



# **Stadt Rietberg**

**Begründung zu den Vorentwurfsplanungen:**

## **125. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und Bebauungsplan Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“**

**Vorentwurf, September 2023**

Stadt Rietberg  
FB III, Bauen & Umwelt, Stadtentwicklung  
Rathausstr. 36  
33397 Rietberg

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Tischmann Loh & Partner  
Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen .....</b>	<b>5</b>
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation.....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung, Ausgangslage im Flächennutzungsplan .....	6
3.3	Naturschutz und Landschaftspflege .....	10
3.4	Gewässer, Wasserwirtschaft .....	11
3.5	Boden.....	13
3.6	Altlasten und Kampfmittel .....	14
3.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	14
<b>4.</b>	<b>Planungsziele und Plankonzept, Darstellungen in der vorbereitenden 125. FNP-Änderung .....</b>	<b>15</b>
4.1	Planungsziele .....	15
4.2	Plankonzept .....	16
4.3	Darstellungen in der vorbereitenden 125. FNP-Änderung.....	18
<b>5.</b>	<b>Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 309 .....</b>	<b>19</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen.....	19
5.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	19
5.3	Örtliche Bauvorschriften .....	21
5.4	Erschließung und Verkehr .....	21
5.5	Immissionsschutz.....	22
5.6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft.....	22
5.7	Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege .....	25
<b>6.</b>	<b>Umweltrelevante Auswirkungen.....</b>	<b>26</b>
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	26
6.2	Bodenschutz und Flächenverbrauch .....	26
6.3	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	27
6.4	Eingriffsregelung.....	27
6.5	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	28
<b>7.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>30</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahrensablauf.....</b>	<b>30</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Regionalplan OWL 2023, Ausschnitt aus Blatt 23 mit Kennzeichnung des Plangebiets.....	8
Abb. 2: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Ausschnitt für den Planbereich .....	12
Abb. 3: Starkregen Gefahrenhinweiskarte NRW, Ausschnitt für den Planbereich .....	13
Abb. 4: Handlungskarte Klimaanpassung für die Stadt Rietberg .....	29

## **Teil II: Umweltbericht**

Stadt Rietberg: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ und 125. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg, Umweltbericht.

*Hinweis: Der Entwurf des Umweltberichts wird zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgelegt, zurzeit erfolgen die Grundlagenarbeiten und die Festlegung der Anforderungen im Sinne des Scopings.*

## **Teil III: Anlagen**

*Ergänzung im weiteren Verfahren*

### ***Hinweis zum Planverfahren gemäß BauGB:***

*Die 125. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und der Bebauungsplan Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ werden für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB jeweils als **Vorentwurf** mit einer ersten Plankarte und mit einer gemeinsamen Begründung vorgelegt, um möglichst frühzeitig die Öffentlichkeit, Behörden etc. zu informieren und zu beteiligen und um die weiteren Planungsgrundlagen zu sammeln.*

*Nach diesen frühzeitigen Beteiligungsschritten erfolgen die weiteren Planungsarbeiten. Stellungnahmen, Anregungen und Hinweise werden ausgewertet, die erforderlichen Gutachten werden erstellt, der Entwurf des Umweltberichts wird erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden dann für den Bebauungsplan-Entwurf die detaillierten zeichnerischen und textlichen Planfestsetzungen gemäß § 9 BauGB erarbeitet, die Entwurfs-Begründungen für die weiteren Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB werden für beide Bauleitplanverfahren ausgearbeitet.*

## 1. Einführung

Die Stadt Rietberg verzeichnet auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland insbesondere im Bereich der Kernstadt Rietberg, aber auch in den einzelnen Stadtteilen. Um die Nachfrage nach wohnbaulich nutzbaren Baugrundstücken decken zu können, sollen weitere Wohnbauflächen erschlossen werden. Die vorliegende Bauleitplanung sieht die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen und auch ortsnahe Grün- und Erholungsflächen vor.

Der Bereich Erlenweg/Trompetenweg ist bereits im Rahmen der gesamtstädtischen Diskussion zur Siedlungserweiterung und Schaffung neuer Wohnbauflächen betrachtet worden. Im Zuge der aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans OWL und der vorbereitenden Standortdiskussionen hat sich gezeigt, dass dieser Bereich aufgrund der Lage sowie der vorhandenen und möglichen Erschließung als Fortsetzung des Siedlungsbereichs sehr gut geeignet ist. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 18 ha und soll aufgeteilt werden in einen östlichen Teilbereich mit ca. 8,6 ha für Wohnbauentwicklung in Anknüpfung an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Dasshorststraße und des Erlenwegs sowie in einen westlichen Teilbereich mit ca. 9,4 ha für die Umsetzung grünordnerischer und wasserwirtschaftlicher Zielsetzungen. Zu beachten ist der Umgang mit dem Überschwemmungsbereich des Sennebachs, der in weiten Teilen das vorliegende Plangebiet tangiert. Hier sind im weiteren Verfahren Abstimmungen mit Fachplanern und die Erarbeitung von Maßnahmen notwendig, die eine Überschwemmung des Siedlungsbereichs vermeiden. Insbesondere die großen Freiflächen innerhalb des Plangebiets ermöglichen einen großen Spielraum bspw. zur Anlage von Retentionsflächen. Vor der baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist ein Antrag auf ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. die Verlegung von Teilen des Sennebachs nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgen parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren in separaten wasserrechtlichen Verfahren.

Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 18 ha liegt heute zum Großteil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rietberg überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Lediglich die Bereiche mit der Bestandsbebauung entlang der Dasshorststraße und untergeordnet entlang des Erlenwegs liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 205.1 „Dasshorst-West“ aus dem Jahr 1982. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rietberg ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Umsetzung der kommunalen Planungsziele ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben, um die Flächen planungsrechtlich zu entwickeln. Durch die 125. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs geschaffen sowie siedlungsnahe Grün- und Erholungsflächen und die erforderlichen wasserwirtschaftlichen Flächen gesichert werden.

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 die Einleitung der 125. FNP-Änderung (DS 62/2023) sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ (DS 63/2023) beschlossen, auf die Beratungen wird verwiesen. Die Bauleitplanung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren erarbeitet. Der Geltungsbereich der beiden Bauleitplan-Vorentwürfe ist deckungsgleich. Zunächst ist ein städtebauliches Rahmenkonzept als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden etc. gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erarbeitet worden. Die vorliegende Begründung umfasst zum derzeitigen Verfahrensstand die 125. FNP-Änderung und den Bebauungsplan Nr. 309. Zur Offenlage wird die Begründung für die beiden Bauleitplanverfahren separat fortgeschrieben.

Aufgrund der Rahmenbedingungen erfolgt die Bauleitplanung im Regelverfahren gemäß § 2(4) BauGB mit Umweltprüfung. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über die Bauleitpläne angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erarbeitet und als Teil II den Entwurfsbegründungen für die FNP-Änderung und den Bebauungsplan zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB beigefügt.

## **2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

Das vorliegende Plangebiet der 125. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ umfasst eine Größe von rund 18 ha und liegt im Westen der Kernstadt Rietberg zwischen dem bestehenden Siedlungsrand im Bereich der Dasshorststraße und dem Sennebach. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Sennebach und die Dasshorststraße,
- im Osten durch die Dasshorststraße,
- und Süden durch die Wiedenbrücker Straße und
- im Westen durch den Sennebach mit Retentionsflächen.

Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus den Plankarten.

## **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Bereich werden von der Wiedenbrücker Straße aus zwei ehemalige Hofstellen und eine weitere Hofstelle inmitten des Plangebiets von der Trompetenstraße, die im Osten an die Dasshorststraße anbindet, erschlossen. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von offenen Wassergräben durchzogen. Das Gebäudeensemble der Hofstelle am Trompetenweg wird mit der angrenzenden Freifläche von einem offenen Wassergraben gesäumt. Darüber hinaus befinden sich in der direkten Umgebung der ehemaligen Hofstellen, aber auch entlang der Wassergräben und Feldabschnitte Baumreihen. Der Sennebach im westlichen Bereich des Plangebiets wird ebenfalls abschnittsweise von diversen Gehölzstrukturen und Baumreihen begleitet. Im östlichen Abschnitt der Wiedenbrücker Straße verläuft auf der nördlichen Seite ein offen geführter Straßenentwässerungsgraben.

Entlang der Dasshorststraße im östlichen Bereich des Plangebiets sowie auch im östlichen Bereich des Erlenwegs sind bereits im Bestand straßenbegleitend Wohnhäuser vorhanden. Insgesamt handelt es sich um eine kleinteilige lockere Bebauung bestehend sowohl aus Einzel- und Doppelhäusern als auch aus kleineren Mehrfamilienhäusern mit ca. zwei bis fünf Wohneinheiten. Die Gebäude sind in einer 1 ½- bis 2 ½-geschossigen städtebaulichen Bauweise mehrheitlich mit Satteldach errichtet worden.

Östlich des Plangebiets schließt der Siedlungsbereich des Stadtteils Rietberg mit einer aufgelockerten überwiegend straßenbegleitenden Wohnbebauung mit 1 ½ bis 2 ½ Geschossen zum Großteil mit Satteldach an. Bei der Wohnbebauung handelt es sich sowohl um Einzel- und Doppelhäuser als auch um kleinere Mehrfamilienhäuser mit ca. 2 – 6 Wohneinheiten. Die Grundschule Rietberg liegt

in ca. 150 m Entfernung östlich des Plangebiets. Im Anschluss an die Wohnbebauung befinden sich Gewerbebetriebe in ca. 250 m Entfernung. Eine Gliederung der beiden unterschiedlichen Nutzungsarten erfolgt durch einen Grünzug. Die Rietberger Kernstadt ist vom Plangebiet aus über die Wiedenbrücker Straße in ca. 500 m sehr gut zu erreichen, zusätzlich gibt es einen Fuß- und Radweg südlich des Plangebiets, der durch das Baugebiet Emswiesen und weiter Richtung Osten entlang der Ems bis zur Kernstadt führt. Dieser Fuß- und Radweg verbindet das Plangebiet qualitativ mit den geschützten Landschaftsbestandteilen östlich der Kernstadt.

