

# Stadt Porta Westfalica

**Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 7 „Im Horn“** **Porta Westfalica Lerbeck**

Aufsteller:

Elmar Kuhlmann  
Architekt AkNW  
Marienwall 31  
32423 Minden  
T. 0571/ 8290070

in:

K4  
Kuhlmann Projektplanung GmbH  
Panoramastraße 43  
32457 Porta Westfalica

**Mai 2000**

**Geändert und ergänzt durch das  
Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Porta Westfalica im November 2007**

## **Vorbemerkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 „Im Horn“ - Lerbeck wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.07.2000 (Teilfläche A) bzw. 28.10.2004 (Teilfläche B) rechtskräftig. Damit wurde das Baurecht für die Grundstücke zwischen „Im Horn“ und „Eichendorffweg“ geschaffen, auf dessen Grundlage zwischenzeitlich 27 Wohnhäuser errichtet wurden. Ca. 14 weitere Wohnhäuser wären gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes noch zulässig.

Aufgrund eines Hinweises des OVG Münster in einem Ortstermin am 06.03.2007 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 „Hausberger Schweiz“ ist festzustellen, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan unwirksam ist, da seine „Festsetzungen nicht die entsprechenden Vorhaben genügend konkretisieren. Die Festsetzung eines Baugebiets allein reicht nicht aus. Enthält ein als vorhabenbezogen bezeichneter Bebauungsplan keinen Hinweis auf das beabsichtigte Vorhaben, so kann dieser Mangel nicht durch Heranziehen des Durchführungsvertrages beseitigt werden.“ (vgl. BVerwG 4 CN 3.02 vom 18.09.2003). Dieses gilt entsprechend auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Im Horn“.

Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben, 30 Einzel- und 11 Doppelhäuser und deren Erschließung zu errichten, ausreichend konkret ist, wenn ein entsprechender Vorhaben- und Erschließungsplan vorliegt.

Die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes wird durch ein „ergänzendes Verfahren“ geheilt, das heißt, dass das Verfahren ab da neu durchzuführen ist, wo der Fehler aufgetreten ist. In diesem Fall wird der Plan mit den konkreteren Festsetzungen und einem integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan neu ausgelegt, um einen erneuten Satzungsbeschluss zu fassen und eine erneute Bekanntmachung durchzuführen. Anzuwenden ist das bei Durchführung des ergänzenden Verfahrens geltende Recht, das heißt, dass auch ein Umweltbericht neu erstellt wird. Da das Planergebnis im Ergebnis nicht verändert wurde, kann auf eine erneute Abwägung verzichtet werden, zumal sich die Sach- und Rechtslage für den betreffenden Plan nicht dermaßen verändert hat, dass hier ein verändertes Ergebnis die Folge ist.

Der Rat der Stadt Porta Westfalica hat am 07.05.2007 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren zur Planerhaltung gemäß § 214 (4) BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 „Im Horn“ einzuleiten.

## **1 Situation**

Das Plangebiet der Flur 1 in der Gemarkung Lerbeck wird im Flächennutzungsplan der Stadt Porta Westfalica überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt und soll zum Zwecke der Bebauung planungsrechtliche Festsetzungen erhalten. Es ist unterteilt in die südliche Teilfläche A und die nördliche Teilfläche B, für die vereinzelt unterschiedliche Festsetzungen zur Bauausführung aufgrund unterschiedlicher Anforderungen an den Schallschutz getroffen wurden.

## **2 Anlass der Aufstellung**

Die zu beplanende Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Lerbeck in landschaftlich reizvoller Wohnlage, weil sich in der Nachbarschaft ein durch Abgrabung entstandener See befindet. Der Planbereich soll nach dem Wunsch des Eigentümers gem. Darstellung im Flächennutzungsplan mit dem Ziel aufgestellt werden, in guter Ortslage neue Wohnbauflächen festzusetzen, auf denen das Vorhaben, 30 Einzel- und 11 Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zu errichten, realisiert werden soll.

Durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der gesamte zu bebauende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt, um eine Bebaubarkeit sicherzustellen. Damit wird dem Entwicklungsgebot des BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, im Sinne des § 8 (2) Rechnung getragen.

## **3 Begründung der Aufstellung**

Das betreffende Gebiet stellte weitestgehend eine landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche dar. Aufgrund der attraktiven, zentrumsnahen Lage und der Darstellung als Wohnbaufläche soll diese einer Bebauung zugeführt werden: Es wird das Ziel verfolgt, der verstärkten Nachfrage nach ausgewiesenem Bauland im Bereich Porta Westfalica Lerbeck Rechnung zu tragen und Bauflächen in der Nähe vorhandener städtischer Infrastruktureinrichtungen auszuweisen.

Die ursprüngliche Darstellung im Flächennutzungsplan sah einen Abstand der Wohnbauflächen zur Bundesstraße B 482 von ca. 150 m vor, welcher die Südostecke des Planbereichs mit einschließt. Damit sollten direkte Einwirkungen der Schallemissionen der B 482 in angrenzende Wohnbauflächen im Sinne der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse reduziert werden.

Mit der Schallschutzproblematik hat sich im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der TÜV Bielefeld beschäftigt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante 1. Baureihe auf der Ost- und Südseite des Plangebietes, die bezüglich ihrer Stellung, Höhenentwicklung und Bauausführung als passiver Schallschutzriegel ausgebildet wird, im Gesamtbereich des Plangebietes wohngebietsverträgliche Lärmemissionen nachgewiesen werden können. Mit Festschreibung dieser Auflagen in den Bebauungsplan entfällt die Grundlage der präventiven Abstandsdarstellung im Flächennutzungsplan, welcher deshalb im betreffenden Teilbereich geändert wurde.

Die erweiterte Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ist inhaltlich auch deshalb sinnvoll, weil der verbleibende Restbereich einen nur untergeordneten Teil der Gesamtfläche darstellt, der getrennt von den bereits ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht wirtschaftlich zu nutzen wäre.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 soll nunmehr die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im zu behandelnden Bereich "Im Horn" geschaffen werden, wie dies benachbart im Rahmen eines getrennten Bebauungsplanverfahrens (Nr. 19 „Am Eichendorffweg“) ebenfalls vorgesehen

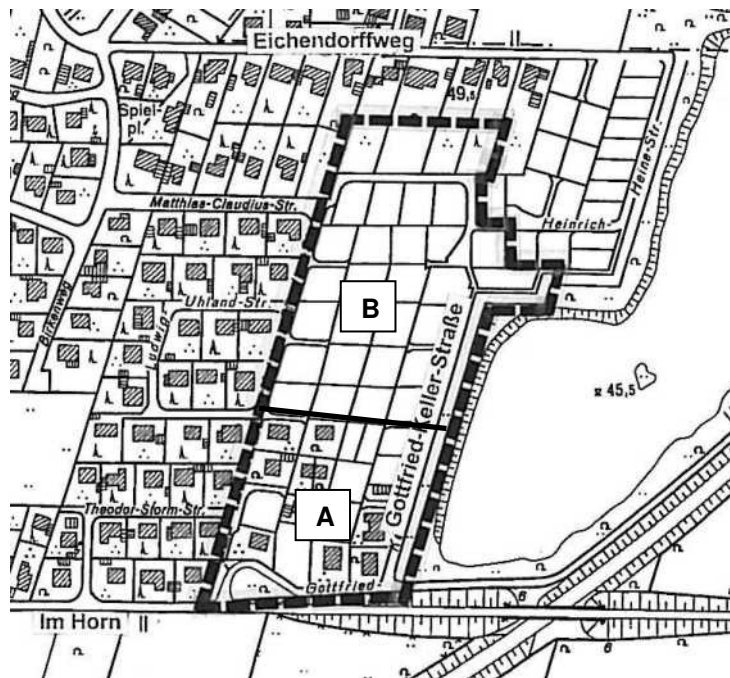
ist. Damit wird die bestehende Wohnbebauung östlich der "Matthias-Claudius-Straße" fortgeführt und es werden die dort sich anschließenden Flächen gemäß Zielsetzung des Flächennutzungsplanes genutzt.

