

STADT RHEDA-WIEDENBRÜCK

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 295
„Frentruper Straße“, 1. Änderung**

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Plangrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

4.3 Boden

4.4 Gewässer, Hochwasserschutz

4.5 Altlasten und Kampfmittel

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

5.3 Erschließung und Verkehr

5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

5.5 Gewässer

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

5.7 Brandschutz

6. Umweltrelevante Auswirkungen

7. Flächenbilanz und Bodenordnung

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

1. Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 295 „Frentruper Straße“ ist seit dem Jahr 1988 rechtskräftig. Mit diesem wurde der östliche Teil des Siedlungsbereiches von St. Vit überplant. Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. Im Rahmen der Gebietsentwicklung wurden die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude einer Hofstelle auf den Flurstücken Nr. 500 und 501 von Wohnbebauung umschlossen. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht nur für das bestehende Wohnhaus ein Baufenster vor. Nach einem Generationenwechsel der Eigentümer besteht Interesse an einer wohnbaulichen Nutzung der bisherigen Gartenfläche. Für die Umsetzung des Vorhabens ist somit eine Änderung der überbaubaren Flächen erforderlich.

Im Umfeld der Antragsgrundstücke liegt eine offene, aufgelockerte Baustruktur mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden, überwiegend als Einfamilienhäuser, vor. Neben der wohnbaulichen Nutzung bestehen im Plangebiet Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe kleineren Maßstabes. Diese sind besonders im Rahmen der Dorfplatzbebauung am Kreuzungspunkt Stromberger Straße / Frentruper Straße präsent. Zudem ist an der Kleestraße ein Bauunternehmen ansässig.

Um an dieser Stelle die Innenentwicklung durch eine moderate Nachverdichtung zu unterstützen, hat der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 02.09.2021 dem Antrag des Eigentümers zugestimmt und die Einleitung des Planverfahrens für die 1. Änderung des Bauungsplanes Nr. 295 beschlossen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 295 (ohne Maßstab)

2. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 295 „Frentruper Straße“ umfasst einen Geltungsbereich von ca. 11,10 ha. Begrenzt wird der überplante Bereich im Norden von der Stromberger Straße (L791) sowie im Westen von der Kleestraße. Südlich grenzen die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 217 „Kleestraße / Haxthäuserweg“ sowie Nr. 344 „Gottfried-Niermann-Straße“ an, welche durchgängig Wohnbebauung vorsehen. Umliegend des Gebietes grenzen mehrere Hofstellen an, die noch in Teilen einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen.

Als bauliche Nutzung sieht der Bebauungsplan ausschließlich Dorfgebietsnutzungen in unterschiedlicher Gliederung vor. Mit diesen Nutzungsfestsetzungen wurde an die im Plangebiet vorhandenen dörflichen Strukturen angeknüpft. So geht der Dorfbereich St. Vit historisch auf die Verlagerung der Vituskapelle aus dem Bereich der Stadt Rheda-Wiedenbrück in die Bauernschaft Sankt Vit zurück. Als besonders prägendes Element ist der Dorfplatz mit seiner zweigeschossigen Randbebauung im Kreuzungsbereich Stromberger Straße / Kleestraße hervorzuheben.

Mit der vorliegenden 1. Änderung soll ein maßgeblicher Teil der ehemaligen Hofstelle Linnemann einer neuen Nutzung zugeführt werden. Von der Planung sind die Flurstücke Nr. 500 und 501 im Bereich der Gemarkung Wiedenbrück, Flur 13, betroffen. Im Gesamten umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von 0,36 ha. Eingefasst wird der Bereich, im nördlichen Teil des Ursprungsplanes, allseitig von Wohnbebauung.

3. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 295 wurden die Flurstücke Nr. 500 und 501 gemeinsam durch den Eigentümer genutzt. Hierbei diente das Flurstück Nr. 500 als Garten und verfügte über einen nennenswerten Obstbaumbestand. Entsprechend der vorgenannten Nutzung wurde seinerzeit bei der Planaufstellung auf das Ausweisen eines Baufeldes verzichtet.