Das Wohngebiet südlich des Geltungsbereichs ist ebenfalls überwiegend durch eine aufgelockerte kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in 1 ½- bis 2 ½-geschossiger städtebaulicher Bauweise mit Flachdach oder Satteldach geprägt. Direkt entlang der Wiedenbrücker Straße befinden sich darüber hinaus Mehrfamilienhäuser mit zwei Geschossen zzgl. Staffelgeschoss und Flachdachbebauung. Aufgrund des Verkehrslärms der Wiedenbrücker Straße ist das Wohngebiet im nördlichen Bereich durch eine/n Lärmschutzwand/-wall gefasst. Das Wohngebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 290 „In den Emswiesen“ und Nr. 290.1 „In den Emswiesen – Erweiterung“.

Die Bereiche nördlich und westlich des Plangebiets sind überwiegend durch landwirtschaftliche Flächen sowie durch Streubebauung im Außenbereich geprägt. Entlang des Sennebachs sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Im Zuge der bestehenden Überschwemmungsproblematik im Stadtgebiet ist zur Sicherung vorhandener Siedlungsbereiche bereits eine abschnittsweise Umlegung des Sennebachs mit naturnaher Gestaltung erfolgt. Durch die Umlegung ist der Gewässerlauf verlängert worden, teilweise sind Altarmstrukturen erhalten, teilweise Abschnitte aber auch verfüllt worden. Die Umlegung und Neugestaltung sind im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens erfolgt.

Eine detaillierte Bestandsanalyse ist der vorliegenden Begründung als Anlage beigelegt.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung, Ausgangslage im Flächennutzungsplan**

#### **a) Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)**

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, auf Ebene des Regierungsbezirks Detmold sind die raumordnerischen Ziel und Grundsätze im Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze der Raumordnung Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Die Stadt Rietberg ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Mittelzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Das Plangebiet liegt gemäß der bisherigen Festlegung im Regionalplan im Siedlungsraum Rietberg und wird mit der Darstellung eines Überschwemmungsbereichs überlagert.

Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich der Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie des Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, hier insbesondere Siedlungsraum,

Freiraum, Klimaschutz, erneuerbare Energien und Boden etc., geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Die erneute Änderung des LEP NRW ist am 06.08.2019 in der neuen Fassung in Kraft getreten. Die Änderungen sollen vor allem darauf abzielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden.

Den textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen**, insbesondere in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-5) sowie eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7), kann im Plangebiet durch eine bedarfsorientierte und städtebauwie freiraumverträgliche Siedlungsentwicklung auf Ebene der Bauleitplanung angemessen Rechnung getragen werden.

#### **b) Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**

Im bisher noch geltenden **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** aus dem Jahr 2004 liegt das Plangebiet zum Großteil innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* der Kernstadt Rietberg, der westliche Bereich entlang des Sennebachs liegt im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Die Flächen bis zum Erlenweg sind als Überschwemmungsbereiche dargestellt.

#### **c) Neuaufstellung des Regionalplans OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe**

Zurzeit wird der **Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe** neu aufgestellt. Vom 08.08.2023 bis zum 09.10.2023 wird die zweite Beteiligung zur Neuaufstellung des Regionalplans durchgeführt, die Planunterlagen können auf der Homepage der Bezirksregierung zur Neuaufstellung eingesehen werden („Regionalplan OWL (Entwurf 2023) – Zweite Beteiligung“<sup>1</sup>). Das erste Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und für die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen erfolgte von November 2020 bis Ende März 2021. Ziel ist die Rechtskraft des neuen Regionalplans im ersten Halbjahr 2024.

Der Entwurf des Regionalplans OWL gilt in dieser Erarbeitungsphase als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3(1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1(4) BauGB bindend.

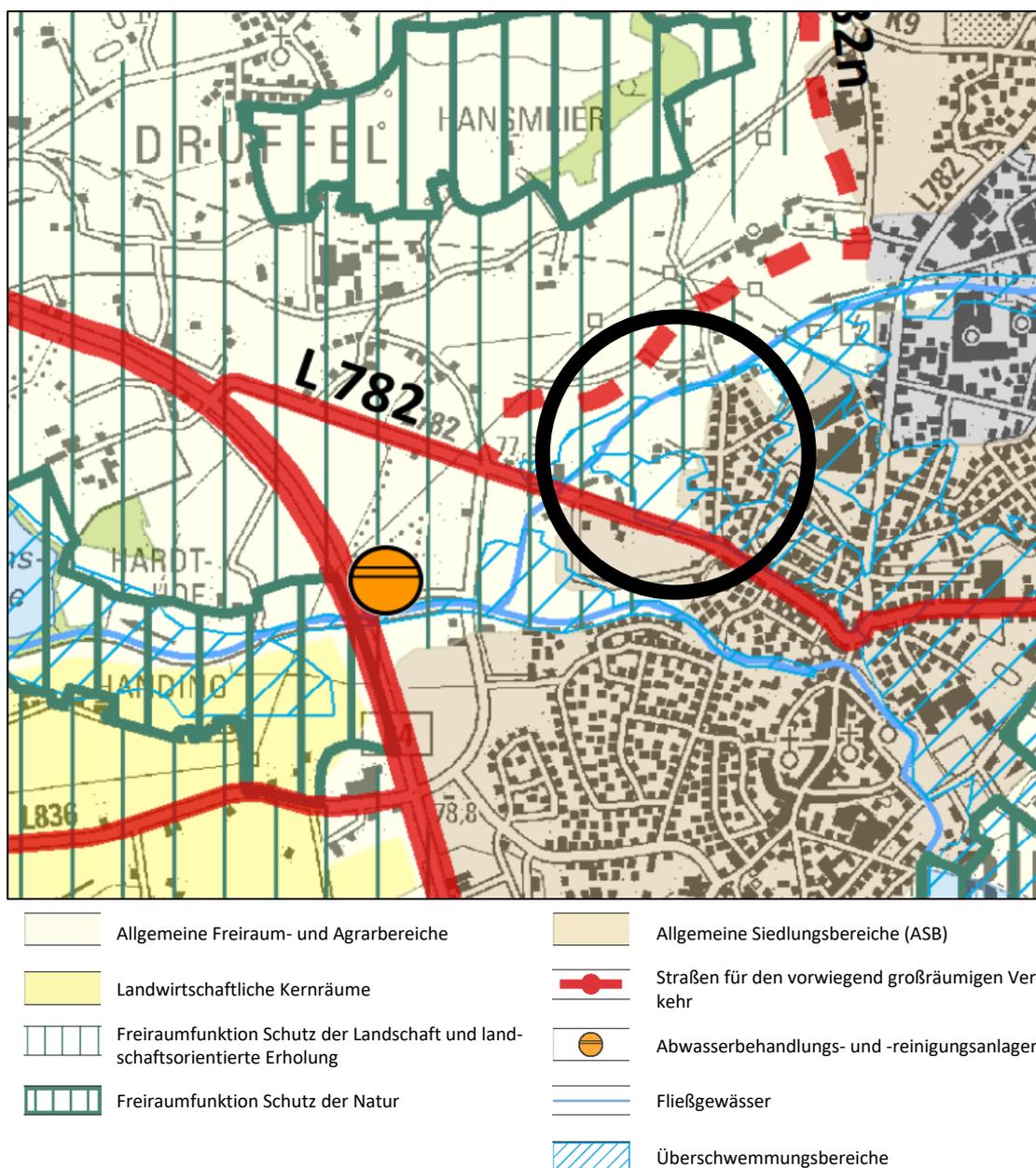
Auf den Entwurf des Regionalplans OWL 2023 wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Entwurf der Plankarte des Regionalplans sind die im Vorfeld diskutierten kommunalen Entwicklungsperspektiven und Überlegungen der Stadt Rietberg auf Grundlage der heutigen regionalplanerischen Rahmenbedingungen geprüft und i. W. aufgenommen worden.

Im Planentwurf 2020 ebenso wie im Planentwurf 2023 wurde das Plangebiets allerdings überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt und der Allgemeine Siedlungsbereich

---

<sup>1</sup> Bezirksregierung Detmold: Regionalplan OWL für den Planungsraum Ostwestfalen-Lippe, Entwurf 2023, Detmold 01.06.2023.

bis auf die Bebauung entlang der Dasshorststraße zurückgenommen. Der Überschwemmungsbereich bezieht sich nicht mehr auf die Flächen östlich des Sennebachs, sondern zieht sich nun über das südliche Plangebiet bis in den bebauten Siedlungsbereich der Rietberger Kernstadt hinein (s. nachfolgender Auszug aus dem Regionalplan-Entwurf 2023). Durch die Rücknahme der ASB-Flächen in diesem Bereich soll dem Hochwasserschutz ein höheres Gewicht beigemessen werden. Im Rahmen der Erörterung wird von der Stadt Rietberg darauf hingewiesen, dass derzeit eine Überprüfung und Neuberechnung des Überschwemmungsgebiets durch die Bezirksregierung Detmold vorgenommen wird und die Ergebnisse in das Verfahren zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL einzuarbeiten sind. Retentionsmaßnahmen zum Ausgleich des Überschwemmungsgebiets sind bereits durchgeführt worden. Ggf. sind weitere Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umzusetzen. Eine Rücknahme des Überschwemmungsbereichs sowie die Beibehaltung des Allgemeinen Siedlungsbereichs für die Flächen des Plangebiets wird seitens der Stadt nach wie vor für eine sinnvolle Abgrenzung des Siedlungsgebiets angestrebt.



