



**Bebauungsplan Nr. 426  
„Waldsiedlung-Ost“**

**Anlage 5:**  
Vorschläge zur Entscheidung über die Bedenken und Anregungen, die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB eingegangen sind.

Stand: 09/2022

## **Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

Am 03.05.2018 hat der Bau-, Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss beschlossen, den Bebauungsplanes Nr. 426 aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.02.2022 bis zum 28.03.2022.

### **1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

- Lfd. Nr. 1 (31.03.2022)
- Lfd. Nr. 2 (01.04.2022)

### **2. Stellungnahmen von externen Behörden und sonstigen TÖB**

#### **Stellungnahmen ohne abwägungsrelevante Inhalte:**

- Bezirksregierung Münster Dezernat 26 (24.02.2022)
- Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 (16.03.2022)
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (22.02.2022)
- Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit (24.02.2022)
- DFS Deutsche Flugsicherung (16.03.2022)
- Ericsson Services GmbH (24.02.2022)
- Gemeinde Herzebrock-Clarholz (25.03.2022)
- Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld (24.03.2022)
- Kreis Warendorf (15.03.2022)
- Landesbetrieb Wald und Holz (05.04.2022)
- Telefonica (15.03.2022)
- Vereinigte Gas- und Wasserversorgung GmbH (23.03.2022)
- Westnetz GmbH Dokumentation - Gas (15.03.2022)

#### **Stellungnahmen mit Anregungen / Hinweisen:**

- Kreis Gütersloh (28.03.2022)
- Landwirtschaftskammer (28.02.2022)
- BUND (24.03.2022)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (21.03.2022)
- Westnetz GmbH (17.03.2022)

## Punkt I: Stellungnahmen der Öffentlichkeit

### Einwendung Lfd. Nr. 1 (30.03.2022)

Ich halte es für geboten folgende Hinweise in jeden der Grundstückskaufverträge aufzunehmen. Dies soll der Absicherung sowohl der Stadt Rheda-Wiedenbrück als auch der Bezirksregierung Münster dienen:

Ostnordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 315 m Entfernung der Hubschrauberlandeplatz der Helikopter Geschäftsreisen GmbH. Auf diesem Hubschrauberlandeplatz darf gemäß der Genehmigung ausschließlich am Tage gestartet und gelandet werden (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr). Zudem sollen vorbehaltlich der Wetterbedingungen, die Starts und Landungen nur aus nördlicher und östlicher Richtung erfolgen.

Für die Rückabsicherung kontaktieren Sie bitte die Bezirksregierung Münster Herrn [...].

### Zu: Einwendung Lfd. Nr. 1 (30.03.2022)

Nach gutachterlicher Untersuchung durch das Büro Akus GmbH ergeben sich durch den Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes keine unzulässigen Immissionen im Plangebiet. Auch wird der Betrieb des Hubschrauberlandeplatzes durch die vorliegende Planung nicht eingeschränkt.

Dennoch soll zur Absicherung des Betriebs nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster und der Kaufm. Abteilung Immobilienmanagement der Stadt Rheda-Wiedenbrück die Eintragung einer Dienstbarkeit in den jeweiligen Grundbüchern (Lärmduldung) erfolgen. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten.

**Der Anregung, wird dahingehend gefolgt, als dass eine entsprechende Dienstbarkeit (Lärmduldung) in den Grundbüchern erfolgt. (B 1)**

Entsprechende Angaben werden in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

### Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 1

Der Anregung, wird dahingehend gefolgt, als dass eine entsprechende Dienstbarkeit (Lärmduldung) in den Grundbüchern erfolgt. (B 1)

**Einwendung Lfd. Nr. 2 (01.04.2022)**

Vielen Dank für die informative Veranstaltung am Montagabend zum Neubaugebiet Lintel Waldsiedlung Ost. Linteler Bürger hatten sich im Vorfeld getroffen und einige Anregungen zum Baugebiet am Montag Abend eingebracht.

Diese möchte ich kurz zusammenfassen:

- CO2-freie Wärme mit einem kalten Fernwärmenetz, wie im Modellprojekt Warendorf (dazu sende ich 2 Dokumente mit).

Gute Dämmung bis hin zum Passivhausstandard sollte verpflichtend sein. Wir erwarten hierzu auch bald Bundesregelungen.

Ich schlage vor, mit der Politik nach Warendorf zu fahren oder in einer gemeinsamen Sitzung Bauausschuss und Umweltausschuss jemanden von der Warendorfer Verwaltung zeitnah einzuladen.

- Verpflichtende Photovoltaik und Thermie auf den Dächern.

**Zu: Einwendung Lfd. Nr. 2 (01.04.2022)**

Im Rahmen eines Energiekonzeptes (energieagentur Lippe GmbH, 22.06.2022) wurden die Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung der neu zu errichtenden Gebäude geprüft. Da für den Betrieb eines kalten Nahwärmenetzes ein Betreiber benötigt wird, jedoch aktuell keine Organisation bekannt ist, die ein solche Dienstleistung in diesem Neubaugebiet erbringen könnte, wird ein kaltes Nahwärmenetz nicht in Betracht gezogen. Darüber hinaus sind die in dem Stadtteil Lintel vorhandenen Biogasanlagen, laut einer Studie aus dem Jahr 2015, ebenfalls wärmetechnisch ausgereizt und haben kein freies Wärmepotential. Im Ergebnis des Energiekonzeptes wird daher die individuelle Errichtung von dezentralen Wärmepumpen zur Wärmeherzeugung empfohlen.

**Der Anregung, ein kaltes Nahwärmenetz einzurichten, wird nicht gefolgt. (B 2.1)**

Neubauten sind nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf vorgegeben. Es werden Obergrenzen für den maximalen Transmissionswärmeverlust (auch U-Wert) festgelegt. Darüberhinausgehende Anforderungen sind auf Ebene der Bauleitplanung nicht vorzusehen.

**Der Anregung, einen Passivhausstandard vorzugeben, wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 2.2)**

Da die Einrichtung eines kalten Nahwärmenetz sich aus den o.g. Gründen erübrigt, ist die Kontaktaufnahme nicht erforderlich.

**Der Anregung, die Verwaltung in Warendorf zu kontaktieren, wird nicht gefolgt. (B 2.3)**

**Der Anregung, wird insofern gefolgt, als dass auf 50 % der Dachflächen PV-Anlagen zu errichten sind. (B 2.4)**

Möglichst hohe Stromernte durch Nord-Süd-Ausrichtung aller(!) Dächer.

- Deutschland versiegelt täglich 52ha seiner Flächen. Es muss mehr Wohnraum geschaffen werden. Darum: nur wenige Einfamilienhäuser, vorrangig Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser und mind. 2 Vollgeschosse.  
Auch in den vorhandenen Linteler Wohngebieten befindet sich jetzt schon häufig ein 2-Vollgeschoss-Baustiel.
- Integration von altengerechten Wohnungen (Fahrstuhl, Türbreite, Badgestaltung .. ca 60-70 qm gross). Integration von 1-2- Pflege-WGs. Diese sollen in einem Bereiche mit Grünzugang, quasi als kleiner Dorfplatzanlage mit Bänken und Spielplatz und z.B. einer Freizeiteinrichtung wie einem Boulplatz gestaltet werden.
- Maßnahmen zum Starkregenschutz, Hitzeschutz und Wasserrückhaltung sollten auf allen Grundstücken umgesetzt werden und ggf. als Naturschutzmaßnahme in Lintel Oelbach/Brockweg.
- Platz für 2 Dorfautos inkl. Ladesäule.

