



# **STADT RIETBERG**

## **Begründung mit Umweltbericht zur 110. Änderung des Flächennutzungsplans im Stadtteil Mastholte**

**Vorentwurf, November 2020**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Boden- und Gewässerschutz
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
  - 4.1 Verkehr
  - 4.2 Immissionsschutz
  - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
  - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

– Gliederung siehe dort –

**Hinweis:**

Die 110. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“. Der Umweltbericht wird im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung gemeinsam erstellt.

Im Verfahren nach § 4(1) BauGB werden zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien für die Erstellung des Entwurfs des Umweltberichts gesammelt. **Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB der Stadt Rietberg zur Verfügung zu stellen.** Auf dieser Basis wird dann der Entwurf ausgearbeitet.

## 1. Einführung

Der Stadtteil Mastholte mit rund 6.400 Einwohnern liegt im Süden des Stadtgebiets etwas abgesetzt von den zusammenhängenden Siedlungsgebieten Rietberg und Neuenkirchen. Aufgrund der Größe, der Lage und einer bestehenden Infrastrukturausstattung mit u. a. einem Nahversorger, einem Lebensmitteldiscounter, Apotheke, Bäckerei, Fleischerei, drei Allgemeinmedizinern und zwei Zahnärzten nimmt Mastholte eine eigenständige Rolle ein. Die eigene Versorgungsstruktur umfasst auch Grundschule, Kindergärten, kirchlichen Einrichtungen, zwei Bankniederlassungen und Gastronomie. Das großflächige Gewerbegebiet Esphorst hat sich – in solitärer Lage – nördlich des Ortszentrums entwickelt und bietet ortsnahe Arbeitsplätze. Mastholte hat sich seit den 1960er Jahren sehr stark entwickelt und verfügt in den einzelnen Siedlungsquartieren über eine relativ homogene Siedlungsstruktur.

Der Änderungsbereich der 110. Änderung des Flächennutzungsplans liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Mastholte nördlich der Katthagenstraße. Direkt östlich der überplanten Fläche schließt der Friedhof Mastholte nebst Friedhofskapelle an. Die vorliegende Fläche stellt mit Blick auf die unmittelbare Nähe zu dem Wohnbaugebiet „Am Friedhof“ sowie dem Versorgungsschwerpunkt entlang der Lippstädter Straße (L 782) eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes und Weiterentwicklung der Wohnbebauung im Stadtteil Mastholte dar. Die Fläche wurde bis vor Kurzem intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt derzeit brach.

Aufgrund der erheblichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll die ehemalige Ackerfläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich als Wohnbaufläche entwickelt werden. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Der Rat der Stadt Rietberg hat am 14.11.2019 (DS 269/2019) die 110. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen, um den bisher überwiegend als öffentliche Grünfläche (Friedhof) und untergeordnet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Änderungsbereich nunmehr als Wohnbaufläche darzustellen. Parallel hierzu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ zur Erweiterung des Baugebiets „Am Friedhof“ (DS-270/2019).

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die Stadt Rietberg verfolgt mit ihrer Wohnbauflächenentwicklung das Ziel, den aktuellen und weiter absehbaren **Bedarf an Wohnbaugrundstücken** in der Ortslage Mastholte gerecht zu werden. Gründe hierfür liegen in der örtlichen Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, in den sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie in

weiteren Zuzügen. Letztere hängen mit der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh. Gegenwärtig ist ein Rückgang der stetigen Flächennachfrage am Wohnstandort Rietberg nicht absehbar.

