangebiet hineinreichen.

Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Hausgärten sind intensiv gepflegt und weisen Obst- und Ziergehölze auf. An einem Obstgehölz wurde ein Astloch festgestellt.

***Grünfläche***

***Hausgärten  
östlich des  
Plangebietes***



**Abb. 2-5: Gartenfläche östlich des Plangebietes (Blick N nach S)**

Westlich des Plangebietes sind weitere Gartenflächen mit Baumbestand vorhanden. Es sind sowohl lebensraumtypische Arten wie Obstgehölze, Sand-Birke, Esche, Ross-Kastanie etc. vorhanden, aber auch nicht lebensraumtypische Arten wie Douglasien oder Hybrid-Pappeln. Die Gehölze weisen überwiegend ein niedriges bis mittleres Alter auf. Prägend sind insbesondere ein Bestand aus Hybrid-Pappeln mit starkem Baumholz auf der südlich gelegenen Grundstücksfläche sowie die nördlich anschließenden Douglasien mit mittlerem Baumholz. Im Rahmen der Begehung wurden drei Bäume mit Astlöchern im nahen Umfeld des Plangebietes sowie ein Horst auf einer Douglasie festgestellt.

Die westlich gelegenen Grundstücke sind mit einer Mauer zum Plangebiet abgetrennt. Auf dem südlich gelegenen Grundstück sind gemäß der Amtlichen Basiskarte zwei Teiche vorhanden. Da das Gelände aufgrund der hohen Mauer nicht einsehbar war, konnte nicht festgestellt werden, ob diese zum Untersuchungszeitpunkt mit Wasser bespannt waren.

***Gehölzbestände  
auf Grund-  
stücken  
westlich des  
Plangebietes***



**Abb. 2-6: Baumbestand im Bereich der westlich des Plangebietes angrenzenden Grundstücke (Blick O nach W), prägende Bestände sind insbesondere die Hybrid-Pappeln mit Mistelbewuchs (links) und Douglasien (rechts)**

Südlich der Grünfläche ist eine Ackerfläche vorhanden, die zum Zeitpunkt der Ortsbegehung mit Getreide bestellt war. Westlich an die Ackerfläche angrenzend befinden sich Industrieflächen.

***Ackerfläche südlich des Plangebietes***



**Abb. 2-7: Ackerfläche südlich des Plangebietes mit angrenzender Industriefläche (rechts) und Blick auf das Wesergebirge (Blick N nach S)**

Das B-Plangebiet liegt am Rand eines Offenlandbereichs aus landwirtschaftlichen Flächen, der von Siedlungsflächen umgeben ist. Die intensiv genutzten Flächen des Plangebietes haben eine vergleichsweise geringe Wertigkeit für den Arten- und Individuenaustausch.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 (NZO-GMBH 2019) wurden Datenrecherchen bzgl. des potenziellen Vorkommens planungsrelevanter Arten im Bereich des B-Planes durchgeführt. Die Vorprüfung der Arten hat ergeben, dass für keine Art die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten ist.

Vorbelastungen des Schutzgutes Biotop, Pflanzen und Tiere bestehen durch die bereits vorhandenen Versiegelungen im Norden des Plangebietes, durch die Immissionen (Lärm und Schadstoffe) aufgrund der Nutzung der Parkplatzflächen des Plangebietes, den Verkehr der Straße Kirchweg sowie die Nutzung der Gärten und des nahe gelegenen Industriegebietes.

#### ***Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere bei Durchführung der Planung***

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 42 werden weitere Flächen (ca. 1.602 m<sup>2</sup>) des Plangebietes durch die Erweiterung des Praxisgebäudes und der Stellplatzflächen versiegelt, die nicht mehr als Lebensraum zur Verfügung stehen. Entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes des Ingenieurbüros Kai Braunschweig (Stand 13.09.2019) werden ca. 59 % des Plangebietes versiegelt.

Dabei wird eine intensiv genutzte Grünfläche in Anspruch genommen, die nur eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit aufweist.

Lebensräume hoher ökologischer Wertigkeit sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebietes werden keine Biotop durch das Vorhaben in Anspruch genommen.

Die Eingriffsflächen sind Kulturbiotop, die vergleichsweise intensiv genutzt werden und einen geringen Grad an Natürlichkeit aufweisen. Diese Lebensräume sind in kurzer Zeit wieder herstellbar.

Mit der Versiegelung geht der Verlust potenzieller Nahrungshabitats für Tierarten einher, die die Flächen bisher als Teil Lebensraum genutzt haben.

#### ***Biotopverbund***

#### ***Fauna/ planungs- relevante Arten***

#### ***Vorbelastung***

#### ***anlagen- und baubedingte Auswirkungen***

Im Süden des Plangebietes, im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB, wird auf der Grünfläche eine Obstwiese entwickelt, so dass neue Lebensraumstrukturen entstehen (vgl. textliche Festsetzungen § 4 Abs. 1). Ferner ist die Pflanzung und dauerhafte Erhaltung von 9 Laubbäumen als Hochstamm entsprechend der Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorzunehmen (vgl. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 3, s. Anhang II, Konfliktplan).

Durch die Nutzung der zusätzlich geplanten Stellplatzflächen wird es zu einer Erhöhung und der Lärm- und Schadstoffbelastungen im Plangebiet kommen. Diese sind jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen von geringer Relevanz.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Landschaftsschutzgebiete sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da die Flächen des Plangebietes nur eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund aufweisen, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf den Biotopverbund auszuschließen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vorhaben auszuschließen sind (NZO-GMBH 2019). Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Sollten sich jedoch wesentliche Änderungen der Planung ergeben, insbesondere Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gebäude, ist die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erneut zu prüfen.

Sollten Aufastungen bzw. Rückschnitte an Gehölzen der Nachbargrundstücke für das Vorhaben erforderlich sein, so sind diese außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen (vgl. § 39 BNatSchG). Baumfällungen sind nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen.

Ferner wird empfohlen, die Flächen unter den anzupflanzenden Einzelgehölzen auf den Stellplätzen durch heimische Blühpflanzen zu begrünen. Blühpflanzen tragen nicht nur zu einer optischen Aufwertung der Stellplatzflächen bei, sondern bieten auch für Insekten eine Nahrungsquelle. Darüber kann ein Beitrag zur Sicherung der Biodiversität geleistet werden.