Bei der Festlegung der Firstrichtung wurde unter Berücksichtigung der Geometrie des Plangebietes und der Grundstückszuschnitte auf eine vorwiegende Südausrichtung der Gebäude geachtet. Darüber hinaus wurde für eine hochwertige Gestaltung und Ausbildung von Raumkanten darauf geachtet, entlang der gradlinigen Erschließungsachsen im Wechsel sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude vorzusehen.

**Der Anregung im Hinblick auf eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude wird gefolgt. (B 2.5)**

Im Plangebiet ist flächendeckend eine bedarfsgerechte Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, um den aufgelockerten Charakter der Waldsiedlung fortzuführen und der bestehenden Nachfrage zu entsprechen. In Teilbereichen sind ergänzend auch Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern sind im Eingangsbereich des Quartiers vorgesehen. Auf diesem Wege kann ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Im Plangebiet sollen flächendeckend zwei Vollgeschosse zulässig sein.

**Der Anregung, vorrangig Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorzusehen, wird in Anbetracht des bestehenden Bedarfs und der konkreten Nachfrage in Lintel nicht gefolgt. (B 2.6)**

Die Integration von seniorenrechtlichem Wohnen ist vor dem Hintergrund der Festsetzungen grundsätzlich möglich. Die Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Freiflächengestaltung betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und sind auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen.

**Die Anregung, seniorenrechtliche Wohnungen herzustellen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. (B 2.7)**

Die Rückhaltung des Niederschlagswasser erfolgt im Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet. Von dort wird das Regenwasser gedrosselt abgeleitet. Die Errichtung von Zisternen wird seitens des Eigenbetriebes Abwasser empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen. Darüber hinaus sind Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen zu begrünen. Der ökologische Ausgleich wird in der Gemarkung St.Vit, Flur 7, Flurstück 207 (teilw.) erfolgen.

**Der Anregung, eine dezentrale Regenrückhaltung vorzunehmen, wird gefolgt. (B 2.8)**

- Schaffung von bzw. Vorkehrungen für Ladesäulen an den Stellplätzen im öffentlichen Bereich.
- Fuß/Radweganbindung an Siedlung Schulbusch und an die Neuenkirchener Landstr und zur Bushaltestelle.
- Zu den Naturschutz-Ausgleichsmaßnahmen (Kiebitzschutz in Lintel) hatte ich Ihnen bereits Vorschläge geschickt.

Die Einrichtung von Car-Sharing Angeboten und die Einrichtung von E-Ladesäulen ist vor dem Hintergrund der Festsetzungen grundsätzlich möglich. Dies betrifft jedoch nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen.

**Die Anregung, Car-Sharing-Angebote und E-Ladesäulen bereitzustellen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. (B 2.9)**

Eine Anbindung an die Siedlung Schulbusch und die Bushaltestelle im Süden erfolgt über die Anbindung an den Postdamm. Eine Wegeführung in Richtung Norden zur Neuenkirchener Landstraße ist aus Gründen der Flächenverfügbarkeit aktuell nicht vorgesehen.

**Der Anregung, Fuß- und Radwegeverbindungen zu schaffen, wird teilweise gefolgt. (B 2.10)**

Der ökologische Ausgleich wird in der Gemarkung St.Vit, Flur 7, Flurstück 207 (teilw.) erfolgen. Der Kiebitz ist von der vorliegenden Planung nicht betroffen, sodass keine artspezifischen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

**Der Anregung, Ausgleichsmaßnahmen zum Kiebitzschutz in Lintel umzusetzen, wird nicht gefolgt. (B 2.11)**

### **Beschlussvorschläge Lfd. Nr. 2**

Der Anregung, ein kaltes Nahwärmenetz einzurichten, wird nicht gefolgt. (B 2.1)

Der Anregung, einen Passivhausstandard vorzugeben, wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 2.2)

Der Anregung, die Verwaltung in Warendorf zu kontaktieren, wird nicht gefolgt. (B 2.3)

Der Anregung, wird insofern gefolgt, als dass auf 50 % der Dachflächen PV-Anlagen zu errichten sind. (B 2.4)

Der Anregung im Hinblick auf eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude wird gefolgt. (B 2.5)

Der Anregung im Hinblick auf eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude wird gefolgt. (B 2.5)

Der Anregung, vorrangig Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorzusehen, wird in Anbetracht des bestehenden Bedarfs und der konkreten Nachfrage in Lintel nicht gefolgt. (B 2.6)

Die Anregung, seniorengeeignete Wohnungen herzustellen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. (B 2.7)

Der Anregung, eine dezentrale Regenrückhaltung vorzunehmen, wird gefolgt. (B 2.8)

Die Anregung, Car-Sharing-Angebote und E-Ladesäulen bereitzustellen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. (B 2.9)

Der Anregung, Fuß- und Radwegeverbindungen zu schaffen, wird teilweise gefolgt. (B 2.10)

Der Anregung, Ausgleichsmaßnahmen zum Kiebitzschutz in Lintel umzusetzen, wird nicht gefolgt. (B 2.11)

## Punkt II: Stellungnahmen von externen Behörden und sonstigen TÖB

### Kreis Gütersloh (28.03.2022)

Der Kreis Gütersloh stimmt dem Bebauungsplan Nr. 426 Waldsiedlung-Ost vorerst nicht zu.

Die Bedenken der Abteilung Tiefbau - Kultur- und Wasserbau zum Schutz vor Überschwemmung sind auszuräumen. Mit der Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde ist eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung abzustimmen. Bitte beachten Sie die Stellungnahmen der Fachabteilungen.

Der Kreis Gütersloh wurde als Träger öffentlicher Belange in dem o. g. Verfahren um Stellungnahme gebeten.

Hausintern habe ich die Fachabteilungen

- Wirtschaftsförderungsgesellschaft - pro Wirtschaft GT GmbH
- 0.2 Kreispolizeibehörde - Direktion Verkehr
- 2.4.6 Gesundheit – Hygiene, Trinkwasser und Umwelt
- 4.1 Geoinformation, Kataster und Vermessung
- 4.2.3 Bauen, Wohnen, Immissionen - Immissionsschutz
- 4.4.1 Tiefbau - Untere Wasserbehörde
- 4.4.2 Tiefbau - Kultur- und Wasserbau
- 4.4.3 Tiefbau - Straßenbau
- 4.5.1 Umwelt - Abfall- und Boden
- 4.5.2 Umwelt - Naturschutz

beteiligt, bitte beachten Sie die eingegangenen Stellungnahmen/Hinweise.

Die Abteilungen haben sich wie folgt geäußert:

#### Abteilung Gesundheit - Hygiene, Trinkwasser und Umwelt

Aus gesundheitlicher und umwelthygienischer Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 im gesamten Plangebiet wird vor dem Hintergrund des Klimaschutzes/einer Minimierung der Versiegelung ausdrücklich begrüßt. Eine weitere Optimierung im Hinblick auf den Klimaschutz wäre eine verbindliche Vorgabe von Dach- und Fassadenbegrünungen, zumindest auf Nebenanlagen.