Die Wohngebiete, die in der jüngeren Vergangenheit im Stadtgebiet entwickelt wurden, sind weitgehend bebaut. Die Stadt kann nur noch wenige Restgrundstücke anbieten, der aktuelle Wohnbaulandbedarf kann nicht mehr vollständig gedeckt werden. Im Ortsteil Mastholte können ebenfalls heute keine Baugrundstücke mehr angeboten werden.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** sind in dieser Lage die Entwicklung eines familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des bestehenden Bedarfs an Wohnbaugrundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser unter Berücksichtigung der umgebenden Nutzungsstrukturen. Das Plangebiet liegt günstig am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mastholte. Versorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Zudem verfügt die überplante Fläche, aufgrund der Nähe zum Ortskern über eine hohe Lagegunst und bietet gute Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung. Zusammenfassend stellt die Planung eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs dar.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Rietberg stellt den etwa 1,0 ha umfassenden Änderungsbereich derzeit als *Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof* und als *Fläche für die Landwirtschaft* dar. Für die künftige Darstellung einer *Wohnbaufläche* ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Das Planverfahren zur 110. FNP-Änderung wird **parallel** zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ durchgeführt.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich schließt im Nordosten direkt an das bestehende Wohnquartier *Am Friedhof* und im Osten an den Friedhof selbst an und wurde bis vor Kurzem als **Ackerfläche** intensiv genutzt. Aufgrund der vorliegenden Planungsabsichten liegt die Fläche nunmehr brach. Der westlich angrenzende kanalisierte Entwässerungsgraben ist gegenüber dem Plangebiet stark eingetieft. Die geplante Wohnbebauung schließt eine Lücke zwischen dem Friedhofsgelände und der bestehenden Randbebauung auf der Nordseite der Katthagenstraße.

Die **städttebauliche Situation** ist durch die nördlich angrenzende Wohnbebauung, die Straßenrandbebauung der Katthagenstraße und das östlich angrenzende Friedhofsgelände im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum geprägt. Bei den bestehenden Wohngebäuden im Umfeld handelt es sich i.W. um freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer sog. 1- bis 1½-geschossige Bebauung und umgebenden Wohngärten. Die Dachlandschaft wird überwiegend durch Satteldächer bestimmt, entlang der Katthagenstraße wurden auch einzelne voll 2-geschossige Gebäude mit einem Walmdach errichtet. Die Farben der Dacheindeckungen (Ziegel, Betondachsteine) variieren zwischen Anthrazit, Braun und Rot.

Das **Ortszentrum** liegt nur etwa 200 m entfernt, die für den Änderungsbereich relevanten Infrastruktureinrichtungen, wie z.B. Schule, Kindergarten, Sportanlagen, Ärzte und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, sind sowohl fußläufig als auch mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Der landwirtschaftlich geprägte Außenbereich weist eingestreute Gehölz- und Waldstrukturen sowie die für Ostwestfalen typische Streubebauung im Außenbereich auf und dient insbesondere im Bereich des ausgewiesenen Radwandernetzes auch der Naherholung.

Die **gewerblichen Nutzungen** entlang der Langenberger Straße (K 19) liegen, durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzreihen getrennt, etwa 500 m nördlich des Plangebiets. Hier haben sich i. W. Handwerksbetriebe aber auch eine Tankstelle und eine Spedition angesiedelt.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** ist die Stadt Rietberg als *Mittelzentrum* eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des Siedlungsbereichs Mastholte dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* an der Schnittstelle zum westlich angrenzenden *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* mit der Freiraumfunktion *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung*.

Die **landesplanerische Anfrage** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur Darstellung einer Wohnbaufläche im aktuellen Geltungsbereich wurde von der Stadt Rietberg gestellt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Der Änderungsbereich umfasst eine ehemals intensiv ackerbaulich genutzte Fläche. Im Westen schließt sich der eingetiefte, kanalisierte Entwässerungsgraben mit beidseitigen 5 m breitem Gewässerrandstreifen an. Der östliche Gewässerrandstreifen wird auch als Grasweg genutzt. Der angrenzende Landschaftsraum wird durch straßen-/gewässerbegleitende Baumreihen und Heckenstrukturen sowie gliedernde Waldflächen und die für Ostwestfalen typische Streubebauung im Außenbereich geprägt. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Die überplante Fläche liegt nicht in einem **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, auch befinden sich hier keine **Naturdenkmale**. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt ca. 200 m nordwestlich des Plangebiets.
- Im **Biotopkataster NRW** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Die Biotopverbundflächen VB-GT-00278 und VB-DT-4216-305 befinden sich südlich angrenzend bzw. westlich in ca. 150 m Entfernung. Mögliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Schutzzwecke dieser Biotope bzw. Flächen werden nicht erwartet. Weitere Biotope im Außenbereich weisen größere Abstände zum Plangebiet auf.

Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird aufgrund der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung, der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs sowie den Zielen einer maßvollen Wohnentwicklung nicht erwartet. Durch die vorliegende Planung werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets wird aufgrund der ehemaligen Ackernutzungen nicht gesehen.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rietberg ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

### 3.4 Boden- und Gewässerschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>1</sup>** stehen im überwiegenden Teil des Plangebiets Sandböden als Podsol (P8) aus Flugsand an. Diese trockenen Böden haben eine hohe Wasserdurchlässigkeit, geringe nutzbare Wasserkapazität und geringe nutzbare Feldkapazität (ohne Grund- und Stauwassereinfluss). Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 15 und 25 dm. In einem schmalen Streifen im südlichen Teil des Plangebiets stehen Sandböden als Gley (G8) aus sandigen Flussablagerungen und stellenweise aus Flugsand an. Die Böden weisen ebenfalls eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere nutzbare Feldkapazität und einen mittleren Grundwassereinfluss auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt hier zwischen 8 und 13 dm.

In NRW besonders zu schützende Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen<sup>2</sup> werden hier nicht beansprucht. Es ist davon auszugehen, dass auf der ehemals intensiv genutzten Ackerfläche der Boden durch mechanische Bearbeitung und den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht mehr in seinem Urzustand vorkommt, sondern insgesamt anthropogen überprägt ist.

**Oberflächengewässer** oder deren festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein unbenanntes Gewässer (kanalisierter Entwässerungsgraben), negative Beeinträchtigungen des Gewässers werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rietberg ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutz-

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld, 1983.

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

behörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

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

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rietberg ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine **Natur-, Bau- oder Bodendenkmale** bekannt. Etwa 150 m nordöstlich des Plangebiets liegt die ehemalige, von einem alten Eichenbestand umgebene Hofstelle Duhme, die unter Denkmalschutz steht. Bei dem Ensemble um das Heimathaus etwa 250 m nordöstlich der überplanten Fläche, handelt es sich ebenfalls um ein Denkmal.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfinden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG). Auf der Plankarte sind unter Punkt F.4. Hinweise auf das Vorgehen beim Fund kultur- und erdgeschichtlicher Bodenfunde vermerkt.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rietberg ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Die **Erschließung des Plangebiets** erfolgt von der Katthagenstraße aus. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 258.3 zu erwartenden **rund 11 bis 15 Wohneinheiten** kann über die Katthagenstraße mit weiterführendem Anschluss über die Lippstädter Straße (L 782) gut bewältigt werden. Die **Binnenerschließung** des Wohngebiets erfolgt über eine auf die Katthagenstraße aufmündende Sticherschließung, die in einer Wendeanlage mündet.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Dawestraße“ liegt etwa 500 m östlich des Plangebiets. Von hier aus können u. a. der ZOB am Schulzentrum Rietberg und die Stadt Lippstadt direkt erreicht werden.

## 4.2 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

### a) Verkehrliche Immissionen

Verkehrslärm wirkt auf das Plangebiet im Süden von der Katthagenstraße ein. Über diese Straße werden die Hofstellen/Wohnnutzungen im Außenbereich erschlossen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich hieraus keine Aspekte, die die Planung beeinträchtigen. Lediglich im Rahmen von Beerdigungen auf dem angrenzenden Friedhof kann es temporär zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Katthagenstraße kommen. Besondere Immissionsbelastungen für das Plangebiet werden nicht erwartet.

### b) Gewerbliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen bisher im näheren Umfeld nicht an. Das Gewerbegebiet Esphorst liegt, getrennt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzreihen, etwa 500 m nördlich des Plangebiets.

### c) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Die Ackernutzung im Plangebiet wurde vor Kurzem aufgegeben. Das Gebiet grenzt im Süden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) und landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

*Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden ausdrücklich gebeten, der Stadt Rietberg ggf. vorliegende ergänzende Informationen oder andere Einschätzungen mitzuteilen.*

## 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt an bestehende Wohnnutzungen bzw. den Friedhof des Ortsteils Mastholte an. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass die **technische Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasser- und Abfallentsorgung** durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt sichergestellt werden kann. Ergänzende Maßnahmen für hinzukommende bauliche Anlagen sind bedarfsabhängig durchzuführen. Fragen der technischen Erschließung und der Wasserwirtschaft sind im Zuge des Verfahrens bzw. der Umsetzung zu klären. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die vorgesehene Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Die Belange des vorbeugenden **Brandschutzes** sind im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sowie das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh<sup>3</sup> sind zu beachten.

