

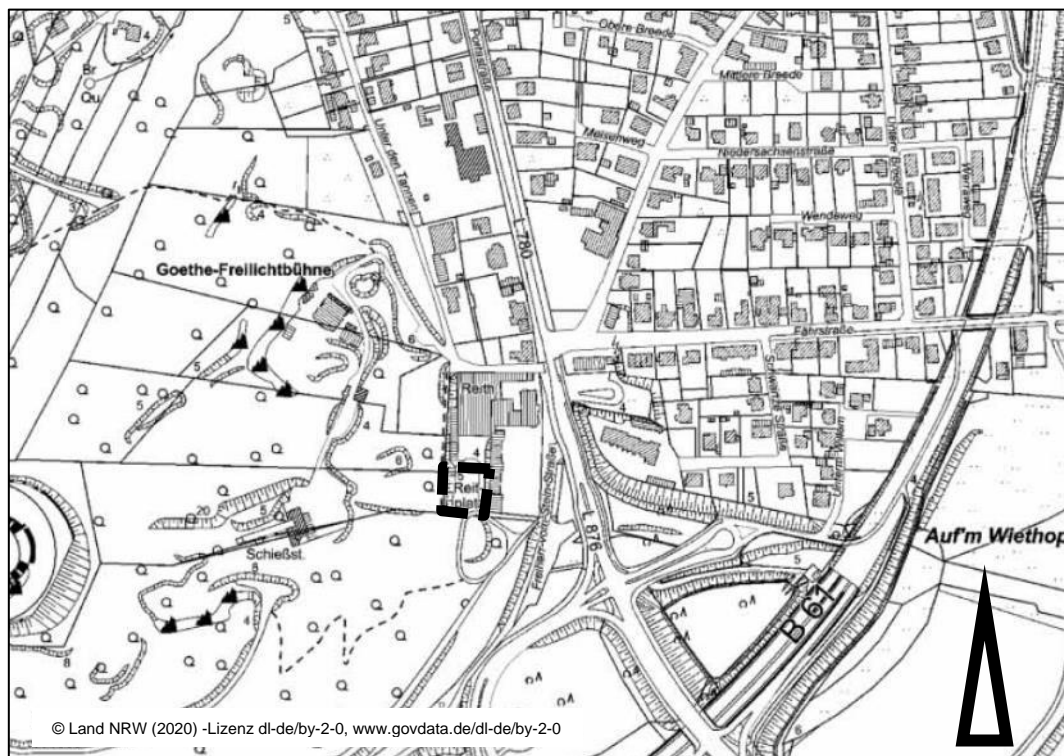


# Stadt Porta Westfalica

## Zusammenfassende Erklärung

### 123. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### „Kaiserhof“



Übersichtsplan

M 1: 5.000 i.O.

## **1 GRUNDLAGEN**

---

Der Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) ist gemäß § 6a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Aufstellung der FNP-Änderung berücksichtigt worden sind und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Durch die vorliegende 123. Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Kaiserhof“ geschaffen werden, der die weiteren rechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Plangebietes schafft.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Kaiserhof“ ist es das Ziel eine Aufwertung und städtebaulich angemessene Nachnutzung des Areals zu schaffen, in dem der Bereich städtebaulich weiterentwickelt und einer adäquaten Nachnutzung zugeführt wird. Eine wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzung ist vorgesehen, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Porta Westfalica zu entsprechen.

Entsprechend der geplanten Nutzung ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 44 ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Kaiserhofareal bereits überwiegend als gemischte Baufläche dar. Jedoch ist im Südwesten des Kaiserhofareals im Bereich eines Reitplatzes im FNP eine Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauNVO mit der Lage in einem Landschaftsschutzgebiet dargestellt gewesen. Um dem gesamten Areal eine wohnungsbauliche sowie gewerbliche Nutzung zuzuführen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich.

Mit der hier vorliegenden 123. Änderung des FNP ist die bisherige Darstellung überplant worden. Statt einer Fläche für Landwirtschaft ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dargestellt worden.

Durch die Änderung wurde der Vorgabe gem. § 8 (2) BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## **2 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

---

Um die Umweltbelange angemessen berücksichtigen zu können, wurde im Rahmen der Planänderung eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ermittelt worden sind. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im Umweltbericht, der als Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes gehört, dargestellt worden.

Die Änderung des FNP selbst führt demnach nicht zu negativen Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft), da der FNP noch kein verbindliches Baurecht herbeiführt, sondern dieses lediglich vorbereitet. Die FNP-Änderung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, wenn die auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisierenden naturschutzfachlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt und langfristig erhalten werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich, da durch die Änderung des FNP noch keine konkreten Baurechte begründet werden.