#### 4 Einordnung des Plangebietes

Das nahezu ebene Plangebiet im Stadtteil Lerbeck ist als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu werten. Es wird westlich von der "Matthias-Claudius-Straße" gefaßt, im Norden liegen Wohn- und Nutzgärten an der Plangrenze, die im Zuge der Maßnahme mit erschlossen werden, nordöstlich schließt das zukünftige Baugebiet "Am Eichendorffweg" und weiter südlich die Parzelle an, auf der sich der See befindet, während im Süden die „Gottfried-Keller-Strasse“ das Gebiet begrenzt.

#### 5 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lerbeck gemäß folgender Übersicht:



Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 37.360m<sup>2</sup>.

#### 6 Umweltbericht

Nach §2 BauGB besteht die Verpflichtung zur Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht als Anlage zu dieser Begründung zusammengefasst.

Durch die Errichtung von 30 Einzel- und 11 Doppelhäusern sowie deren Erschließung werden sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt einstellen. (siehe Umweltbericht)

#### 7 Planungskonzept

Der aufzustellende Bebauungsplan wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Porta Westfalica entwickelt. Er beinhaltet insbesondere folgende Punkte:

- 30 Einzel- und 11 Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude im Rahmen einer Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in offener, ein- bis

zweigeschossiger Bauweise, wie sie im betreffenden Ortsteil von Lerbeck umliegend vorzufinden ist.

- Die Erschließung des Plangebietes unter Berücksichtigung und Abwägung der berechtigten Interessen der Anwohner im betreffenden Ortsteil.
- Die Entwässerung des Plangebietes.
- Die künftigen Begrünungsaufgaben im Planbereich sowie die Regelung des Eingriffs in Natur und Landschaft

## **7.1 Erschließung**

### **7.1.1 Verkehrsführung**

Das Gebiet wird – für den PKW-Verkehr getrennt - zweifach angebunden: westlich an die „Matthias-Claudius-Straße“, und südlich an die Straße "Im Horn". Einige direkte Anlieger des Neubaugebietes werden daneben über die "Theodor-Storm-Straße" erschlossen.

Das Verkehrskonzept wurde im Laufe der Beteiligungsverfahren mehrfach geändert. Aus den Eingaben der Anlieger des neuen Baugebietes wurden vordringlich folgende Anregungen vorgebracht:

- keine Verbindung der Straßen „Eichendorffweg“ (Bebauungsplan Nr. 19), „Matthias-Claudius-Straße“ und „Im Horn“, sowie
- „gerechte“, d. h. etwa gleichmäßige Verteilung der aufkommenden Verkehrsströme auf die vorgenannten Zubringerstraßen

Daraus wurde das vorliegende Erschließungskonzept entwickelt: Sowohl vom „Im Horn“ als auch von der „Matthias-Claudius-Straße“ führen Erschließungsarme in das Baugebiet und werden an ihrem Ende mit einem Wendehammer versehen. Von ihnen führen private Stichwege in die Baufelder, von denen großzügig zugeschnittene Wohngrundstücke angefahren werden können.

Zur östlichen Seeseite wird der nördlich ankommende Fuß- und Radweg in eine gemischgenutzte, verkehrsberuhigte Verkehrsfläche übergeleitet; bei Fertigstellung der Anlagen wird damit künftig der "Eichendorffweg" fußläufig an die Straße „Im Horn“ angebunden und somit der ufernahe Bereich begehbar ausgebildet. Eine weitere fußläufige Verbindung wird durch den Anschluss des Erschließungsarmes „Matthias-Claudius-Straße“ an das benachbarte Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 19) geschaffen. Schließlich wird eine Fuß- und Radwegeverbindung auch zwischen den Fortführungen der Straßen „Matthias-Claudius-Straße“ und „Im Horn“ vorgesehen: Im Ergebnis sind somit alle Teilbereiche mit einem Geh-Radwege-Netz verbunden, während eine Querung mit KFZ unterbunden bleibt.

