

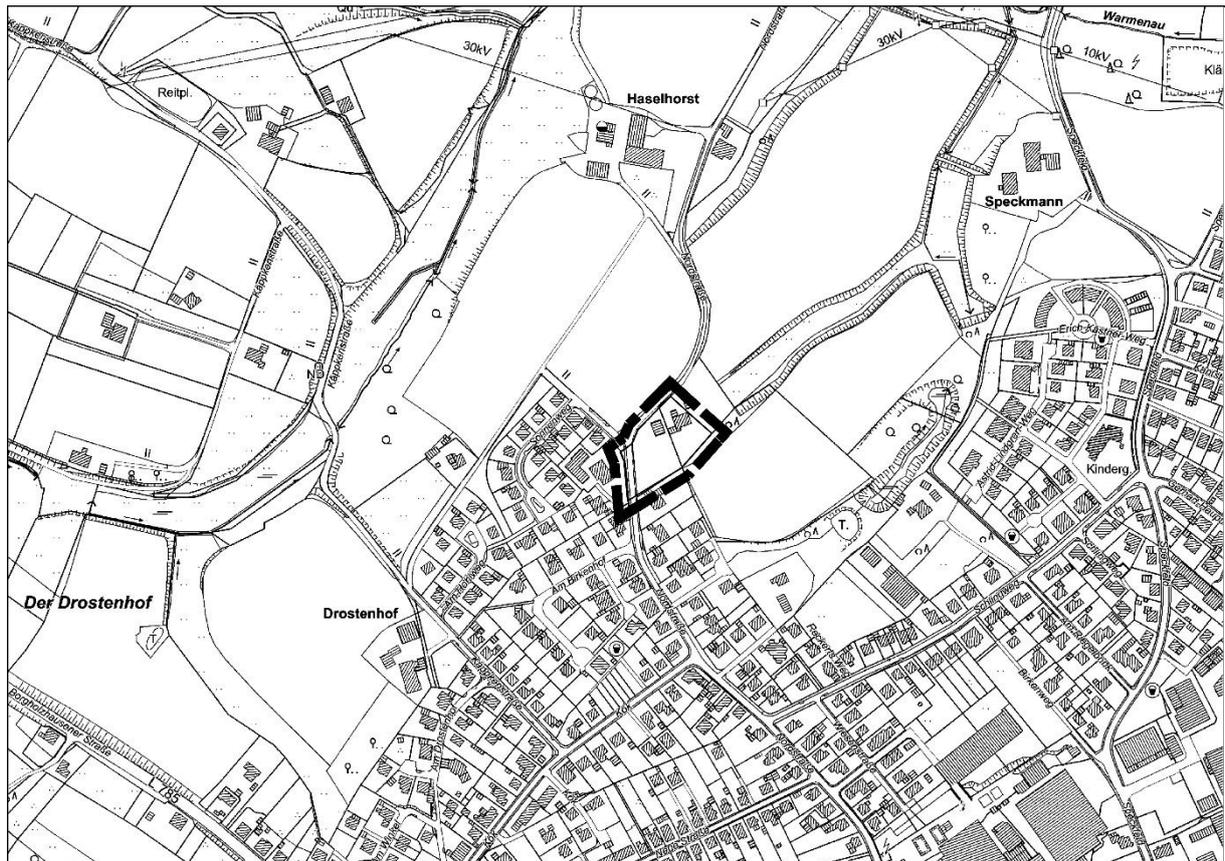
# STADT WERTHER (WESTF.)