#### Abteilung Tiefbau - Untere Wasserbehörde

### Zu: Kreis Gütersloh (28.03.2022)

**Die Hinweise der Abteilung Gesundheit werden zur Kenntnis genommen. (B 3.1)**

**Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 3.2)**

Eine abschließende Beurteilung der Niederschlagswassersituation ist nicht möglich, da hierzu keine Angaben gemacht werden.

In der Begründung zum FNP ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

In der Begründung zum B-Plan ist die Einleitung in ein RRB vorgesehen. Wohin und wie das Niederschlagswasser aus dem RRB entsorgt werden soll ist nicht angeführt.

Wie soll die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen?

Somit ist die Erschließung nicht abschließend geklärt. Daher kann dem B-Plan nicht zugestimmt werden.

Für den Fall, dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ange-dacht ist, ist nach § 49 Absatz 4 LWG NRW der Nachweis zu erbringen, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder orts-nah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Der Nachweis ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände zu führen, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks nach dem 1. Januar 1996 durch einen Bebauungsplan, einen Vorhabens- und Erschließungsplan oder eine baurechtliche Satzung begründet worden ist.

Im Zuge der Klimafolgenanpassung sollte hier die Möglichkeit genutzt werden (z.B. mittels Dachflächenbegrünung) um zusätzlichen Retentionsraum zu schaffen, um bei Starkregenereignissen die vorhandenen Entsorgungs-netzte zu entlasten.

#### Abteilung Bauen Wohnen Immissionen - Immissionsschutz

Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich keine Bedenken.

Die Festlegung von Lärmpegelbereichen wird begrüßt.

#### Abteilung Tiefbau - Kultur und Wasserbau

Es bestehen Bedenken gegen die Planung.

Am nordöstlichen Rand der Bebauungsplanfläche (angrenzend an Flurstück 104) befindet sich ein namenloses Gewässer. In diesem Bereich ist gewässerbegleitend ein 3 m breiter Streifen mit dem Zweck „Schutz- und Trenn-grün“ vorgesehen. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 31 Absatz 1 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) ist der Gewässerrandstreifen fünf Metern gemessen ab Böschungsoberkante des Gewässers breit. Um den Gewässerrandstreifen zu sichern, ist der Streifen auf fünf Meter zu verbreitern und mit Zweckbestimmung „Schutz für Oberflächengewässer“

**Die Hinweise der Abteilung Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. (B 3.3)**

**Der Anregung, ergänzende Aussagen zur Entwässerung aufzunehmen, wird gefolgt. (B 3.4)**

In den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan werden die Angaben zur Entwässerung konkretisiert.

Das Niederschlagswasser wird in das südlich geplante Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken wird gedrosselt an den vorhandenen Regenwasserkanal entlang der Straße am Postdamm angebunden. Eine dezentrale Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

**Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 3.5)**

**Der Hinweis, der Abteilung Bauen Wohnen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. (B 3.6)**

**Die Hinweise in Bezug den Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. (B 3.7)**

Im nördlichen Plangebiet wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenn-grün“ festgesetzt. Im Bereich der Bauflächen erfolgt

darzustellen.

Einer Bepflanzung im Sinne von „Schutz- und Trenngrün“ steht nichts entgegen. Der bereits vorhandene Ufersaum ist vollumfänglich zu schützen. Die Errichtung von Zäunen, Mauern und anderen baulichen Anlagen sowie jeglicher Art von Bodenbefestigung innerhalb dieses Streifens ist verboten.

#### Abteilung Tiefbau - Straßenbau

Als Kreisstraßenbaubehörde, Straßenbaulastträger der Kreisstraße 9 (Am Postdamm), teile ich Ihnen mit, dass gegen das vorgenannte Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Dem Kreis Gütersloh, Abteilung Tiefbau sind hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung durch den Antragsteller entsprechende Ausbauplanungen zur Abstimmung und zur Genehmigung vorzulegen.

parallel zum Gewässer ein überlagerndes Anpflanzgebot in einer Breite von 3,0 m.

**Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan eingetragen wird und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird. (B 3.8)**

**Der Hinweis, der Abteilung Tiefbau wird zur Kenntnis genommen. (B 3.9)**

**Der Anregung, die Ausbauplanungen zur Abstimmung und zur Genehmigung vorzulegen, wird gefolgt. (B 3.10)**

#### **Beschlussvorschläge Lfd. Nr. 3**

Die Hinweise der Abteilung Gesundheit werden zur Kenntnis genommen. (B 3.1)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 3.2)

Die Hinweise der Abteilung Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. (B 3.3)

Der Anregung, ergänzende Aussagen zur Entwässerung aufzunehmen, wird gefolgt. (B 3.4)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 3.5)

Der Hinweis, der Abteilung Bauen Wohnen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. (B 3.6)

Die Hinweise in Bezug den Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. (B 3.7)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan eingetragen wird und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird. (B 3.8)

Der Hinweis, der Abteilung Tiefbau wird zur Kenntnis genommen. (B 3.9)

Der Anregung, die Ausbauplanungen zur Abstimmung und zur Genehmigung vorzulegen, wird gefolgt. (B 3.10)

**Landwirtschaftskammer (28.02.2022)**

Das Plangebiet umfasst die Inanspruchnahme von ca. 3,5 ha Intensivgrünland an das bestehende Wohngebiet „Waldsiedlung“ im Ortsteil Lintel.

Die Landwirtschaftskammer NRW verweist auf den bisherigen gesamtgesellschaftlichen Konsens („Allianz für die Fläche“), dass Agrarflächen erhalten und möglichst von außerlandwirtschaftlichen Nutzungen verschont bleiben sollen. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist aus Sicht der Landwirtschaftskammer Nordrhein- Westfalen als Träger öffentlicher landwirtschaftlicher Belange bedenklich.

Sowohl die Lärm-, als auch Geruchsemissionen angrenzender Hofstellen sind bei der Planung zu beachten.

Aus Sicht der Landwirtschaftskammer sind bei der weiteren Planung v.a. auch weiterhin folgende landwirtschaftlichen Belange und Gesichtspunkte zu beachten:

- Wege-Erschließung der Feldflur und deren Ausbauzustand dürfen von den Bau- und Einfriedungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
- Evtl. vorhandene Entwässerungssysteme sowie die örtliche Vorflut sind in voller Funktionsfähigkeit zu erhalten.

**Zu: Landwirtschaftskammer (28.02.2022)**

**Die Bedenken hinsichtlich einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen können grundsätzlich nachvollzogen werden. (B 4.1)**

Eine Inanspruchnahme ist jedoch in Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit dringend benötigten Wohnbauflächen unvermeidbar. Durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen soll im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner Rechnung getragen werden kann. Die geplante Entwicklung liegt im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur. Unnötige Bodenversiegelungen können durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

**Der Anregung, die angrenzenden Hofstellen zu beachten, wird gefolgt. (B 4.2)**

Die nächstgelegenen Tierhaltungsbetriebe befinden sich in einer Entfernung von ca. 800 m zum Plangebiet. Mit relevanten Lärmmissionen ist daher nicht zu rechnen. Für das Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten von 2 % als Gesamtbelastung ermittelt. Damit wird der gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie NRW (GIRL) einschlägige Immissionsrichtwert von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete weit unterschritten. Vor diesem Hintergrund bestehen auch keine Befürchtungen, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe durch die Entwicklungen im Plangebiet über ein heute bereits bestehendes Maß eingeschränkt werden.