Die grundsätzliche Tatsache eines erhöhten Verkehrsaufkommens durch die neuen Bauflächen ist bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes abgewogen worden und muß im Bebauungsplanverfahren nicht erneut behandelt werden.

### **7.1.2 Anlagen für die Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann sichergestellt werden, da alle Einrichtungen und Medien von den Strassen „Eichendorffweg“ (über den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19), "Matthias-Claudius-Straße" bzw. die Straße "Im Horn" in das Gebiet hinein verlegt werden können.

Der Ausnutzungsgrad der vorhandenen Einrichtungen wird durch das neue Wohngebiet optimiert, wobei es selbst ökonomisch erschlossen werden kann.

### **7.1.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird der vorhandenen öffentlichen Kanalisation zugeführt. Das Oberflächenwasser kann aufgrund des erwartungsgemäß durchlässigen Untergrundes (Nahbereich von Auskiesungsflächen) gemäß Versickerungsnachweis wirtschaftlich versickert werden (s. Anlage 4). Sowohl das Regenwasser aus Dach- und Hofflächen als auch das anfallende Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen wird durch Muldenversickerung in das Grundwasser eingeleitet.

Die getrennte Einzelbemessung der Versickerungsanlagen auf den Grundstücken ist vorzunehmen.

### **7.2 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund des Bestrebens, neue Wohnbauflächen benachbart zu bestehenden Wohnvierteln auszuweisen, andererseits wegen der Lage im Einflussbereich der B 482 (s. Abschn. 8 Schallschutz) wird für das Plangebiet auf Grundlage der Darstellung im Flächennutzungsplan als Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 getroffen. Das Gebiet soll nur dem Wohnen dienen, um das Vorhaben, 30 Einzel- und 11 Doppelhäuser zu realisieren, eindeutig festzulegen. Die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO und die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO werden demzufolge nicht zugelassen. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Die Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt, da es sich nur um einen kleinen Teil eines größeren Allgemeinen Wohngebiets handelt, für den keine Einschränkungen vorgenommen werden.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung geht in der Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse und der Festlegung der Dachformen sowie in der Festlegung von Trauf- und Firsthöhen auf die benachbarte Bebauung ein: Es sind ein bis zwei Vollgeschosse zulässig, die Grundflächenzahl wird auf 0,3, die Geschossflächenzahl auf 0,3 bzw. 0,6 festgelegt, Dachneigungen bewegen sich i.d.R. zwischen 30° und 45° bzw. 48°. Bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche werden die Gebäudehöhen auf max. 10m bzw. 12m festgelegt. (s. textliche Festsetzungen).

Im Ost- und Südbereich wird über Baulinien im Teilbereich A die dichte Baukörperstellung einer zwingend zweigeschossigen Gebäudereihe mit festgelegten Mindesthöhen von 11m als aktive Schallschutzmaßnahme für das Baugebiet zwingend vorgeschrieben (s. im einzelnen Abschnitt 8 Schallschutz).

## **7.4 Bauart**

### **7.4.1 Bauweise und Baugrenzen**

Für das Plangebiet werden Festsetzungen in Anlehnung an die Nachbarbebauung getroffen: Maßstabsbildend sind hier die umliegenden Wohngebäude insbesondere Bebauungsplanfestsetzungen, aufgrund derer offene Bauweise mit einer Gebäudelängenbegrenzung bis max. 25 m festgesetzt wird. Einzig im Bereich der zweigeschossigen Baureihe entfällt diese Begrenzung.