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



*... zum Leben und Genießen*

**Ortsteil:** Werther (Westf.)  
**Plangebiet:** Südöstlich der Nordstraße



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

06.02.2024

**Verfasser:**



Drees & Huesmann  
Stadtplaner PartGmbH  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -729822  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Begründung

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung</b> .....	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Darstellung der Nutzung</b> .....	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>5</b>
7.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	5
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	6
7.3	Artenschutz.....	6
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
8.1	Belange der Ver- und Entsorgung.....	6
8.2	Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse .....	7
8.3	Belange des Bodenschutzes.....	8
8.4	Altlasten und Kampfmittel .....	9

### Teil B: Umweltbericht (separat)

## 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Teil A: Begründung

---

**Ortsteil:** Werther (Westf.)  
**Plangebiet:** Südöstlich der Nordstraße

---

**Verfahrensstand:** **Entwurf**  
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

#### 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werther (Westf.) sollen die heutigen Betriebsflächen eines Tiefbauunternehmens teilweise einer wohnbaulichen Entwicklung zugeführt werden. Das Tiefbauunternehmen hat seinen Hauptbetrieb am Standort bereits verlagert und ist im Zusammenhang mit der Entwicklung einer westlich angrenzenden ehemaligen Hofstelle ebenfalls an der wohnbaulichen Entwicklung seiner Flächen interessiert.

Im Herbst 2020 wurde für das Grundstück Gemarkung Werther Flur 11 Flurstück 599 (ehem. Hofstelle „Nordstraße 63“) eine Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Doppelhäusern und zwei Ein- bis Zweifamilienwohnhäusern gestellt. Das Bauordnungsamt des Kreises Gütersloh erklärte jedoch Bedenken, da eine Konfliktsituation mit dem in Rede stehenden Gewerbegrundstück bestehe, sofern auf diesem noch eine gewerbliche Nutzung ausgeübt wird. Nach Abstimmungen mit der Inhaberbefamilie soll auf den heute noch als offenes Lager genutzten Flächen ebenfalls eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen, sodass sowohl auf der ehemaligen Hofstelle „Nordstraße 63“ als auch auf den heutigen Gewerbeflächen Wohnen entstehen kann. Da der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) für den Bereich der Gewerbeflächen landwirtschaftliche Flächen darstellt, ist eine Änderung der Darstellungen zu Wohnbauflächen erforderlich.

In Werther (Westf.) besteht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes soll dem anhaltenden Wohnraumbedarf in Werther (Westf.) Rechnung getragen und über die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der vorhandene Ortsteil erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der wohnbaulichen Entwicklung erfolgt über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert.

## 2 Verfahren

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ im sog. Vollverfahren durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB wird für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie im Umweltbericht - **separater Teil B der Begründung** - beschrieben und bewertet werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Beteiligungszeitraum vom 11.07. bis einschließlich 26.08.2022. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll nun die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt werden.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile der Flächennutzungsplanänderung

Der rd. 0,5 ha große räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst in der Gemarkung Werther, Flur 11 vollständig das Flurstück 65 sowie teilweise das Flurstück 612.

Die Änderungsbereiche sind im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: (Allgemeine) Ziele, Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

## 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand Werther (Westf.) und umfasst teilweise die Betriebsflächen eines Tiefbauunternehmens östlich der Nordstraße (siehe Abbildung 1).

Das überwiegend versiegelte Betriebsgelände des heutigen Tiefbauunternehmens wird derzeit noch als offene Lagerflächen genutzt. Im östlichen Bereich des Geländes befinden sich zwei ältere Gebäudebestände, die ebenfalls zu Lagerzwecken genutzt werden. Östlich an das Plangebiet angrenzend schließen weitere offene Lagerflächen für Baustoffe und Schüttgüter an. Durch einen Gehölzstreifen werden die Betriebsflächen zum südöstlich und östlich anschließenden Landschaftsraum abgegrenzt.

