

# **Bauleitplanung der Stadt Rheda-Wiedenbrück**

## **Begründung zum**

### **Bebauungsplan Nr. 367 „Batenhorst - An der Kirche“**

#### **mit Umweltbericht**

#### **Teil I: Begründung**

1.0 Geltungsbereich

2.0 Anlass und Ziel der Aufstellung

3.0 Grundlagen

4.0 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

4.3 Verkehr

4.4 Belange des vorbeugenden Umweltschutzes

4.5 Ver- und Entsorgung

4.6 Grünordnung

4.7 Örtliche Bauvorschriften

5.0 Umweltverträglichkeitsprüfung

#### **Teil II: Umweltbericht**

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 367 „Batenhorst – An der Kirche“

1.2 Umweltschutzziele i. V. m. den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachplanungen und -gesetzen

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

2.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Landschaft

2.3 Schutzgüter Boden und Wasser

2.4 Schutzgüter Klima und Luft

2.5 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

3.0 Schutzgüter Wechselwirkungen

4.0 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.0 Planungsalternativen

Planungsstand: Satzung  
Juni 2007

## **Teil I: Begründung**

### **1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 367 „Batenhorst – An der Kirche“ erstreckt sich beginnend mit einer Bautiefe nördlich der Herz-Jesu-Kirche weiter westlich im Abstand von 70 m bis 100 m der vorhandenen Bebauung folgend bis zum Schulbach.

Der nördliche Teil des Plangebiets, ca. die Hälfte der Gesamtfläche, soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, während der restliche Teil als Überflutungsgebiet des Schulbaches bei Hochwasserereignissen dienen soll.

### **2. Anlass und Ziel der Aufstellung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird aus zwei Gründen durchgeführt:

Die wiederkehrend anfallenden Hochwasserereignisse beeinflussen die Wasserspiegellage des Schulbaches. Dieser tritt daraufhin über die Ufer, überflutet die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und wird zur Gefahr für die nahe gelegene Wohnbebauung. Um für diese Hochwasserereignisse Retentionsraum langfristig vorhalten zu können, bedarf es einer Flächensicherung durch Bauleitplanung.

Des weiteren soll in geringem Maße Bauland bereitgestellt werden, das den Bedarf aus der Eigenentwicklung des Ortsteils Batenhorst decken kann.

### **3. Grundlagen**

Der in Rede stehende Bereich ist im derzeit geltenden Flächenutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der 59. Änderung soll daraus eine Darstellung als Wohnbaufläche bzw. Überflutungsfläche werden.

### **4. Festsetzungen**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird auf der Grundlage der örtlichen Gegebenheiten als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie erlauben jedoch auch eine Nutzungsmischung im Rahmen eines verträglichen Nebeneinanders nicht störender Nutzungen.

Der übrige Teilbereich dient als Überflutungsbereich des Schulbaches.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 werden in Anlehnung an derzeit marktübliche familiengerechte Bebauung und als verträgliche Bauweise im Übergang zum Außenbereich entwickelt.

Geplant ist Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer dem ländlichen Charakter des Ortsteils entsprechenden Grundflächenzahl von 0,3. Diese relativ geringe Grundstücksausnutzung soll einer dörflich untypischen verdichteten Bauweise entgegenwirken.

Trauf- und Firsthöhen werden auf 4,5 m bzw. 9,5 m begrenzt, um sie dem prägenden Charakter des Kirchenbauwerkes unterzuordnen.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt nach Süden und Westen.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen verhindert eine dem Gebietscharakter entgegenstehende Verdichtung.

## **4.3 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss der geplanten Stichstraße an die gut ausgebaute Durchgangsstraße „Hellweg“ gesichert. Den Abschluss dieser Stichstraße bildet eine Wendeanlage mit 13,5 m im Durchmesser. In Verlängerung der Wendeanlage ist zum Zwecke von Unterhaltungsmaßnahmen eine Zufahrt zum Überflutungsbereich vorgesehen.

Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum.

Der Rücksprung von 1 m zur Gebäudeflucht sichert eine aufgelockerte Fassadenabwicklung.