Die festgesetzten Baugrenzen sollen verschiedenartige Baukonzepte zulassen, ohne die Bauwilligen in ihren Gestaltungsabsichten unnötig einzuengen. Der Zuschnitt der

Baufelder entspricht den ortsüblichen Grundstücksgrößen und der daraus resultierenden Erschließungsführung als Basis für das Angebot ausreichend großer Baugrundstücke mit nach Süden bzw. Westen orientierten Wohn- und Nutzgärten. Die Bautiefen sind großzügig bemessen: variable Positionierung der Wohnhäuser ist gewährleistet, die festgelegten Gebäudehöhen verhindern hingegen zusammen mit den maximal zulässigen Dachneigungen und Traufhöhen deren unmaßstäbliche bauliche Ausnutzung.

Zur öffentlichen Verkehrsfläche wird, sofern möglich, ein Abstand von 5m vorgehalten, um ausreichende Vorgartengrünflächen zum Verkehrsraum vorzusehen.

#### **7.4.2 Ausrichtung und Gestaltung der Baukörper**

Bezüglich der Ausrichtung der Baukörper soll gem. CO<sup>2</sup> - Minderungskonzept der Stadt Porta Westfalica eine aktive oder passive Solarenergienutzung ermöglicht werden. Die zukünftige Bebauung ist in der Außengestaltung nach ortsüblichem Materialkanon zu planen und auszuführen: Für die dominanten Fassadenteile können als Oberflächenmaterialien wahlweise oder in Kombination Mauerwerk, Putz, oder Holzverschalung verwendet werden. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Wintergärten, sind auch Metall-Glaskonstruktionen und Holz zulässig. Nicht zulässig sind dagegen Verkleidungspaneele auf Bitumen- oder Kunststoffbasis, sowie Metallverkleidungen und glasierte Klinker. Als Dachbeläge sind, wie umgebend vorhanden, nur unglasierte Dachpfannen und der Farben rot bis rotbraun zulässig (s. textliche Festsetzungen).

#### **7.5 Garagen und Stellplätze**

Aufgrund der Ausnutzungseinschränkungen für die privaten Grundstücksflächen mit GRZ = 0,3 sind für den ruhenden Verkehr auf den jeweiligen Parzellen ausreichende Möglichkeiten für Stellplätze und Garagen vorhanden. Zusätzlich soll eine ausreichende Anzahl von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum angeboten werden (Zielsetzung 0,5 Stp./Haus).

#### **7.6 Verkehrsflächen**

Die Planstraße wird mit einer Regelbreite von 6m festgesetzt. Darin aufgenommen werden die Versickerungsanlagen für anfallendes Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen, partielle Einschnürungen und Fahrbahnversätze zur Verkehrsberuhigung mit Aufnahme der Besucherstellplätze und Anpflanzungen im Straßenraum. Stichwege erhalten eine Regelbreite von 3,5m (Entwässerung wie vor). Ein gesonderter Straßenausbauplan hierfür ist auszuarbeiten und mit der Stadt Porta Westfalica abzustimmen.

#### **7.7 Grün- / Freiflächen**

Im Plangebiet werden öffentliche und private Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen und deren Erhaltung belegt. Die zu pflanzenden Arten ergeben sich aus den textlichen Planfestsetzungen. Zur östlichen Seeseite wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem Pflanzschema festgesetzt (s. hierzu Abschn. 9).

Die Begrünung des Gebietes besitzt folgende Funktionen:

- Ausgleich für versiegelte Flächen,
- Gliederung des Planbereichs, insbesondere zur östlichen Seeseite.

Hinweis:

Die Stammachse von Hochstämmen hat 1m Abstand zu den Leitungen einzuhalten. Wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit Schädigungen der Leitungen zu erwarten sind, sind vorsorglich technische Maßnahmen zu ergreifen.