Während die Fläche südöstlich angrenzend landwirtschaftlich genutzt wird, schließt im Osten eine Siekfläche als typisierendes Kulturlandschaftselement in Ostwestfalen an. Die Fläche grenzt sich durch einen markanten Geländeversprung zur südlich angrenzenden Ackerfläche ab und leitet die oberflächlich auftretenden Wasservorkommen in den weiter östlich verlaufenden Fluss Warmenau. Südlich des Plangebietes schließen entlang der Nordstraße weitere wohngenutzte Grundstücke an, die ebenfalls durch eine eineinhalb geschossige Wohnbebauung geprägt sind. Nördlich des Betriebsgrundstückes schließen an den Verlauf der Nordstraße weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Abbildung 1: Geltungsbereich im Luftbild (ohne Maßstab), Quelle: [www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

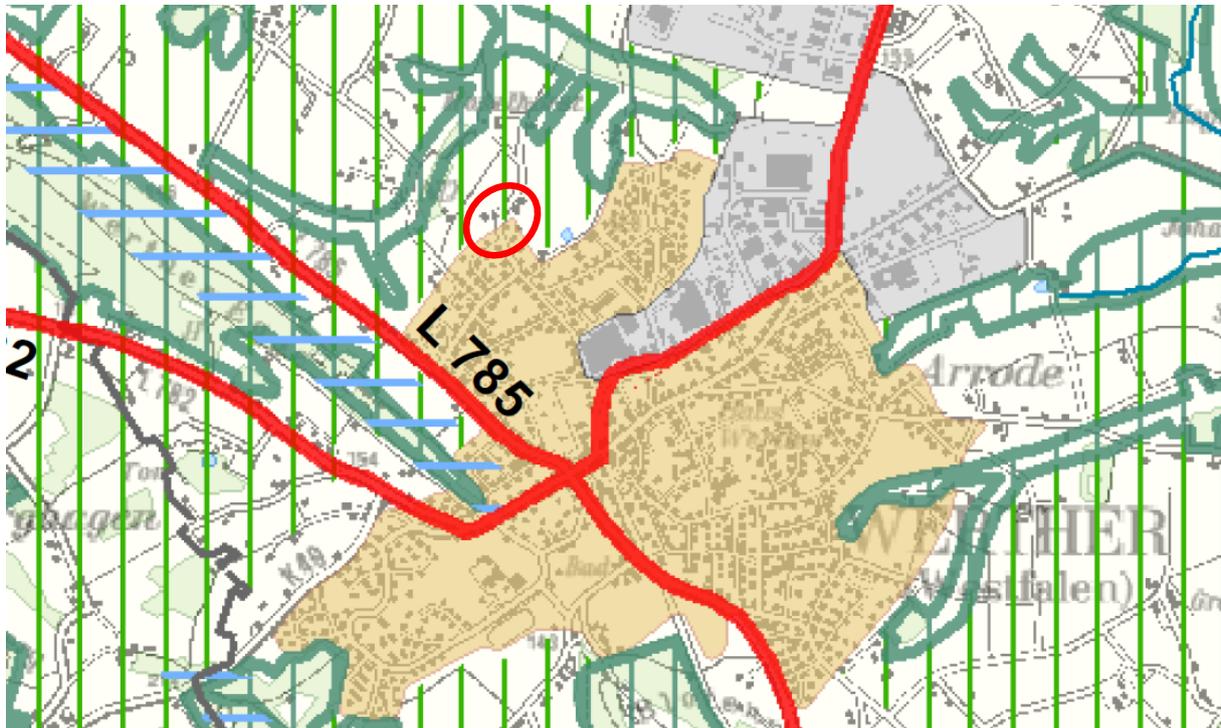


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (ohne Maßstab)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld - weist das Plangebiet derzeit nicht als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus, sondern ordnet es dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zu (siehe Abbildung 2). Allerdings kann in Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold unter Beachtung der regionalplanerischen Ziele und aufgrund der Darstellung im Entwurf des Regionalplans OWL 2020 als ASB eine wohnbauliche Entwicklung erfolgen. Voraussetzung ist jedoch der Abschluss der städtebaulichen Entwicklung im östlichen Bereich mit dem derzeit bestehende Betriebsgebäude. An dieser Stelle soll auch nicht den weiteren politischen Beratungen der Stadt Werther (Westf.) in Bezug auf die Ausweisung weiterer ASB-Flächen vorweggegriffen werden. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben steht die vorliegende Bauleitplanung dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