Mit der Änderung soll eine maßvolle Bebauung des bisherigen Gartens ermöglicht und die bestehende Lücke im Siedlungsgefüge geschlossen werden. Hierzu wird ein zusätzliches Baufenster eingetragen sowie die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplanes den umliegenden Vorgaben angeglichen. Auf weitergehende Einschränkungen, wie gestalterische Festsetzungen, wird verzichtet, weil diese aus Gründen der städtebaulichen Ordnung nicht erforderlich sind.

Bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde ein Baugrundstück mit der notwendigen Erschließung ausparzelliert.

Die Stadt Rheda-Wiedenbrück beabsichtigt mit der vorliegenden Planung Nachverdichtungspotentiale, im Sinn eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu erschließen.

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Plangrundlagen

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 295 insgesamt als *Allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) festgelegt. Somit entspricht die Bauleitplanung den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt den Änderungsbereich als *Dorfgebiet* dar. Folglich ist die vorliegende Bebauungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Von der geplanten Nachverdichtung sind die ehemalige Hofstelle und der angrenzende Gartenbereich betroffen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche bereits als Dorfgebiet ausgewiesen. Eine besondere ökologische Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Für die Stadt Rheda-Wiedenbrück existiert kein Landschaftsplan. Der Änderungsbereich und sein Umfeld liegen weder in einem **Naturschutz- / Landschaftsschutzgebiet**, noch sind dort geschützte Landschaftsbestandteile festgelegt. Ferner befinden sich in diesem Bereich keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Gleichmaßen sind im Plangebiet und seinem direkten Umfeld keine gesetzlich geschützten **Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten bekannt.

4.3 Boden

Nach der Bodenkarte NRW^[1] liegt das Plangebiet im Bereich von Podsolen, hier Pseudogley-Podsol (sP8). Die Hauptbodenart des Oberbodens ist nach der Einordnung des BBodSchV Sand. Gekennzeichnet wird der Boden durch eine mittlere Verdichtungs- und geringe Filterfähigkeit. Während die Grabbarkeit im ersten Meter leicht ist, wird der zweite Meter als extrem schwer oder nicht grabbar eingestuft. Hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden als Weide und Acker geeignet. Jedoch wird für eine intensive Ackernutzung eine Melioration empfohlen. Ferner ist die ökologische Feuchtestufe als wechsell trocken angegeben.

Eine Bewertung auf Grundlage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW liegt nicht vor.

[1] Geologischer Dienst NRW, IS BK 50 - Bodenkarte von NRW, URL: <https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=3E7CC528-6560-4BBE-AAB0-7DE2417EF993> (abgerufen am 08.03.2022)

4.4 Gewässer, Hochwasserschutz

Das Plangebiet verfügt im nördlichen Bereich über ein Fließgewässer, welches Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke aufnimmt. Bis zur Siedlungserweiterung auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 415 „Franz-Gesche-Straße“ war an diesem Graben ebenfalls ein östlich liegendes Kleingewässer angeschlossen. Dieses wurde jedoch zum Zeitpunkt der vorliegenden Planänderung bereits zugeschüttet. Ferner liegt der Änderungsbereich nicht in einem Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen** bekannt.

Grundsätzlich besteht jedoch gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) die Verpflichtung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

Zudem sind **Kampfmittelfunde** nicht auszuschließen. Dementsprechend sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich und dem nahen Umfeld sind keine Natur-, Boden-, oder Baudenkmale verzeichnet. Jedoch sind die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Im Besonderen wird auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

Mit der Bebauungsplanänderung ist eine maßvolle Nachverdichtung beabsichtigt. Hierzu werden die überbaubaren Flächen erweitert und die weiteren Festsetzungen den umliegenden Vorgaben angepasst. Die Grundzüge des Urplanwerkes bleiben mit der 1. Änderung erhalten.

