

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“

Mai 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise
 - 4.2 Plankonzept
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 415**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB
 - 5.4 Verkehr und Erschließung
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“ Bestandskarte, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Mai 2019
- A.2 Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße im Ortsteil St. Vit“ (2019) Artenschutzprüfung (ASP) Abschätzung der Erheblichkeit geplanter Eingriffe für „planungsrelevante Arten“, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rheda-Wiedenbrück/Rietberg, Mai 2019
- A.3 Stadt Rheda-Wiedenbrück, Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Mai 2019
- A.4 Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 415 „Franz Geshe-Straße“ (2019) Verkehrstechnische Stellungnahme, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Rheda-Wiedenbrück/Gütersloh, Juli 2019
- A.5 Stadt Rheda-Wiedenbrück, Gutachten (2020): Untersuchung des Baugebiets „Sankt Vit“; Franz-Geshe-Str.; in 33378 Rheda-Wiedenbrück -Baugrunderkundung / Gründungsberatung- (2020), Kleegräfe Geotechnik GmbH, Rheda-Wiedenbrück/Lippstadt, Februar 2020

1. Einführung

Im Frühjahr 2018 haben Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel der Wohnbauentwicklung beantragt. Die im Anschluss an den östlichen Siedlungsbereich im Stadtteil St. Vit liegenden Flächen sind im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt und somit als Reserveflächen für die weitere Siedlungsentwicklung vorgesehen. Im Dorfentwicklungskonzept St. Vit¹ aus dem Jahr 2009 und im Masterplan 2020+² (2011) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 415 sowie die Erschließung über die Franz-Geshe-Straße als „Entwicklungspotential Wohnen mit Erschließungsfunktion, nachrangig“ bzw. „potenzielle Entwicklungsfläche“ bewertet. Eine mögliche Erweiterung des Wohngebiets der Franz-Geshe-Straße um die Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 415 wurde bereits 1994 im Zusammenhang mit der Planung der Franz-Geshe-Straße in den Blick genommen. Die bislang unbebaute Fläche wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück kann nur noch wenige Baugrundstücke in der Ortslage St. Vit anbieten und verfolgt daher mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“ das Ziel, den bestehenden und weiterhin steigenden Bedarf an Wohnraum bzw. Wohnbaugrundstücken zu decken. Dieser resultiert insbesondere aus der positiven Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in den letzten Jahren. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung entlang der „Franz-Geshe-Straße“ und der Straße „Im Stadtfeld“ und stellt vor diesem Hintergrund eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss hat sich daher in seiner Sitzung im Juni 2018 für die Entwicklung einer neuen Wohnbaufläche in St. Vit entschieden.

Der vorliegende Geltungsbereich grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich bzw. die Ortslage von St. Vit an. Vor diesem Hintergrund wird der Bebauungsplan Nr. 415 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. Nach summarischer Prüfung erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von einem Hektar und soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Dorfgebiete und Allgemeine Wohngebiete) keine Hinweise darauf, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im Ergebnis ist ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“ umfasst ein heute unbeplantes und unbebautes Gebiet im östlichen Bereich der Ortslage St. Vit. Es weist eine Größe von rd. 0,61 ha auf und schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsraum an. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Stromberger Straße (L 791),
- im Osten durch angrenzende Ackerflächen und eine Hofstelle,
- im Süden durch angrenzende Ackerflächen sowie

¹ Dorfentwicklungskonzept St. Vit, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Bezirksregierung Detmold/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, Dezember 2009

² Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, September 2011

- im Westen durch die angrenzende Bebauung im Bereich der „Franz-Geshe-Straße“ und der Straße „Im Stadtfeld“.

Genauere Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute Fläche, die gegenwärtig i. W. **landwirtschaftlich** als Acker bewirtschaftet wird. Im südlichen Bereich des Plangebiets besteht zudem noch ein Streifen Grünland und darin in einer flachen Geländemulde ein kleines Stillgewässer mit umgebenden Gehölzsaum.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets wird durch die Lage im Übergang zwischen dem Wohnsiedlungsbereich St. Vit und dem umgebenden Freiraum in Richtung Wiedenbrück geprägt. Die westlich an das Plangebiet angrenzenden Gebäude sind Neubauten aus der jüngeren Zeit. Entstanden ist direkt angrenzend eine kleinteilige Struktur mit i. W. 1½- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern. Die Grundstücksgrößen betragen überwiegend ca. 500 – 700 m². Die prägende **Dachform** in der Umgebung ist das Satteldach, vereinzelt finden sich als Untervariante auch Krüppelwalmdächer. Die Dacheindeckungen reichen farblich von roten und dunkelbraunen bis hin zu anthrazitfarbenen sowie schwarzen Farbtönen. Die Gebäudekörper stehen weitgehend traufständig zum Straßenraum.