**Der Anregung, die Erschließung der Feldflur zu sichern, wird gefolgt. (B 4.3)**

Eine entsprechende zweckgebundene Verkehrsfläche ist im nördlichen Plangebiet festgesetzt.

**Der Anregung, die Entwässerungssysteme sowie die örtliche Vorflut zu sichern, wird gefolgt. (B 4.4)**

- Art, Umfang und Platzierung evtl. zu erfüllender Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen oder so umzusetzen, dass nicht weitere landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden.

Eine Beeinträchtigung umliegender Flächen ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht.

**Der Anregung in Bezug auf einen plangebietsinternen Ausgleich wird, soweit dies mit dem vorliegenden Plankonzept vereinbar ist, gefolgt. (B 4.5)**

Im Plangebiet wird durch die Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebieten sowie die Begrenzung der Versiegelung (GRZ 0,3) eine Reduzierung des Eingriffs erreicht.

**Der Anregung, für den externen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen, wird nicht gefolgt. (B 4.6)**

Der ökologische Ausgleich wird auf derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Gemarkung St.Vit, Flur 7, Flurstück 207 (teilw.) erfolgen. Die Maßnahmen umfassen landwirtschaftliche Flächen und sehen wie folgt aus: Anlage einer Feuchtwiese-Weide mit Blänke und randlich gepflanzten Wildobst-Hochstämmen, Anlage eines Gehölzstreifens mit lebensraumtypischen Laubgehölzen und Ruderalsaum als Entwicklungsraum, Anlage eines blänkenartigen Teichs im Grünland, Anpflanzung von weiteren Wildobst-Hochstämmen.

#### **Beschlussvorschläge Lfd. Nr. 4**

Die Bedenken hinsichtlich einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen können grundsätzlich nachvollzogen werden. (B 4.1)

Der Anregung, die angrenzenden Hofstellen zu beachten, wird gefolgt. (B 4.2)

Der Anregung, die Erschließung der Feldflur zu sichern, wird gefolgt. (B 4.3)

Der Anregung, die Entwässerungssysteme sowie die örtliche Vorflut zu sichern, wird gefolgt. (B 4.4)

Der Anregung in Bezug auf einen plangebietsinternen Ausgleich wird, soweit dies mit dem vorliegenden Plankonzept vereinbar ist, gefolgt. (B 4.5)

Der Anregung, für den externen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen, wird nicht gefolgt. (B 4.6)

**BUND Kreisgruppe Gütersloh (24.03.2022)**

Namens und in Vollmacht des anerkannten Naturschutzverbandes Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland NRW (BUND) werden zum o. g. Planverfahren folgende Bedenken geäußert und Anregungen gegeben:

## Grundsätzliche Hinweise

- Gesichtspunkten wie Zukunftsfähigkeit und Nachhaltigkeit wird immer mehr Bedeutung in der Stadtentwicklung beigemessen. Für neue Gebäude ist in diesem Zusammenhang neben anderen Belangen (z. B. Umweltverträglichkeit der Baustoffe, klimaangepasste Bauweise, Verkehrsthematik, Schutz von Ressourcen, Erhalt der Biodiversität) ein möglichst geringer Heizenergieverbrauch anzustreben, um Ressourcen zu schonen und den Schadstoffausstoß insbesondere auch des Treibhausgases CO<sub>2</sub> möglichst weitgehend zu vermindern.  
Die Konkretisierung und Umsetzung dieser Aspekte (wie geringer Heizwärmebedarf, geringe Wärmelasten im Sommer, geringer Stromverbrauch, Nutzung regenerativer Energien, Belüftung, Kühlung / Klimatisierung, Beleuchtung, Gebäudetechnik, LED-Beleuchtung in Innen-, Außen- und Stellplatzbereichen, Erdwärmennutzung, Solaranlagen auf Dächern und an Fassaden, Ladestellen für Elektromobilität, Car-Sharing, ÖPNV-Anbindung, sehr gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Bikes) sollten im weiteren Verfahrensablauf in einem hohen Umfang Beachtung finden.
- Es wird dringend empfohlen, die Stadtentwicklung in einem stärkeren Ausmaß als bisher zukunftsorientiert und nachhaltig zu gestalten. Hierfür wird die Erstellung eines Biodiversitätsprogramms, eines Anpassungsprogramms an die Klimawandelfolgen und ein Konzept zur deutlichen Reduktion der Flächennutzung für Wohnen und Gewerbe und der damit verbundenen Infrastruktur (u. a. Straßen, Parkplätze) als sinnvoll bzw. dringend notwendig erachtet. Diese sind dann wirkungsvoll in Rheda-Wiedenbrück umzusetzen, um dem dramatischen Verlust der Artenvielfalt, den bedrohlichen Folgen des Klimawandels und dem Flächenverlust u. a. für Natur, Landwirtschaft und Erholung entgegenzuwirken, was alles u. a. auch durch regelmäßig neu entstehende Siedlungsflächen mitverursacht wird. Als hilfreich in diesem Zusammenhang sind auch Artenschutzleitlinien sowie Energieleitlinien zu bewerten, die für städtische Gebäude zum Einsatz kommen sollten und auch bei Grundstücksverkäufen, städtebaulichen Verträgen und Wettbewerbsverfahren als Grundlagen für die Projektunterlagen und in die Verfahren einbezogen werden sollten.

**Zu: BUND Kreisgruppe Gütersloh (24.03.2022)****Die Hinweise zu einer klimafreundlichen Bauweise werden zur Kenntnis genommen. (B 5.1)**

Sie betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und sind auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen.

**Die Hinweise zur Konkretisierung und Umsetzung werden zur Kenntnis genommen. (B 5.2)**

Sie betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und sind auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen.

**Der Anregung, gesamtstädtische Konzepte und Leitlinien zu entwickeln, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 5.3)**

Gesamtstädtische Konzepte und Leitlinien betreffen nicht die Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes.

## Klimaschutz / Anpassung an Klimawandelfolgen / Stadtklima

- Die im Baugebiet notwendige Energie ist nach Möglichkeit zu 100 % im Quartier selbst klimaneutral zu erzeugen. Hierfür ist es erforderlich, dass – energetisch gesehen – hocheffiziente Gebäude (mind. Passivhausstandard, besser Plusenergiehäuser) mit hoher Kompaktheit geplant und errichtet werden und eine hocheffiziente Gebäudetechnik zum Einsatz kommt. Die Erstellung eines innovativen Energiekonzeptes wird deshalb als sinnvoll angesehen und dringend empfohlen.
- Es wird als erforderlich angesehen, im Zusammenhang mit der fortgeschrittenen Klimakrise für alle geeigneten Dachflächen in Neubaugebieten die Installation von Photovoltaik-Anlagen nicht nur zu empfehlen, sondern vielmehr – bis auf begründete Ausnahmen – textlich festzusetzen.

Zudem sollten Solaranlagen (Solarwärme und Solarstrom) an Fassaden ebenfalls ausdrücklich zugelassen werden, z. B. im Festsetzungstext unter C.1 „Außenwandflächen“.