**betriebs-  
bedingte  
Auswirkungen**

**Auswirkungen  
auf Schutz-  
gebiete**

**Auswirkungen  
auf den Biotop-  
verbund**

**Auswirkungen  
auf planungs-  
relevante Arten**

**Vermeidungs-  
maßnahmen für  
weitere streng  
und besonders  
geschützte  
Arten**

**Minimierungs-  
maßnahmen**

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Biotop, Pflanzen und Tiere</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>	<b>Bewertung der Erheblichkeit</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotopstrukturen durch Neuversiegelung auf ca. 1.602 m<sup>2</sup></li> <li>• Inanspruchnahme von Biotopen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit</li> <li>• Verlust von potenziellen faunistischen Teillebensräumen als Nahrungs- und Jagdhabitat</li> <li>• Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der Parkplatzflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Inanspruchnahme von Schutzgebieten</li> <li>• keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten</li> </ul> <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie Kompensationsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>	

## 2.5 Schutzgut Landschaft

### ***Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo***

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird heute durch die umgebende Siedlungsbebauung sowie das Wesergebirge im Süden charakterisiert. Das Plangebiet selbst weist im Norden bereits die bestehende Dentalpraxis mit Parkplätzen auf. Das Siedlungsgehölz westlich des Plangebietes stellt ein besonderes Element in einem durch Siedlungsbebauung geprägten Raum dar (s. Abb. 2-8).

***Vorbelastung***



**Abb. 2-8: Auszug aus OWL 3D 2019  
Blick nach Norden (Plangebiet im Vordergrund)**  
Hinweis: bestehendes Praxisgebäude nicht dargestellt  
(<http://owl.3d-map.net/?Position=495590,5789523,-55&target=495590,5789598,-20>)

Im Landschaftsplan ist das Gebiet zur temporären Erhaltung festgesetzt. (Entwicklungsziel 6 - temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Realisierung der Bauleitplanung), so dass keine für das Landschaftsbild relevanten Freiräume zur Bebauung freigegeben werden.

Ein freiraumbedeutsames Landschaftsschutzgebiet ist innerhalb des Plangebietes nicht ausgewiesen.

Südlich des Plangebietes liegt das, landschaftsbildprägende, Wesergebirge (Abb. 2-9).



**Abb. 2-9: Auszug aus OWL 3D 2019**  
**Blick nach Süden (Plangebiet im Vordergrund)**  
(<http://owl.3d-map.net/?Position=495590,5789523,-55&target=495590,5789598,-20>)

Vorbelastungen sind durch die hohen Gebäude des Industriebetriebes vorhanden.



**Abb. 2-10: Blick nach Süden mit dem Wesergebirge im Hintergrund**

### **Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei Durchführung der Planung**

Durch die neu zu errichtenden Gebäude der Dentalpraxis sowie die Stellplatzflächen und die damit verbundene Überbauung der Rasenflächen, wird der Landschafts- bzw. Siedlungseindruck im Umfeld des B-Plangebietes verändert.

Die geplante Bebauung ist jedoch in Ergänzung der bereits bestehenden Praxisgebäude an die bereits vorhandene Bebauung angepasst. Bereits heute sind in der Umgebung des Plangebietes Gewerbebetriebe und Wohngebäude vorhanden und das Plangebiet ist von Siedlungsbebauung umgeben.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind für die einzelnen Teilgebiete des B-Planes unterschiedlich festgesetzt. Für die bestehenden Gebäude im Norden ist eine Höhe von 11,50 m zulässig. Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.

Baubedingt ist durch die Bautätigkeiten und ggf. das Aufstellen von Baukränen mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese ist jedoch von kurzer Dauer und beschränkt sich lediglich auf die Bauphase.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, umgeben von Siedlungsflächen, und der im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden geringen maximal zulässigen Gebäudehöhe (vgl. textliche Festsetzungen § 2), sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen. Die geplante Bebauung schließt sich unmittelbar an die bestehenden Gebäude an.

Der vorhandene Blick auf das landschaftsbildprägende Wesergebirge nach Süden wird durch eine Begrenzung der Gebäudehöhe auf 11,50 m im nördlichen Bereich des Plangebietes (bestehenden Gebäude) sowie im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude auf maximal 5,00 m auch für die umliegenden Gebäude des Siedlungsbereichs überwiegend erhalten.

*„Heizungs- und Lüftungsanlagen, Überfahrten für Aufzüge oder sonstige technische Anlagen (u.a. Solarenergieanlagen) dürfen die festgesetzte Höhe um max. 2 m überschreiten.“ (textliche Festsetzungen § 2)*

Auch unter Berücksichtigung von technischen Anlagen mit einer Höhe von maximal 2 m über der maximal zulässigen Gebäudehöhe, d. h. für die neu zu errichtenden Praxisgebäude maximal 7,00 m, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des

**bau- und anlagebedingte Auswirkungen**

**Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Landschaftsbildes zu erwarten. Die Höhe bleibt weiterhin hinter den bestehenden Gebäude sowie den in der Umgebung vorhandenen Gebäuden zurück.

Das im südlichen Bereich des Plangebietes festgesetzte Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie die Gehölzpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen wirken sich durch eine angemessene Durchgrünung des Siedlungsbereichs positiv auf das Landschaftsbild aus.

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mind. 7 regionaltypische Obstbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe gemessen zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 1).

Dadurch entsteht auf etwa 916 m<sup>2</sup> eine lockere Streuobstwiese. Ferner ist entsprechend dem B-Plan eine 3-reihige Hecke aus im Naturraum heimischen Sträuchern und Bäumen zu pflanzen, die einen angemessenen Übergang zur südlich angrenzenden Ackerfläche darstellt (vgl. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 2).

Darüber hinaus trägt nicht nur die Streuobstwiese, sondern auch die weitere Pflanzung heimischer Gehölze im Bereich der geplanten Stellplätze zu einer angemessenen Durchgrünung des Plangebietes bei, was eine Verbesserung zur bestehenden artenarmen Freifläche und Aufwertung des Landschafts- und Siedlungsbildes beiträgt (vgl. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 3).

Das Plangebiet gliedert sich somit in den bestehenden Siedlungsbereich ein. Weitere Planungen im räumlichen Zusammenhang bestehen derzeit nicht.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>	<b>Bewertung der Erheblichkeit</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau von Gebäuden und Stellplätzen in Ergänzung der bereits bestehenden Dentalpraxis</li> </ul>	<p>aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich von ähnlicher Bebauung sowie der Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung)</p> <p><b>gering</b></p>	

## 2.6 Schutzgut Mensch

### ***Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo***

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit bereits eine in den Siedlungsbereich von Lerbeck integrierte Zahnarztpraxis mit Wohnnutzung. Angrenzend befinden sich offene mit Trittrasen eingesäte Flächen.

Die Flächen des Plangebiets haben keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die parkähnlichen offenen Rasenflächen sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Angaben zu einer möglichen Beeinträchtigung durch Luftschadstoffe finden sich bei den Ausführungen zum Schutzgut Klima und Luft (s. Kap.2.3). Konkrete Angaben zum Verkehr liegen derzeit nicht vor.

Lärm ist in Städten grundsätzlich ein sehr großes Umweltproblem. Konkrete Lärmbelastungen im Plangebiet sind auf den Gewerbelärm des südwestlich angrenzenden Betriebes sowie den Verkehrslärm, insbesondere der stark frequentierten B 482 zurückzuführen.