Die **Erschließung** des Plangebiets ist durch die Franz-Geshe-Straße vorgeprägt. Nördlich in näherer Umgebung verläuft zudem die Stromberger Straße (L 791) und bildet den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Die Bestandskarte (siehe Anlage A.1) gibt eine Übersicht über den heutigen Nutzungs- und Gebäudebestand im Umfeld.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Der neue **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** ist im Januar 2017 bekannt gemacht worden. Die Stadt Rheda-Wiedenbrück wird hier weiterhin als *Mittelzentrum* eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist die Ortslage St. Vit als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* dargestellt. Die östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind als *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* im Regionalplan aufgenommen worden.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Im wirksamen FNP der Stadt Rheda-Wiedenbrück sind das Plangebiet sowie die westlich und nördlich anschließenden Wohngebiete als *Dorfgebiet* dargestellt. Östlich und südlich schließen sich *Flächen für die Landwirtschaft* an. Eine FNP-Änderung ist somit zur Umsetzung der Planungsziele nicht

erforderlich. Die Fläche wird nunmehr entsprechend den FNP-Darstellungen konkret entwickelt, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das östlich des Ortsrands gelegene Plangebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt und weist keine Bauten oder versiegelte Flächen auf. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Gemäß Biotopkataster NRW³ finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete** (LSG), **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete** (NSG). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotop**e gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Nordwestlich des Plangebiets, in einer Entfernung von ca. 250 m, befindet sich das **LSG-Gütersloh** (LSG-3914-001).
- Nordwestlich/Nördlich des Plangebiets befindet sich das **geschützte Biotop** GB-4115-227 in ca. 300 m, das **schutzwürdige Biotop** „Eichen-Hainbuchenwälder nördlich St. Vit“ (BK-4115-181) in ca. 200 m sowie die **Biotopverbundfläche** „Waldreiche Kulturlandschaft "Geweckenhorst" nördlich St. Vit“ (VB-DT-4115-0062) in ca. 100 m Entfernung.

Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist wegen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht gegeben. Durch die Planung wird zudem eine Beschränkung der Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft nicht erwartet.

3.4 Gewässer

Großflächige Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich in einer flachen Geländemulde, umgeben von Gehölzsaum, ein kleines Stillgewässer mit einer Wasserfläche von ca. 50 m².

Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines **Trinkwasserschutz-** oder **Heilquellenschutzgebiets**, noch in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

³ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ liegt das Plangebiet im Bereich von Pseudogley-Podsol (sP8). Hierbei handelt sich um einen Sandboden aus Flugsand über Geschiebelehm mit darunter z. T. Kalkmergel- und Tonmergelstein. Er zeichnet sich durch eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit aus, er ist jederzeit bearbeitbar und besitzt eine geringe Sorptionsfähigkeit. Weitere Kennzeichen sind eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine geringe Wasserdurchlässigkeit im Oberboden sowie Staunässe im Unterboden.

Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf diesen Boden nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 415 sind gemäß aktuellem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtigere Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Dies gilt auch für **Baudenkmale**.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans vermerkt.

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

Im Zuge des Masterplans 2020+⁶ wurde der zukünftig zu erwartende **Wohnbaulandbedarf** diskutiert. Die Stadt geht davon aus, dass auch bei deutlich geringerem Bevölkerungswachstum weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbauland besteht bzw. bestehen wird. Diese orientiert sich an sinkenden Haushaltsgrößen, steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie an der Nachfrage durch weitere Zuzüge. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh zusammen. Für Rheda-Wiedenbrück wurden vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und der Ergebnisse einer Bestandsanalyse für die zukünftige Entwicklung im Bereich Wohnen drei zentrale Handlungsfelder abgeleitet:

- Neubau von kleinen, günstigen Geschoss- und Seniorenwohnungen, vor allem an zentralen, innenstadtnahen Standorten,
- (Weiter-) Entwicklung des vorhandenen Siedlungsbestands und
- Entwicklung neuer Baugebiete.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand der Ortslage St. Vit. Die hier ansässigen Dienstleister, Nahversorger sowie öffentliche und soziale Einrichtungen sind fußläufig erreichbar. Naherholungs- und Freizeitbereiche sind in direkter Nähe vorhanden. Im Dorfentwicklungskonzept 2009 wurde bereits der heutige Geltungsbereich als „Entwicklungspotential Wohnen mit Erschließungsfunktion, nachrangig“ bewertet.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück verfolgt mit der Entwicklung der Bauflächen am östlichen Siedlungsrand der Ortslage St. Vit das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Die Bebauung soll die Siedlungsstruktur von St. Vit sinnvoll ergänzen und sich in die typische räumliche Struktur der Umgebung einfügen. Durch den Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz kann die verkehrsbedingte Versiegelung begrenzt werden. Eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastruktur bzw. der in der Ortslage vorhandenen Einrichtungen sprechen ebenfalls für die vorliegende Planung.

Übergeordnete Planungsziele sind die Entwicklung eines **allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO** einschließlich **Erschließungsflächen** unter angemessener Beachtung der angrenzenden bestehenden Nutzungen. Die Kommune möchte damit v. a. Wohnbaugrundstücke bereitstellen, um den **Wohnraumbedarf** in den nächsten Jahren – auch im Ortsteil St. Vit – befriedigen zu können.

Zwischen dem bestehenden Ortsrand und dem, sich östlich anschließenden, **offenen Landschaftsraum** eröffnet das Plangebiet attraktive Wohnbauflächenpotentiale.