a) Art der baulichen Nutzung

Gleich dem Ursprungsplan wird als **Nutzungsart** Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO festgesetzt. Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Eine Aufnahme der differenzierten Gliederung des Ursprungsplanes ist unter Berücksichtigung des örtlichen Rahmens, der zur Verfügung stehenden Fläche sowie der verkehrlichen Anbindung nicht notwendig. Lediglich die nach § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird ausgeschlossen, weil Vergnügungsstätten dem vorliegenden Gebietscharakter entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund ist das Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Rheda-Wiedenbrück, welches im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 (6) S. 11 BauGB als Grundlage für Festsetzungen in relevanten Bebauungsplänen dient, zu berücksichtigen.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB beschränkt, um eine familiengerechte Wohnnutzung zu sichern. Ferner ist mit dieser Restriktion der Erhalt des vorliegenden Gebietscharakters, insbesondere hinsichtlich einer nicht verträglichen Verdichtung, beabsichtigt. Für Doppelhaushälften kann als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB eine Einliegerwohnung zugelassen werden. Diese Regelung ermöglicht in begründeten Situationen eine Öffnung der ansonsten strikten Begrenzung, um Härtefälle zu vermeiden. Hiermit wird auf familienbedingte, sozial begründete Einzelfälle abgezielt. Neben älteren Personen soll auch eine Wohnungsteilung für behinderte Familienmitglieder nicht ausgeschlossen sein. Grundsätzlich sind jedoch wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung, die zu einer nachträglichen Verdichtung führen, ausgeschlossen.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen

Für den Bereich der 1. Änderung wird das Nutzungsmaß an die Vorgaben für die umliegenden Flächen angeglichen. Dies begünstigt eine moderate Nachverdichtung und erhält gleichermaßen den Gebietscharakter. So wird die **Grundflächenzahl GRZ** gegenüber dem Ursprungsplanwerk von 0,2 auf 0,25 sowie die **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,3 auf 0,4 angehoben.

Gleich dem ursprünglichen Plan werden zwei **Vollgeschosse** als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend der ständigen Rechtsprechung entfällt die Beschränkung, dass ein zweites Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.

Im Weiteren erfolgt einer Übernahme der **offenen Bauweise**, jedoch mit der Möglichkeit neben Einzel- auch Doppelhäuser zu errichten. Bereits der Ursprungsplan sieht diese Hausformen für Teilflächen seines Geltungsbereiches vor. Im Sinn eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist eine dementsprechende Erweiterung der Festsetzungen zu vertreten.

Mit den Vorgaben zu der überbaubaren Fläche sowie zur Stellung baulicher Anlagen soll ein behutsames Einfügen in die umliegende Bebauung gewährleistet werden. Eine

Konkretisierung der Lage und Tiefe von überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**. Während das Baufenster des Bestandsgebäudes der ehemaligen Hofstelle erhalten bleibt, wird im Bereich des Gartens ein weiteres hinzugefügt. Im Rahmen des Planverfahrens hat der Antragsteller Pläne für eine beispielhafte Bebauung zur Verfügung gestellt. Nach diesen ist auf dem Flurstück Nr. 500 ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen geplant. Um eine flexible Ausnutzung des nördlichen Flurstücks zu ermöglichen, wird das Baufenster gegenüber dem für die vorliegende beispielhafte Planung erforderlichen Abmessungen erweitert. Grundsätzlich ist jedoch nur ein Hauptbaukörper vorgesehen. Mit der vorgenannten Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten, in Verbindung mit den Festlegungen der GRZ und GFZ, soll eine städtebaulich nicht verträgliche Ausnutzung des Flurstückes verhindert werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt auch die Beschränkung des bestehenden Baufensters hinsichtlich der Wohneinheiten. Hiermit soll jedoch ausschließlich die städtebauliche Struktur erhalten werden, ohne den Bestand in seinen Nutzungsmöglichkeiten maßgeblich einzuschränken.

Bauordnungsrechtliche Anforderungen sowie Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Bereits der ursprüngliche Plan enthält als **baugestalterische Vorschriften gemäß BauO NRW** Vorgaben bezüglich der Dachformen der Hauptbaukörper. Diese Beschränkung auf Walm- bzw. Satteldächer wird zur Wahrung des Ortsbildes übernommen.

5.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Stromberger Straße (L791) im Norden, als auch die Kleestraße (K20) im Westen. Eine Anbindung der ehemaligen Hofstelle an die Kleestraße ist bereits über die Privatstraße Eikenpatt vorhanden. Um das zusätzliche Baufeld zu erschließen, ist ein Anschluss im Bereich der bestehenden Wendeanlage vorgesehen. Hierfür wurden bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens die Grundstücke entsprechend parzelliert. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung zu sichern, erfolgt auf dem Flurstück Nr. 500 die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger.