## 6 Darstellung der Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2008 wurden die Flächen östlich der Nordstraße bereits zu Wohnbauflächen umgewidmet (siehe Abbildung 4). Südwestlich schließen entlang der bestehenden Bebauung an der Nordstraße ebenfalls Wohnbauflächendarstellungen an. Nordwestlich, nordöstlich sowie südöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

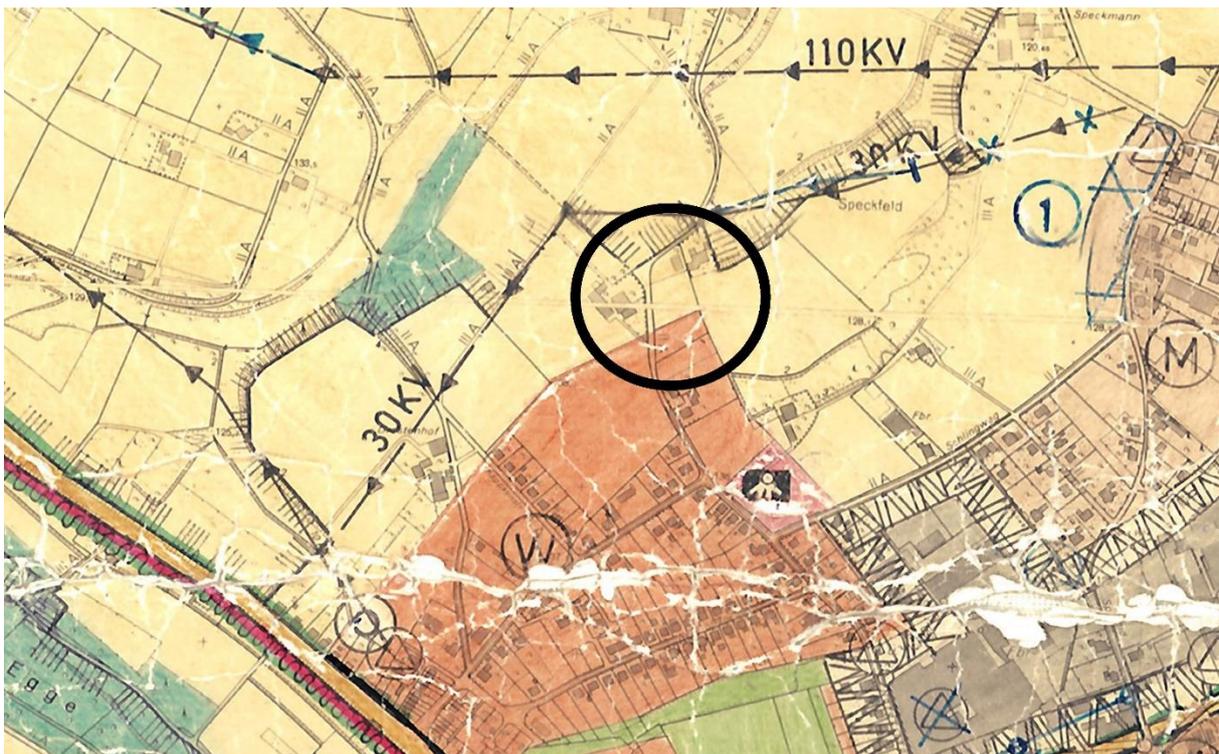


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.), Stand 1977 (ohne Maßstab)

Im Zuge der Planung ist auf der Fläche die Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung vorgesehen. Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen für das Plangebiet Wohnbauflächen dargestellt werden. Die Ausweisung der Wohnbauflächen erfolgt bedarfsgerecht und stellt im vorliegenden Bereich eine Ergänzung der vorhandenen Flächenausweisungen im Bereich der Nordstraße dar. Da die Flächen im Änderungsbereich heute bereits baulich genutzt werden, erfolgt mit der Darstellung keine Neuinanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