Die künftige Bebauung soll in der Umgebung vorhandene bauliche Strukturen aufgreifen, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und Gebäudestellung aufnimmt. Gleichzeitig werden Gestaltungsvorgaben getroffen, damit sich im Bereich des Plangebiets ein hochwertiger, ablesbarer Quartierscharakter entwickeln kann. Folgende **Ziele** stehen im Vordergrund:

- Stärkung der Wohnfunktion im Stadtteil St. Vit.
- Entwicklung eines Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein-/Zweifamilienhäuser.
- Einfügen der Neubauten hinsichtlich Kubatur (insbesondere Höhe und Tiefe), Formensprache etc. in den umgebenden Bestand. Realisierung von Gebäuden in 1½-geschossiger Bauweise (städtebaulicher Begriff).

⁶ Masterplan 2020+ für Rheda-Wiedenbrück, Stadt Rheda-Wiedenbrück/Planungsbüro Tischmann Schrooten/H. Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, November 2010

- Entwicklung qualitätsvoller Siedlungsränder.
- Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die Erschließungsstraßen sollen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper ermöglichen.
- Eine funktionale und effiziente Erschließung mit Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen soll geschaffen werden.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben und das Bebauungsplanverfahren sind aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt werden.

4.2 Plankonzept

Im Plangebiet werden klassische Einfamilienhausgrundstücke in ortsüblicher Größe entwickelt und damit ein harmonischer Übergang zu den bestehenden angrenzenden Wohnbauten und zur offenen Landschaft geschaffen. Aus Sicht der Stadt erweitern diese Bautypen zweckmäßig das Wohnungsangebot und stellen einen qualitätsvollen sowie verträglichen Beitrag hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden dar. Geplante Gebäude sind im gesamten Baugebiet 1½-geschossige Bauten (städtebaulicher Begriff) mit Satteldächern. Dies entspricht der Prägung und Maßstäblichkeit der Bestandsgebäude im Umfeld. Insgesamt definiert der vorliegende Rahmenplan 11 Einfamilienhausgrundstücke. Alternativ können die nördlichen bzw. südlichen Grundstücke auch zusammen z. B. für die Errichtung eines Doppelhauses entwickelt werden. Durch eine Eingrünung der geplanten Wohnbauten entlang des südlichen und östlichen Plangebietsrands wird aus Sicht der Stadt ein harmonischer Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft sichergestellt. Im Rahmen des Verfahrens wurde die Option einer langfristigen Weiterentwicklung des Wohngebietes Richtung Osten durch den geplanten Ausbau der Planstraße bis an den östlichen Plangebietsrand ergänzt. Der jetzige Straßenbaulastträger beabsichtigt die nördlich des Plangebiets verlaufende Landesstraße langfristig abzustufen. Eine spätere Arrondierung des Plangebiets nach Osten könnte ggf. zusätzlich über die Stromberger Straße erschlossen werden um den Mehrverkehr entgegenzuwirken.

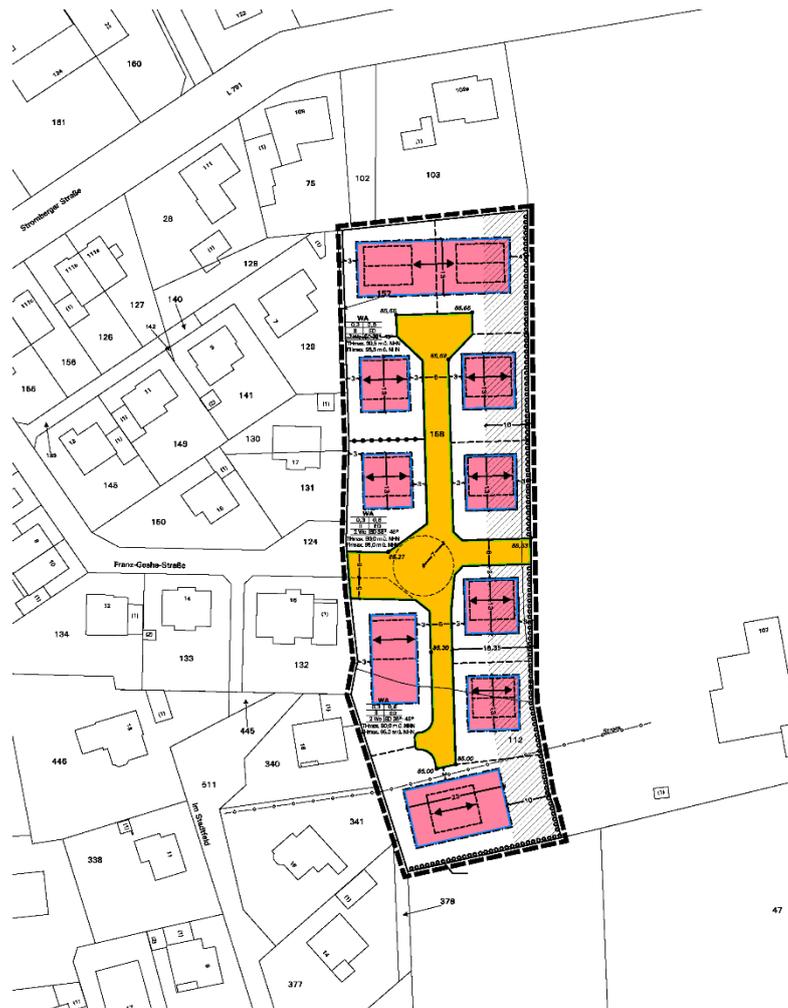


Abb. 1:
Ausschnitt
B-Plan Nr. 415
(Stand April 2020),
(ohne Maßstab – genordet)

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 415

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Es werden Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser gemäß der Nachfrage entwickelt.