- Im Festsetzungstext unter C.1 „Außenwandflächen“ sollte ein höherer Anteil als 10 % an anderen Baumaterialien, wie z. B. Holz als besonders ökologischer Baustoff, zugelassen sein. Als Vorschlag werden, wie das in der Stadt Gütersloh der Fall ist, 30 % vorgeschlagen.
- Der Hinweis auf das Gebäudeenergiegesetz in Ziffer 5.5 der Begründung ist überflüssig, weil es sich um einen Mindeststandard handelt, der sowieso einzuhalten ist; es wird dadurch lediglich auf eine „scheinbare Besonderheit“ im Zusammenhang mit dem Klimaschutz abgestellt.
- Zur Gebäudeausrichtung wird in der Begründung ausgesagt, dass die Firstrichtung der Hauptgebäude so festgesetzt wird, dass unter Berücksichtigung der geplanten Grundstückszuschnitte nach Möglichkeit süd- oder südostausgerichtete Dachflächen entstehen und eine optimale Nutzung solar-energetischer Potenziale möglich wird. Das ist allerdings im östlichen Teil und im zentralen Teil des Baugebietes weniger ausgeprägt vorgesehen, hier wäre sicherlich mehr Südausrichtung von Dachflächen und zudem auch weniger Verschattung durch eine andere Gebäudestellung möglich gewesen.
- Weil zukünftig von einer zunehmenden sommerlichen Hitze und damit vermehrt von Hitzeinseln auch in Städten in OWL auszugehen ist (vgl.

**Der Anregung, ein Energiekonzept zu erstellen wurde bereits gefolgt. (B 5.4)**

Im Rahmen eines Energiekonzeptes (energieagentur Lippe GmbH, 22.06.2022) wurden die Optionen für eine klimaneutrale Wärmeversorgung der neu zu errichtenden Gebäude geprüft.

**Der Anregung, wird insofern gefolgt, als dass auf 50 % der Dachflächen PV-Anlagen zu errichten sind. (B 5.5)****Der Anregung, Solaranlagen an Fassaden zuzulassen, wird gefolgt. (B 5.6)**

Eine klarstellende Ergänzung der gestalterischen Festsetzung wird vorgenommen.

**Der Anregung, einen höheren Anteil alternativer Baumaterialien für Fassaden zuzulassen, wird gefolgt. (B 5.7)**

Die Festsetzung wird von 10 % auf 30 % erhöht.

**Die Bedenken hinsichtlich des Verweises auf das Gebäudeenergiegesetz werden zurückgewiesen. (B 5.8)**

Die Ausführungen dienen der Information der Allgemeinheit und der zukünftigen BauherrInnen über die geltenden rechtlichen Anforderungen.

**Der Anregung, die Ausrichtung der Gebäude anzupassen, wird nicht gefolgt. (B 5.9)**

Bei der Festlegung der Firstrichtung wurde unter Berücksichtigung der Geometrie des Plangebietes und der Grundstückszuschnitte auf eine vorwiegende Südausrichtung der Gebäude geachtet. Darüber hinaus wurde für eine hochwertige Gestaltung und Ausbildung von Raumkanten darauf geachtet, entlang der gradlinigen Erschließungsachsen im Wechsel sowohl giebel- als auch traufständige Gebäude vorzusehen.

**Der Anregung, helle Farben an Dächern und Fassaden zuzulassen wird teilweise gefolgt. (B 5.10)**

- Fachplan Klima zum Regionalplanentwurf OWL), sollten verstärkt helle Farben bei Dächern und Fassaden sowie auch für Wege- und Stellplatzflächen usw. vorgeschrieben werden und zum Einsatz kommen, zumindest aber nicht ausgeschlossen werden. Helle Farben haben zur Folge, dass sich Oberflächen und somit auch deren Umgebung weniger aufheizen, was bei Häusern beispielsweise zu einer deutlichen Entlastung in Hitzezeiten führt und somit den Bedarf an Kühlung erheblich vermindert.
- Gebäude und Freiräume sind so zu planen und herzustellen, dass sie an Klimawandelfolgen, wie z. B. Hitze, Starkregen oder Sturm, angepasst sind. Auf kommunale Berichte zur Anpassung an die Klimawandelfolgen (z. B. Stadt Gütersloh, vgl. deren städtische Homepage) wird ausdrücklich hingewiesen.
- 
- Es ist eine Festsetzung von Dachbegrünungen – mindestens extensiv – bei Flachdächern (z. B. Garagen, Carports) vorzusehen. Das ist als Teilausgleich für die negativen Effekte durch die Bebauung auf das Lokalklima erforderlich und es ist auch noch weiter ökologisch sinnvoll, z. B. durch positive Auswirkungen auf den Artenschutz oder durch Regenwasserrückhaltung.
  - Darüber hinaus sind auch Begrünungen mit Kletterpflanzen als sehr positiv einzustufen, denn sie vermindern Temperaturextreme, binden Staub und verbessern die lufthygienischen Verhältnisse. Außerdem bieten sie Lebensraum für Vögel und Kleintiere (wie z. B. Schmetterlinge, Singvögel), sind optisch sehr attraktiv und erhöhen die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Festsetzungen mit dem Ziel einer fachgerechten und dauerhaften Fassadenbegrünung sollen diese positiven ökologischen und kleinklimatischen Auswirkungen sicherstellen.
- Boden-, Gewässer- und Ressourcenschutz
- In der Begründung auf Seite 13, Ziffer 5.6 wird zum Aspekt Bodenschutz ausgeführt, dass durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen im Sinne einer bedarfsgerechten Entwicklung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner Rechnung getragen werden soll. Dieser Wertung wird im Sinne eines anzustrebenden

Für die Farbgebung der Fassaden wird in den gestalterischen Festsetzungen keine näheren Regelungen vorgesehen. Die geneigten Dächer sind in den ortstypischen Farben rot, braun und anthrazit herzustellen. Unter Berücksichtigung des in Lintel vorherrschenden ostwestfälischen Baustils sind abweichende Farbgebungen (z.B. hellgrau oder beige) unzulässig.

**Die Anregung, in Bezug auf Gebäude- und Freiflächenplanung, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.11)**

Die jeweilige Gebäude- und Freiflächenplanung betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und sind auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen. Der Bebauungsplan gibt durch die Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgebieten, die Begrenzung der Versiegelung und die Ausrichtung der Gebäude den Rahmen für eine an den Klimawandel angepasste Entwicklung.

**Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 5.12)**

**Der Anregung, Fassadenbegrünung verbindlich festzusetzen, wird nicht gefolgt. (B 5.13)**

Geplant wird ein aufgelockertes Baugebiet mit einem niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,3). Darüber hinaus werden Vorgaben für die Begrünung der privaten Grundstücke in Form von Vorgartenbegrünung, Einfriedungen und die Anpflanzung von Bäumen getroffen. Auf eine verbindliche Fassadenbegrünung wird aus diesen Gründen verzichtet.