## 8 Schall- und Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im lärmtechnisch vorbelasteten Bereich der Bundesstraße B 482, welche sich hinter der angrenzenden Seeanlage mit einem mittleren Abstand von ca. 200m zum Planbereich befindet. Zur Klärung der Emissionsverhältnisse ist von den Grundstückseigentümern der TÜV Hannover/ Sachsen-Anhalt, NL Bielefeld, Referat Schall- und Schwingungstechnik mit einem Schallschutzgutachten beauftragt worden. Die Untersuchungen des Gutachtens haben ergeben, daß der Bereich bezüglich der Belastungspegel nicht ohne entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen bebaut werden kann. Bei der Frage der Behandlung der Emissionen kamen, wie auch im benachbarten Bebauungsplan Nr.19, drei grundsätzliche Möglichkeiten in Betracht:

*Variante 1* sah vor, einen LS-Wall in direkter Nähe der Schallquelle zu installieren. Untersuchungen ergaben, daß sich dieser Wall auf dessen direkte Nachbarschaft signifikant verbessernd ausgewirkt hätte, während das Baugebiet selbst bei üblichen Wall- oder Wandhöhen an der Straße wegen des großen Abstandes zur B 482 und der eintretenden Schallsenkung nicht dem erhöhten Aufwand entsprechend hätte geschützt werden können.

*Variante 2* bestand in der Aufschüttung eines Walles auf der Ost- und Südseite des Baugebietes. Hiergegen sprach neben der auch hier eintretenden Schallsenkung bei üblichen Wallhöhen die Tatsache, daß der Verlust eines markanten Teiles der Baufläche, damit einhergehende Verteuerungen der Grundstückspreise und der Umstand, daß mit dem Wall die attraktiven Seeseiten zum Osten und Süden verbaut worden und die Sichtkontakte zur freien Landschaft damit zerstört wären, diese Option ausschlossen.

*Variante 3* untersuchte die Möglichkeiten, durch eine dicht organisierte, auf Versatz gestellte, zwingend zweigeschossig festgesetzte Baureihe zum Osten und, soweit möglich, zum Süden, den Schall durch die Baukörper selbst weitgehend aus dem Baugebiet zu halten.

In der Abwägung der drei Varianten im Rahmen einer Voruntersuchung stellt sich die Variante 3 als die praktikabelste heraus, die im Rahmen des Gutachtens vertretbare Ergebnisse in Aussicht stellt. Sie führt zu einer städtebaulich vernünftigen Lösung, die in einer Vorabstimmung mit dem Planungsamt zusammen entwickelt wurde.

Durch die massive, eng gestellte, zweigeschossige (Doppelhaus-) Baureihe, welche über entsprechende textliche Festsetzungen (Mindesthöhen, Bauausführung etc.) und bindende Planzeichen (Minimalabstände der Gebäude, über Baulinien), konkret festgeschrieben wird, entsteht eine wirkungsvolle Abschirmung des Baugebietsinneren, wohin sich auch die Terrassen dieser Hauszeilen ausrichten. Weitere passive Einzelaufgaben sowie die Zonierung der Grundrisse der Randbebauung gewährleisten auch deren problemlose Nutzung als vollfunktionsfähige Wohnhäuser in exponierter Nähe zum Wasser.

Das in dieser Weise optimierte Konzept des Plangebietes läßt im Ergebnis Wohngebietswerte und somit gesunde Wohnverhältnisse erwarten, was anhand des Gutachtens im einzelnen nachgewiesen und über entsprechende Festsetzungen von Mindeststandards im Teilbereich A konkretisiert wurde.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes an der vorliegenden Stelle kann unter Voraussetzung der durch die Auflagen deutlich reduzierten Immissionen aus dem Verkehrsaufkommen der B 482 in der Abwägung aufgrund der natur-, aber gleichzeitig auch ortsnahen Lage des Gebietes insgesamt positiv bewertet werden.