In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Die überplanten Flächen sollen nach den Planungszielen im Bereich des neuen Wohnquartiers als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** entwickelt werden. Das Gebiet soll künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden

und entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Stadt Rheda-Wiedenbrück. Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht entsprechen.

b) Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** pro Hauptgebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB getroffen, um eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung zu sichern. Eine Begrenzung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und bei Doppelhäusern auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte hat eine besondere Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen (mögliche Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück), dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Quartiercharakter sowie der jeweiligen Erschließungsanlage (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken.

Die ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine ggf. zusätzliche Wohneinheit für Doppelhaushälften soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Hieraus resultiert auch die planerische Intention einer sog. „1½-geschossigen“ Wohnbebauung. Entsprechend wird eine familiengerechte voll **zweigeschossige** Bebauung mit **Einzel- und oder Doppelhäusern** zugelassen.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden bis Südwesten

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende **Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden** mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen auf allen Baugrundstücken. In Kombination mit der von der Mitte aus nach Norden und Süden verlaufenden Erschließung wird diese Konzeption und Ausrichtung als städtebaulich sinnvoll und hochwertig eingestuft.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen in Kombination mit den Bautypen aber auch der Lage im Übergang zum freien Landschaftsraum wird eine **Grundflächenzahl GRZ** gemäß § 19 BauNVO von 0,3 festgesetzt. Diese wird im Plangebiet als ausreichend angesehen, da hier eine kleinteilige Bebauung mit angemessenen Gartenflächen ermöglicht werden soll.

- Gemäß § 19 BauNVO wird die **Geschossflächenzahl GFZ** entsprechend für die angestrebte Bebauung mit ein- bis zwei Geschossen auf 0,6 festgesetzt.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse Z** als Höchstmaß orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung im Umfeld und den kommunalen Planungszielen. Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Bestandssituation in der Umgebung generell gemäß § 20 BauNVO auf zwei begrenzt. In Kombination mit den Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen zielt die Vorgabe der Geschossigkeit in Anlehnung an die Nachbarschaft auf eine „1½“-geschossige Bauweise ab.
- Um Volumen und Höhe der Gebäude zu steuern und aufeinander abzustimmen, werden Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** getroffen. Zur Entwurfsfassung hat die Kommune eine erste Ausbauplanung vorgelegt, als Bemessungsgrundlage dienen die Ausbauhöhen in der Planstraße, die dem Gebäude am nächsten sind. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan maximale **Tauf- und Firsthöhen** fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 92) beziehen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum für die Bauwilligen bleiben insgesamt gewahrt.
- Die geplante **offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern** erlaubt eine umgebungsverträgliche Bebauung ohne zu starke Verdichtung und orientiert sich an dem umgebenden Siedlungsbestand und gewährleistet einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Dabei finden u. a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Umgebungsverträglichkeit sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Wohn- und Gartenflächen werden hier in südliche bis südöstliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Die vorgegebenen Baufelder gewährleisten durch ihre Begrenzung bereits eine einheitliche Gebäudestellung entlang des Straßenzugs, die Festsetzung von Baulinien wird daher nicht für erforderlich gehalten. Abstände zur Planstraße sind auf 3 m festgelegt.
- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen insbesondere durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen indirekt vorgegeben.
- Die **Hauptfirstrichtung** und **Gebäudelängsachse** der Hauptbaukörper wird im Plangebiet entlang der Planstraße mit giebelständiger Ausrichtung vorgegeben, um eine südliche Ausrichtung der Wohn- und Freiraumbereiche zu unterstützen sowie eine Photovoltaikanlagennutzung zu ermöglichen. Im Bereich der überbaubaren Flächen im Norden und Süden des Plangebiets wird die traufständige Ausrichtung zur Erschließungsstraße bzw. den Wendeanlagen vorgegeben.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden **örtliche Bauvorschriften** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie insbesondere an den städtebaulichen und gestalterischen Zielsetzungen für das neue Wohnquartier.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Umfeld wesentlich prägende Dachform ist das Satteldach. Im Plangebiet werden daher Satteldächer mit einer Neigung von 38° bis zu 45° zugelassen. Dies entspricht zum größten Teil der Bebauung im Umfeld und sorgt für eine nachbarschaftsverträgliche Einbindung des Plangebiets.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** der geneigten Dachflächen in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Stadt und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbzeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Da in den angrenzenden Wohnquartieren bislang keine Dacheindeckungen mit auffälligen Dachfarben bzw. glänzenden und engobierten Dachpfannen realisiert wurden, sind diese auch im Rahmen der vorliegenden Planung ausgeschlossen. Ziel der Bauleitplanung ist es u. a. einen Beitrag zur positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Dies trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können. Bei Flachdächern von Nebenanlagen dürfen auf dem Dach angebrachte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden, da sie sich nicht in das Ortsbild einfügen würden.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Vorgärten haben eine große Wirkung auf den Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld. Daher sind im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze, Carports etc. die Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet werden. Je Baugrundstück ist zudem maximal eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Zulässig sind daher im gesamten Plangebiet ausschließlich geschlossene Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Zwischen den Pflanzen und der Straßenbegrenzungslinie entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen (u. a. Stabgitterzäunen) möglich. Deren Höhe darf die maximale Heckenwuchshöhe jedoch nicht überschreiten und deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,7 m betragen. Im Bereich der Vorgärten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