**Die Bedenken, hinsichtlich der Berücksichtigung von abnehmenden Belegungsdichten und steigende Wohnflächenansprüchen werden zurückgewiesen. (B 5.14)**

Gem. § 1 (5) BauGB sind bei der Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung explizit zu berücksichtigen. Zur Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit den gem. Demografiebericht für den Kreis Gütersloh

- nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden widersprochen. Abnehmende Belegungsdichten und steigende Wohnflächenansprüche können bei einer zukunftsorientierten Planung – auch hinsichtlich der Ansprüche nachfolgender Generationen – nicht dauerhaft zugestanden werden.
- Es wird hinsichtlich des knappen Schutzgutes Boden bzw. Fläche als dringend erforderlich angesehen, Flächennutzungen auch für die Entwicklung von Wohnsiedlungen deutlich zu vermindern, u. a. auch indem der Anteil an Einfamilienhäusern (als Einzel- oder Doppelhäuser) verringert und ein höherer Anteil an Mehrfamilienhäusern vorgesehen wird. Das kann in diesem Baugebiet ebenfalls erfolgen. Es sollte nicht nur der bestehenden Nachfrage entsprochen und entgegengekommen werden, sondern stattdessen besser auch ein angemessenes zukunftsorientiertes Angebot an nachhaltiger und flächensparender Bebauungsart vorgesehen werden.
  - Der Hinweis zum Verzicht auf wasserdurchlässige Sperrschichten, wie z. B. Abdichtungsbahnen, vgl. Begründung auf Seite 11, drittletzter Absatz, wird ausdrücklich begrüßt. Das sollte auch in den Festsetzungstext, ergänzend hier auch noch bezogen auf wasserundurchlässige Schottergärten, unter B.6.6 aufgenommen werden.
  - Wassersparende Installationen verringern den Trinkwasserverbrauch. Anlagen zur Regenwassernutzung können als Zwischenspeicher dienen. Durch das Nutzen von Regenwasser und ggf. von Grauwasser lässt sich z. T. Trinkwasser einsparen. Das Absenken von Grundwasser sollte nur zu bestimmten Vegetationszeiten und nur so durchgeführt werden, dass das abgepumpte Wasser auch wieder dem Grundwasser zugeführt wird.
  - Bei Erdarbeiten anfallendes Material ist aus Gründen des Ressourcen- und Klimaschutzes sowie auch zur Verminderung von Lkw-Transport- und Lkw-Leerfahrten möglichst direkt vor Ort wieder einzusetzen.
  - Für Baumaßnahmen sollte eine Mindestquote für den Einsatz von Recyclingbaustoffen vorgeschrieben werden. Ebenso ist darauf zu achten, dass beim Bauen vorwiegend nachhaltige Baustoffe verwendet werden. Neubauten sind weitgehend so zu errichten, dass die eingesetzten Baustoffe, Materialien und Produkte kreislauffähig sind. Eine digitale Erfassung der eingesetzten Baustoffe und Baustoffqualitäten erleichtert eine zukünftige Wiederverwertung.

benötigten Wohnbauflächen ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unvermeidbar.

**Der Anregung, eine höhere Anzahl von Mehrfamilienhäusern vorzusehen, wird nicht gefolgt. (B 5.15)**

Im Plangebiet ist flächendeckend eine bedarfsgerechte Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, um den aufgelockerten Charakter der Waldsiedlung fortzuführen und der bestehenden Nachfrage zu entsprechen. In Teilbereichen sind ergänzend auch Doppelhäuser zulässig. Einzelhäuser in Form von Mehrfamilienhäusern sind im Eingangsbereich des Quartiers vorgesehen. Auf diesem Wege kann ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen werden. Im Plangebiet sind flächendeckend zwei Vollgeschosse zulässig.

**Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 6.6 (jetzt 8.6) zu ergänzen, wird gefolgt. (B 5.16)**

**Die Hinweise in Bezug auf eine Reduzierung des Wasserverbrauchs werden zur Kenntnis genommen. (B 5.17)**

In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**Die Hinweise in Bezug den anfallenden Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen. (B 5.18)**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der Bauleitplanung und sind auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht aufgenommen.

**Die Anregung, Anforderungen für die verwendeten Baustoffe vorzugeben, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.19)**

Die Verwendung von ressourcenschonenden Baustoffen wird grundsätzlich begrüßt. Es besteht jedoch keine Ermächtigungsgrundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

## Biodiversität / Arten- und Naturschutz / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- Der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zugestimmt. Die Bewertung der Ausgleichsflächen im Ausgangs- und Planungszustand ist noch zu ergänzen.
- Ein ggf. vorliegendes Kataster von Ausgleichsflächen sollte öffentlich einsehbar zur Verfügung stehen, um die Auswahl geeigneter Flächen hinsichtlich Lage, Funktionalität und im Sinne des Biotopverbundes besser einschätzen und bewerten zu können.
- Biologische Vielfalt geht bekanntermaßen einher mit zahlreichen positiven Effekten im urbanen Raum – so beispielsweise für die Lebensqualität, das Naturerleben und die Anpassung an den Klimawandel. Es gibt gute Gründe sowie zahlreiche Möglichkeiten, Naturschutzaspekte nicht nur auf übergeordneter Ebene in die Raum- und Stadtentwicklung zu integrieren, sondern besonders auch in die Planung und Gestaltung des Wohnumfeldes und der Gebäude in der Stadt einzubeziehen. Hierfür wird die Erstellung eines Biodiversitätskonzeptes für die Stadt Rheda-Wiedenbrück empfohlen (vgl. Stadt Gütersloh). Ebenfalls empfohlen wird die Anwendung des Konzeptes Animal-Aided Design im Wohnumfeld (AAD) vom Bundesamt für Naturschutz, das interdisziplinär und in Kooperation mit zahlreichen Fachleuten erstellt wurde; daran beteiligt waren: das Bundesamt für Naturschutz, die TU München und die Universität Kassel, Fachgebiete wie Ökologie, Zoologie, Architektur, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung, Grünplanung, Wohnungswirtschaft, Architektur. Eine Darstellung des Gesamtkonzeptes ist unter folgendem Link zu finden: [https://www.bfn.de/sites/default/files/2021-09/AAD\\_Broschuere\\_0.pdf](https://www.bfn.de/sites/default/files/2021-09/AAD_Broschuere_0.pdf)
- Im Festsetzungstext unter B.6.4 ist die Qualität der Obstbäume festzulegen (z. B. Hochstämme, alte Sorten, Stammdurchmesser).

Außerdem ist unter B.6.4 und unter B.6.5 zu ergänzen, dass Ausfälle von Pflanzungen im nachfolgenden Jahr zu ersetzen sind. Das gilt auch für die Begründung, Seite 10, Ziffer 5.1, letzter Satz.

- Vogelschlag an Glas- und Fensterfronten sowie an anderen transparenten Flächen ist durch eine entsprechende Gestaltung und Bauweise sowie die Verwendung geeigneter Materialien weitgehend zu vermeiden.

**Der Hinweis, dass der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen. (B 5.20)**

Angaben zur den Ausgleichsflächen werden ergänzt.

**Die Anregung in Bezug auf ein Ausgleichsflächenkataster betrifft nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung. (B 5.21)****Der Anregung, ein gesamtstädtisches Biodiversitätskonzept zu entwickeln, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 5.22)**

Gesamtstädtische Konzepte und Leitlinien betreffen nicht die Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes.

**Die Anregung, das Konzept Animal-Aided Design im Wohnumfeld (AAD) anzuwenden, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.23)**

Die Anwendung des Konzeptes AAD ist vor dem Hintergrund der Festsetzungen grundsätzlich möglich. Die detaillierte Gestaltung des Wohnumfeldes betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen.

**Der Anregung, eine Qualität von Obstbäumen vorzugeben, wird nicht gefolgt. (B 5.23)**

Den zukünftigen BauherrInnen soll ein ausreichender Spielraum bei der Gartengestaltung vorbehalten bleiben.