### ***Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bei Durchführung der Planung***

Während der Bauphase treten Lärmbelastungen durch den Baustellenverkehr und die Errichtung der Gebäude und Stellplätze für die innerhalb und im Umfeld des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung und die in den Gewerbebetrieben arbeitenden Menschen auf. Die Beeinträchtigungen sind von zeitlich begrenzter Dauer und mit zunehmendem Abstand von abnehmender Intensität. Baubedingt ist die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Menschen als gering einzustufen.

Durch die neu zu errichtenden Gebäude werden das Landschaftsbild und der Siedlungseindruck im direkten Umfeld verändert. Die geplante Bebauung ist jedoch an die bereits vorhandene Bebauung angepasst. Schon heute ist das Gebiet von Westen, Norden und Osten von zu wohn- und gewerbebezwecken genutzten Gebäuden umgeben. Lediglich nach Süden schließen Garten- und Ackerflächen an.

Insgesamt sind die bau- und anlagebedingten Auswirkungen der Planung auf den Menschen von geringer Erheblichkeit.

Die Erweiterung des bestehenden Dentalcenters deckt den Bedarf an spezialisierter medizinischer Technik und Gesundheitsvorsorge

***Siedlungsstruktur***

***Erholungsflächen***

***Vorbelastungen***

***bau- und anlagebedingte Auswirkungen***

im ländlichen Raum und trägt damit grundsätzlich zu einer besseren medizinischen Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung bei.

Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan die bestehende Zahnarztpraxis mit Wohnnutzung gesichert und es wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Erweiterung der bestehenden zahnärztlichen Praxis mit Labor-, Lager- und sonstigen Sozialräumen geschaffen. Dies trägt zur Sicherung der bestehenden ggf. Schaffung weiterer Arbeitsplätze bei.

Durch die Erweiterung des Dentalcenters ist grundsätzlich von einer Erhöhung der Verkehrsbelastungen und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffemissionen auszugehen. Für die Prognose der Schallimmissionen wurde durch die DEKRA Automobil GmbH (2019) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten stellt heraus, dass innerhalb des Plangebietes bereits Vorbelastungen durch gewerbliche Anlagen in der Umgebung vorhanden sind. Das Gutachten berücksichtigt die vor allem durch den Kfz-Verkehr verursachten zusätzlichen gewerblichen Immissionen unter Berücksichtigung von 7 Immissionsorten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung geeigneter Schallschutzmaßnahmen die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte Tag und Nacht bzw. am Immissionsort IO2 westlich des Bestandsgebäudes zur Tagzeit unterschritten werden (DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019).

Selbst im ungünstigsten Fall wird keine Erhöhung der Lärmpegel um mehr als 3 dB(A) erwartet.

Durch die Erweiterung der bestehenden Praxis und der Stellplatzflächen sind unter Berücksichtigung der im Schallschutzgutachten genannten Maßnahmen, die im Folgenden aufgeführt werden, und Anforderungen keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Immissionsorte zu erwarten:

- die An- und Abfahrt zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) ist nicht möglich. Dies ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Beschilderung) sicherzustellen.
- die An- und Abfahrt von 188 Patienten, 28 Mitarbeitern und 5 Lieferfahrten mit Pkw-Motor darf nicht überschritten werden
- im Bereich des Betriebsgeländes ist auf ein ruhiges Verhalten zu achten. Vermeidbare Geräuschimmissionen während der Be- und Entladung sowie der Entsorgung von Abfällen sind zu unterbinden. Dies ist durch entsprechende Betriebsanweisungen sicherzustellen.
- das Klimagerät darf nur im Zeitraum von 7:30 – 20:00 Uhr genutzt werden
- die in dem Gutachten aufgeführten technischen Aggregate

**betriebs-  
bedingte  
Auswirkungen**

**Vermeidungs-  
und  
Minderungs-  
maßnahmen**

dürfen den folgenden angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten (DEKRA AUTOMOBIL GMBH 2019).

Schallquelle (Vorgabewerte)	L <sub>WAeq</sub> [dB(A)]	Einwirkdauer T
1x Klimagerät	≤ 79	12,5 h/Tag
1x Kamin Heizung	≤ 70	24 h/Tag

In der Tabelle verwendete Abkürzung:  
L<sub>WAeq</sub>: Mittelungspegel in dB(A)

Bei Änderungen oder Abweichungen der im Gutachten angegebenen Rahmenbedingungen ist das Gutachten zu überarbeiten. Die im Schallschutzgutachten genannten Anforderungen und Auflagen sind im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Darüber hinaus tragen die Festsetzungen zum Pflanzen von Obstbäumen sowie der weiteren Durchgrünung des Gebietes in Form von Einzelbaumpflanzungen und Hecken mit heimischen Laubbaumarten auf den privaten Grundstücken zu einer Aufwertung des Siedlungsbildes bei.

Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB
<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen</li> <li>Durchgrünung wirkt sich positiv auf das Landschafts- und Siedlungsbild aus</li> </ul>	<p>unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>von Schallschutzmaßnahmen und den im Gutachten genannten Anforderungen</li> <li>Pflanzmaßnahmen</li> </ul> <p>sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><b>gering</b></p>

**Bewertung der Erheblichkeit**

## 2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

### **Bestandsaufnahme und Bewertung des Status quo**

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Bodendenkmals „Körpergräberfeld der mittlere Bronzezeit“ (DKZ 3719,0061). Die ca. 0,6 - 1,6 m unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar. Es handelt sich um ein Bodendenkmal, an dessen Erhalt ein öffentliches Interesse besteht.

Weitere Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im B-Plangebiet nicht vorhanden.

Zu den Sachgütern zählen das bestehende Praxisgebäude und die Garage. Diese sind in einem sehr guten baulichen Zustand.

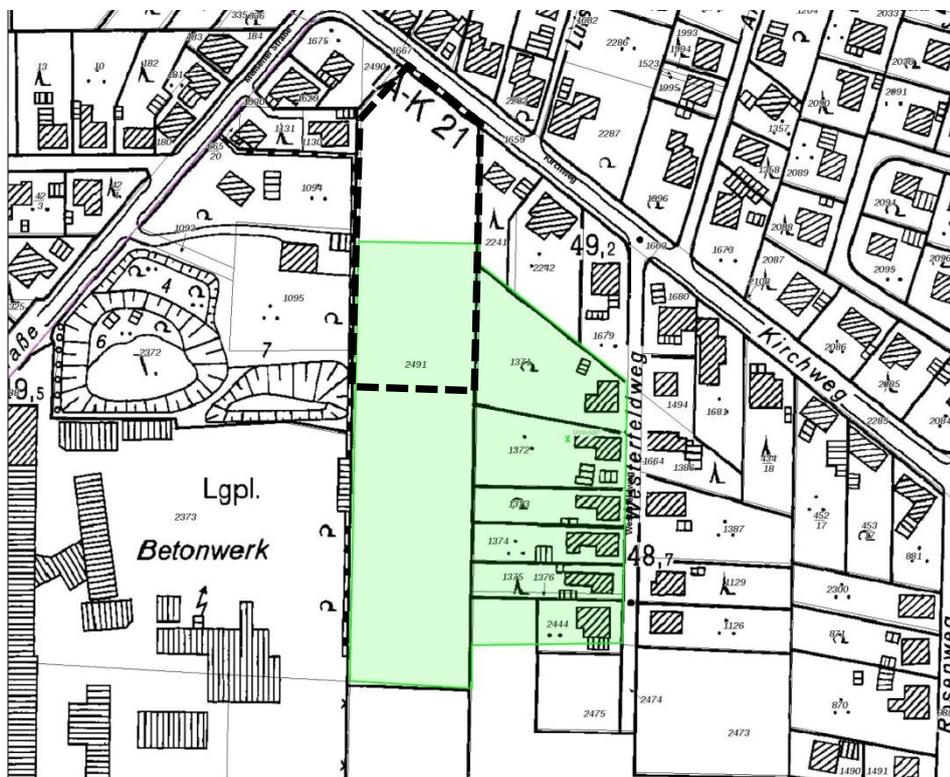
### **Prognose über die Entwicklung der Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter bei Durchführung der Planung**