Für die Teilfläche B wurde ein weiteres Schallgutachten beim TÜV Hannover/ Sachsen-Anhalt in Auftrag gegeben, um die Auswirkungen zu untersuchen, die bei Auflagenüberarbeitung der ersten Bauzeile entstünden. In der Auswertung ist festzustellen, dass bei reduzierter, ortsüblicher Ausnutzung der östlichen Baufelder durch ein- bis



zweigeschossige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern die dort weiterhin gültigen textlichen Festsetzungen zu Bauausführung und Lage von Außenwohnbereichen nunmehr grundsätzlich auf das gesamte Baugebiet zu übertragen sind (vergl. Festsetzungen des VB-Planes). Somit entzerrt sich der Auflagenkanon der östlichen Bauzeile, während das Plangebiet insgesamt höhere schalltechnische Auflagen erhält.

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Militärflugplatzes Bückeburg. Allgemeine Lärm- und Abgasemissionen werden nach einem Hinweis der Wehrbereichsverwaltung auftreten, jeder eventueller Anspruch inweis der Wehrbereichsverwaltung auftreten, jedoch auf Ersatzansprüche wird von dort abgelehnt. Der Hinweis wird ganz offensichtlich nur vorsorglich und pauschal gegeben. Eine ggf. weiter zu prüfende Belastungslage ist nach den Erfahrungswerten der Stadt Porta Westfalica nicht gegeben.

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

Die Ausweisung eines Wohngebietes zur Realisierung von 30 Einzel- und 11 Doppelhäusern führt zu unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 4 bis § 7 Landschaftsgesetz NRW, die in angemessener Frist an Ort und Stelle auszugleichen oder an einem anderen Ort der Gemeinde als Ersatzmaßnahmen durchzuführen sind. Durch Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Verminderung des Eingriffs, sowie zu Pflanzaufgaben bezüglich privater und öffentlicher Grünflächen soll die Kompensation für das Plangebiet erfolgen.

### **9.1 Bewertung des Eingriffes im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

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

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

9.1.1 Ermittlung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

9.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

9.1.3 Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 9.1.2 und 9.1.1

9.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen Grünordnungs- und Pflanzaufgaben

### 9.1.1 Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes

Die Gesamtgröße des Untersuchungsraumes beträgt ca. 37.360 m<sup>2</sup>.

Der Ausgangszustand des zu untersuchenden Planbereiches wird in folgender Tabelle im Einzelnen beschrieben.

Es handelt sich beim vorliegenden Geltungsbereich um eine unbebaute landwirtschaftlich genutzte Fläche, weiterhin um einige Gartengrundstücke und eine Verkehrsparzelle (s. hierzu Anmerkung in Tab. 9.1.1).

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
A 1 Acker	3.1	Acker	32.762	2	---	2	65.524
A 2.1 Gartenfläche	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.290	4	---	4	5.160
A 2.2 Gartenfläche	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.860	2	---	2	3.720
A 3 (Flurstück 461)	---	s. Anmerkung	1.452	---	---	---	--- *)
<b>Gesamtflächenwert A</b>			<b>35.912</b>				<b>74.404</b>

\*) Anmerkung: Die Bilanzierung des Flurstückes 461 bleibt unberücksichtigt, da das Grundstück aufgrund bereits vorhandener Wegeanlagen strukturell unverändert bleibt. Bestehende Pflanzungen werden als Grünfläche festgeschrieben.