**Der Anregung, in Bezug auf Ersatzneupflanzungen wird gefolgt. (B 5.24)****Der Hinweis zu möglichem Vogelschlag wird zur Kenntnis genommen. (B 5.25)**

- Die Beleuchtung von Außenflächen darf nur geringe Auswirkungen auf die Insektenfauna und auf Fledermäuse haben (zu beachten: geringe Höhe, gezielte Ausrichtung, streulichtarme Leuchtmittel, insektenverträgliche Farbspektren des Lichts), vgl. als Beispiel die Artenschutzleitlinie der Stadt Gütersloh von 2019. Hinweise zu einer tierverträglichen Beleuchtung sollten in den Festsetzungstext übernommen werden.
- Bei der Errichtung von Einfriedungen, z. B. Stabgitterzäunen und vergleichbaren Einfriedungen, ist zu beachten, dass ein Mindestbodenabstand von 20 cm eingehalten wird, damit eine Durchlässigkeit für Kleintiere (z. B. Igel, Amphibien, Reptilien, Rebhuhn) sichergestellt ist. Auf Mauern ist wegen der Undurchlässigkeit für Kleintiere zu verzichten, dies ist in die Begründung, Seite 9, Ziffer 3.6, letzter Satz und in die Festsetzungen unter C.3 „Einfriedungen“ aufzunehmen.
- Im Rahmen der vorgesehenen Bebauung ist zum Stabilisieren bzw. Erhöhen der biologischen Vielfalt im Siedlungsbereich beizutragen, indem der Einbau von Nistquartieren (Mauereinbauten, Nisthilfen) für Gebäude bewohnende Tierarten festgesetzt wird (z. B. Mauersegler, Hausrotschwanz, Haussperling, Fledermäuse), vgl. bei der Stadt Gütersloh das Faltblatt „Artenschutz bei Baumaßnahmen in Gütersloh“.
- Die Festsetzung unter B.6.3 zur Förderung von Rückzugsräumen von Gebüschbrütern „50% bewehrte Gehölze gem. Pflanzliste A (Weißdorn, Hundsrose, Schlehe) zu pflanzen“, vgl. auch Begründung, Seite 10, Ziffer 5.1, Absatz 2, letzter Satz, wird ausdrücklich begrüßt.

Er betrifft nicht die Ebene des vorliegenden Bebauungsplanes und ist auf Ebene der Umsetzung der Planung zu prüfen. Ein Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

**Der Hinweis auf eine tierverträgliche Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen. (B 5.26)**

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in der Begründung enthalten.

**Der Anregung in Bezug auf die Durchlässigkeit von Zäunen wird in Form eines Hinweises in der Begründung gefolgt. (B 5.27)**

Den privaten BauherrInnen soll die Möglichkeit vorbehalten bleiben, ihr Grundstück entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen einzufrieden (z.B. für Haustiere).

**Der Anregung in Bezug auf Einbau von Nistquartieren wird in Form eines Hinweises in der Begründung gefolgt. (B 5.28)**

**Der Hinweis, dass die Anpflanzfestsetzung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. (B 5.29)**

#### **Beschlussvorschläge Lfd. Nr. 5**

Die Hinweise zu einer klimafreundlichen Bauweise werden zur Kenntnis genommen. (B 5.1)

Die Hinweise zur Konkretisierung und Umsetzung werden zur Kenntnis genommen. (B 5.2)

Der Anregung, gesamtstädtische Konzepte und Leitlinien zu entwickeln, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 5.3)

Der Anregung, ein Energiekonzept zu erstellen wurde bereits gefolgt. (B 5.4)

Der Anregung, wird insofern gefolgt, als dass auf 50 % der Dachflächen PV-Anlagen zu errichten sind. (B 5.5)

Der Anregung, Solaranlagen an Fassaden zuzulassen, wird gefolgt. (B 5.6)

Der Anregung, einen höheren Anteil alternativer Baumaterialien für Fassaden zuzulassen, wird gefolgt. (B 5.7)

Die Bedenken hinsichtlich des Verweises auf das Gebäudeenergiegesetz werden zurückgewiesen. (B 5.8)

Der Anregung, die Ausrichtung der Gebäude anzupassen, wird nicht gefolgt. (B 5.9)

Der Anregung, helle Farben an Dächern und Fassaden zuzulassen wird teilweise gefolgt. (B 5.10)

Die Anregung, in Bezug auf Gebäude- und Freiflächenplanung, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.11)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 5.12)

Der Anregung, Fassadenbegrünung verbindlich festzusetzen, wird nicht gefolgt. (B 5.13)

Die Bedenken, hinsichtlich der Berücksichtigung von abnehmenden Belegungsdichten und steigende Wohnflächenansprüchen werden zurückgewiesen. (B 5.14)

Der Anregung, eine höhere Anzahl von Mehrfamilienhäusern vorzusehen, wird nicht gefolgt. (B 5.15)

Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 6.6 (jetzt 8.6) zu ergänzen, wird gefolgt. (B 5.16)

Die Hinweise in Bezug auf eine Reduzierung des Wasserverbrauchs werden zur Kenntnis genommen. (B 5.17)

Die Hinweise in Bezug den anfallenden Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen. (B 5.18)

Die Anregung, Anforderungen für die verwendeten Baustoffe vorzugeben, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.19)

Der Hinweis, dass der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen. (B 5.20)

Die Anregung in Bezug auf ein Ausgleichsflächenkataster betrifft nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung. (B 5.21)

Der Anregung, ein gesamtstädtisches Biodiversitätskonzept zu entwickeln, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 5.22)

Die Anregung, das Konzept Animal-Aided Design im Wohnumfeld (AAD) anzuwenden, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.23)

Der Anregung, in Bezug auf Ersatzneupflanzungen wird gefolgt. (B 5.24)  
Der Hinweis zu möglichem Vogelschlag wird zur Kenntnis genommen. (B 5.25)  
Der Hinweis auf eine tierverträgliche Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen. (B 5.26)  
Der Anregung in Bezug auf die Durchlässigkeit von Zäunen wird in Form eines Hinweises in der Begründung gefolgt. (B 5.27)  
Der Anregung in Bezug auf Einbau von Nistquartieren wird in Form eines Hinweises in der Begründung gefolgt. (B 5.28)  
Der Hinweis, dass die Anpflanzfestsetzung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. (B 5.29)

**Deutsche Telekom Technik GmbH (21.03.2022)**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. §68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zur o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Bis auf den Bereich entlang der Straße „Am Postdamm“ befinden sich im direkten Planbereich noch keine Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens aber 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen

**Zu: Deutsche Telekom Technik GmbH (21.03.2022)**

**Die Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.  
(B 6)**

Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung (KSV) der Telekom ist zu beachten. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de>.

Anlage: Lageplan



**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 6**

**Die Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. (B 6)**

**Westnetz GmbH (17.03.2022)**

Als Anlage zu Ihrem Schreiben haben Sie uns den Entwurf der Planunterlagen zur Stellungnahme übermittelt.

Wir weisen darauf hin, dass sich innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes 10-kV-, 1-kV-, Straßenbeleuchtungskabel sowie einer Trafostation und Gasleitungen befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Weitere Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.

Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Netzgesellschaft Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG“ sowie für das 30kV-Netz, Steuer-/ Fernmeldekabel und das Gas- Verteilnetz im Namen und Auftrag der „Westnetz GmbH“.

**Zu: Westnetz GmbH (17.03.2022)**

Die Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt.