Das geplante Gebäude zur Erweiterung der Zahnarztpraxis liegt kleinflächig im Bereich des Bodendenkmals (s. vorhabenbezogener B-Plan).

**Kulturgüter**

**Sachgüter**

**bau- und anlagebedingte Auswirkungen**



**Abb. 2-11: Lage des Bodendenkmals (Gräberfeld mit der DKZ 3719,0061) grün markiert**

schwarz-gerissene Linie = Lage des Plangebietes, Quelle: LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld

Um Beeinträchtigungen des Bodendenkmals im Rahmen der Bauarbeiten zu vermeiden, sind nach Auskunft der unteren Denkmalbehörde der Stadt Porta-Westfalica und des Landesverbands Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen (Herr Dr. Spiong) Mitarbeiter der Behörden frühzeitig über den Zeitpunkt der Bodenarbeiten zur Gründung des geplanten Gebäudes zu informieren und während der Arbeiten zu Dokumentationszwecken hinzuzuziehen. Für den Bau der Stellplätze sind nach Auskunft der Denkmalbehörden keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich, da hier der Boden nur sehr oberflächennah abgetragen wird.

Unter Berücksichtigung der geringen räumlichen Überschneidung der geplanten Gebäude und der geringen Aushubtiefe im Bereich der Stellplätze sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörde sind keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten. In Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Porta Westfalica und der LWL Archäologie sollen vor Beginn der Baumaßnahmen entsprechende Sondierungen des Geländes durchgeführt werden.

Das Praxisgebäude und die Garage werden durch den B-Plan planungsrechtlich gesichert. Veränderungen an den Gebäuden sind gemäß der aktuellen Planung nicht vorgesehen.

Betriebsbedingt ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

**betriebs-  
bedingte  
Auswirkungen**

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überbauung eines Bodendenkmals von öffentlichem Interesse durch den Erweiterungsbau der Zahnarztpraxis und durch Stellplätze</li> <li>• keine Veränderungen an den bestehenden Gebäuden geplant</li> </ul>	<p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• einer nur geringen räumlichen Überschneidung im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude</li> <li>• und der geringen Aushubtiefe im Bereich der Stellplatzflächen</li> <li>• sowie der frühzeitige Beteiligung der Fachbehörde vor den Erdarbeiten</li> </ul> <p>sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

**Bewertung der  
Erheblichkeit**

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Schutzgüter beeinflussen sich in vielfältiger Weise untereinander. Die Bodenqualität hat z. B. großen Einfluss auf die Filter- und Pufferwirkung in Bezug auf das Grundwasser. Nicht zuletzt hängt von der Art des Bodens und der Durchlässigkeit auch die Höhe der Grundwasserneubildungsrate ab. Andererseits spielt der Wasserhaushalt auch eine wichtige Rolle bei der Bodenentstehung und -zusammensetzung. Über Verdunstung ist das Wasser entscheidend an den klimatischen Verhältnissen eines Gebietes beteiligt. Das Klima beeinflusst wiederum die Standortfaktoren für die Vegetation und diese prägt zusammen mit der Topografie das Landschafts- bzw. Siedlungsbild.

Boden- und Wasserverhältnisse vor Ort sind ferner Grundlage für die Entwicklung der Vegetation und der daran angepassten Tierarten. Vielfältige Vegetationsstrukturen und eine hohe Artenvielfalt verbessern die Erholungswirkung eines Raumes für den Menschen.

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes werden in einem Stadtgebiet mit bereits hohem Bodenversiegelungsgrad weitere Bodenflächen mit einer Flächengröße von ca. 1.602 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Neben der Pufferfunktion zum Schutz des Grundwassers verliert das Plangebiet im gleichen Umfang auch Flächen für die Grundwasserneubildung und Flächen für die Kalt- bzw. Frischluftentstehung sowie den bioklimatischen Ausgleich.

Die Erweiterung des Dentalcenters führt zum Bau neuer Gebäude und Stellplatzflächen. Die Versiegelungen schaffen ungünstige klimatische Bedingungen, sogenannte „Wärmeinseln“. Die natürlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser und Klima werden im B-Plangebiet dauerhaft verändert. Durch die Entwicklung der Streuobstwiese im Süden des Plangebietes mit Heckenstrukturen werden jedoch neue Lebensräume geschaffen.

Der Flächenverlust und die mikroklimatischen Veränderungen werden zu einer Veränderung der das Gebiet nutzenden Tier- und Pflanzenarten führen. Anstatt der parkähnlichen Rasenflächen entstehen Siedlungsflächen sowie Grünflächen und eine Streuobstwiese mit umgebenden Heckenstrukturen. Dort können Arten der Siedlungs(rand)bereiche und Städte Lebensräume finden. Durch die Entwicklung der Streuobstwiese und der Heckenstrukturen werden neue Lebensräume geschaffen.

Bei der Bewertung von Wechselbeziehungen im Rahmen der Umweltprüfung sind Wirkungsverlagerungen im Sinne der Verwaltungsvorschrift zum UVP, die durch Minderungs- und Schutzmaßnahmen zu Problemverschiebungen führen können, zu

betrachten. Derartige Wechselwirkungen sind nicht erkennbar. In der Umgebung des B-Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete, deren Lebensräume oder Artenzusammensetzung durch die zusätzliche Bebauung und die Mehrverkehre und Emissionen nachteilig beeinträchtigt werden. Die zusätzlich zu erwartenden Auswirkungen stellen sich unter Berücksichtigung der Aussagen zum Schallschutz und zum Bodendenkmal auch in Bezug auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter als gering dar.

### **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Rasenfläche kurzfristig erhalten bleibt. Damit würden sich zunächst auch keine Veränderungen im Vergleich zur derzeitigen Situation für die Schutzgüter ergeben.

### **4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 (Stand September 2019) werden Festsetzungen zur Minderung von Eingriffen getroffen.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (s. Kap. 2) sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen schutzgutspezifisch genannt, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten können, die Eingriffsfolgen des Vorhabens zu mindern.