---

<sup>3</sup> [www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_Bauleitplanung\\_2015\\_3.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung_2015_3.pdf)

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetz mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder einem Vorfluter zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Möglichkeiten zur Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu klären.

#### 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** wird als **Teil II der Begründung** erarbeitet und ist dieser Begründung beigelegt.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Zudem werden sich durch die neue Bebauung auch Auswirkungen für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das vorliegende Plangebiet stellt den künftigen Siedlungsrand im Westen des Stadtteils Mastholte dar. Durch die Planfestsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wie Höhenbegrenzung, Bau- und Pflanzvorschriften etc. werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das engere Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

#### 4.5 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Beispielhaft genannt seien nur die neusten/aktuellen Planverfahren:

- Bebauungsplan Nr. 252 „Bokel West“, 2. Änderung (Mobilisierung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“),
- Bebauungsplan Nr. 288 „Hof Niggemeier“ (Lückenschluss von Restflächen im Siedlungsverband in Mastholte),
- Bebauungsplan Nr. 246 „An der Ems“, 1. Änderung (Nachverdichtung in Rietberg),

- Bebauungsplan Nr. 236 „Wullbrock“, 5. Änderung (Nachverdichtung in Rietberg) und
- Bebauungsplan Nr. 209, 13. Änderung (Nachverdichtung im Randbereich des Ortskerns Mastholte).

Neben diesen Maßnahmen hat sich in den letzten Jahren mit hohem Wohnraumbedarf gezeigt, dass derartige Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet Rietberg nicht in dem benötigten Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen. Somit sind zusätzliche Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse weiterhin erforderlich (s. oben). Die Entwicklung anderer potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Im Plangebiet stehen keine landesweit als rechtlich **zu schützend** eingestufte **Böden** an. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass auf der ehemals intensiv genutzten Ackerfläche der Boden durch mechanische Bearbeitung und den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln nicht mehr in seinem Urzustand vorkommt, sondern insgesamt anthropogen überprägt ist. Weiterhin war in diesem Bereich die Erweiterung der angrenzenden Friedhofsanlage vorgesehen, auch diese Nutzung hätte zu Eingriffen in den Bodenhaushalt geführt, wenn auch nicht zu Versiegelungen wie im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung.

Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplans wird im Plangebiet durch eine voraussichtliche GRZ von 0,3 die künftige überbaubare Fläche begrenzt. Die bauliche Inanspruchnahme/Versiegelung wird durch die Planung von Ein-/Zweifamilienhäusern, verhältnismäßig großen Grundstückszuschnitten, großzügigen Gartenbereichen und dem Erhalt der Gewässerrandstreifen begrenzt. Angesichts der Rahmenbedingungen und des hohen Baulandbedarfs sowie der Lage der Fläche im Siedlungsbereich Mastholte wird die Überplanung der Böden hier im Ergebnis für vertretbar gehalten. Insofern sollen die **Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Fall für vertretbar gehalten.

#### 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Für die vorbereitende Ebene der Flächennutzungsplanung können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden:

- **Bestand:** Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wurde bis vor Kurzem als **Ackerfläche** intensiv genutzt. Aufgrund der vorliegenden Planungsabsichten liegt die Fläche nunmehr brach. Entlang des westlich an den Änderungsbereich angrenzenden Grabens verbleibt beidseitig ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite, der extensiv genutzt wird.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die überplante Fläche liegt im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungsraum Mastholte und dem angrenzenden Freiraum, der durch (kleinere) Waldflächen, Hofstellen und Wohnnutzungen im Außenbereich geprägt ist. Die Änderung des FNP bereitet die bauliche Entwicklung einer etwa 1,0 ha großen i. W. landwirtschaftlich genutzten Fläche und damit den Wandel der bisherigen Lebensraumstrukturen vor. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o. g. Zielen und Rahmenbedingungen. In Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für die bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung. Die Inanspruchnahme wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für vertretbar gehalten.

- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können u. a. durch erstmalige Versiegelung, Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden, Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds, durch die räumliche Nähe zu naturschutzfachlich hochwertigen Bereichen etc. verursacht werden. Eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Stadt Rietberg einzustellen.