## **4.4 Belange des vorbeugenden Umweltschutzes**

Im Nahbereich zum Baugebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der seine Tierhaltung am Betriebsstandort aufgeben will. Lediglich von dessen einzeln gelegenen Mastschweinestall gehen Gerüche aus.

Laut gutachterlicher Stellungnahme der Meodor Immissionsschutz GmbH, Ahlen, vom 20.05.2005 liegen die gemessenen Werte unterhalb der Grenzwerte der Geruchsimmisionsrichtlinie für Wohngebiete.

## **4.5 Ver- und Entsorgung**

Das geplante Baugebiet wird an die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung erfolgt im Trennsystem. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht möglich.

Die Entwässerung des Oberflächenwassers erfolgt gedrosselt auf das im natürlichen Einzugsgebiet vorhandene Niveau mittels Regenwasserstaukanälen durch das geplante Überflutungsgebiet in den Schulbach/Patkenbach.

## **4.6 Grünordnung**

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Grünland mit teilweise Obstbaumbestand genutzt. Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob und inwieweit Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht und welche Maßnahmen zum Ausgleich geboten oder erforderlich sind.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 15214 m<sup>2</sup> und wird als Grünland mit Obstbaumbestand genutzt. Davon entfallen zukünftig ca. 7786 m<sup>2</sup> auf Flächen im allgemeinen Wohngebiet, die sich in ca. 6928,5 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche und ca. 857,5 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche aufteilen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3. Ca. 7428 m<sup>2</sup> entfallen auf den Überflutungsbereich. Davon sind ca. 688 m<sup>2</sup> Wallfläche.

Von einem Eingriff in Natur- und Landschaft ist auszugehen.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können in der Gemarkung St. Vit, Flur 1, Flurstück 79 nachgewiesen werden. Hier ist in Abstimmung mit dem Forstamt Bielefeld und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh eine Aufforstung der vorhandenen Ackerfläche mit heimischen Laubbäumen (Eiche, Hainbuche) sowie eine Waldmantel-Gestaltung mit heimischen Sträuchern vorgesehen.

Der erforderliche Ausgleich beträgt für den Straßenbau 686 m<sup>2</sup> und für die Wohnbebauung 2494 m<sup>2</sup>.

Die Berechnung sieht in Anlehnung an die „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“ wie folgt aus:

- Straßenbau

858 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche Grünland mit Obstbaumbestand (Wertstufe 4,0) x 4,0 : 5 ergibt ca. 686 m<sup>2</sup>;

- Wohnbebauung

6928 m<sup>2</sup> Eingriffsfläche Grünland mit Obstbaumbestand (Wertstufe 4,0) x 45% (möglicher Versiegelungsgrad) x 4,0 : 5 ergibt ca. 2494 m<sup>2</sup>.

Die Wallfläche im Bereich der Überflutungsfläche soll mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt werden.

Zur Eingrünung und Einpassung des Siedlungsrandes wird am westlichen Rand des neuen Baugebiets ein Pflanzstreifen mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt (Pflanzschema s. Plankarte).

## **4.7 Örtliche Bauvorschriften**

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes in den Bebauungsplan aufgenommen. Erreicht werden soll eine aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper.

Die Gestaltungsfreiheit der Bauherren und Architekten soll nicht über Gebühr eingengt werden, so dass die Festsetzungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt aufgrund des Umfeldes und der Siedlungsrandlage der Dachlandschaft zu. Regionaltypische Dachform sind Satteldächer. Diese werden mit der in der Region üblichen Dachneigung zugelassen.

Großformatige Dachaufbauten lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Sie werden in ihren Ausmaßen beschränkt. Dacheindeckung und –farbe werden auf die gebräuchliche Materialwahl und dorfverträglicher Farbskala reduziert.

- Die Höhe von Einfriedungen zum Straßenraum hin wird auf 80 cm beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität zu vermeiden.

## **5. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren eingeführt worden.

Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung beigefügt.

Rheda-Wiedenbrück, 14.08.2007

Jostkleigrewé  
Bürgermeister