## 9.1.2 Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen im Bebauungsplan

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
B 1.1 Straßenfläche (versickert) (401m x 5,50m + 230m x 3,00 m) - 18 Stck x 20 qm (Bäume im Straßenraum) - 19 x 10 qm (Stellplätze als Rasengittersteine)	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch.	2.346	0,5	---	0,5	1.172	
B 1.1.1 Baumpflanzung Strassenraum 18 Stck. x 20 qm	8.2	Einzelbaum	360	5	---	5	1.800	
B 1.1.2 Stellplätze im Strassenraum 19 Stck. x 5,00 m x 2,00 m Rasengitterstein	1.4	Rasengitterstein	190	1	---	1	190	
B 1.2 Rigolengraben (401m + 206m X 0,5m)	7.7	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	304	4	---	4	1.216	
B 2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzli. 251m x 7,50m	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	1.883	6	---	6	11.298	
B 3.1 Baumpfl. Spielpl. gem. textl. Festsetzg. = 3 Stck x 20qm	8.2	Einzelbaum	60		5	---	5	300
B 3.2 Verbl. Spielplatzfl. 546qm - 60qm	4.4	Intensivrasen	486		2	---	2	972
B 4.1 Baumpflanzung = 122 Stck x 20qm	8.2	Einzelbaum	2.440	5	---	5	12.200	
B 4.2 Private Baufläche; max. pot. versiegelte Fläche (30.283 qm x 0,45 (GRZ 0.3 + 50%))	1.2	Vers. Fläche mit nachgesch. Vers.	13.627	0.5	---	0.5	6.814	
B 4.3 Verbl. Private Grundstücksfl. 30.283 qm - 2.440 qm - 13.627 qm	4.1	Ziergarten, strukturarm	14.216	2	---	2	28.432	
<b>Gesamtflächenwert B</b>			<b>35.912</b>				<b>64.394</b>	

### 8.1.3 A Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 9.1.2 (Gesamtflächenwert B) und 9.1.1 (Gesamtflächenwert A)

---

Flächenbilanz C 10.010	64.394 - 74.404	-
---------------------------	-----------------	---

### 9.1.4 Festlegung von ggf. erforderlichen zusätzlichen Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen

Gem. Bilanz von -10.010 P aus der Gegenüberstellung sind neben den Festsetzungen bezüglich der Grundstücksausnutzungen sowie Pflanzauflagen für Verkehrs- und private Flächen zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Das Defizit der Flächenbilanz C ist vom Vorhabenträger auszugleichen.

Eine externe Ausgleichsmaßnahme gem. der "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung/ Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" kann sich wie folgt darstellen:

*Massnahme :*                    *Neuanlage einer Obstwiese in einer Größe von 101 m x 20 m, extern:*

Es ist ein Hochstamm je angefangene 100 m<sup>2</sup> Obstwiesenfläche, hochstämmiger Obstbaum „alter Sorten“, Stammumfang 12/ 14 cm, Abstand der Bäume min. 8,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Externes Flurstück							
Anlage einer Obstwiese	3.6	Obstwiese	2.020	7	0,7*	5*	10.100

\* Anmerkung: Der Gesamtwert ergibt sich bei Zugrundelegung der Aufwertung einer Ackerfläche mit dem Grundwert 2 P

### 9.1.3 B Ermittlung der Gesamtbilanz bei Gegenüberstellung von 9.1.2 (Gesamtflächenwert B, neu) und 9.1.1 (Gesamtflächenwert A, neu) nach Einrechnung der externen Ausgleichsmaßnahme

---

Gesamtbilanz C	(64.394 + 10.100) - 74.404	+ 90 P
----------------	----------------------------	--------

#### Auswertung:

Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft für die beantragende Vorhabenträgergemeinschaft ausgeglichen werden. Die vorgeschlagene Maßnahme muß im Einvernehmen mit der Stadt Porta Westfalica im Rahmen des städtebaulichen Vertrages detailliert festgelegt werden.

#### Anmerkung:

Eine Überprüfung der Berechnung des Eingriffes in Natur und Landschaft angesichts der vorliegenden neuen Erschließungsvariante hat ergeben, das sich hierdurch die bewerteten Flächeanteile nur marginal verändert haben, so dass an der bisherigen Berechnung bezüglich der errechneten Ergebnisse festgehalten werden kann..

Aufgestellt: Minden/ Porta Westfalica im Mai 2000

Überarbeitet und ergänzt durch die Stadt Porta Westfalica gemäß § 214 (4) BauGB im November 2007.

Diese Begründung hat der Rat der Stadt Porta Westfalica am 17.12.2007 gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Porta Westfalica, den 22.01.2008

---

Der Bürgermeister

Anlage 1: Umweltbericht

Anlage 2 u. 3: Schallschutzgutachten

Anlage 4: Versickerungsnachweis