#### 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>4</sup>** zu Grunde gelegt worden.

Zur Einschätzung der faunistischen Belange ist eine Messtischblattabfrage (LANUV, Geschützte Arten in NRW) durchgeführt worden. Entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sind für das Messtischblatt 4216 Mastholte, Quadrant 1 für die im Plangebiet und seinem direkten Umfeld vorkommenden übergeordneten Lebensraumtypen Fließgewässer, Kleingehölze/ Alleen/ Bäume/Gebüsche/Hecken, Fettwiesen und -weiden, Äcker/Weinberge, Säume/Hochstaudenfluren, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude 33 Vogelarten (davon 18 Arten streng geschützt) aufgeführt. Von diesen planungsrelevanten Arten befinden sich unter den Vögeln die *Baumfalke*, *Feldlerche*, *Feldschwirl*, *Feldsperling*, *Großer Brachvogel*, *Kiebitz*, *Kleinspecht*, *Kuckuck*, *Mehlschwalbe*, *Pirol*, *Rauchschwalbe*, *Rohrweihe*, *Waldohreule* und *Wespenbussard* in einem ungünstigen Erhaltungszustand. Darüber hinaus befinden sich die Arten *Rebhuhn*, *Rotmilan* und *Turteltaube* in einem schlechten Erhaltungszustand.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch nur übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst i. W. eine bis vor Kurzem intensiv genutzte Ackerfläche sowie den 5 m breiten Gewässerrandstreifen östlich des Grabens, der extensiv genutzt wird. Aufgrund der Störeinflüsse durch die landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kattbogenstraße ist das Plangebiet schon heute anthropogen überprägt. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass ggf. planungsrelevante Arten nicht oder zumindest nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Faunistische und floristische Kartierungen werden bisher nicht für notwendig gehalten. Die Vorprüfung Artenspektrum/Wirkfaktoren nach der oben genannten Handlungsempfehlung zum Artenschutz ergibt in Stufe I, dass eine Beeinträchtigung der relevanten Arten und der verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) nicht gesehen wird, die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG werden erkennbar **nicht ausgelöst**.

Bei Gehölzschnitten und Pflegemaßnahmen sind die Vorgaben des § 39(5) Nr.2 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere

---

<sup>4</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

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

*Die Fachbehörden werden gebeten, der Stadt ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse zur Verfügung zu stellen, die sich ggf. auf die vorliegende Planung auswirken können.*

#### 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Mit der Erstellung des **integrierten Klimaschutzkonzeptes** im Jahr 2012 stellt sich die Stadt Rietberg den klimatischen Herausforderungen der Zukunft. Alle Klimaschutzmaßnahmen der Stadt werden durch das Integrierte kommunale Klimaschutzkonzept gebündelt. Dabei wird ein Dreiklang aus Energievermeidung, Steigerung der Energieeffizienz und Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien angestrebt. Das oberste Ziel eines Klimaschutzkonzeptes ist es, eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen auf dem Stadtgebiet zu erreichen. Hinsichtlich der vorliegenden Planung sind insbesondere die Maßnahmen aus den Handlungsfeldern Planen/ Bauen/Sanieren, regenerative Energien, Mobilität und Öffentlichkeitsarbeit/Klimapark zu beachten.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig auch zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Durch die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den gemäß § 8(3) BauGB im Parallelverfahren zur aufgestellten Bebauungsplan Nr. 258.3 gehen Freiflächen für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima dauerhaft verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der westlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgabe der i. W. offenen Bauweise, insbesondere zu realisieren als Einzel- bzw. Doppelhäuser, findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der Eingrünung werden die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert. Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen in weiten Teilen des Plangebiets eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Für das Plangebiet werden keine speziellen Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene vorgesehen. Es sind aber bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## **5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB für die 110. Änderung des Flächennutzungsplans ist – nach Vorberatung durch den Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss am 10.10.2019 – in der Sitzung am 14.11.2019 durch den Rat der Stadt Rietberg gefasst worden. Auf die Beschlussvorlage DS 269/2019 wird verwiesen.

### **b) Planentscheidung**

Die Aufstellung der 110. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die Erschließung und Entwicklung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche für Wohnbauzwecke vor. Die Planung wird zur Deckung des kurzfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich. Die fußläufig erreichbaren Infrastruktureinrichtungen im Ortszentrum Mastholte können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet. Die vorliegende Änderungsplanung regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Westen des Stadtteils Mastholte. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgende Gliederung der Bauflächen nimmt auf die vorhandene Bebauung sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

Rietberg, November 2020