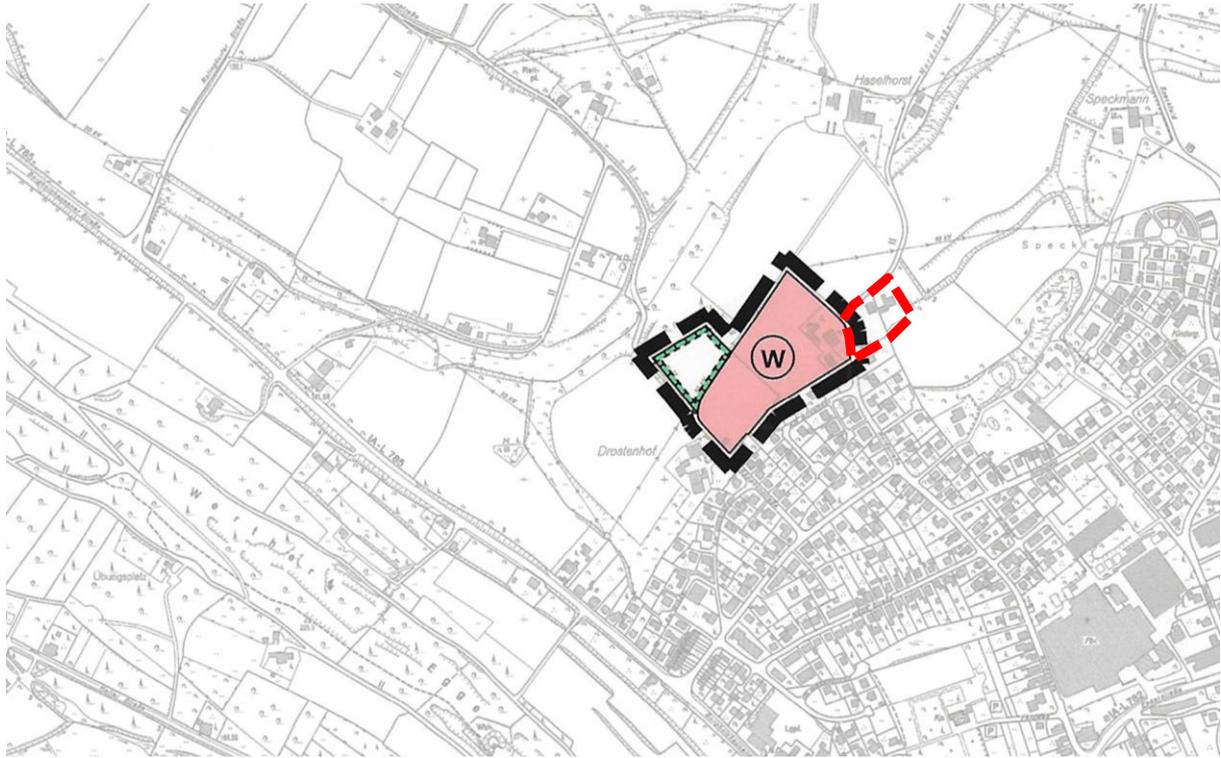


Abbildung 4: 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werther (Westf.) mit Darstellung des Geltungsbereiches der 13. Änderung (ohne Maßstab)

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB	----	0,5 ha
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	0,5 ha	----
Gesamt	0,5 ha	0,5 ha

## 7 Belange der Umwelt

### 7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Februar 2024) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine

fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sonstige Sachgüter, die Wechselwirkungen untereinander sowie die Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung, die Art und Menge der erzeugten Abfälle, die Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzte Techniken und Stoffe geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

## **7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung möglicher Wirkungen auf die Schutzgüter als nicht zielführend eingeschätzt. Stattdessen werden im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ auf Basis der dort vorhandenen Planungstiefe konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung potenzieller Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter getroffen.