Eine Anbindung an den **ÖPNV** ist über die Haltestellen an der Stromberger Straße sowie der Kleestraße gegeben. Angefahren werden diese von den Bussen der Linie 78.1 im Rahmen des Schulverkehrs. Zu den verkehrsschwachen Zeiten ist ein Mobilitätsangebot über buchbare TaxiBusse gegeben. Mit den vorgenannten Verbindungen ist ein Anschluss an den Bahnhof Rheda gegeben, welcher den Übergang zu dem weiterführenden Bus- und Bahnnetz bildet.

In Anbetracht der Größe des Plangebietes sowie der unter Kapitel 5.1 a *Art der baulichen Nutzung* erläuterten Beschränkung auf drei Wohneinheiten je Einzelhaus ist nur eine unmaßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Diese kann von der bestehenden Verkehrsinfrastruktur aufgenommen werden.

5.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Mit einem Anschluss an die vorhandenen Netze ist die technische Ver- und Entsorgung, einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers, möglich. Gleichsam kann der Änderungsbereich in das System der Müllabfuhr eingebunden werden.

Grundsätzlich ist nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) Niederschlagswasser von Grundstücken, welche erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohl der Allgemeinheit möglich ist.

Auf Grundlage der Erfahrungen aus den umliegenden Baugebieten sowie den Informationen aus der Bodenkarte NRW^[2] ist eine Verrieselung / Versickerung von Niederschlagswasser in Folge der Bodenverhältnisse nicht umsetzbar. Daher ist die geplante Bebauung an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze der Stadt anzubinden.

Für einen Anschluss der zusätzlichen Bebauung an das vorhandene Trennsystem bestehen zwei Möglichkeiten. In östlicher Richtung kann über das Flurstück Nr. 446 eine Verbindung mit den Kanälen in der Straße „Im Stadtfeld“ hergestellt werden. Hier liegt ein Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite von 200 mm sowie ein Regenwasserkanal mit einer Nennweite von 300 mm vor. Eine weitere Anschlussmöglichkeit besteht in südlicher Richtung über das Flurstück Nr. 501 an die Kanäle auf dem Flurstück Nr. 370. Diese stellen im Weiteren eine Verbindung zu den Kanälen in der Straße „Am Ziegelgarten“ her. Gleich der vorgenannten Option, ist ein Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite von 200 mm und ein Regenwasserkanal mit einer Nennweite von 300 mm vorhanden. Um eine flexible Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf diesbezügliche Festsetzungen verzichtet. Zur rechtlichen Sicherung hat der Vorhabenträger auf den zu überquerenden Flurstücken jeweils eine Erschließungsbaulast für die Durchführung von Leitungen eingetragen. Die konkrete Planung der Anschlüsse erfolgt im Rahmen der Objektplanung. Entsprechende Nachweise bzgl. der Erschließung sind im Bauantragsverfahren beizubringen.

5.5 Gewässer

An der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs befindet sich, wie unter Kapitel 4.4 *Gewässer, Hochwasserschutz* bereits dargelegt, ein Fließgewässer, welches der Abführung von Niederschlagswasser dient. Zur rechtlichen Sicherung erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses. Südlich des Fließgewässers wird ein fünf Meter breiter Gewässerwandstreifen in die Fläche einbezogen. Dieser bildet einen Schutzsaum und hält Stoffeinträge, welche dem Gewässer schaden können, zurück. Um den natürlichen Charakter zu erhalten sowie die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten zu gewährleisten, ist dieser Bereich von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten.

[2] Geologischer Dienst NRW, IS BK 50 - Bodenkarte von NRW, URL: <https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=3E7CC528-6560-4BBE-AAB0-7DE2417EF993> (abgerufen am 08.03.2022)

5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plankonzept sieht eine maßvolle Nachverdichtung, welche die umgebende Baustruktur aufnimmt, vor. Mit den Festsetzungen bzgl. der überbaubaren Flächen sowie des Baufensters soll eine übermäßige Verdichtung in die Gartenbereiche hinein verhindert werden. So liegt die GRZ mit 0,25 deutlich unter den Orientierungswerten im Sinne des § 17 BauNVO.