**Abb. 1: Regionalplan OWL 2023, Ausschnitt aus Blatt 23 mit Kennzeichnung des Plangebiets**  
 Kartengrundlage: Regionalplan OWL (Entwurf 2023) – Zweite Beteiligung, 01.06.2023  $\Delta^{\text{Nord}}$

In der vorliegenden Bauleitplanung sind neben den zeichnerischen Festlegungen die textlichen Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs 2023 bzw. die mit der geplanten Rechtskraft ab 2024 voraussichtlich geltenden Aussagen zu berücksichtigen. Dieses betrifft zunächst Punkt **3. Siedlung**, hier insbesondere:

- Ziel S 1 – Allgemeine Siedlungsbereiche
- Grundsatz S 2 – Kompakte Siedlungsentwicklung
- Grundsatz S 3 – Flächensparende Siedlungsentwicklung
- Ziel S 9 – Flächenkontingente für Wohnbauflächen
- Ziel S 10 – Anrechnungsregeln für Wohnbauflächen

Die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Ziele und Grundsätze des Regionalplan-Entwurfs unter Punkt **4. Freiraum und Umwelt** sind im Plangebiet und im Umfeld insbesondere:

- Ziel F 11 – Bereiche für den Schutz der Natur
- Ziel F 12 – Sicherung und Entwicklung der Bereiche für den Schutz der Natur
- Grundsatz F 2 – Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum
- Grundsatz F 5 – Bodenschutz
- Grundsatz F 7 – Innerörtliche Freiraumsysteme
- Grundsatz F 8 – Biotopverbund im Siedlungsbereich
- Grundsatz F 9 – Kompensationsmaßnahmen
- Grundsatz F 10 – Biotopverbund
- Grundsatz F 18 – Bereiche für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung
- Grundsatz F 19 – Sicherung der BSLE durch Schutzausweisung
- Grundsatz F 31 – Entwicklung von Fließgewässern
- Ziel F 34 – Überschwemmungsbereiche
- Grundsatz F 35 – Vermeidung von nachteiligen Hochwasserauswirkungen
- Grundsatz F 36 – Starkregen
- Grundsatz F 37 – Landwirtschaftliche Kernräume
- Grundsatz F 43 – Bauleitplanung und Klimaanpassung

Im Plangebiet sind i. W. die Themen Boden, Landwirtschaft, Flächenbedarf, Vermeidung und Minderung von Auswirkungen auf Sennebach und Freiraum westlich des Plangebiets, Eingrünung und Gliederung des Siedlungsraums, Klima, Starkregen, Hochwasserauswirkungen, Eingriffswirkungen und Ausgleich betroffen.

Aus den Punkten **5. Verkehr und technische Infrastruktur**, **6. Transportleitungen**, **7. Ver- und Entsorgungsinfrastruktur**, **8. Rohstoffsicherung** und **9. Energieversorgung** des Regionalplan-Entwurfs ergeben sich im Plangebiet keine weitergehenden Fragestellungen oder Anforderungen.

Zum 01.09.2021 ist zudem der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Der Geltungsbereich liegt im mittleren und südöstlichen Bereich überwiegend im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Aufgrund der entwässerungstechnischen Voraussetzungen ist eine wirksame Rückhaltung des Hochwassers des Sennebachs sowie des Niederschlagswassers zu

gewährleisten, hierfür sind entsprechende Flächen und Maßnahmen im Bebauungsplan sowie auf der nachgelegten Genehmigungsebene zu berücksichtigen. Überflutungsgefahren im Falle von Starkregenereignissen können darüber hinaus durch Geländeauffüllungen und künftige Bebauung gemindert werden. Nach Auffassung der Stadt ist die Planung somit auch mit den Zielen des BRPH vereinbar.

Die **landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG** zur Ausweisung einer Wohnbaufläche im Stadtteil Rietberg wird im Zuge des Planverfahrens bei der Bezirksregierung Detmold gestellt.

#### **d) Vorbereitende Standortdiskussionen in Rietberg für die Neuaufstellung des Regionalplans und Schlussfolgerung der Stadt: Einleitung der Bauleitplan-Verfahren**

Im Vorfeld der **Neuaufstellung des Regionalplans** wurden die vorhandenen Siedlungs- und Gewerbeflächen in Rietberg und der mögliche künftige Entwicklungsspielraum einer umfassenden Gesamtprüfung unterzogen. Die Stadt Rietberg hat die möglichen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven intensiv erörtert und Plankonzeptionen als Grundlage für die Abstimmung mit der Bezirksregierung und für die weitere Vorgehensweise beschlossen. Hierzu wird auf die Fachbeiträge zum Regionalplan OWL 2035 mit umfassenden Aussagen zu vorhandenen Wohnbauflächen, Entwicklungsflächen etc. sowie auf die entsprechend intensiven Beratungen in den politischen Gremien der Stadt Rietberg hierüber Bezug genommen:

- Stadt Rietberg: Siedlungsflächen-Konzept, Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, 2018 (s. Beratungen und Sitzungsprotokolle im Jahr 2018).

Im Zuge dieses Fachbeitrags und der Standortdiskussion ist der Bereich zwischen der Bundesstraße B 64 und der Straße Rottwiese untersucht worden. Auf den Steckbrief für die **Teilfläche R2** und auf die zusammenfassende Bewertung im Siedlungsflächen-Konzept wird verwiesen (s. dort, insbesondere Kapitel 4.4).<sup>2</sup>

#### **e) Aktuelle Darstellungen im Flächennutzungsplan**

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Im wirksamen FNP der Stadt Rietberg ist der Änderungsbereich bisher überwiegend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der östliche Randbereich entlang der Dasshorststraße und die Wohnbebauung am Erlenweg sind als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wiedenbrücker Straße ist im wirksamen FNP als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Nachrichtlich übernommen worden sind das Überschwemmungsgebiet beidseits des Sennebachs sowie im Westen an den Sennebach angrenzend das Landschaftsschutzgebiet.

### **3.3 Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet stellt derzeit überwiegend eine als Acker genutzte landwirtschaftliche Fläche dar, die von offenen Wassergräben durchzogen wird. Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft der Sennebach. Für den mittleren Abschnitt des Sennebachs sind Retentionsmaßnahmen in Form eines Nebenbachlaufs inkl. Retentionsflächen umgesetzt worden. Die offenen Gräben und der Sennebach werden zum Teil von Gehölzen und Baumreihen begleitet. Baumreihen befinden sich ebenfalls zu

---

<sup>2</sup> S. dort, Kapitel 4.4 Suchräume und Potenzialflächen für die zukünftige ASB-Siedlungsentwicklung, hier Fläche R2 Kernstadt Rietberg, ergänzende Erweiterung und Abrundung im Bereich Wiedenbrücker Straße.

Gliederung zwischen den landwirtschaftlichen Flächen, entlang des Erlenwegs und der Wiedenbrücker Straße. Darüber hinaus sind die ehemaligen Hofstellen zum Teil durch Gehölze und Bäume eingegrünt. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzkategorien folgende Aussagen zu treffen:

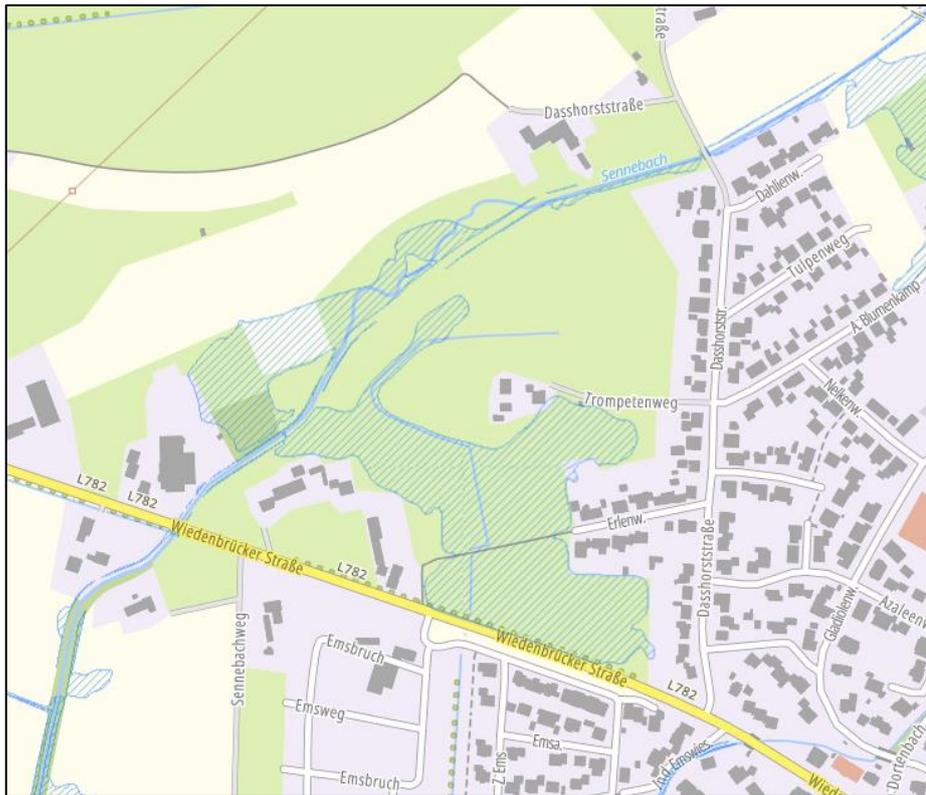
- Das Gebiet wird nicht von Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Der Großteil des Plangebiets ist bis auf die bestehende Wohnbebauung entlang der Dasshorststraße und des Erlenwegs Teil des **Biotopverbunds „Grünlandreiche Kulturlandschaft nordwestlich von Rietberg“** (VB-DT-GT-4116-0038). Entlang des Sennebachs und der unmittelbar angrenzenden Flächen verläuft **der Biotopverbund „Sennebach mit angrenzendem Grünland“** (VB-DT-GT-4116-0037).
- **Gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG sind gemäß Biotopkataster NRW innerhalb des Plangebiets und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene geschützte Biotop (BT-4116-0307-2004) in Form einer Nass- und Feuchtweide liegt in ca. 350 m Entfernung westlich des Plangebiets.
- Entlang des Sennebachs verläuft innerhalb des Plangebiets das **schutzwürdige Biotop „Sennebach zwischen Hof Edenfeld und Emsmündung“** (BK-4116-055). Südlich des Plangebiets sowie im weiteren Verlauf der Wiedenbrücker Straße in Richtung Westen außerhalb des Plangebiets befindet sich in ca. 100 m Entfernung das schutzwürdige Biotop „Kopfweidenreihen westlich von Rietberg“ (BK-4116-211). Nordwestlich des Plangebiets liegt in ca. 115 m Entfernung das schutzwürdige Biotop „Strukturierter Grünlandkomplex nordwestlich von Rietberg“ (BK-4116-213).
- Ein untergeordneter Teil des westlichen Randbereichs im Plangebiet entlang des Sennebachs liegt innerhalb des weiträumigen **Landschaftsschutzgebiets Gütersloh** (LGS-3914-001). Die überplante Fläche liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet**. Das Naturschutzgebiet „NSG Schellenwiese“ (GT-009) befindet sich in ca. 650 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets.
- Im Plangebiet und der näheren Umgebung bestehen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung wie **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete**. Das VSG Rietberger Emsniederung mit Steinhorster Becken (DE-4116-401) liegt etwa 1 km Luftlinie südöstlich der überplanten Fläche. Aufgrund der dicht bebauten Siedlungsbereiche zwischen Plangebiet und Vogelschutzgebiet werden durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen auf das o. g. FFH-Gebiet erwartet.
- Die **Allee an der Wiedenbrücker Straße** (AL-GT-0098) innerhalb des Plangebiets wird im Alleenkataster geführt.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind die **Belange des Artenschutzes** zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die Fläche unterliegt Störeinflüssen von der Wiedenbrücker Straße (L782) sowie den umliegenden Verkehrswegen, Wohnnutzungen und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Eine tiefergehende naturschutzfachliche Bestandsaufnahme erfolgt im Umweltbericht, der zur Offenlage als Teil II dieser Begründung angehängen wird.

