



# **STADT RIETBERG**

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ 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. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Umweltbericht**

Tischmann Loh (11/2020): Umweltbericht zur 110. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ als Teil II der Begründung

## **Teil II: Anlagen**

Tischmann Loh (11/2020): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ im Stadtteil Mastholte

## 1. Einführung

Der Stadtteil Mastholte mit rund 6.500 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 Allgemeinmedizinerinnen 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.

Die Stadt Rietberg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof – Erweiterung II“ das Ziel, dem heutigen und dem weiter absehbaren Bedarf an zusätzlichen Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Neben dem Schwerpunkt der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsraums mit Mobilisierung innerörtlicher Reserveflächen (siehe B-Plan Nr. 209, 13. Änderung) soll ergänzend im Stadtteil Mastholte, im Umfeld des Friedhofs, eine neue Wohnbaufläche entwickelt werden. Dabei handelt es sich um die Erweiterung der Bebauungspläne „Am Friedhof“ und „Am Friedhof - Erweiterung“ in Richtung Süden. Die Baugrundstücke in diesem Bereich sind zwischenzeitlich bis auf ein unbebautes Grundstück und eine Nachverdichtungsmöglichkeit im Gartenbereich alle bebaut. Der Stadt liegen weiterhin etliche konkrete Anfragen von Bauwilligen vor, der Bedarf an Wohnbaugrundstücken kann zurzeit auch im Stadtteil Mastholte nicht gedeckt werden.

Aufgrund von Änderungen in der Bestattungskultur wird die ursprünglich für eine Erweiterung des angrenzenden Friedhofs vorgehaltene Fläche nicht mehr für diesen Zweck benötigt und soll nunmehr wohnbaulich entwickelt werden. Das Plangebiet schließt sich westlich an die Siedlungsbereiche im Ortsteil Mastholte an und stellt vor diesem Hintergrund eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und durch eine intensiv landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Der Rat der Stadt Rietberg hat die Entwicklung einer Wohnbaufläche in Mastholte und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ in seiner Sitzung am 14.11.2019 (DS 270/2019) beschlossen. Parallel hierzu erfolgt die 110. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP), um die bisher dargestellte öffentliche Grünfläche (Friedhof) nunmehr als Wohnbaufläche darzustellen (DS-269/2019). Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ mit einer Größe von insgesamt etwa 1,51 ha liegt am westlichen Siedlungsrand der Ortslage Mastholte nördlich der Katthagenstraße und westlich des Friedhofs Mastholte. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen,
- im Nordwesten durch die Wohngebiete „Am Friedhof“ und „Am Friedhof - Erweiterung“,
- im Osten durch den Friedhof Mastholte,
- im Süden durch die Katthagenstraße und nachfolgend landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet 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 das Plangebiet durchziehende Entwässerungsgraben ist gegenüber dem anstehenden Gelände stark eingetieft, im Bereich des östlichen Gewässerrandstreifens verläuft ein Grasweg. 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 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 das Plangebiet 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 sowie eine Tankstelle und eine Spedition angesiedelt.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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*.

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 das vorliegende Plangebiet als *öffentlichen Grünfläche (Friedhof)* und *Fläche für die Landwirtschaft* angrenzend an *Wohnbauflächen* im Norden, *öffentlichen Grünfläche (Friedhof)* im Osten sowie *Fläche für die Landwirtschaft* im Süden und Westen dargestellt. Somit weicht die vorliegende Planung von den FNP-Darstellungen ab. Für die Ausweisung und baurechtliche Absicherung des Wohngebiets ist eine Änderung des FNP erforderlich, die im **Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB** durchgeführt wird.

Die 110. FNP-Änderung wurde ebenfalls im November 2019 eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird den bislang als *öffentliche Grünfläche (Friedhof)* und *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellten Bereich künftig als *Wohnbaufläche* darstellen, sodass der Bebauungsplan Nr. 258.3 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird. Auf die Unterlagen zur 110. FNP-Änderung wird verwiesen.

Die **landesplanerische Anfrage** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) 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.

Das Plangebiet umfasst eine ehemals ackerbaulich intensiv genutzte Fläche, einen eingetieften, kanalisierten Entwässerungsgraben mit beidseitigem 5 m breiten Gewässerrandstreifen. Im Bereich des östlichen Gewässerrandstreifens verläuft ein Grasweg. Südlich/westlich des Plangebiets schließen sich der landwirtschaftlich geprägte Landschaftsraum mit straßen-/gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen, gliedernden Waldflächen und die für Ostwestfalen typische Streubebauung im Außenbereich an. 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 **Naturschutzgebiet (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 Biotop sind im Geltungsbereich sowie im direkten Umfeld 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 Biotop bzw. Flächen werden nicht erwartet. Weitere Biotop 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, die sich an den Gebäudebestand (insb. die Höhenentwicklung) im Umfeld anlehnt, werden sich keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** ergeben. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets wird aufgrund der ehemaligen Ackernutzung 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 Gewässer

Im Westen zieht sich ein **namenloser Graben** durch das Plangebiet, negative Beeinträchtigungen des Gewässers werden durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

### 3.5 Boden

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.