Mit der Vorgabe einer Begrünung der Flachdächer sowie flachgeneigten Dachflächen von Nebenanlagen soll zusätzlich die ökologische Qualität verbessert werden. Ferner trägt diese Festsetzung zu einer positiven Gestaltung des Ortsbildes bei.

Ergänzende grünordnerische bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen werden nicht vorgegeben. Unter Berücksichtigung des umliegenden Siedlungsbereiches sowie der zu erwartenden Durchgrünung der künftigen privaten Gartenflächen ist diese Vorgehensweise nach Einschätzung der Stadtverwaltung vertretbar.

5.7 Brandschutz

Im Bestand werden die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes soweit bekannt als gesichert betrachtet. Eine druck-, wie auch mengenmäßige Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist weiterhin sicherzustellen. Im Rahmen der Objektplanung ist die Zugänglichkeit des zusätzlichen Baufeldes mit der Feuerwehr abzustimmen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist nach §§ 1, 2 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Jedoch kann bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Zudem sind die Vorschriften bezüglich des Monitorings nicht anzuwenden. Gemäß § 13a BauGB bestehen die nachfolgenden Voraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens:

- es liegen keine UVP-pflichtigen Projekte vor,
- es werden bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) nicht überschritten,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten.

Entsprechend der bereits dargelegten Zielsetzungen führt die Bebauungsplanänderung zu einer geringfügig höheren Versiegelung des Bereiches. Zudem sind nach Einschätzung der Stadtverwaltung unmaßgebliche Änderungen in der Nachbarschaft möglich. Jedoch ist eine **Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 (6) BauGB nicht zu erwarten**. Mit der vorliegenden Planänderung werden die vorstehenden Anforderungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB vollständig erfüllt. Somit ist eine **Umweltprüfung nicht erforderlich** und wird nicht durchgeführt.

b) 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. Nach diesen Vorgaben ist mit Grund und Boden sparsam wie auch schonend umzugehen. Im Besonderen sollte Bodenversiegelung begrenzt sowie schädliche Bodenveränderung vermieden werden. Grundsätzlich ist die Wieder- bzw. Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen sowie Nachverdichtung vorrangig anzustreben. Ferner sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen nach § 2 (1) BBodSchG besonders zu schützen.

Mit der Planänderung werden zusätzliche Baukörper ermöglicht, welche i. d. R. zu einer weiteren Versiegelung führen. In der Folge verliert der Boden lokal seine natürliche Funktion, wie der Nutzung als Lebensraum, Filterkörper oder Produktionsstätte.

Von Seiten der Stadt wird vorrangig eine Flächenentwicklung im Siedlungszusammenhang, bei einer möglichst geringen Neuversiegelung, beabsichtigt. Gegenwärtig liegen auf Grundlage der Vorgaben des Bebauungsplanes nur geringfügige Flächenpotentiale vor. Mit der 1. Änderung wird eine bauliche Nutzung des Gartens der ehemaligen Hofstelle ermöglicht, welche die Nachverdichtung des Gebietes unterstützt. Somit entspricht die Planung der Zielsetzung eines sparsamen Flächengebrauches gemäß

BauGB. In Folge der Beschränkung auf einen geringfügigen Umfang zusätzlich möglicher baulicher Maßnahmen wird nach Einschätzung der Stadtverwaltung der Bodenschutz im ausreichendem Maß beachtet.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach den Regelungen des § 44 (1, 5, 6) sowie § 45 (7) BNatSchG die Durchführung einer Artschutzprüfung (ASP) erforderlich. Im § 44 (1) BNatSchG werden für bestimmte Tier- und Pflanzenarten Zugriffsverbote formuliert. Nach diesen ist es verboten

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 1),
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Nr. 2),
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 3),
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Nr. 4).