5.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Franz-Geshe-Straße, die im Nordwesten des Plangebiets auf die Stromberger Straße (L 791) stößt. Die **Binnenerschließung** erfolgt im neuen Wohnquartier über die Verlängerung der Franz-Geshe-Straße, die in östlicher Richtung in einer Aufweitung mündet. Diese ist auch als Wendeanlage für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug geeignet. Von der geplanten zentralen Aufweitung gehen jeweils Sticherschließungen nach Norden und Süden aus. Der nördliche Erschließungstich mündet in einer Wendemöglichkeit für PKW, in der die PKW der vier Anlieger unproblematisch wenden können. Da im Süden nur zwei Anlieger direkt erschlossen werden, wird – nach gegenwärtigem Kenntnisstand – eine kleinere Wendeanlage für ausreichend gehalten. Zudem wurde die Planstraße bis an die östliche Plangebietsgrenze erweitert, um eine Erschließungsoption für eine mögliche Erweiterung vorzuhalten. Für die Verkehrsfläche wird ein Querschnitt von 6,0 m bzw. im Bereich des nach Süden verlaufenden Stichwegs von 5,0 m vorgehalten, um Raum für Parkplätze und Baumscheiben vorhalten zu können.

Das Plangebiet soll über die bestehende Franz-Geshe-Straße erschlossen werden. Die Franz-Geshe-Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. In einem verkehrsberuhigten Bereich ist es u. a. Fußgängern erlaubt, die Straße in ihrer ganzen Breite zu benutzen. Kinderspiele sind überall erlaubt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs gemäß StVO ausschließlich im Bereich ausgewiesener Stellplätze geparkt werden darf.

Zur Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme eingeholt und Verkehrszählungen durchgeführt. Im Ergebnis ergeben sich durch die geplante Wohnbauentwicklung für keine der betroffenen Straßenzüge maßgebliche Qualitäts- bzw. Kapazitäts- und Sicherheitsdefizite. Weder aus der Lage im Netz, der örtlichen Situation, den spitzenständlichen Belastungszahlen, noch unter Berücksichtigung der vorhandenen bzw. im Endausbau möglichen Straßenquerschnitte. Einer Entwicklung des Plangebietes steht mit Blick auf die prognostizierten Verkehrsstärken und den damit verbundenen bzw. im Endausbau möglichen Straßenquerschnitten aus verkehrlicher Sicht somit nichts entgegen.⁷

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Sankt Vit, Richter“ liegt ca. 100 m westlich des Plangebiets im Kreuzungsbereich der Franz-Geshe-Straße und der Stromberger Straße. Von hier aus können z. B. die Stadtteile Wiedenbrück und Batenhorst sowie nach Umstieg in Wiedenbrück auch Rheda und die umliegenden Städte/Gemeinden erreicht werden.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen/ Carports auf den nicht überbaubaren Flächen schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet auch insofern den Straßenraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (einschließlich Fußwegen) und zu Grünflächen v. a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren.

Gemäß aktuellem Kenntnisstand ist die **Leistungsfähigkeit** des bestehenden und geplanten Straßensystems bezüglich der vorliegenden Planung gegeben und damit die **Verträglichkeit** insbesondere für das Umfeld sichergestellt.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung stellen sich aus Sicht des Immissionsschutzes wie folgt dar:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen (verträglichen) gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere **gewerbliche Nutzungen** oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im Umfeld sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Hofstelle/ein **landwirtschaftlicher Betrieb**. Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht zu erwarten, da die landwirtschaftliche Hofstelle nur untergeordnet einzelne Nutztiere hat. Darüber hinaus befindet sich westlich des landwirtschaftlichen Betriebs bereits Wohnbebauung, die ebenfalls eine Entfernung von etwa 50 m zum landwirtschaftlichen Betrieb aufweist. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. **Landwirtschaftliche Immissionen** (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet gemäß aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.

⁷ Stadt Rheda-Wiedenbrück, Bebauungsplan Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“ (2019): Verkehrstechnische Stellungnahme, RÖVER Ingenieurgesellschaft mbH, Rheda-Wiedenbrück/ Gütersloh, Juli 2019

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Die bestehende Verkehrsbelastung führt gemäß aktuellem Kenntnisstand zu keinen beeinträchtigenden oder ggf. auch schädlichen Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc.