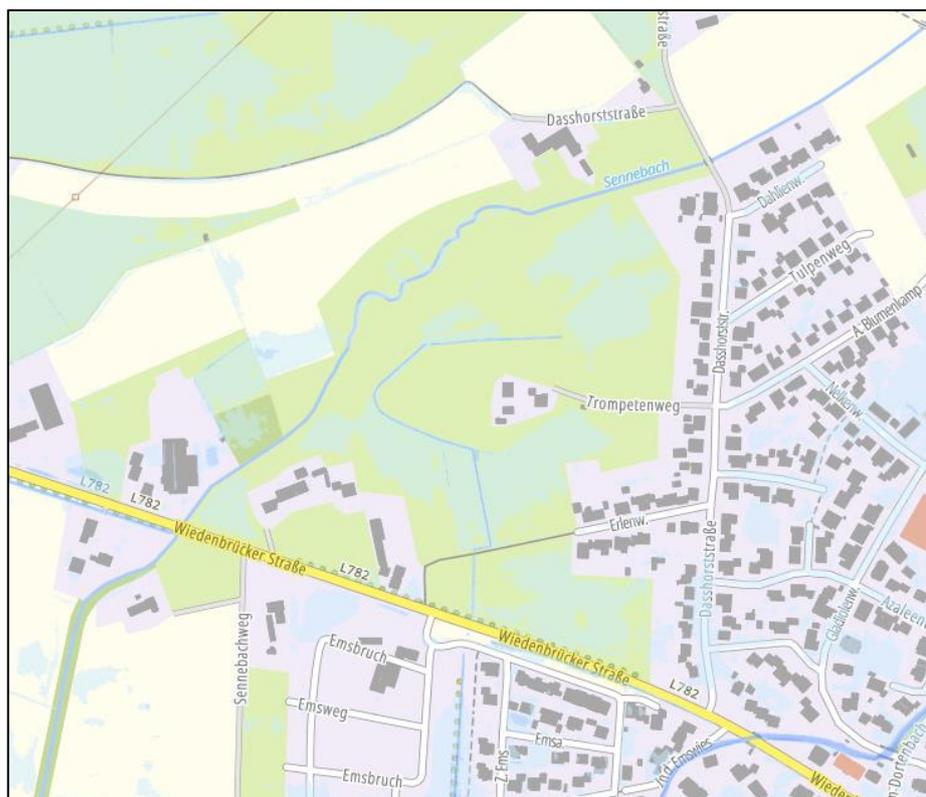
### 3.4 Gewässer, Wasserwirtschaft

Im westlichen Randbereich des Plangebiets fließt der Sennebach. Die Uferbereiche des Sennebachs sind stark eingegrünt und zum Teil mit Bäumen bepflanzt. Innerhalb des Plangebiets durchziehen offene Wassergräben die landwirtschaftlich genutzten Flächen.



**Abb. 2: Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Ausschnitt für den Planbereich**  
Land NRW, online abrufbar auf: [TIM-online \(nrw.de\)](https://www.tim-online.nrw.de), 11.08.2023  $\Delta$  Nord

Der mittlere und südöstliche Bereich des Plangebiets entlang der Wassergräben bis hin zur bestehenden Wohnbebauung sowie die Randbereiche des Sennebachs liegen innerhalb des gleichnamigen festgesetzten **Überschwemmungsgebiets**.



**Abb. 3: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, Ausschnitt für den Planbereich**

Land NRW, online abrufbar auf: [TIM-online \(nrw.de\)](https://tim-online.nrw.de), 11.08.2023  $\Delta$  Nord

Die **Starkregengefahrenhinweiskarte NRW** stellt die Ergebnisse einer Simulation von Starkregenereignissen dar. Die Daten der oben dargestellten Abbildung verdeutlichen die maximale Wasserstandhöhe für ein extremes Ereignis, die auf Grundlage eines 3D-Modells und weiterer ergänzender Geodaten berechnet worden ist. Diese Berechnungen bieten einen Überblick über die Gefahrenbereiche von Starkregenereignissen und können für detailliertere Analysen als Basis dienen. Aus der Abbildung wird deutlich, dass überwiegend auf den bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Plangebiets mit einer Wasserstandhöhe von 0,1–0,5 m bei einem extremen Ereignis zu rechnen ist. Bei seltenen Ereignissen wird die zuvor genannte Wasserstandhöhe auf deutlich weniger Flächen in diesem Bereich erreicht.

Im Planverfahren ist neben entsprechenden wasserwirtschaftlichen Maßnahmen (Grabenzug, Regenwasserrückhaltung und -pufferung) auch die Höhenlage der künftigen Bauflächen zu prüfen, ggf. sind Mindesthöhen für Erdgeschossfußböden etc. zu ermitteln.

Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW**<sup>3</sup> steht im Plangebiet überwiegend Podsol-Gley, z. T. Gley (pG8) aus Sand der Niederterrasse mit Flugsandschleier an. Die Bearbeitbarkeit der Sandböden ist teilweise durch

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4116 Gütersloh, Krefeld 1989.

einen hohen Grundwasserstand erschwert. Die Böden kennzeichnet eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität nach Grundwasserabsenkung und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der Stand des Grundwassers liegt zwischen 6–10 dm unter Flur.

Im westlichen Bereich des Plangebiets steht Gley, z. T. Podsol-Gley (G8) aus sandigen Fluss- und Bachablagerungen, z. T. aus Sand der Niederterrasse an. Die restlichen Eigenschaften der Sandböden bzgl. Bearbeitbarkeit, Sorptionsfähigkeit, nutzbare Wasserkapazität sowie Wasserdurchlässigkeit decken sich mit denen der vorgenannten Böden. Das Grundwasser steht in diesen Bereich 4–8 dm unter Flur.

Im südwestlichen untergeordneten Bereich des Plangebiets steht Gley-Podsol (gP8) an. Der z. T. tiefreichend humose Sandboden weist eine sehr geringe, bei tiefreichend humosem Oberboden geringe Sorptionsfähigkeit auf, darüber hinaus eine geringe nutzbare Wasserkapazität und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt danach zwischen 13–20 dm. Die Schutzwürdigkeit der Böden ist nicht bewertet worden.<sup>4</sup>

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

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

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

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich der 125. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 309 sowie im nahen Umfeld nicht bekannt. Ebenfalls befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeldlwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu

---

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000, dritte Auflage 2018.

belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16(2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16(4) DSchG NRW).

## **4. Planungsziele und Plankonzept, Darstellungen in der vorbereitenden 125. FNP-Änderung**

### **4.1 Planungsziele**

Übergeordnetes Planungsziel ist es, einen Beitrag zur Deckung des großen Wohnraumbedarfs der Stadt Rietberg in verschiedenen Wohn-/Hausformen zu leisten. Die Stadt Rietberg verzeichnet auch weiterhin eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Rietberg, aber auch in den einzelnen Stadtteilen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der effizienten Nutzung vorhandener Infrastruktur sollen zur Deckung der Nachfrage nach wohnbaulich nutzbaren Baugrundstücken weitere Wohnbauflächen am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt Rietbergs erschlossen werden. Durch die Erweiterung kann auf vorhandene Erschließungsflächen wie den Trompetenweg und den Erlenweg zurückgegriffen werden, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung durch weitere Planstraßen ergänzt werden sollen. Darüber hinaus sollen ortsnahe Grün- und Erholungsflächen geschaffen bzw. vorhandene Freiräume besser in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt Rietberg eingebunden werden. Als Kompensation für den Eingriff in das Überschwemmungsgebiet sollen gemäß aktuellem Sachstand u. a. neue Retentionsflächen im westlichen Freiflächenbereich geschaffen werden. Dazu werden parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren initiiert und mit den Beteiligten eng abgestimmt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtgröße von ca. 18 ha und liegt heute zum Großteil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Durch die 125. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg und den Bebauungsplan Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets als Erweiterung des bestehenden Siedlungsraums und die Erschließung siedlungsnaher Freiräume mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaft sowie der Bestandsbebauung im Plangebiet geschaffen werden. Hierzu gehört insbesondere auch der Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet des westlich im Plangebiet gelegenen Sennebachs. Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im weiteren Verfahren zu erarbeiten, um eine Genehmigungsfähigkeit der Wohnbauentwicklung im Überschwemmungsgebiet zu gewährleisten. Die entsprechend notwendigen wasserrechtlichen Verfahren werden initiiert.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln, zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

## 4.2 Plankonzept

Das städtebauliche Konzept baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf und ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens stetig zu entwickeln und den jeweiligen Erfordernissen anzupassen. Der vorliegende Bearbeitungsstand ist ausdrücklich als städtebauliche Rahmenplanung zu verstehen, die zur Abstimmung der grundsätzlichen Planungszielen für die Entwicklung einer Wohnbebauung dient. Im nächsten Schritt wird nach Durchführung und Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte ein Entwurf des Bebauungsplans mit den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie eine Plankarte zur 125. FNP-Änderung erstellt.

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

### Zielgruppen und Bautypen

- Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich der Kernstadt Rietberg für eine breite Nachfragegruppe.
- Schaffung unterschiedlicher Wohn- und Hausformen, um der differenzierten Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnungen sowie den vielfältigen Wohnbedürfnissen, Altersstufen und Einkommensschichten gerecht zu werden.