Der Bebauungsplan sieht eine Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen vor. Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes (bestehendes Praxisgebäude) wird die Höhe der Gebäude auf maximal 11,50 m begrenzt. Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Für die Gebiete gilt gleichermaßen, dass technische Anlagen diese Höhe um maximal 2 m überschreiten dürfen.

***Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen***

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mind. 7 Obstbaum-Hochstämme entsprechend der Listeder Hinweise Nr. 6 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang der zu pflanzenden Gehölze beträgt mind. 12 cm in 1 m Höhe gemessen Die Gehölze sind entsprechend dem unter Hinweis Nr. 9 abgebildeten Pflanzschema zu pflanzen.

***Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 [1] 25 a BauGB)***

*Die Fläche ist zudem mit einer regionaltypischen Grünlandmischung (vorzugsweise Regiosaatgut) anzusäen und extensiv zu nutzen. Es ist eine zweimalige Mahd pro Jahr zulässig (1. Schnitt abhängig von Witterung und Bestandsentwicklung innerhalb eines Mahdfensters vom 01.06. bis 15.06. jeden Jahres, 2. Schnitt mind. 8 Wochen nach dem ersten (Anfang/Mitte August)). Das Mähgut ist abzufahren. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) unzulässig (s. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 1).*

Es wird darüber hinaus empfohlen, keine Pflanzenschutzmittel und chemisch-synthetische Düngemitteln zu verwenden.

*Innerhalb der festgesetzten und mit einem (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher und Bäume gemäß den Pflanzschemen unter den Hinweisen Nr. 7 und 8 zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zu 20 % aus Bäumen als Heister und zu 80 % aus Sträuchern herzustellen. Die zu pflanzenden baumartigen Laubgehölze sind als Heister, 2 x verpflanzt, 150 - 200 cm hoch und die Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 5. Die Pflanzung ist so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, frei wachsendes Gehölz entwickeln kann (s. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 2).*

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücksflächen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standorten entsprechend der Hinweise in den textlichen Festsetzungen heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen (s. textliche Festsetzungen § 3 Abs. 3). Die Lage der zu pflanzenden Einzelbäume ist auch dem Anhang II (Konfliktplan) zu entnehmen.

### **Pflanzung von Bäumen**

Weitere Vermeidungsmaßnahmen wie z. B. eine Dachbegrünung oder die Berücksichtigung von Photovoltaik- oder solarthermischen Anlagen sollten Berücksichtigung finden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgte auf Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ des LANUV NRW (Stand September 2008).

### **Eingriffs- ermittlung und Kompensations- bedarf**

Dazu wird für jeden Biotoptyp im Vorhabenbereich das Produkt aus dem Wertfaktor und der Flächengröße ermittelt und diese Einzelflächenwerte für alle Biotoptypen im Vorhabenbereich aufsummiert. Entsprechend wird für die zu erwartenden Biotope nach Umsetzung der Planung vorgegangen.

Die Differenz des Flächenwertes im Ist-Zustand und des Wertes nach Umsetzung der Planung ergibt den erforderlichen Kompensationsbedarf. Dem Anhang I (Bestandsplan) und dem Anhang II (Konfliktplan) sind der aktuelle Bestand und die geplanten Eingriffe zu entnehmen.

Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Wertfaktoren, die für die verschiedenen Biotoptypen im Bereich des Plangebiets im Bestand angesetzt wurden.

**Tab. 4-1: Wertfaktoren der im Bereich des Plangebietes vorkommenden Biotoptypen**

Code (vgl. Anhang I – Bestandsplan)	Biotoptyp	Wertfaktor
BD0, Irg0,kd4	Hecke, Anteil lebensraumtypischer Arten 0-30 %, intensiv geschnitten	3
HM4, mc1*	Rasenfläche	2
HM0, ka4	Grünanlage	2
HM0, mf1	Schotterfläche (aus einer internen Stellungnahme der Stadt Porta Westfalica geht hervor, dass entsprechend der Baugenehmigung des bestehenden Praxisgebäudes eine Hecke zu pflanzen ist:	1
BD0	Lebensbaumhecke	3
VA7a, mf7	Schotterweg	1
HV3, me1	Parkplatz	0
HN1	Gebäude	0
VA, me2	Verkehrsstraße	0

Hinweise: Die mit einem \* gekennzeichneten Strukturcodes sind entsprechend den Vorgaben des LANUV NRW (Stand April 2019) nicht zulässig, wurden jedoch zur besseren Beschreibung der Biotoptypen dennoch angegeben.

Die zukünftige Verteilung der verschiedenen Biotopstrukturen ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Ingenieurbüros Kai Braunschweig (Stand 13.09.2019) entnommen (s. Anhang II, Konfliktplan).

In den Bereichen, in denen die derzeit vorhandenen Biotopstrukturen erhalten bleiben, werden die gleichen Biotopwerte wie im Ausgangszustand angesetzt. Für die geplanten Gebäude und Parkplatzflächen wird ein Biotopwert von 0 angesetzt. Für die geplanten Grünflächen im Bereich der Stellplätze wird ein Biotopwert von 2 festgelegt. Für die Obstwiese im Süden des Plangebietes wird ein Biotopwert von 6 angesetzt. Für die zu pflanzenden Heckenstrukturen mit heimischen Arten wird der

Biotopwert auf 5 festgelegt.

Ragt die Kronentraufe von Gehölzen der Nachbargrundstücke in den Geltungsbereich des B-Planes hinein, so wird dieser Bereich der Kronentraufe nicht als Eingriff erfasst. Innerhalb des B-Plangebietes befinden sich, bis auf junge Hecken aus nicht lebensraumtypischen Arten, keine Gehölze, sodass der Wert des darunter liegenden Biototyps (z. B. Rasenfläche) der Eingriffsermittlung zu Grunde gelegt wird.

Die Kompensationsermittlung ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

**Tab. 4-2: Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 „Dentalcenter - südl. Kirchweg“**

Rechnerische Bilanz									
IST-ZUSTAND					PLANUNG				
Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert		Biotoptypen	Fläche in ca. m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Flächenwert	
			(b x c)					(f x g)	
A	b	c	d		e	f	g	h	
Baufläche "Dentalcenter" Nord (Bestandsfläche)									
BD0, Irg0,kd4	Hecke	134	3	402					
BD0, Irg0,kd4	Hecke (Lebensbaum)	54	3	162	BD0, Irg0,kd4	Hecke (Lebensbaum)	54	3	162
HM0, mf1	Schotterfläche	115	1	115	HM4, mc1	Rasen	360	2	720
HN1	Gebäude	464	0	0	HN1	Gebäude	476	0	0
HV3, me1	Parkplatz	821	0	0	HV3, me1	Parkplatz	816	0	0
VA7a, mf7	Schotterweg	109	1	109					
HM4, mc1	Rasen	9	2	18					
Baufläche "Dentalcenter" Süd (Erweiterungsfläche)									
HM0, ka4	Grünanlage	66	2	132	HM0	Grünanlage	582	2	1.164
HM4, mc1	Rasen	3.448	2	6.896	HK2	Obstwiese	916	6	5.496
HN1	Gebäude	69	0	0	HN1	Gebäude	542	0	0
HV3, me1	Parkplatz	617	0	0	HV3, me1	Parkplatz	1.739	0	0
VA7a, mf7	Schotterweg	143	1	143	BF3, Irg100	Einzelbäume	80	3	240
BD0, Irg0,kd4	Hecke	52	3	156	BD0, Irg100	Hecke	536	5	2.680
Fläche Plangebiet:		<u>6.101</u>	Flächenwert IST	<u>8.115</u>	Fläche Plangebiet		<u>6.101</u>	Flächenwert PLANUNG	<u>10.462</u>
Flächenwert für Ausgleich = PLANUNG - IST = 10.462 WE - 8.115 WE = 2.347 WE									