Durch die vorliegende Bauleitplanung werden neue Baumöglichkeiten geschaffen. Die vorliegende Planung trägt damit insgesamt zu einem höheren Verkehrsaufkommen im Umfeld bei und hat damit angemessen auf die Rahmenbedingungen zu reagieren. Gemäß aktuellem Kenntnisstand geht die Stadt Rheda-Wiedenbrück jedoch davon aus, dass aufgrund der untergeordneten Größe des Plangebiets und der Leistungsfähigkeit des bestehenden und geplanten Straßennetzes eine Verträglichkeit insgesamt gegeben ist.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich. Nach gegenwärtigem Stand ist die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser sichergestellt. Das vorliegende Gebiet grenzt an einen weitgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Löschwasser als Sondernutzungsform der Trinkwasserbereitstellung kann über das bestehende Hydrantennetz im Umkreis von 300 m (gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) entnommen werden. Probleme der Löschwasserversorgung sind nicht bekannt. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Das Plangebiet ist für **Müllfahrzeuge** nur eingeschränkt befahrbar. Ein gefahrloses Zurücksetzen von Müllfahrzeugen im Bereich der Stickerschließungen ist nicht möglich, da die Fahrzeuge i.d.R. nur noch mit dem Fahrer besetzt sind. Da Wendeanlagen an den Enden der Stickerschließung eine erhebliche Fläche beanspruchen und die geplanten überbaubaren Flächen beschränken würden, ist im Plangebiet vorgesehen, die Müllbehälter an den Abfuhrtagen im Bereich der dafür angelegten Fläche an der zentralen Aufweitung zu sammeln und hier zu entleeren.
- Durch die Lage der Gebäude und deren Orientierung in Süd- und Westausrichtung wird eine aktive Solarenergienutzung unterstützt.
- Im südlichen Bereich des Plangebiets verläuft von West nach Ost eine Stromanschlussleitung für die östlich des Plangebiets liegende Hofstelle. Diese ist nachrichtlich (nicht eingemessen) auf der Plankarte des Bebauungsplans dargestellt.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines **Trinkwasserschutz-** oder **Heilquellenschutzgebiets** noch in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz** (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die gutachterliche Untersuchung

des Bodens im Plangebiet⁸ ergab einen mittleren Grundwasserflurabstand von 1,06 m unter Geländeoberkante. Es ist mit einem deutlichen Anstiegspotential von ca. 0,5 m unter aktueller Geländeoberkante zu rechnen. Bei einer Unterkellerung unterliegt somit das Kellergeschoss einer permanenten Grundwasser-Beeinflussung. Die Nässebeeinflussung (Grundwasser) muss bei der Auswahl der Betonsorte berücksichtigt werden. Der Gutachter empfiehlt eine Plattengründung und Abdichtung gegen drückendes Wasser.

Die bodengutachterliche Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass die Grundwasser-Verhältnisse ohne bauliche Maßnahmen wasserrechtlich vermutlich keine Versickerung zulassen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand kann das Plangebiet an die vorhandene Versorgungsinfrastruktur angeschlossen werden. Im Plangebiet ist seitens des Eigenbetriebs Abwasser der Stadt Rheda-Wiedenbrück (EAW) geplant, den vorhandenen Stauraumkanal zu erweitern und alle Flächen an diesen anzuschließen. Die Straßenverkehrsfläche südlich der Zufahrt ins Plangebiet soll als Multifunktionsfläche dienen und wird so angelegt, dass sich hier tlw. bei Starkregenereignissen der Niederschlag sammeln kann, bevor er eingeleitet wird.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das vorliegende Plangebiet liegt angrenzend an den bestehenden Siedlungsrand des Stadtteils St. Vit im Übergang zur freien Landschaft in Richtung Wiedenbrück. Die angrenzenden Wohnnutzungen zeichnen sich i. W. durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit durchgrünten **Gartenbereichen** aus. Die unbebauten Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und (untergeordnet) als Grünlandflächen genutzt. Im Bereich der Grünlandfläche ist ein flacher Teich mit umgebenden **Gehölzstrukturen** i. W. Erlen und Weiden verortet.

Innerhalb des Gebiets ist mit einer mäßigen Verdichtung mit nach Süden ausgerichteten Gärten zu rechnen. Zur Einbindung des Plangebiets in den angrenzenden Landschaftsraum setzt die Planung auf den privaten Grundstücksflächen – entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze – die Anpflanzung einer einreihigen Hecke mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen fest. Darüber hinaus trägt die Festsetzung von Baumpflanzungen (Hausbaum) zu einer weiteren Durchgrünung des geplanten Quartiers bei. Aufgrund der Grundstücksgrößen im Plangebiet sind i.d.R. 2 Bäume je Grundstück zu pflanzen.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet in den **Vorgärten ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt**. Die Vorgärten sind dabei je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch

⁸ Stadt Rheda-Wiedenbrück, Gutachten (2020): Untersuchung des Baugebiets „Sankt Vit“; Franz-Geshe-Str.; in 33378 Rheda-Wiedenbrück - Baugrunderkundung / Gründungsberatung - (2020), Kleegräfe Geotechnik GmbH, Rheda-Wiedenbrück/ Lippstadt, Februar 2020

wertvolle Gärten realisieren zu können. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. Zur Sicherstellung der notwendigen Erschließungsfunktion gilt das Pflanzgebot nicht für befestigte und versiegelte Flächen wie z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze oder Müllabstellplätze. Diese sind innerhalb der Vorgärten je Grundstück bis zu maximal 50 % zulässig.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Natura 2000-Gebiete sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotop sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs der Ortslage St. Vit in Richtung Osten dar. Durch die o. g. landschaftsbezogenen Regelungen und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Bauhöhe etc. wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum östlich und südlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass:

- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m²) unterschritten werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1(6) Nr. 7b BauGB) bestehen,
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind und
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Landesrecht unterliegt.