### Struktur und Dichte

- Entwicklung einer Siedlungserweiterung im Übergang zur freien Landschaft mit einer aufgelockerten und kleinteiligen Bebauung wie auch dichteren Strukturen mit kompakten Baukörpern und hoher Freiraumqualität im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Gliederung des Plangebiets in Nachbarschaften – abgestimmt auf das städtebauliche Umfeld und auf die Zielgruppen.
- Realisierung von Gebäuden mit 2–3 Vollgeschossen – abgestimmt auf den städtebaulichen Kontext.
- Schaffung eines attraktiven, quartiersbezogenen Freiraumangebots innerhalb des Wohnquartiers sowie die fußläufige Anbindung siedlungsnaher Freiräume.

### Gestaltung

- Schaffung einer einheitlichen Bau- und Freiraumgestaltung – abgestimmt auf die einzelnen Nachbarschaften/Bautypologien.
- Stärkung des Quartierscharakters durch die Schaffung von Erschließungs-/Nachbarschaftshöfen.
- Einbindung der Bestandsbebauung entlang der Dasshorststraße sowie des Erlenwegs in das neue Wohnquartier durch das Aufgreifen freiraum- und baugestalterischer Elemente.

### Erschließung, Vernetzung und Ökologie

- Sicherstellung der Haupteerschließung über die bestehende Dasshorststraße und Wiedenbrücker Straße (L 782), die auch der regionalen und überregionalen Anbindung dienen sowie die Sicherstellung der internen Erschließung über den bestehenden Erlenweg und Trompetenweg.

- Ausbau der inneren Erschließung in Nord-Süd-Richtung durch die Schaffung neuer Planstraßen mit Erschließungs- und Nachbarschaftshöfen.
- Schaffung eines ausgeprägten Fuß- und Radwegenetzes sowohl in die freie Landschaft entlang des Sennebachs als auch in die Innenstadt mit möglichst direkten Anschlüssen an das bestehende Wegenetz.
- Minimierung des Durchgangsverkehrs (Kfz-Verkehr) durch die Planung von Stichstraßen zur Förderung der Wohnqualität, attraktiver Nachbarschaften und der Sicherheit.
- Durchgrünung des Plangebiets durch die Vorgabe von Anpflanzungsmaßnahmen wie Stellplatzbegrünung, Straßenbäume, Hausbäume, Dachbegrünung und Vorgartengestaltung.
- Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet durch die Umsetzung naturnaher Retentionsmaßnahmen.
- Die Vorbelastung durch die Wiedenbrücker Straße (Verkehrslärm) im südlichen Bereich des Plangebiets ist lärmtechnisch zu prüfen und Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse sind im weiteren Verfahren zu treffen.

Das städtebauliche Konzept sieht zum einen die Umsetzung einer kleinteiligen aufgelockerten Bebauung im Übergang zur Bestandsbebauung an der Dasshorststraße sowie des Erlenwegs in Form von Einzel- und Doppelhäusern in 1 ½–2 ½-geschossiger Bauweise vor. Die Ausrichtung der Grundstücke erfolgt überwiegend dahingehend, dass die privaten rückwärtigen Gärten aneinander liegen.

Zum anderen sieht das städtebauliche Konzept für die Wohnbauflächen am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft die Errichtung dichter Bauformen und kompakter Baukörper in Form von Mehrfamilienhäusern in 2 ½ -geschossiger Bauweise sowie Hausgruppen und Kettenhäusern in 2–2 ½ -geschossiger Bauweise vor. Das städtebauliche Konzept ist allerdings von der Grundkonzeption und der vorgeschlagenen Grundstücksteilung flexibel gestaltet, sodass auch die Möglichkeit besteht, anstatt der Kettenhäuser weitere Mehrfamilienhäuser zu realisieren, um so auf die konkrete Nachfrage im Stadtgebiet reagieren zu können.

Durch die dichtere Bebauung im Übergang zur freien Landschaft wird ein klarer Siedlungsrand geschaffen. Dieser wird durch die Ausrichtung der Gebäude mit den rückwärtigen privaten Gärten, die angrenzenden Fuß- und Radwege sowie die ergänzenden Baum- und Heckenpflanzungen qualitätsvoll ausgestaltet und im weiteren Verfahren planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der Einbindung der bestehenden offenen Wassergräben in das städtebauliche Konzept ist im südwestlichen Bereich die Entstehung einer weiteren Nachbarschaft bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus vorgesehen. Diese gruppiert sich um einen Erschließungs-/Nachbarschaftshof und wird direkt an den Erlenweg angebunden.

Der westliche Teil des Plangebiets wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ortsbildprägende Naturräume wie der Sennebach sollen zukünftig durch neue Fuß- und Radwege für die Öffentlichkeit unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange zugänglich gemacht werden. Auch die vorhandene Grabenstruktur, die insbesondere im Bereich der Hofstelle des Trompetenwegs landschaftsbildprägend ist, wird in das städtebauliche Konzept eingebunden.

Zum Hochwasserschutz des bestehenden Siedlungsbereichs ist im mittleren Abschnitt des Sennebachs im westlichen Teil des Plangebiets eine Umgestaltung und ökologische Verbesserung durch eine Umlegung und naturnahe Gestaltung erfolgt. Der Gewässerlauf hat sich durch die Maßnahme

entsprechend verlängert, der Altlauf ist teilweise als Altarmstruktur erhalten, aber teilweise auch in Abschnitten verfüllt worden.

Derzeit liegen der mittlere und südöstliche Bereich des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet. Um diesem Konflikt entgegenzuwirken, hält das städtebauliche Konzept im nordwestlichen Bereich einen Fokusbereich für Abtragsflächen als Retentionsausgleich des Überschwemmungsgebiets vor. Nach Vorlage einer konkreten technischen Planung kann dieser Bereich weiter definiert und abgegrenzt werden. Vor der baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist ein Antrag auf ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. die Verlegung von Teilen des Sennebachs nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgen in separaten wasserrechtlichen Verfahren.

Die Bäume und Gehölzstrukturen entlang des Sennebachs, der Gewässergräben, zwischen den Feldern und zur Eingrünung der Hofstellen sowie die Baumreihen entlang der Wiedenbrücker Straße sollen weitestgehend erhalten bleiben und durch Neupflanzungen insbesondere entlang der neuen Fuß- und Radwege ergänzt werden.

### **Schätzung der möglichen Wohneinheiten**

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs wird bei der angestrebten Mischung verschiedener Wohnformen und Wohnungsgrößen überschlägig von folgenden Neubauwohneinheiten ausgegangen. Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf die städtebauliche Konzeption. Die planungsrechtlich zulässigen Wohneinheiten, werden in einem zweiten Schritt definiert:

- Einfamilienhäuser: ca. 32 WE (1 WE je EFH)
- Doppelhaushälften: ca. 14 WE (1 WE je DHH)
- Reihenhauseinheiten: ca. 8 WE (1 WE je RHE)
- Kettenhauseinheiten: ca. 10 WE (1 WE je KHE)
- Mehrfamilienhäuser: ca. 26–32 WE (ca. 5–6 WE bzw. 8–10 WE je MFH)

Als vorläufige Schätzung ergeben sich somit im Plangebiet grob **etwa 90 Wohneinheiten**. Darin nicht berücksichtigt ist der erfasste Altanliegerbestand mit ggf. gewünschten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Gebäudebestand.

## **4.3 Darstellungen in der vorbereitenden 125. FNP-Änderung**

Zur Umsetzung der Planungsziele wird, wie bereits erläutert, eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 125. FNP-Änderung wird gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 309 durchgeführt und stellt die Nutzungsgliederung gemäß Bebauungsplan Nr. 309 auf Ebene des FNP-Maßstabs dar.

Neben der Erweiterung der *Wohnbauflächen* im östlichen Bereich werden im westlichen Bereich im Übergang zum Außenbereich die Flächen ggf. neu sortiert. Konkrete Nutzungen bzw. die Nutzungszuordnung erfolgt im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung naturschutzfachlicher und landwirtschaftlicher Belange sowie besonders des notwendigen Retentionsausgleichs nach Klärung der technischen Planung zum Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet. Die aktuelle Plankarte der 125. FNP-Änderung stellt damit zum jetzigen Zeitpunkt lediglich einen Zwischenstand dar. Der

konkrete Änderungsbereich und die künftigen Nutzungen werden im weiteren Verfahren mit den Beteiligten (u. a. den privaten Eigentümern) definitiv abgestimmt und geregelt.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 309

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich in wesentlichen Punkten an vergleichbaren Planungen der Stadt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen

Die geplante Wohnbebauung soll gemäß den Planungszielen und in Anlehnung an die Umgebung als **allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexibilität gegeben und ein verträgliches Nebeneinander von nicht störenden Nutzungen möglich. Diese „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angestrebt werden.

Die gemäß § 4(3) Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht entsprechen.

Weitere Regelungen bezüglich Nutzungsart und -gliederung und zur Zahl der Wohnungen etc. werden im weiteren Verfahren erarbeitet und zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB vorgelegt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird in Abhängigkeit von den angestrebten Bautypologien für unterschiedliche Zielgruppen bzw. Wohnraumbedarfe und der städtebaulichen Dichte in Teilflächen gegliedert. Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1 und 2 BauGB werden bedarfsorientiert und aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet sowie gleichzeitig angemessen in die Ortsrandlage eingepasst. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Die zentralen Festsetzungen, die einen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten sollen, ergeben sich aus den folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** orientiert sich angesichts des angestrebten Spielraums für Einfamilienhäuser (ggf. Doppelhäuser), Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 an der Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO für Wohngebiete, um ein ausreichendes Maß an Flexibilität offen zu halten. Ob eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl in Sondersituationen in die Planung aufgenommen werden soll, wird im weiteren Verfahren abgestimmt.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** soll mit Blick auf die angestrebte Bebauung festgesetzt werden. In Verbindung mit den Vorgaben zu Vollgeschossen, Gebäudehöhen und Baugrenzen kann somit

eine gute Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert werden, ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung wird insgesamt vermieden.