Besonders geschützte Arten sind gemäß § 7 (2) Nr. 13 BNatSchG Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 genannt werden sowie Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie, „europäische Vögel“ im Sinne des Artikels 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie und Arten der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV). Ferner zählt ein Teil dieser Arten, welche gesondert in dem Anhang A der EG-Artenschutzverordnung 338/97, im Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie in Anlage 1 Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung aufgeführt werden, nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Von den Zugriffsverboten ausgenommen sind gemäß § 44 (5) Nr. 5 BNatSchG die national besonders geschützten Arten.

Ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot Nr. 1 liegt nicht vor, wenn nach § 44 (5) BNatSchG die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Darüber hinaus ist das Zugriffsverbot Nr. 1 nicht verletzt, sofern die Beeinträchtigung im Rahmen erforderlicher Maßnahmen zugunsten des Schutzes der Tiere und des Erhalts der ökologischen Funktion und deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erfolgt. Ferner besteht kein Verstoß gegen das

Zugriffsverbot Nr. 3, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für die Durchführung einer ASP sind Informationen über das zu erwartende Spektrum verschiedener Arten in dem Untersuchungsraum erforderlich. Hierzu werden vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) regelmäßig Informationen über das Vorkommen von planungsrelevanten Arten ausgewertet und diese auf der Ebene von Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) aufbereitet. Planungsrelevante Arten bilden eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von FFH-Anhang-IV-Arten sowie europäischen Vogelarten. Die Untersuchung erfolgt im Rahmen einer ASP im Sinn einer Art-für-Art-Betrachtung. Bei dieser Prüfung werden FFH-Anhang IV-Arten und europäische Vogelarten die in NRW unsterblich sind nicht beachtet. Zudem bleiben auch Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand sowie einer großen Anpassungsfähigkeit unberücksichtigt.

Mit der Verwaltungsvorschrift „Artenschutz“ vom 06.06.2016 liegen Regelungen zur Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz im Rahmen von Planungs- und Zulassungsverfahren vor. Die ASP gliedert sich in die nachfolgend genannten drei Stufen:

Stufe I: Vorprüfung

Ein Auftreten potenzieller artenschutzrechtlicher Konflikte wird überschlägig ermittelt. Sofern entsprechende Konflikte nicht ausgeschlossen werden können, ist die II. Stufe der Prüfung durchzuführen.

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

Im Rahmen einer Art- für Art-Betrachtung der Verhaltens- und Lebensweisen werden potenzielle Konflikte analysiert, weitergehend geprüft und ggf. ausgeschlossen. Bei verbleibenden Konflikten sind Vermeidungs- und / oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, als auch ggf. ein Risikomanagement zu konzipieren.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Unter der Voraussetzung, dass Verbotstatbestände nicht abgewendet werden können, ist zu prüfen, ob Ausnahmen in Folge von zwingenden Gründen, Alternativlosigkeit und Erhaltungszustand zulässig sind.

Für die ASP wurde das Unternehmen Höke Landschaftsarchitektur beauftragt. Im Nachstehenden werden die maßgebenden Aussagen des Berichtes aufgeführt.

Vorbelastungen der Lebensräume wild lebender Pflanzen- und Tierarten

Das Änderungsgebiet wird derzeit als Garten genutzt. Es erfolgen immer wieder Störungen durch Bewegung oder Geräusche. In der Vergangenheit wurden Kulturpflanzen (Gehölze, Gräser) eingepflanzt und gesät. Die Wiese wird dreimal jährlich gemäht. Ein Teil der Wiese war bis vor einiger Zeit ein Beachvolleyballfeld. Das Änderungsgebiet liegt innerhalb der Siedlung, mit ihren siedlungstypischen Emissionen aus Licht, Lärm und Bewegungen. Kulturpflanzen und Kulturfolger drängen in die Lebensräume im Änderungsgebiet. Die Lage des Änderungsgebiets innerhalb der Siedlung ist als Insellage zu betrachten, weshalb für einen Großteil der Arten kein Zugang aus umliegenden wilderen Lebensräumen der Landschaft besteht.