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 7**

Die Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.  
(B 7)



Anlage 1: Leitungsauskunft Strom



Anlage 2: Leitungsauskunft Gas

**Übersicht der Beschlussvorschläge:****Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 1**

Der Anregung, wird dahingehend gefolgt, als dass eine entsprechende Dienstbarkeit (Lärmduldung) in den Grundbüchern erfolgt. (B 1)

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 2**

Der Anregung, ein kaltes Nahwärmenetz einzurichten, wird nicht gefolgt. (B 2.1)

Der Anregung, einen Passivhausstandard vorzugeben, wird im Rahmen der Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 2.2)

Der Anregung, die Verwaltung in Warendorf zu kontaktieren, wird nicht gefolgt. (B 2.3)

Der Anregung, wird insofern gefolgt, als dass auf 50 % der Dachflächen PV-Anlagen zu errichten sind. (B 2.4)

Der Anregung im Hinblick auf eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude wird gefolgt. (B 2.5)

Der Anregung im Hinblick auf eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude wird gefolgt. (B 2.5)

Der Anregung, vorrangig Reihen- und Mehrfamilienhäuser vorzusehen, wird in Anbetracht des bestehenden Bedarfs und der konkreten Nachfrage in Lintel nicht gefolgt. (B 2.6)

Die Anregung, seniorengerechte Wohnungen herzustellen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. (B 2.7)

Der Anregung, eine dezentrale Regenrückhaltung vorzunehmen, wird gefolgt. (B 2.8)

Die Anregung, Car-Sharing-Angebote und E-Ladesäulen bereitzustellen, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und wird im Rahmen der Umsetzung der Planung geprüft. (B 2.9)

Der Anregung, Fuß- und Radwegeverbindungen zu schaffen, wird teilweise gefolgt. (B 2.10)

Der Anregung, Ausgleichsmaßnahmen zum Kiebitzschutz in Lintel umzusetzen, wird nicht gefolgt. (B 2.11)

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 3**

Die Hinweise der Abteilung Gesundheit werden zur Kenntnis genommen. (B 3.1)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 3.2)

Die Hinweise der Abteilung Tiefbau werden zur Kenntnis genommen. (B 3.3)

Der Anregung, ergänzende Aussagen zur Entwässerung aufzunehmen, wird gefolgt. (B 3.4)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 3.5)

Der Hinweis, der Abteilung Bauen Wohnen Immissionen wird zur Kenntnis genommen. (B 3.6)

Die Hinweise in Bezug den Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. (B 3.7)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass der Gewässerrandstreifen in den Bebauungsplan eingetragen wird und ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen wird. (B 3.8)

Der Hinweis, der Abteilung Tiefbau wird zur Kenntnis genommen. (B 3.9)

Der Anregung, die Ausbauplanungen zur Abstimmung und zur Genehmigung vorzulegen, wird gefolgt. (B 3.10)

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 4**

Die Bedenken hinsichtlich einer Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen können grundsätzlich nachvollzogen werden. (B 4.1)

Der Anregung, die angrenzenden Hofstellen zu beachten, wird gefolgt. (B 4.2)

Der Anregung, die Erschließung der Feldflur zu sichern, wird gefolgt. (B 4.3)

Der Anregung, die Entwässerungssysteme sowie die örtliche Vorflut zu sichern, wird gefolgt. (B 4.4)

Der Anregung in Bezug auf einen plangebietsinternen Ausgleich wird, soweit dies mit dem vorliegenden Plankonzept vereinbar ist, gefolgt. (B 4.5)

Der Anregung, für den externen Ausgleich keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen, wird nicht gefolgt. (B 4.6)

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 5**

Die Hinweise zu einer klimafreundlichen Bauweise werden zur Kenntnis genommen. (B 5.1)

Die Hinweise zur Konkretisierung und Umsetzung werden zur Kenntnis genommen. (B 5.2)

Der Anregung, gesamtstädtische Konzepte und Leitlinien zu entwickeln, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 5.3)

Der Anregung, ein Energiekonzept zu erstellen wurde bereits gefolgt. (B 5.4)

Der Anregung, wird insofern gefolgt, als dass auf 50 % der Dachflächen PV-Anlagen zu errichten sind. (B 5.5)

Der Anregung, Solaranlagen an Fassaden zuzulassen, wird gefolgt. (B 5.6)

Der Anregung, einen höheren Anteil alternativer Baumaterialien für Fassaden zuzulassen, wird gefolgt. (B 5.7)

Die Bedenken hinsichtlich des Verweises auf das Gebäudeenergiegesetz werden zurückgewiesen. (B 5.8)

Der Anregung, die Ausrichtung der Gebäude anzupassen, wird nicht gefolgt. (B 5.9)

Der Anregung, helle Farben an Dächern und Fassaden zuzulassen wird teilweise gefolgt. (B 5.10)

Die Anregung, in Bezug auf Gebäude- und Freiflächenplanung, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.11)

Der Anregung wird insofern gefolgt, als dass eine Dachbegrünung für Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen festgesetzt wird. (B 5.12)

Der Anregung, Fassadenbegrünung verbindlich festzusetzen, wird nicht gefolgt. (B 5.13)

Die Bedenken, hinsichtlich der Berücksichtigung von abnehmenden Belegungsdichten und steigende Wohnflächenansprüchen werden zurückgewiesen. (B 5.14)

Der Anregung, eine höhere Anzahl von Mehrfamilienhäusern vorzusehen, wird nicht gefolgt. (B 5.15)

Der Anregung, die textliche Festsetzung Nr. 6.6 (jetzt 8.6) zu ergänzen, wird gefolgt. (B 5.16)

Die Hinweise in Bezug auf eine Reduzierung des Wasserverbrauchs werden zur Kenntnis genommen. (B 5.17)

Die Hinweise in Bezug den anfallenden Bodenaushub werden zur Kenntnis genommen. (B 5.18)

Die Anregung, Anforderungen für die verwendeten Baustoffe vorzugeben, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.19)

Der Hinweis, dass der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen. (B 5.20)

Die Anregung in Bezug auf ein Ausgleichsflächenkataster betrifft nicht die Ebene der vorliegenden Bauleitplanung. (B 5.21)

Der Anregung, ein gesamtstädtisches Biodiversitätskonzept zu entwickeln, wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht gefolgt. (B 5.22)

Die Anregung, das Konzept Animal-Aided Design im Wohnumfeld (AAD) anzuwenden, betrifft nicht die Ebene der Bauleitplanung und ist im Rahmen der Umsetzung der Planung zu prüfen. (B 5.23)

Der Anregung, in Bezug auf Ersatzneupflanzungen wird gefolgt. (B 5.24)

Der Hinweis zu möglichem Vogelschlag wird zur Kenntnis genommen. (B 5.25)

Der Hinweis auf eine tierverträgliche Beleuchtung wird zur Kenntnis genommen. (B 5.26)

Der Anregung in Bezug auf die Durchlässigkeit von Zäunen wird in Form eines Hinweises in der Begründung gefolgt. (B 5.27)

Der Anregung in Bezug auf Einbau von Nistquartieren wird in Form eines Hinweises in der Begründung gefolgt. (B 5.28)

Der Hinweis, dass die Anpflanzfestsetzung begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. (B 5.29)

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 6**

Die Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. (B 6)

**Beschlussvorschlag Lfd. Nr. 7**

Die Hinweise werden im Rahmen der Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. (B 7)