- Für das Plangebiet soll insgesamt eine offene Bauweise zur Umsetzung einer aufgelockerten kleinteiligen Bebauung in Anlehnung an die Umgebung festgesetzt werden. Die offene Bauweise soll im weiteren Verfahren ggf. in Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen differenziert werden, um zur Deckung des Wohnraumbedarfs ein breites Spektrum verschiedener Wohnformen anbieten zu können.
- Das städtebauliche Konzept sieht für die kleinteilige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie für die Hausgruppen und Kettenhäuser maximal zwei **Vollgeschosse** in Anknüpfung an die Bestandsbebauung entlang der Dasshorststraße und des Erlenwegs vor. Für die Bereiche der Mehrfamilienhäuser ist zur Umsetzung dichter Bauformen die Zulässigkeit von maximal drei Vollgeschossen geplant. Dies entspricht den Mehrfamilienhäusern entlang der Wiedenbrücker Straße sowie im Neubaugebiet Emswiesen.
- Das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Baukörper erfolgt über die konkrete Festsetzung von **Trauf- bzw. Gesamthöhen**. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Umsetzung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben. Aufgrund der topographischen Verhältnisse im Plangebiet soll im weiteren Verfahren im Rahmen der vorliegenden Planung der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) geregelt werden. Hiermit können unter den gegebenen Rahmenbedingungen eine aufeinander abgestimmte Höhenentwicklung sowie ein eindeutiger Bezug zu Gelände und Nachbarschaft gewährleistet werden. Bei der so gewählten Festsetzung können insbesondere angesichts der gegebenen Geländebeziehungen auf den einzelnen Baugrundstücken leichte Abweichungen von den angestrebten Gesamthöhen auftreten. Einzelne Grundstücke werden daher über etwas mehr, andere über etwas weniger Spielraum im Rahmen der Umsetzung verfügen. Dies wird unter den gegebenen Rahmenbedingungen und den ergänzend geregelten Geschossigkeiten als städtebaulich vertretbar bewertet.
- Weiterhin sollen **Ausnahmeregelungen** gemäß § 31(1) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung ausreichend Spielraum auf der Umsetzungsebene zu gewährleisten. Zum einen wird eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1,5 m durch Solaranlagen auf Flachdächern zugelassen, um eine Errichtung entsprechender Anlagen auch bei maximaler Ausnutzung im Sinne des Klimaschutzes zu gewährleisten. Zum anderen kann in den Teilflächen mit Geschosswohnungsbau durch eine Überschreitungsmöglichkeit für untergeordnete Bauteile (z. B. für Fahrstühlen, Lüftungsanlagen) um bis zu 2,0 m ggf. notwendigen technischen Anforderungen Rechnung getragen werden.

Die festgesetzten **Höhen** sind als planungsrechtlicher Rahmen zu verstehen. Die Bestandsgebäude im Plangebiet können in ihrer Höhenentwicklung daher von diesen Festsetzungen abweichen. Hier können ggf. Höhenüberschreitungen zugelassen werden, soweit diese sich im Rahmen des Altbestands bewegen. Hierzu soll ebenfalls eine entsprechende Ausnahme formuliert werden.

- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die durch die Baugrenzen vorgegebenen Baufelder sollen in der Umsetzung einen angemessenen Spielraum im Rahmen der städtebaulich angestrebten Anordnung der baulichen Anlagen ermöglichen. Die Baugrenzen sollen so gewählt werden, dass eine einheitliche städtebauliche Entwicklung des Plangebiets sichergestellt wird.

Gleichzeitig sollen die festgesetzten Baugrenzen noch eine gewisse Flexibilität bei der Entwicklung der jeweiligen Grundstücke berücksichtigen, um eine Bebauung in einem städtebaulich vertretbaren Maß zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft werden im weiteren Verfahren **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** ausgearbeitet und in den späteren Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Diese sollen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds ergänzen. Im ortsüblichen Rahmen soll somit eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets soll im südlichen Bereich des Plangebiets über die Wiedenbrücker Straße und im östlichen Bereich des Plangebiets über die Dasshorststraße erfolgen. Hierfür soll an der Wiedenbrücker Straße/Ecke Emsaue der Knotenpunkt weiter ausgebaut werden. Neue Anknüpfungspunkte an die Dasshorststraße sind nicht erforderlich, hier soll die Erschließung über den Trompetenweg und den Erlenweg erfolgen. Über die Wiedenbrücker Straße besteht sowohl eine sehr gute Anbindung an die Rietberger Innenstadt als auch eine überregionale Anbindung an die B 64 in Richtung Rheda-Wiedenbrück und Delbrück.

Zur **inneren Erschließung** des Plangebiets soll der Erlenweg weiter in Richtung Westen in Form einer Durchgangsstraße mit Anbindung an die Wiedenbrücker Straße ausgebaut werden. Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen soll darüber hinaus über eine Wohnstraße erfolgen, durch die der Erlenweg und der Trompetenweg miteinander verbunden werden. Die Straße soll in Norden über den Trompetenweg hinaus zur Erschließung straßenbegleitender Grundstücke erfolgen und in einem Erschließungshof mit Wendemöglichkeit enden. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist für die Erschließung neuer Wohnbauflächen südlich der Erlenwegs die Umsetzung des gleichen Erschließungsprinzips vorgesehen. Die Nord-Süd-Achse soll durch die punktuelle Öffnung des Straßenraums in Form von Nachbarschafts- bzw. Erschließungshöfe gegliedert werden. Auf Höhe des Knotenpunkts Wiedenbrücker Straße/Emsaue/Erlenweg ist in nördliche Richtung vom Erlenweg ausgehend eine weitere Stichstraße mit Erschließungs-/Nachbarschaftshof vorgesehen. Die genaue Dimensionierung/Gliederung wird im weiteren Verfahren abgestimmt.

Flächen für den **ruhenden Verkehr** sollen als offene Stellplatzanlagen oder in Carports und Garagen auf den eigenen Grundstücken untergebracht werden. Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser ist die Errichtung von Sammelstellplatzanlagen geplant, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden sollen. Im Bereich der Erschließungs- und Nachbarschaftshöfe ist zusätzlich die Errichtung von Besucherstellplätzen geplant. Innerhalb der Planstraße wird im weiteren Verfahren die Anordnung für Besucherstellplätzen geprüft.

Das Plangebiet sieht neben der Entwicklung und Erschließung neuer Wohnbauflächen auch die Erschließung siedlungsnaher Erholungsräume vor. Aus diesem Grund ist innerhalb des Plangebiets ein umfassendes **Fuß- und Radwegenetz** geplant. Zum einen soll dies entlang des Sennebachs verlaufen und zum anderen entlang des neuen Siedlungsrandes mit Verbindung durch das südlich gelegene

Neubaubereich Emswiesen an den bestehenden Fuß- und Radweg entlang der Ems. Dadurch erfolgt eine sehr gute Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an die Rietberger Innenstadt als auch darüber hinaus weiter in Richtung Osten und Naturschutzgebiete.

Eine gute **ÖPNV**-Anbindung ist über die Haltestelle „Dasshorststraße“ gegeben, die südöstlich an der Plangebiet angrenzt. Diese wird von den Buslinien 74 und S40 angefahren. Die Buslinie 76 verkehrt zwischen dem Bahnhof Rheda-Wiedenbrück über Lintel, Druffel, die Rietberger Kernstadt bis nach Rietberg Westerwiehe, überwiegend im Stundentakt. Der Westfalen Schnellbus S40 verkehrt zwischen Paderborn, Delbrück, Rietberg und Rheda-Wiedenbrück, ebenfalls überwiegend im Stundentakt.

## 5.5 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr (Verkehrslärm) der Wiedenbrücker Straße (L 782) ein. Insgesamt besteht für die Flächen des Plangebiets sowie der Umgebung eine Vorbelastung, die im Rahmen des weiteren Verfahrens in einer schalltechnischen Untersuchung zu betrachten und erforderliche Maßnahmen hieraus abzuleiten sind. Es ist davon auszugehen, dass in Anlehnung an das Neubaubereich „Emswiesen“ südlich der Wiedenbrücker Straße ebenfalls die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der geplanten Wohnbebauung im südlichen Geltungsbereich notwendig wird. Das vorliegende Plankonzept hält in diesem Bereich vorsorglich ausreichend Flächen vor.

In ca. 250 m Entfernung östlich des Plangebiets befindet sich das nächstgelegene Gewerbegebiet. Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung östlich der Dasshorststraße und dem vorhandenen Grünzug, der als Nutzungsgliederung dient, wird gemäß aktuellem Kenntnisstand von keiner Beeinträchtigung der neugeplanten Wohnbebauung respektive einer zusätzlichen Einschränkung der GENutzungen durch die geplanten Wohnbereiche ausgegangen.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlichen Flächen und einzelne verbliebene Hofstellen. Kenntnisse über eine ggf. mögliche Konfliktlage aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen derzeit nicht vor.

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung

Die Erweiterung der Wohnbauflächen erfordert zur **Ver- und Entsorgung** und für die **technische Erschließung** etc. (Trink-/Schmutzwasser, Energie, Telekommunikation) neue Anschlüsse an die

umliegend vorhandenen Anlagen/Netze sowie an die Kläranlage der Stadt. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren weiter erarbeitet. Aus Sicht der Stadt sind die grundsätzlichen Voraussetzungen für das Planvorhaben gegeben.

### **b) Brandschutz**

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Feuerlöschwasser** (= mind. 48 m<sup>3</sup> für die Dauer von 2 Stunden) ist unter Zugrundelegung der einschlägigen technischen Regeln (insbesondere DVGW-Arbeitsblätter) sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten untereinander richtet sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331 und sollte 120 m nicht übersteigen. Auf das Merkblatt *Brandschutz in der Bauleitplanung* des Kreises Gütersloh wird zudem verwiesen.<sup>5</sup>

### **c) Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet** oder in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Parallel zum Bauleitplanverfahren ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten. Erforderliche Flächen sind ggf. in der Planung zu berücksichtigen. Ob die Entwässerung über offene Grabenstrukturen, wie bereits im Plangebiet zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Nutzungen sowie der Wiedenbrücker Straße sinnvoll und umsetzbar ist, wird geprüft. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt zum jetzigen Zeitpunkt bereits Notwasserwege aus dem Wohngebiet in Richtung der freien Landschaft bzw. der bestehenden Gräben.

Entlang des Sennebachs sowie im mittleren und südöstlichen Teilbereich des Plangebiets sind die Acker- und Grünflächen als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Die bestehende Wohnbebauung sowie die ehemaligen Hofstellen sind weitestgehend nicht von dem Überschwemmungsgebiet betroffen.