Der Kompensationsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 42 wird durch Aufwertungen innerhalb des Plangebietes komplett ausgeglichen, so dass ein rechnerischer Kompensationsüberschuss von 2.347 Werteinheiten entsteht.

## **5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das B-Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsflächen des Ortsteiles Lerbeck der Stadt Porta Westfalica und ist von Wohn-, Gewerbe- und sonstiger Bebauung umgeben. Die Erweiterung der bestehenden Praxis im Bereich der Siedlungsflächen ist in jedem Fall einer weiteren Ausdehnung von Baugebieten und Versiegelungen in der freien Landschaft vorzuziehen.

Innerhalb des B-Planes ergeben sich unter Ausnutzung der vorhandenen Flächen keine sinnvollen weiteren Planungsmöglichkeiten. Die geplante Erweiterung der Gebäude erfolgt in Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude, sodass durch Vermeidung weiterer frei stehender Gebäude die Versiegelung von Wegen und Zufahrten begrenzt wird.

Darüber hinaus werden die bestehenden Stellplätze nach Süden erweitert, sodass auch diese Nutzung möglichst kompakt ohne überflüssige Versiegelungen und Zufahrten errichtet werden kann.

## **6. kumulative, grenzüberschreitende Auswirkungen des geplanten Vorhabens**

Das Vorhaben weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf Bundes- und Landesebene auf. Die niedersächsische Landesgrenze befindet sich in einer Entfernung von rund 2,5 km nordöstlich des Plangebietes.

Der Standort des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine bereits durch den bestehenden und umgebenden Siedlungsbereich vorbelastete Fläche, so dass erheblich negative grenzüberschreitende Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Es ist jedoch zu erwarten, dass aufgrund guter und spezialisierter zahnmedizinischer Versorgung auch Patienten der umliegenden Ortschaften der Stadt Porta Westfalica und der auf niedersächsischer Seite liegenden Stadt Bückeberg zum Einzugsgebiet der Praxis gehören. Erheblich negative Auswirkungen aufgrund des besonders im ländlichen Bereich bestehenden Ärztemangels sind jedoch nicht zu erwarten.

## **7. Weitere Angaben**

### **7.1 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Erstellung des Umweltberichtes und der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich keine Schwierigkeiten ergeben.

### **7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB sollen die erheblichen und die unvorhersehbaren Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, im Rahmen eines Monitorings überwacht werden, um ggf. zeitnah gegensteuern zu können. Ein Monitoring ist für den B-Plan Nr. 42 nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche oder schutzwürdige Belange nicht auftreten bzw. durch geeignete Maßnahmen verhindert werden können.

Die Belange des Schallschutzes sind durch geeignete Maßnahmen, wie im Gutachten dargelegt, im weiteren Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Darüber hinaus befindet sich innerhalb des B-Plangebietes ein Bodendenkmal. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Porta Westfalica und dem Landesverband Westfalen-Lippe (LWL) Archäologie für Westfalen (Herr Dr. Spiong) ist im Bereich des Bodendenkmals besondere Vorsicht walten zu lassen und die Behörden sind frühzeitig mit einzubeziehen.

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen wird seitens der Stadt Porta Westfalica überprüft.

## **8. Übersicht über die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Über die folgenden Maßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter vermieden oder minimiert werden.

- **Minimierung von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft/Klima, Biotope, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Innerhalb der festgesetzten und mit einem (a) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mindestens 7 im Naturraum heimische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen zu

erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Fläche ist vorzugsweise mit einer regionaltypischen Saatgutmischung für Grünland einzusäen und extensiv zu nutzen. Dabei sind maximal zwei Schnitte pro Jahr zulässig. Der erste Schnitt wird zwischen dem 01. Juni und dem 15. Juni jeden Jahres durchgeführt, der zweite Schnitt in einem Abstand von mindestens 8 Wochen zum ersten Schnitt. Das Mahdgut ist abzufahren. Ab dem 15.03. bis zur ersten Mahd sind mechanische Pflegearbeiten (schleppen, striegeln etc.) unzulässig.

Ferner ist die Streuobstwiese durch eine im B-Plan gekennzeichnete 3-reihige Hecke aus 80 % heimischen Sträuchern und 20 % heimischen Laubbaumarten eingegrünt. Die Gehölze sind entsprechend dem Pflanzschema der Hinweise Nr. 7 und 8 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücksflächen an den im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Standorten Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen.

Dabei sind insgesamt die Artlisten der Hinweise in den textlichen Festsetzungen zu berücksichtigen.

Über die Pflanzmaßnahmen kann eine Verbesserung des Bodens, eine Verbesserung des Kleinklimas durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Filterung von Staub und sonstigen Immissionen erreicht werden. Darüber hinaus gliedert sich das Plangebiet in das bestehende Siedlungsgebiet ein und bildet einen durchgrünten Übergang zur südlich angrenzenden Freifläche.

Ferner werden die Lebensräume typischer Bewohner der Siedlungsräume aufgewertet. Bisher ist die Fläche ausschließlich durch die bereits bestehende Bebauung und Stellplatzflächen sowie die Trittrasenfläche geprägt.

**Empfehlung:** Anlage von extensiver Dachbegrünung zur Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Klima und Wasser. Bei einem trockenen Gründach werden die Abflussbeiwerte auf ca. 1/5 verringert. Selbst bei wassergesättigter Dachbegrünung werden Abflussspitzen noch deutlich verzögert. Darüber hinaus bieten Gründächer Lebensraum für Pflanzen und Tiere und haben positive Auswirkungen auf das Mikroklima.

**Empfehlung:** Ferner wird empfohlen, die Flächen unter den anzupflanzenden Einzelgehölzen auf den Stellplätzen durch heimische Blühpflanzen zu begrünen.

- **Minimierung von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind für die einzelnen Teilgebiete des B-Planes unterschiedlich festgesetzt. Für die bestehenden Gebäude im Norden ist eine Höhe von 11,50 m zulässig. Die neu zu errichtenden Gebäude dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten. Auch unter Berücksichtigung möglicher technischer Anlagen, die eine Höhe von zusätzlich 2 m nicht überschreiten dürfen, werden durch Begrenzung der Höhen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vermieden.