Das Plangebiet schließt direkt an den bebauten Siedlungsbereich an und ist eindeutig abgrenzbar. Zur Schaffung von Wohnraum wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,3 entwickelt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 415 umfassen die geplanten WA-Flächen brutto ca. 5.010 m². Die hieraus rechnerisch ermittelte Grundfläche gemäß § 13a(1) BauGB i. V. m. § 19(2) BauNVO beträgt in Summe ca. 1.503 m². Damit wird der Schwellenwert von 10.000 m²

deutlich unterschritten. Anhaltspunkte für eine nach Anlage 2 BauGB erforderliche UVP-Vorprüfung liegen im Ergebnis nicht vor.

Schutzgebiete gemäß § 1(6) Nr. 7b BauGB sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden und werden somit nicht beeinträchtigt. Zudem bestehen aufgrund der bestehenden Nutzungen in Plangebiet und Umfeld sowie der geplanten WA-Ausweisung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte bzgl. Pflichten zur Vermeidung etc. der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird nach geltendem Wortlaut des Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW) in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur inneren Erschließung der neuen Wohngebietsflächen wird vorliegend die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße vorbereitet, insofern kann nach Landesrecht das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung mit derzeitiger Kenntnis nicht ausgeschlossen werden. Die Stadt hat sich daher entschieden, vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchzuführen.⁹

Im Ergebnis führt nach dem bisherigen Kenntnisstand die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung einhergehende Planung/Umsetzung einer das Gebiet erschließenden untergeordneten öffentlichen Straße zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG und/oder des UVPG NRW**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Der Straßenbau bedingt die Inanspruchnahme von knapp 0,1 ha Ackerfläche und von ca. 0,005 ha Grünlandfläche, um die überwiegenden Flächen des künftigen kleinen Wohngebiets an die bestehenden Verkehrswege anzubinden. Eine besondere Problematik bzgl. neuer Verkehre und/oder wird nicht erwartet. Es ist bei der insgesamt untergeordneten Größenordnung des Vorhabens auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Belange von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft zu rechnen.

Die UVP-Vorprüfung ist als Anlage A.2 zur Begründung beigefügt. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 der Begründung verwiesen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Zudem wurde zur Stärkung der Innenentwicklung im Zuge der BauGB-Novelle aus 2013 die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll u. a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

⁹ Stadt Rheda-Wiedenbrück, Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“, Tischmann Loh, Rheda-Wiedenbrück, Mai 2019

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen im Stadtteil St. Vit derzeit nicht für die Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Die überplante Fläche schließt an die Bebauung im Osten der Ortslage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die Fläche selbst ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Einträgen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln bereits anthropogen überprägt. Mögliche lokale Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima können durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der **Abwägung** besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Eine besondere Schutzwürdigkeit des hier anstehenden Bodens ist nicht gegeben.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW¹⁰ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in NRW herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die **Messtischblattabfrage** für das Blatt 4115 (Quadrant 4, Rheda-Wiedenbrück) ergibt nach Zuordnung zu den entsprechenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Weinberge, Magerwiesen und -weiden* sowie *Stillgewässer* ein mögliches Vorkommen von neun Fledermausarten und 29 Vogelarten. Das Artenvorkommen ist aufgrund der Lage der Stadt Rheda-Wiedenbrück für die atlantische (ATL) biogeografische Region wiedergegeben.

Von diesen Arten befinden sich von den Fledermäusen der *Kleinabendsegler* und die *Mückenfledermaus* in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Unter den Vogelarten befinden sich folgende Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand: *Feldlerche, Baumpieper, Waldohreule, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Baumfalke, Rauchschnalbe, Feldsperling, Wespenbussard* und *Kiebitz*. Für *Rotmilan, Rebhuhn* und *Turteltaube* ist ein schlechter Erhaltungszustand festgehalten. Das vom LANUV entwickelte System stellt allerdings übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

¹⁰Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf

Das Plangebiet umfasst eine rund 0,61 ha große unbebaute Fläche, die i. W. ackerbaulich genutzt wird. Im südlichen Bereich des Plangebiets besteht zudem noch ein Streifen Grünland und darin in einer flachen Geländemulde ein kleines Stillgewässer mit umgebenden Gehölzsaum.

Naturschutzfachlich weist das Plangebiet insgesamt keine besonders hohe Wertigkeit auf. Dennoch können durch die vorliegende Planung insbesondere in den Offenlandbereichen brütende Vogelarten sowie sonstige geschützte Arten betroffen sein, die die Ackerfläche als ergänzendes Jagd- und Nahrungshabitat nutzen. Darüber hinaus ist eine potenzielle Eignung des Stillgewässers mit umgebenden Gehölzsaum, als Fortpflanzungs- und Ruhestätte planungsrelevanter Arten nicht grundsätzlich auszuschließen.