Vor der baulichen Inanspruchnahme des bisher festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist ein Antrag auf ausnahmsweise Ausweisung neuer Baugebiete in festgesetzten Überschwemmungsgebieten nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und ggf. die Verlegung von Teilen des Sennebachs nach § 68 WHG erforderlich. Die entsprechenden Planungen erfolgen in separaten wasserrechtlichen Verfahren. Maßnahmen können zum Beispiel die weitere Verlegung und Neugestaltung (Gewässerbau) des Sennebachs zur Erhöhung des Retentionsvolumens sein. Ein entsprechender Fokusbereich ist dazu im nördlichen Plangebiet dargestellt. Die erforderlichen Planungen und Abstimmung sind mit den Fachbehörden vorzunehmen und die sachgerechten planungsrechtlichen Regelungen im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu sichern. Für die wasserrechtlichen Verfahren ist der Kreis Gütersloh als Untere Wasserbehörde zuständig. Formal bleibt das bisher festgesetzte Überschwemmungsgebiet bestehen, bis die Bezirksregierung Detmold als Obere Wasserbehörde eine Änderungsverordnung erlässt.

---

<sup>5</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h>

Weitere Abstimmungen zur Entwässerung etc. erfolgen im Planverfahren und werden zur Offenlage ergänzt.

#### **d) Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9(1) Nr. 23a BauGB)**

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen. Zu den fossilen Brennstoffen gehören Braun-/Steinkohle und Anthrazit, Torf, Erdgas und Erdöl, die sich in Jahrmillionen aus Abbauprodukten von toten Pflanzen und Tieren entwickelt haben und in Bezug auf den erheblichen Verbrauch durch den Menschen endlich sind. Holz und Biomasse gehören nicht zu den fossilen Brennstoffen und werden daher von der Festsetzung nicht erfasst.

Ziel der Festsetzung ist es – als Beitrag zum kommunalen Klimaschutz i. S. v. § 1(5) Satz 2 und § 1a(5) BauGB – bei der Schaffung von Baumöglichkeiten für den erheblichen Bedarf an neuem Wohnraum, den Ausstoß von Treibhausgasen, der mit der Verbrennung fossiler Brennstoffe verbunden ist, auszuschließen oder jedenfalls weitestmöglich zu vermeiden. Auch bei der Verbrennung von Holz, das von der Planfestsetzung nicht erfasst ist, entstehen kurzlebige Klimaschadstoffe. Von einem Ausschluss dieses Energieträgers wurde abgesehen, weil bei der vollständigen Verbrennung von Holz nur so viel Kohlendioxid freigesetzt wird, wie der Baum während seiner gesamten Lebenszeit absorbiert hat. Nach Einschätzung der Kommune wird das Heizen mit Holz (im Unterschied zum Einsatz fossiler Brennstoffe) gegenwärtig als grundsätzlich klimaneutral bzw. klimafreundlich eingestuft.

#### **e) Förderung und Nutzung von alternativen Energiequellen (§ 9(1) Nr. 23b BauGB)**

Mit der sogenannten Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011 hat die Bundesregierung die schon zuvor enthaltenen städtebaulichen Belange des globalen Klimaschutzes besonders hervorgehoben und ihnen damit endgültig eine städtebauliche Dimension zuerkannt (§§ 1(5) Satz 2, 1a(5) BauGB). Die Bauleitplanung muss demnach die Belange des Umweltschutzes und damit auch den Klimaschutz berücksichtigen. Hierzu gehört auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. Diesbezügliche Maßnahmen müssen zulässig sein, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang kommt der städtebaulichen Zielsetzung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung durch die **Nutzung der Solarenergie** eine besondere Bedeutung zu, diese gestaltet unmittelbar die örtliche Energieversorgung und damit die Wohnverhältnisse im Plangebiet. Die erzeugte Energie soll vorrangig der Eigenversorgung der Haushalte im Plangebiet mit Strom bzw. Wärme dienen, auch wenn diese ggf. den Energieverbrauch nicht vollständig deckt. Mit der Klimaschutznovelle 2011 ist in dieser Rechtsgrundlage klargestellt worden, dass Festsetzungen für den verbindlichen Einsatz der Solarenergie zulässig sind. Danach können Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien in Baugebieten verbindlich festgesetzt werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Masterplan 100 % Klimaschutz der Stadt Rietberg verwiesen.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> energielenker Beratungs GmbH: Masterplan 100 % Klimaschutz Stadt Rietberg, Greven, Oktober 2017.

Der Nutzung von erneuerbaren Energien kommt in Bezug auf den Klimaschutz eine besondere Bedeutung zu. Zur Senkung von CO<sub>2</sub>-Emissionen soll im Plangebiet überwiegend auf ökologisch nachhaltige Versorgungsoptionen zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund ist im weiteren Verfahren die **Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen** bei der Errichtung von Hauptgebäuden auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen geplant. Somit sind Photovoltaikanlagen zur Gewinnung von Strom oder Solarthermiemodule zur Aufbereitung von Warmwasser aus solarer Strahlenergie zwingend. Vergleichbare Vorgaben werden von der Stadt Rietberg in städtebaulich ähnlichen Situationen regelmäßig getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die Studie „Solaranlagen – Festsetzungsmöglichkeiten in der kommunalen Bauleitplanung“<sup>7</sup>. Um die Versorgung durch regenerative Energien im Plangebiet weiter zu begünstigen, eröffnet der vorliegende städtebauliche Rahmenplan den grundsätzlichen Rahmen. Zusätzlich sind neben den Vorgaben aus der verbindlichen Bauleitplanung bei der Errichtung von neuen Gebäuden auch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu berücksichtigen.

Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Lage sowie des voranschreitenden Klimawandels sichert die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Strom-/Wärmeerzeugung eine langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch stabile Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos. Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14(1) GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1(5) S. 1 BauGB) bei.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Neuaufstellung eines Bauleitplans wird bei Neuplanungen im bisherigen Außenbereich im Regelfall Auswirkungen auf den Freiraum („Fläche“) verursachen und Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten.

**Vorgartenbereiche** übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen, sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob im Sinne der städtischen Praxis eine Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten aufgenommen wird.

Aus gestalterischen Gründen sollen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur **Einfriedung** entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur **Begrünung von Stellplätzen** etc. getroffen werden. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung allgemein auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit Vorgaben zur Anpflanzung von Straßen- und Hausbäumen in den Bebauungsplan zur Durchgrünung des Plangebiets aufgenommen werden sollen.

---

<sup>7</sup> Stadt Halle (Westf.) / Stadt Versmold / Stadt Rietberg / Stadt Borgholzhausen in Zusammenarbeit mit BRANDI Rechtsanwälte Partnerschaft mbB und Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH (03/2022): Solaranlagen – Festsetzungsmöglichkeiten in der kommunalen Bauleitplanung.

Im weiteren Verfahren ist abzustimmen, ob für **Hauptgebäude sowie Garagen und Carportanlagen** mit Flachdächern in Abstimmung mit der städtischen Praxis eine **extensive Begrünung der Dachflächen** vorgegeben werden soll. Hierdurch können – trotz der relativ kleinen Flächenanteile – positive kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) unterstützt werden. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m<sup>2</sup> sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Die **vorhandenen Gehölzstrukturen** im Plangebiets sollen gemäß aktuellem Kenntnisstand zum Großteil zum Erhalt festgesetzt werden.

Die Festlegung der **Nutzungsarten der Freiflächen** im westlichen Bereich des Plangebiets erfolgt im weiteren Verfahren zur Offenlage. Detaillierte Maßnahmen, Pflanzvorschläge etc. werden im weiteren Planverfahren nach Klärung der grundlegenden Fragestellungen erarbeitet und zur Offenlage ergänzt.

Innerhalb der Bereiche des Landschaftsschutzgebiets werden nach aktuellem Kenntnisstand keine Veränderungen der vorhandenen Landschaft erfolgen. Ob eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet für den untergeordneten Teilbereich erforderlich wird, soll im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

## 6. Umwelrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. **Umweltbericht** zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Umweltberichts wird zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB als **Teil II** dieser Begründung vorgelegt.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grund-

wasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Die überplanten Flächen gehen zudem der Landwirtschaft verloren. Das städtebauliche Konzept sieht lediglich eine Wohnbauentwicklung für den östlichen Bereich des Plangebiets vor. Der westliche Teilbereich soll als naturnaher Freiraum und/oder weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche langfristig gesichert werden.

Weitere Aussagen zum Bodenschutz werden nach Klärung der grundlegenden städtebaulichen Fragestellungen im Umweltbericht erarbeitet und in der Fortschreibung der Begründung zur Offenlage ergänzt.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (**artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** gemäß BNatSchG).

Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Wohngebäuden mit den dazugehörigen Nebenanlagen sowie von Erschließungsstraßen vorbereitet. Erfasst werden bislang intensiv ackerbau-lich bewirtschaftete Flächen. Die im westlichen Bereich bestehenden Gehölzstrukturen sowie die Baumbestände entlang der Wiedenbrücker Straße sollen durch die vorliegende Planung nicht verändert, sondern in ihrem Bestand gesichert werden. Der durch die geplante Bebauung entstehende Flächen- bzw. Strukturverlust betrifft i. W. überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die eine relativ begrenzte ökologische Wertigkeit und unter Artenschutzgesichtspunkten für Pflanzen allenfalls eine begrenzte Bedeutung besitzen.

Hiermit verbunden sind ein Wandel der Lebensraumstrukturen und Veränderungen der Böden mit entsprechenden Auswirkungen auf Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie auf Nahrungs- und Jagdbereiche von im Plangebiet und im Umfeld lebenden Tieren. Der Standort bietet heute insofern Potenzial für Vorkommen von Arten, die an Offenbereiche gebunden sind (insbesondere Vögel), sowie ggf. für Fledermäuse in den umgebenden Randlagen zu den größeren Gehölzstrukturen. Zu berücksichtigen sind dabei auch teilweise auf die Fläche einwirkende Störeinflüsse durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die im Süden des Plangebiets verlaufende Wiedenbrücker Straße und den östlich vorhandenen Siedlungsbereich der Kernstadt Rietberg.

Artenschutzfachliche Untersuchungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt und in einem Artenschutzfachbeitrag dargelegt. Die Ergebnisse werden in der Umweltprüfung berücksichtigt und zur Offenlage in die Begründung des vorliegenden Bebauungsplans eingearbeitet.