## 9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 42 „Dentalcenter - südl. Kirchweg“ dient der Sicherung und Erweiterung der bestehenden Zahnarztpraxis sowie den damit verbundenen Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze und Zufahrten).

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungsmaßnahmen beurteilt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung dienen als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung nach Baugesetzbuch (BauGB).

Im B-Plangebiet stehen Braunerden, vereinzelt auch Pseudogley-Braunerde an, die zum Teil tiefreichend humos sind. Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich eines Bodendenkmals. Dieses ist als Körpergräberfeld der mittleren Bronzezeit bezeichnet (DKZ 3719, 61). Die unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar. Es handelt sich hierbei um ein Bodendenkmal, an dessen Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Darauf wird beim Schutzgut Kultur- und Sachgüter näher eingegangen. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits bebaut, so dass hier keine natürlichen Bodenverhältnisse mehr vorliegen.

### **Schutzgut Boden**

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Boden</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>weitere Versiegelung auf ca. 1.602 m<sup>2</sup></li> <li>Verlust anthropogen beeinflusster Bodenschichten einschl. Bodenorganismen und aller Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung</li> </ul>	<p>Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

Nach der hydrogeologischen Karte von NRW (1:100.000) liegt silikatisches Lockergestein als Poren-Grundwasserleiter vor. Gemäß der Bodenkarte NRW (1:50.000) werden die Bereiche des Plangebietes sowie die unmittelbare Umgebung als grundwasserfrei (Stufe 0) angegeben.

### **Schutzgut Wasser**

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser bestehen in Bezug auf das Grundwasser insbesondere durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Düngemittel waschen aus und Nitrat reichert sich im Grundwasser an.

Das Grundwasser im Plangebiet ist nach ELWAS (2019) in einem durch Nitrat belasteten Gebiet (§ 13 DüV).

Ferner bestehen Vorbelastungen des Schutzgutes Grundwasser durch die vorhandene Bebauung, die die Grundwasserneubildung vermindert. Aufgrund der sehr geringen Gesamtfähigkeit des Bodens sowie der vorhandenen Bebauung sind die Vorbelastungen diesbezüglich als mittel einzustufen.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• weitere Versiegelung von ca. 1.602 m<sup>2</sup> Fläche und damit Verlust für die Grundwasserneubildung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geringer Einfluss auf die Grundwasserneubildung</li> <li>• keinen Einfluss auf Wasserschutzgebiete</li> <li>• keine negative Auswirkung auf Oberflächengewässer</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

Bei den unbebauten Flächen des Plangebietes handelt es sich um Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Aufgrund der umgebenden Bebauung und der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches ist nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet innerhalb einer lokal-klimatisch bedeutsamen Kaltluftachse liegt.

***Schutzgut  
Klima und  
Luft***

Das solarenergetische Potenzial des B-Plangebietes stellt sich aufgrund der nach Süden ausgerichteten freien Fläche und damit geringen Beschattung durch Gehölze als gut dar.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung und die Emissionen durch den Verkehr der umgebenden Straßen und das südwestlich gelegene Industriegebiet.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Versiegelung von weiteren 1.602 m<sup>2</sup> Kaltluftentstehungsflächen</li> <li>• Verlust von Vegetationsflächen und deren positiven Auswirkungen auf Klima und Luftqualität</li> <li>• geringfügige Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Inanspruchnahme stadtklimatisch relevanter Kaltluftbahnen</li> </ul> <p style="text-align: center;">und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

Das B-Plangebiet liegt im Siedlungsrandbereich. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist geprägt durch das bestehende Praxisgebäude der Zahnarztpraxis mit den zugehörigen Parkplatzflächen und einer Garage. Südlich an die bereits versiegelten Flächen schließt eine artenarme intensiv gepflegte Grünfläche an, die mit einem Stabgitterzaun umzäunt ist. Bis auf junge Heckenpflanzungen sind im Bereich des Plangebietes keine Gehölzbestände vorhanden. Die Biotopstrukturen des Plangebietes weisen eine vergleichsweise geringe ökologische Wertigkeit auf.

**Schutzgut  
Biotope,  
Pflanzen,  
Tiere**

Auf den angrenzenden Grundstücken sind jedoch Gehölze vorhanden, deren Kronen zum Teil bis in das Plangebiet hineinreichen und z. T. Astlöcher aufweisen, die potenziell als Lebensstätten von Vögeln oder Fledermäuse geeignet sind. Ferner ist auf einem Nachbargrundstück und Horstbaum vorhanden.

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 42 (NZO-GMBH 2019) wurden Datenrecherchen bzgl. des potenziellen Vorkommens planungsrelevanter Arten im Bereich des B-Planes durchgeführt. Die Vorprüfung der Arten hat ergeben, dass für keine Art die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu befürchten ist.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotopstrukturen durch Neuversiegelung auf ca. 1.602 m<sup>2</sup></li> <li>• Inanspruchnahme von Biotopen vergleichsweise geringer ökologischer Wertigkeit</li> <li>• Verlust von potenziellen faunistischen Teillebensräumen als Nahrungs- und Jagdhabitat</li> <li>• Erhöhung der Lärm- und Schadstoffbelastung aus dem Verkehrsaufkommen der Parkplatzflächen</li> <li>• keine Inanspruchnahme von Schutzgebieten</li> <li>• keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten</li> </ul>	<p style="text-align: center;">unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungs- sowie der Kompensationsmaßnahmen</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes wird heute durch die umgebende Siedlungsbebauung sowie das prägende Wesergebirge im Süden charakterisiert. Das Plangebiet selbst weist im Norden bereits die bestehende Dentalpraxis mit Parkplätzen auf. Das Siedlungsgehölz westlich des Plangebietes stellt ein besonderes Element in einem durch Siedlungsbebauung geprägten Raum dar.

**Schutzgut  
Landschaft**

Vorbelastungen sind weiterhin durch die hohen Gebäude des südlich vorhandenen Industriebetriebes vorhanden.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Landschaft</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veränderung des Landschaftsbildes durch den Bau von Gebäuden und Stellplätzen in Ergänzung der bereits bestehenden Dentalpraxis</li> </ul>	<p>aufgrund der Lage des Plangebietes im Bereich von ähnlicher Bebauung sowie den Vermeidungs – und Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung)</p> <p><b>gering</b></p>

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit bereits eine in den Siedlungsbereich von Lerbeck integrierte Zahnarztpraxis mit Wohnnutzung. Angrenzend befinden sich offene mit Trittrasen eingesäte Flächen. Die Flächen des Plangebiets haben keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die parkähnlichen offenen Rasenflächen sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

**Schutzgut  
Mensch**

Lärm ist in Städten grundsätzlich ein sehr großes Umweltproblem. Konkrete Lärmbelastungen im Plangebiet sind auf den Gewerbelärm des südwestlich angrenzenden Betriebes sowie den Verkehrslärm, insbesondere der stark frequentierten B 482 zurückzuführen.