## **7.3 Artenschutz**

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Auch hier werden ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz entsprechender Arten auf Ebene des Flächennutzungsplanes als nicht zielführend eingeschätzt. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren auf Ebene der parallelen 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ getroffen.

# **8 Auswirkungen der Planung**

## **8.1 Belange der Ver- und Entsorgung**

Die verkehrliche Erschließung der ergänzenden Wohnbebauung erfolgt über die Nordstraße, wovon auch die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen erfolgen kann. Im Sonnenweg sowie im nordöstlichen Verlauf der Nordstraße befindet sich eine Trennkanalisation im sog. Huckepacksystem (Schmutz- und Niederschlagswasser übereinander verlegt). Das Regenwasser wird in den nordöstlich

verlaufenden Fluss Warmenau eingeleitet, das Schmutzwasser in die rd. 450 m nordöstlich gelegene Kläranlage Warmenau. Die Kläranlage soll bis Ende 2023 zu einer Pumpstation umgebaut werden und dann das dort angesammelte Schmutzwasser zur zentralen Kläranlage Schwarzbach weiterführen.

Südlich der Einmündung Sonnenweg befindet sich für ein kurzes Teilstück ein Mischwasserkanal. Ab Höhe des Gebäudes „Nordstraße Nr. 86“ verläuft eine Druckleitung in südliche Richtung. Zur Entwässerung beider Bereiche westlich und östlich der Nordstraße ist somit ein Anschluss an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Werther (Westf.) möglich.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB hat die Untere Wasserbehörde darauf hingewiesen, dass die Warmenau hydraulisch überlastet ist und eine zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser nicht ohne Rückhaltung sowie Rückhaltung an den vorhandenen Einleitungsstellen möglich ist. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen auf den privaten Grundstücksflächen bzw. innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine zentrale Regenwassersammelanlage in Form von Zisternen oder eines Regenwassersickerspeichers zu errichten. Von dort aus kann eine gedrosselte Einleitung in die Trennkanalisation im nordöstlichen Verlauf der Nordstraße erfolgen.

## 8.2 Gewässer- und Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich in Bezug auf den Hochwasserschutz nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikokarten dargestellten Bereichen. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.



Abbildung 5: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quelle: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 5). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage

eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m<sup>2</sup>), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass im Nahbereich der bestehenden Gebäude des heutigen Tiefbauunternehmens östlich der Nordstraße sowie direkt für den Verlauf der Nordstraße Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden, für die bei extremen Starkregenereignissen geringfügige Wasserstände zwischen ca. 12 – 15 cm auftreten. In den Darstellungen ist zu erkennen, dass die Nordstraße bereits heute die Funktion eines Notfallwasserwegs einnimmt.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird auf Ebene des parallel zu ändernden Bebauungsplanes empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten davon auszugehen, dass geringfügige topografische Senken (hier bis zu 15 cm) bei Erdarbeiten ausgeglichen werden.

### **8.3 Belange des Bodenschutzes**

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Überplanung bereits siedlungsstrukturell genutzter und zum Teil voll versiegelter Flächen. Mit der wohnbaulichen Entwicklung der derzeitigen Betriebsflächen östlich der Nordstraße ist somit insgesamt eine Verbesserung des Versiegelungsgrades zu erwarten. Darüber hinaus ist vorgesehen die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen ebenfalls zu entsiegeln und naturnah zu gestalten, sodass ein entsprechender Übergang zu den angrenzenden Siekflächen hergestellt werden kann.

Im Plangebiet ist als Bodentyp gem. Auskunftssystem BK50 des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen überwiegend Pseudogley vorhanden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Auf Ebene der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18.2 „Kök“ werden die Bodenversiegelung und -verdichtung auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen. Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden als fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit bewertet.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

#### **8.4 Altlasten und Kampfmittel**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

Bielefeld / Werther (Westf.), Februar 2024

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)