Artnachweise des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in NRW“ (FIS)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des 4. Quadranten des Messtischblatts 4115 Rheda-Wiedenbrück. Für diesen Quadranten wurde im FIS eine Abfrage der planungsrelevanten Arten für die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden unmittelbar und mittelbar betroffenen Lebensraumtypen durchgeführt. Die im Untersuchungsgebiet anzutreffenden Lebensräume konnten in Anlehnung an die vorgegebene Unterteilung folgenden Lebensraumtypen des FIS zugeordnet werden:

- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken
- Fettwiesen und -weiden
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen

Für die Lebensraumtypen des Messtischblattquadranten des Untersuchungsgebiets werden insgesamt 38 Arten als planungsrelevant genannt. Darunter befinden sich 8 Fledermaus- und 30 Vögel (LANUV 2021a).

Artnachweise der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS)

Der LINFOS wurde entnommen, dass das Änderungsgebiet außerhalb von Schutzgebieten liegt. Das nächste Schutzgebiet ist das 300 m entfernte Landschaftsschutzgebiet Gütersloh (LSG-3914-001) (LANUV 2021b). Arten des Schutzgebiets sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

Einschätzung des Lebensraumpotenzials

[...] Die Gehölze im Änderungsgebiet eignen sich als Brutstätte häufiger und verbreiteter Vogelarten. Es sind jedoch keine Brutstätten für Vögel, die dichten Bewuchs bevorzugen oder störungssensibler reagieren, vorhanden. Fledermäuse könnten in umliegenden Gärten und Gebäuden ein Quartier finden und das Änderungsgebiet als nicht essentielles Nahrungshabitat nutzen. Die extensiv gepflegte Wiese und die überwiegend heimischen Gehölze bieten darüber hinaus verschiedenen anderen wildlebenden Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Fazit zur Konfliktanalyse

Vom Vorhaben sind keine planungsrelevanten Arten betroffen. Unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahme ist eine Artenschutzprüfung Stufe II nicht erforderlich.

Die Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind auf einen Zeitraum außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (Oktober-Februar) zu verschieben. Dadurch lässt sich das Tötungs- und Verletzungsrisiko von Vögeln (in ihren Nestern) vermeiden und eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG ist nicht gegeben.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Belange des Artenschutzes auch im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Im Besonderen ist bei den Bau- wie auch Erschließungsmaßnahmen auf das zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten hinzuweisen. Eine abschließende Aussage zu der Entwicklung des Umweltzustandes kann im vorliegenden Verfahren nicht erfolgen. So besteht auf Ebene der Bauleitplanung keine Möglichkeit alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung zu ermitteln. In der Folge ist eine Enthaftungsmöglichkeit nach § 19 (1) S. 1 BNatSchG nicht gegeben.

d) Eingriffsregelung

Mit der Änderung eines Bebauungsplanes können Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Gemäß § 1 a sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Bei einer Planänderung ist zunächst die Erforderlichkeit der Maßnahme zu bewerten sowie die Vereinbarkeit mit den städtebaulichen Zielen zu prüfen.

Bereits unter Kapitel 3 *Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung* erfolgte die Darlegung der mit der 1. Änderung beabsichtigten Ziele der Stadt Rheda-Wiedenbrück. So wird unter dem Aspekt eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden eine untergeordnete Ergänzung der überbaubaren Flächen als sinnvoll erachtet. Gegenwärtig ist das Plangebiet bereits in Teilbereichen bebaut. Zudem liegt in Folge der Nutzung als Hausgarten eine Vorbelastung der weiteren Flächen vor.

Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird mit dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB ausdrücklich gefördert. Diese Verfahren sind grundsätzlich von der Eingriffsregelung freigestellt. Seitens der Verwaltung wird kein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen gesehen.

e) Immissionsschutz

In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs überwiegt, entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanwerkes, die Wohnbebauung. Eine immissionsrelevante Gewerbenutzung liegt nicht vor. Gleichermaßen ist eine relevante Vorbelastung durch Verkehrslärm nicht erkennbar.