### **3 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

---

#### **3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung**

##### **3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB vom 17.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 wurden keine Stellungnahmen zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen.

##### **3.1.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB vom 22.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 wurden keine Stellungnahmen zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen.

#### **3.2 Behördenbeteiligung**

##### **3.2.1 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB vom 17.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 wurden zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes Hinweise und Anregungen vorgetragen und vom Rat der Stadt Porta Westfalica abgewogen.

Der **Kreis Minden-Lübbecke** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- die Lage des Änderungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet und die Möglichkeit der Löschung des Landschaftsschutzes

Das **Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- den einzuhaltenden Abstand von mindestens einer Baumlänge zu den angrenzenden Waldflächen, wodurch die Verkehrssicherheit der künftigen Gebäude im Falle eines Schadereignisses nicht gewährleistet werden kann

Es bestehen keine rechtlichen Vorgaben, die einen Mindestabstand von Bauflächen zu Wald beinhalten. Da durch die Änderung des FNP noch keine konkreten Baurechte entstanden, sind die Belange auf dieser Ebene nicht direkt betroffen gewesen.

- die Lage eines Bodendenkmals im Änderungsgebiet

Ein Hinweis auf die Lage des Bodendenkmals wurde in die Begründung zur FNP-Änderung mit aufgenommen und im weiteren Planverfahren in der Planzeichnung ergänzt.

Die **LWL – Archäologie für Westfalen** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- die Lage eines Bodendenkmals im Änderungsgebiet

Ein Hinweis auf die Lage des Bodendenkmals wurde in die Begründung zur FNP-Änderung mit aufgenommen und im weiteren Planverfahren in der Planzeichnung ergänzt.

Andere von Behörden eingegangene Anregungen und Hinweise betrafen die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Kaiserhof“ und wurden in diesem Planverfahren einer Abwägung zugeführt.

### 3.2.2 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB vom 22.07.2022 bis einschließlich 26.08.2022 wurden zur 123. Änderung des Flächennutzungsplanes Hinweise und Anregungen vorgetragen und vom Rat der Stadt Porta Westfalica abgewogen.

Das **Regionalforstamt Ostwestfalen-Lippe** gab Hinweise und Anregungen im Hinblick auf

- den einzuhaltenden Abstand von mindestens einer Baumlänge zu den angrenzenden Waldflächen, wodurch die Verkehrssicherheit der künftigen Gebäude im Falle eines Schadereignisses nicht gewährleistet werden kann

Es bestehen keine rechtlichen Vorgaben, die einen Mindestabstand von Bauflächen zu Wald beinhalten. Da durch die Änderung des FNP noch keine konkreten Baurechte entstanden, sind die Belange auf dieser Ebene nicht direkt betroffen gewesen.

Andere von Behörden eingegangene Anregungen und Hinweise betrafen die parallele Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 44 „Kaiserhof“ und wurden in diesem Planverfahren einer Abwägung zugeführt.

## 4 PLANALTERNATIVEN

---

Mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sollte die Aufwertung und städtebaulich angemessene Nachnutzung des Kaiserhofareals vorbereitet werden, in dem der Bereich städtebaulich weiterentwickelt und einer adäquaten Nachnutzung zugeführt wird. Eine wohnungsbauliche und gewerbliche Nutzung ist vorgesehen, um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Porta Westfalica zu entsprechen.

Ernsthaft zu betrachtende Standortalternativen, die eine Inanspruchnahme von laut FNP-Darstellung bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen vermindern oder vermeiden, waren im Bereich der Stadt Porta Westfalica nicht erkennbar. Da die Fläche bereits an eine verkehrliche Infrastruktur angebunden ist und einen Bestandteil des Kaiserhofareals darstellt, wurden andere Flächen nicht weiter betrachtet. Insgesamt wird sich die hier geplante Nutzung in die späteren Bebauungsstrukturen räumlich einfügen. Eine Änderung der Planung war aufgrund der geringfügigen Umweltauswirkungen nicht erforderlich.

Anderweitig in Betracht kommende Planungsmöglichkeiten wie alternative Standorte oder Planungsvorstellungen für das Plangebiet oder auch das konkret geplante Vorhaben in diesem Bereich sind an die Stadt Porta Westfalica nicht herangetragen worden.

Aufgestellt:

Minden, 24.08.2023

.....

O. Schramme, Dipl.-Ing.