Vor diesem Hintergrund und um mögliche Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen, wurde bereits frühzeitig im Planverfahren eine **Artenschutzprüfung**¹¹ erstellt, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Der Kartierzeitraum umfasst das Frühjahr (April/Mai) 2019, überprüft wurden mögliche Vorkommen von Vögeln und Amphibien.

Die Artenschutzprüfung hat ergeben, dass der Teich im Plangebiet als Artenschutzgewässer aufgrund mehrerer Beeinträchtigungen wenig geeignet ist, hierbei handelt es sich u. a. um Nährstoffeinträge der angrenzenden Ackerflächen, die geringe Wassertiefe, die isolierte Lage in einem intensiv genutzten Umfeld, die vollständige Verschattung durch Ufergehölze sowie Störungen durch die direkt angrenzende Wohnsiedlung. Eine stabile Population der in wenigen Exemplaren im Teich vorkommenden Grasfrösche kann ausgeschlossen werden.

Die östlich gelegene Hofstelle und ihre Eignung als Brutbiotop für den Steinkauz werden durch die Planung nicht beeinträchtigt respektive gemindert. Die bewirtschaftete Ackerfläche im Plangebiet bietet sich zwar zeitlich begrenzt im Jahr als Nahrungsbiotop für den Steinkauz an, jedoch würde der Flächenverlust aufgrund der großräumig im nahen Umfeld vorkommenden ähnlichen Strukturen nicht zu einer Beeinträchtigung führen. Des Weiteren wurden im Umfeld des Plangebiets Steinkauze nur sporadisch registriert. Dies lässt wiederum aufgrund der für den Steinkauz unter optimalen Bedingungen üblichen Brutplatztreue auf eine nicht optimale Habitatsstruktur schließen. Zudem toleriert der Steinkauz die Nähe des Menschen, weswegen die Erweiterung des Siedlungsgebiets keine erhebliche Störung bedeutet.

Der Kiebitz kommt im Plangebiet selber nicht vor, ein Vorkommen wurde jedoch im weiteren Umfeld Richtung Wiedenbrück nachgewiesen. Das Plangebiet wird allenfalls als Nahrungsbiotop genutzt, wobei jedoch der potentielle Verlust geeigneter Nahrungsflächen beim Angebot ähnlicher und mindestens gleichwertiger Strukturen im Umfeld als nicht erheblich eingestuft wird.

Eine **Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten** im Sinne von § 44 (1) BNatSchG ist durch die Ausweisung des Baugebietes **nicht gegeben**. Entsprechend kann auch eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potentiell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten.

Die Artenschutzprüfung (Stufe 1) kommt zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind und die Planung unter artenschutzrechtlichen Aspekten vollziehbar ist. Eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Vogelarten kann ebenfalls aufgrund der Art und des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind ebenfalls gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden.

¹¹Stadt Rheda-Wiedenbrück Bebauungsplan Nr. 415 „Franz Geshe-Straße im Ortsteil St. Vit“ (2019): Artenschutzprüfung (ASP) Abschätzung der Erheblichkeit geplanter Eingriffe für „planungsrelevante Arten“. Rheda-Wiedenbrück/Rietberg

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern die im Bereich der Grünfläche bzw. des Teichs vorhandenen Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung in St. Vit grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Wie bereits dargelegt, wird der Bebauungsplan Nr. 415 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher aus aktueller Sicht nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können aber durchaus auch Zielkonflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diesen Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Einerseits werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen, andererseits übernehmen insbesondere die großzügig geplanten Gartenflächen eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion im Plangebiet. Sie verhindern eine Überwärmung des Siedlungsbereichs und tragen somit zur Klimaanpassung bei.

Die Lage der überbaubaren Flächen sowie der Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem sollen im Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen – soweit technisch und finanziell sinnvoll zu realisieren – grundsätzlich zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund der **bedarfsorientierten und maßvollen Planung** wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete private Grundstückssituationen. Nach gegenwärtigem Stand sind bodenordnende Maßnahmen nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	5.010 m²
davon Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB	350 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.050 m²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	6.060 m²

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 415 „Franz-Geshe-Straße“ bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Osten St. Vits vor. Die geplanten Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen sollen die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum sichern.

Am 21.06.2018 hat der Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) gefasst (V-138/2018).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3(1) BauGB durch eine öffentliche Veranstaltung am 06.06.2019 und anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme bis zum 28.06.2019 durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im gleichen Zeitraum beteiligt worden und es wurde die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme bis zum 28.06.2019 eröffnet. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss vom 30.01.2020 beraten. Gleichzeitig wurde der Beschluss zur Offenlage nach § 3(2) und § 4(2) BauGB gefasst.

Die Entwurfs-offenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB erfolgte daraufhin im Zeitraum vom 02.03.2020 bis einschließlich 03.04.2020. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen seitens der Träger öffentlicher Belange werden in der Sitzung des Bau-, Stadtentwicklungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 14.05.2020 und im Rat am 18.05.2020 beraten.

Rheda-Wiedenbrück, im Mai 2020