Weitere Einwirkungen, beispielsweise aus Gerüchen, Abgasen, Licht oder Erschütterungen, liegen in dem Plangebiet und seinem Umfeld nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Jedoch sind Immissionen aus der Landwirtschaft in dem ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Grundsätzlich sind mit Bauleitplänen der Klimaschutz, wie auch die Klimaanpassung zu fördern. Mit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus dem Jahr 2011 wurde dieser Belang im Besonderen hervorgehoben. Dies geht jedoch nicht mit einer höheren Gewichtung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange in der Gesamtabwägung einher. Allerdings wurde mit der Änderung ebenfalls die Relevanz des **globalen Klimaschutzes**, z.B. durch ein vermindertes Verkehrsaufkommen oder die Nutzung erneuerbarer Energien, einbezogen. Dementsprechend sind auch diesbezügliche Maßnahmen zulässig, welche über keinen unmittelbaren städtebaulichen (Boden-) Bezug im Plangebiet verfügen. Zusätzlich können, in Anbetracht der sich wandelnden klimatischen Rahmenbedingungen, u. U. frühzeitige Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel erforderlich werden.

Ausgehend von diesen Interessen sind jedoch auch Zielkonflikte mit den weiteren städtebaulichen Belangen möglich. So konterkariert das Leitbild einer kompakten „15-Minuten-Stadt“ mit dichten baulichen Strukturen und einem reduzierten Verkehrsaufkommen eine möglichst wirksame Starkregenvorsorge. Ferner führt die zunehmende Nachverdichtung zu einer stetigen Veränderung des Mikroklimas, welche sich beispielsweise in sog. „Hitzeinseln“ zeigt. Diese Vielzahl von divergierenden Belangen aus den Themenfeldern Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz / Landschaftspflege sind untereinander in Bezug zu setzen.

Mit der Planänderung wird eine geringfügige bauliche Entwicklung ermöglicht, die nur zu einem unmaßgeblichen Eingriff in den Wärmehaushalt führt. Zudem verfügen die großzügigen Gartenflächen weiterhin über eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Ferner wird die Gefahr einer Überschwemmung des Siedlungsbereiches nicht maßgeblich erhöht.

Grundsätzlich ermöglicht die Lage und Abmessung der überbaubaren Flächen eine Ausrichtung der Baukörper nach energetischen Kriterien. Außerdem sieht die Planung keine Einschränkungen für regenerative Energien sowie der Begrünung von Fassaden- und Dachflächen vor.

In Anbetracht der bedarfsorientierten, wie auch maßvollen Planung werden auf Bebauungsplanebene keine Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung festgesetzt. Ferner sind bei der Errichtung von Gebäuden die Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EE-WärmeG) zu berücksichtigen. Dementsprechend liegt eine angemessene Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung vor.

7. Flächenbilanz und Bodenordnung

Nutzung	Fläche	
	B-Plan Nr. 295	1. Änderung
Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO	3629 m ²	3629 m ²
Gesamtfläche des Plangebiets		3629 m ²

* Ermittlung auf Grundlage der Vermessung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach gegenwärtigem Stand nicht erforderlich.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Am 02.09.2021 hat der Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Rheda-Wiedenbrück den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 295 „Frentruper Straße“ gefasst. Mit der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt sowie die weiteren Anforderungen des § 13a BauGB erfüllt. Dementsprechend erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren.

Zudem wurde am 02.09.2021 der Beschluss zur Durchführung der Unterrichtung der Öffentlichkeit im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB gefasst. Diese erfolgte im Zeitraum vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 durch Beirhaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme.

Mit einem städtebaulichen Vertrag, nach § 11 BauGB, wird die Übernahme von Aufgaben der städtebaulichen Planung sowie der Kosten des Bauleitplanverfahrens zwischen der Stadt Rheda-Wiedenbrück und dem Vorhabenträger geregelt.

- Wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt -

b) Planentscheidung

Die Bebauungsplanänderung bildet die planungsrechtliche Grundlage für eine angemessene Nachverdichtung im Bereich der ehemaligen Hofstelle Linnemann. Mit dieser wird eine geringe Anzahl von Wohneinheiten für den kurzfristigen Bedarf im bereits erschlossenen Innenbereich ermöglicht. Zugleich geht diese Entwicklung mit dem Leitgedanken eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden einher.

Auf die Beratungs-, wie auch Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Rheda-Wiedenbrück bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Rheda-Wiedenbrück, den

Der Bürgermeister

i. V.

Pfeffer

Technischer Beigeordneter