Das schalltechnische Gutachten der DEKRA Automobil GmbH 2019 stellt heraus, dass unter Berücksichtigung entsprechend geeigneter Maßnahmen die Immissionen im Bereich der 7 geprüften Immissionsorte nicht über das zulässige Maß hinaus ansteigen. Es wird auf die im Schallgutachten genannten Maßnahmen hingewiesen.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Mensch</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärm- und Schadstoffbelastungen</li> </ul>	<p>Unter Berücksichtigung der im schalltechnischen Gutachten getroffenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Bereich des Bodendenkmals „Körpergräberfeld der mittlere Bronzezeit“ (DKZ 3719, 0061). Die ca. 0,6 - 1,6 m unter Flur erhaltenen Grabstätten sind obertägig nicht erkennbar. Es handelt sich um ein Bodendenkmal an dessen Erhalt ein öffentliches Interesse besteht.

**Schutzgut  
Kultur- und  
Sachgüter**

Unter Berücksichtigung der geringen räumlichen Überschneidung der geplanten Gebäude und der geringen Aushubtiefe im Bereich der Stellplätze sowie einer frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden vor Baubeginn sind keine erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

Zu den Sachgütern zählen das bestehende Praxisgebäude und die Garage. Diese sind in einem sehr guten baulichen Zustand.

<b>Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Erheblichkeit der Umwelt- auswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Überbauung eines Bodendenkmals von öffentlichem Interesse durch den Erweiterungsbau der Zahnarztpraxis und durch Stellplätze</li> <li>keine Veränderungen an den bestehenden Gebäuden geplant</li> </ul>	<p>Unter Berücksichtigung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>einer nur geringen räumlichen Überschneidung im Bereich der neu zu errichtenden Gebäude</li> <li>und der geringen Aushubtiefe im Bereich der Stellplatzflächen</li> <li>sowie der frühzeitigen Beteiligung der Denkmalbehörden</li> </ul> <p>sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten</p> <p style="text-align: center;"><b>gering</b></p>

**Tab. 9-1: Ergebnis der Umweltprüfung für den B-Plan Nr. 42 -  
tabellarische Zusammenstellung**

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	bau-/anlagebedingt	betriebsbedingt
Geologie/Boden	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Menschen, einschl. der menschlichen Gesundheit	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Hinweis: Die Bewertung der Erheblichkeit beruht auf den im B-Plan getroffenen Festsetzungen sowie den im Schallschutzgutachten genannten Anforderungen zum Schallschutz.

## 10. Literatur/Quellenangaben

- DEKRA Automobil GmbH (2019): Prognose von Schallimmissionen – im Auftrag von Dr. Björn Kranz.
- Dinter, W. (1999): Naturräumliche Gliederung. - In: LÖBF/LAfAO (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassung. LÖBF-Schriftenreihe 17: 29-36.
- ELWAS (2019): Abfragen zum Schutzgut Wasser <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (Abfrage 11.04.2019)
- Geologischer Dienst NRW (2019): BK50 (Abfrage des WMS-Servers 11.04.2019)
- Ingenieurbüro Kai Braunschweig. (2019): Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand 13.09.2019
- LANUV NRW (2010): Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit.- LANUV-Arbeitsblatt 15, Recklinghausen
- LANUV NRW (2018): Referenzliste Biotoptypen mit Definitionen. - <http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/de/downloads>
- LANUV NRW (2016): Liste der Zusatzcodes. - <http://methoden.naturschutzinformationen.nrw.de/methoden/de/downloads>
- LANUV NRW (2010): Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit – LANUV Arbeitsblatt 15
- LANUV NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW. -Recklinghausen
- Meisel, S. (1959): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 85 Minden. Geographische Landesaufnahme 1 : 200.000. Naturräumliche Gliederung Deutschlands.- Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung.
- MUNLV (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen- Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungsursachen, Maßnahmen.- 257 S., Düsseldorf
- MURL NRW (2000): Grüne Dächer – Grüne Wände. Leitfaden und praktische Tipps zur Fassaden- und Dachbegrünung.- Düsseldorf
- NZO-GmbH (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Zahnarztpraxis Dr. Kranz, Porta-Westfalica – Artenschutzfachbeitrag. – im Auftrag des Ingenieurbüros Kai Braunschweig
- Optigrün (2010): Der Dachbegrüner. Das aktuelle Dachbegrünungsmagazin, Ausgabe 2/2010
- Planungsbüro Reinold (2019): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 42 „Dentalcenter – südl. Kirchweg“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan - (Stand 09/2019)

## **11. Anhang**

## Anhang I - Bestandsplan



### Legende

Geltungsbereich B-Plan Nr. 42

#### Gehölze auf Nachbargrundstücken

- Kleingehölz
- Baumreihe, Einzelbaum
- Hecke

#### Biotoptypen im Plangebiet

- Hecke
- Rasenflächen
- Acker
- Gebäude
- teilversiegelte Fläche (Schotterfläche)
- versiegelte Flächen
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

#### Biotoptypencodes (LANUV 2018)

- BA1 Kleingehölz mit vorwiegend lebensraumtypischen Arten
- BD0 Hecke
- BF1 Baumreihe
- BF3 Einzelbaum
- HA0 Acker
- HM0 Grünanlage
- HM4 Trittrassen
- HN1 Gebäude
- HV3 Parkplatz
- VA Verkehrsstraße
- VA7a Privat-Fahrweg

#### ergänzende Zusatzcodes\*

mc1 Trittrassen

\*Die Strukturcodes sind entsprechend der Liste der Zusatzcodes nach LANUV (2016) ungültig. Sie werden dennoch zur deutlicheren Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen gem. LANUV NRW 2008 erfasst.

#### Zusatzcodes (LANUV 2016)

- ka4 nicht heimische Baum- und Straucharten überwiegen
- kd4 intensiv gepflegt
- lrg0 lebensraumtypischer Gehölzanteil < 50 %
- me1 Pflaster- und Plattenbeläge
- me2 Asphalt- und Betonflächen
- mf1 Bodenbedeckung aus Kies, Grobsand, Schotter
- mf7 Bodenbedeckung aus Schotter

Datengrundlage: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

## Anhang II - Konfliktplan



### Legende

 Geltungsbereich B-Plan Nr. 42

#### Planung

-  Gebäude
-  Parkplatzflächen
-  Grünflächen
-  Obstwiese
-  Pflanzflächen
-  Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
-  Baumpflanzungen

#### Bestand

##### Biotoptypen im Plangebiet

-  Hecke
-  Rasenflächen
-  Acker
-  Gebäude
-  teilversiegelte Fläche (Schotterfläche)
-  versiegelte Flächen

##### Gehölze auf Nachbargrundstücken

-  Kleingehölz
-  Baumreihe, Einzelbaum
-  Hecke

Datengrundlage: Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))