### 6.4 Eingriffsregelung

Die Ertaufstellung eines Bebauungsplans im Außenbereich bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist im Planverfahren, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht werden und ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Im Sinne des Vermeidungsgebots ist zunächst zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der kommunalen Planungsziele bestehen. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und der Planinhalte in der vorliegenden Begründung verwiesen. Im Zuge der Planung ist im weiteren Verfahren abzustimmen, welche Maßnahmen zur Eingriffsminderung innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden können und in welchem Umfang darüber hinaus ein externer Ausgleich erfolgen soll oder muss. Eine Eingriffsbilanzierung sowie die Erarbeitung von Ausgleichmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren, die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargelegt, der, wie oben erläutert, zur Entwurfsoffenlage erstellt wird.

## 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Die Stadt Rietberg verfügt über ein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept<sup>8</sup>, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert sind, auf das ausdrücklich verwiesen wird.

Ferner ist für die Stadt Rietberg im Jahr 2020 ein **Klimafolgenanpassungskonzept**<sup>9</sup> erstellt worden. Das Konzept stellt eine Gesamtperspektive für eine zukünftige nachhaltig klimaangepasste Stadtentwicklung dar. Bei der Fläche des vorliegenden Plangebiets handelt es sich gemäß der Analyse des Klimafolgenanpassungskonzepts derzeit um ein Acker- und Grünlandklimatop. Eine Hitzebelastung liegt infolge der überwiegend als Acker genutzten landwirtschaftlichen Flächen aktuell nicht vor. Die Trockenheitsgefährdung der im Plangebiet anstehenden Böden wird derzeit als gering eingestuft. Aufgrund des überwiegend flachen Geländes im Stadtgebiet liegt insgesamt eine weitgehend gleichmäßige Verteilung der Kaltluft vor. Gemäß der Untersuchung überschwemmter Flächen bei Flusshochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ 100-Ereignisse) sind die mittleren sowie südöstlichen Flächen des Plangebiets mit einer geringen Überschwemmungstiefe dargestellt.

Die **Überflutungsgefahrenkarte** für das Gesamtgebiet Rietberg, die die Überflutungsgefahr des Stadtgebiets ausschließlich für durch Niederschlag bedingte Flutereignisse darstellt, zeigt, dass im Plangebiet stellenweise eine geringe Gefahr bei einem Wasserstandindikator mit einem Wasserstand von 0,05–0,15 m bzw. von mäßiger Gefahr bei einem Wasserstandindikator mit einem Wasserstand von 0,15–0,4 m besteht.

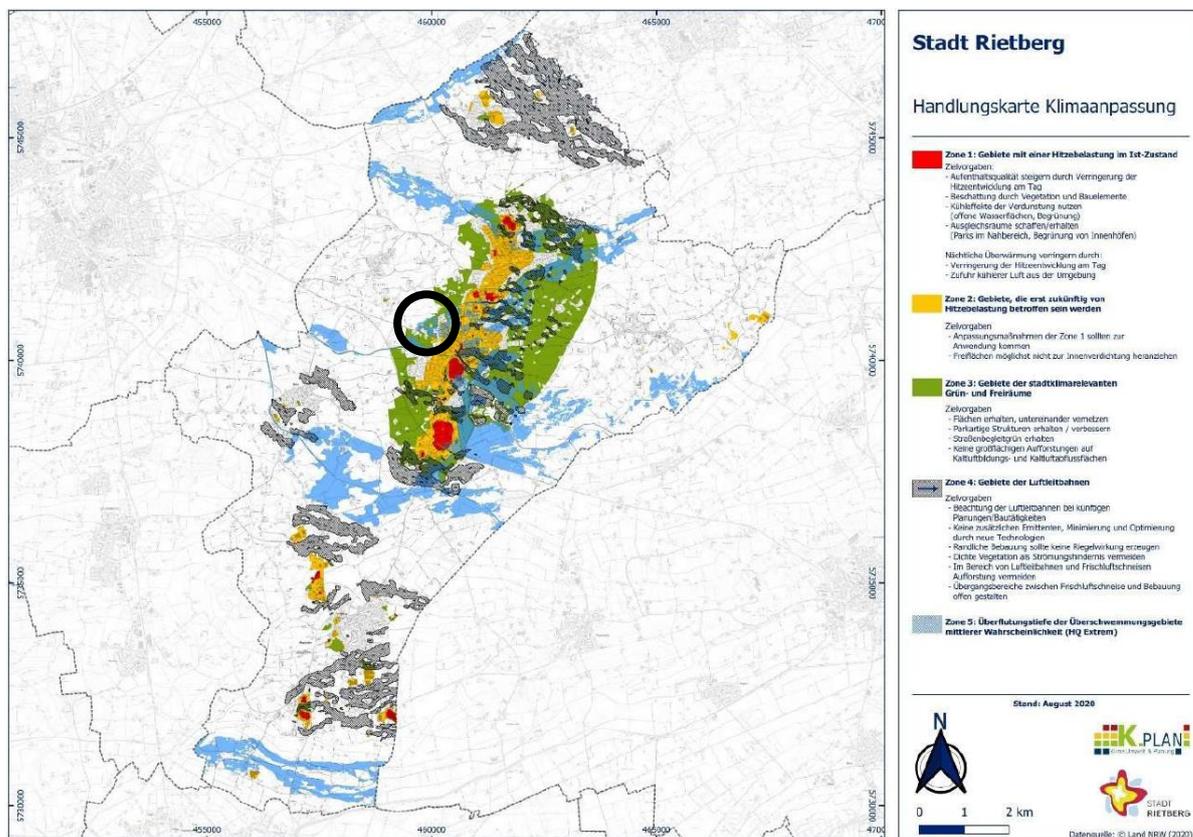
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor genannten Untersuchungen auf einer übergeordneten Maßstabsebene vorgenommen worden sind, die einen gewissen Rahmen für die gesamtstädtische Planungen vorgibt, die Flächen jedoch zur Klärung von Detailfragen je nach konkreter Ausgangslage einer Einzelfallbetrachtung unterzogen werden sollten.

Basierend auf den Untersuchungen des Stadtgebiets ist eine **„Handlungskarte Klimaanpassung“** erstellt worden. Die Karte stuft die unbebauten Flächen des vorliegenden Plangebiets in die **Zone 3: Gebiete der stadtklimarelevanten Grün- und Freiräume** ein. Von diesen Flächen geht aufgrund der nächtlichen Frisch- und Kaltluftproduktion eine bedeutende Wirkung auf das Lokalklima aus, tagsüber sind sie thermisch ausgleichend. Die Flächen des Plangebiets können infolge der Nähe zum östlich angrenzenden Siedlungsbereich zu mikroklimatisch positiven Auswirkungen führen. Für die Zone 3 werden im Klimafolgenanpassungskonzept folgende Ziele formuliert:

<sup>8</sup> Infas Enermetric (09/2011): Integriertes Klimaschutzkonzept der Stadt Rietberg.

<sup>9</sup> K.PLAN Klima.Umwelt & Planung GmbH, EPC Projektgesellschaft für Klima. Nachhaltigkeit. Kommunikation. mbH, Stadt Rietberg (09/2020): Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Rietberg.

- Flächen erhalten, untereinander vernetzen
- Parkartige Strukturen erhalten/verbessern
- Straßenbegleitgrün erhalten
- Keine großflächige Aufforstung auf Kaltluftbildungs- und Kaltluftabflussflächen



**Abb. 4: Handlungskarte Klimaanpassung für die Stadt Rietberg**  
 Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Rietberg (Stand: 06/20230) – ohne Maßstab – ΔNord

Überlagert werden die Darstellungen der Zone 3 darüber hinaus mit der Zone 5 „Überflutungstiefe der Überschwemmungsgebiete mittlerer Wahrscheinlichkeit (HG Extrem)“. Über eventuelle tiefergehende Betrachtungen des vorliegenden Plangebiets mit Blick auf die Themen Klimaanpassung und Klimaschutz sowie auf mögliche klimatische Auswirkungen auf die Umgebung ist im weiteren Verfahren im Zuge der Umweltprüfung zu entscheiden. Nach heutigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine grundsätzlich kritischen Aspekte vor, die eine Planung bereits im Ansatz ausschließen. Konkrete Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zu Klimaanpassungsmaßnahmen innerhalb des Gewerbegebiets werden im weiteren Verfahren ausdrücklich geprüft und ergänzt. Eine weitere klimatische Betrachtung und Auseinandersetzung der Belange erfolgt im Umweltbericht im Zuge des weiteren Planverfahrens.

Lage und Zuschnitt der Grundstücke sowie die vorhandenen Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Vor dem Hintergrund des stetig fortschreitenden Klimawandels mit zunehmenden Dürreperioden und Starkregenereignissen haben die politischen Gremien der Stadt Rietberg den Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet ausgeschlossen. Gleichzeitig besteht die Verpflichtung zur Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Strom-/Wärmeerzeugung. Zu Details

wird ausdrücklich auf Kapitel 5.6 verwiesen. Darüber hinaus wird im weiteren Verfahren abgestimmt, ob für Hauptbaukörper sowie Garagen und Carportanlagen mit flachgeneigten Dächern eine extensive Begrünung der Dachflächen festgesetzt werden soll, von denen infolge der Verdunstung von Niederschlagswassers eine positive Auswirkung auf das Kleinklima ausgehen kann. Zusätzlich wird durch eine extensive Dachbegrünung Niederschlagswasser verzögert abgeleitet, sodass Kanäle bei Starkregenereignisse entlastet werden können.

Zusätzlich sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Auf die **Förderprogramme** der Stadt Rietberg wird verwiesen, diese können unter dem nachfolgenden Link abgerufen werden: <https://www.rietberg.de/rathaus/klimaschutz-energie/foerderprogramme.html>

## 7. Bodenordnung

Ob besondere Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) erforderlich werden, wird im weiteren Verfahren geklärt.

## 8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz wird im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen ermittelt und im weiteren Verfahren zur Offenlage ergänzt.

## 9. Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Rietberg hat in seiner Sitzung am 23.03.2023 die Einleitung der 125. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rietberg (DS 62/2023) und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309 „Erlenweg/Trompetenweg“ (DS 63/2023) beschlossen.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG zur Ausweisung von Wohnbau- und Grünflächen im Stadtteil Rietberg wird bei der Bezirksregierung Detmold parallel zum Bauleitplanverfahren gestellt.

Für die Planung ist vorbereitend ein städtebauliches Rahmenkonzept erarbeitet worden, das als Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit und der Behörden für den Bebauungsplan und die 125. FNP-Änderung dient.

– wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt –

Rietberg, im September 2023