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

### 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 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 (siehe auch Plankarte zum Bebauungsplan Nr. 258.3, Punkt F. Sonstige Hinweise).

---

<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.

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

### 3.7 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. Das an diese Hofstelle angrenzende Ensemble um das Heimathaus, etwa 250 m nordöstlich der überplanten Fläche, ist als Baudenkmal eingetragen.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. 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) (siehe auch Plankarte zum Bebauungsplan Nr. 258.3, Punkt F. Sonstige Hinweise).

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

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Ziel der Stadt Rietberg ist es, eine **Baufläche für die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum** im Siedlungsraum des Stadtteils Mastholte zu entwickeln, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet gerecht zu werden. Die vorliegende Fläche wurde ursprünglich für eine mögliche Erweiterung des angrenzenden Friedhofsgeländes vorgehalten. Aufgrund der sich ändernden Bestattungskultur mit immer stärker nachgefragten Urnengräbern wird die heutige Friedhofsfläche einschließlich bestehender Erweiterungsflächen für ausreichend erachtet. Als Nachnutzung werden nunmehr, als Anschluss an das bestehende Wohngebiet *Am Friedhof*, Bauflächen für eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorbereitet.

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. In der Planung sind die angrenzende Bebauung und die Lage im Übergang zum Landschaftsraum sowie die Erschließung an das vorhandene Straßennetz durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen und durch die Anordnung der Verkehrsflächen sachgerecht zu berücksichtigen.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben ist aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung vorgesehen. Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „Am Friedhof - Erweiterung II“ gemäß § 2(1) BauGB sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB ist durch den Rat der Stadt Rietberg am 14.11.2019 beschlossen worden (DS 269/2019 und DS 270/2019). Die geplanten Neubauf Flächen sind im Besitz eines Vorhabenträgers, sodass der Bebauungsplan zeitnah entwickelt und umgesetzt werden kann.

## 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 258.3 „Am Friedhof- Erweiterung II“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Rietberg. Es werden gemäß Nachfrage und Rahmenbedingungen im Plangebiet Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser entwickelt.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

#### a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Dieser Bereich dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber teilweise ergänzende Nutzungen und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe* und *Tankstellen* werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung keinesfalls entsprechen.

#### b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Im gesamten Plangebiet mit den typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen** je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten im Einzelhaus sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt. Dieses dient der Sicherung der familien-gerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Stadt stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Stadt eng ausgelegt.

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

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren nach Entscheidung für das Plankonzept konkrete **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen. Nach heutigem Stand sind insbesondere folgende Festsetzungen vorgesehen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird voraussichtlich angesichts des angestrebten Spielraums für Wohn- und Hausformen und der angestrebten Grundstücksgrößen bei einer GRZ von 0,3 i. S. des § 17 BauNVO für Wohngebiete liegen.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird entsprechend für die überwiegend angestrebte Bebauung mit ein bis zwei Geschossen angepasst.
- Mit Blick auf die Rahmenbedingungen sieht der Bebauungsplan **maximal zwei Vollgeschosse** vor. Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe, hier durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen**, weiter eingegrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Ein Spielraum in der Ausnutzung soll ausdrücklich ermöglicht werden.

Den Bauwilligen eröffnet sich ein breites Spektrum an Baumöglichkeiten, wobei zum angrenzenden Landschaftsraum eine sog. 1½-geschossige Bebauung (städtebaulicher Begriff) angestrebt wird. Eine derartige Bebauung mit einer familiengerechten Obergeschossnutzung entspricht auch dem nördlich angrenzenden Wohnquartier. Um darüber hinaus auch heute oftmals nachgefragte voll 2-geschossige Gebäude mit flach geneigtem Dach zu ermöglichen, werden im gesamten Plangebiet Traufhöhen zwischen 4,5 m und 6,5 m sowie eine Firsthöhe von maximal 10,0 m zugelassen.

Um einen **eindeutigen Höhenbezug** zum Gelände und für die Nachbarschaft zu gewährleisten, wurden im Plangebiet eingemessene Höhenpunkte und die Höhe der Kanaldeckel in Meter über NHN mit aufgenommen. Die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig.
- Geplant ist die Festsetzung der **offenen Bauweise**, hinsichtlich der geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern begrenzt auf **Einzel- und Doppelhäuser**. Diese erlaubt eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen, ohne eine für das Plangebiet nicht sinnvolle zu starke Verdichtung zuzulassen und ermöglicht zudem einen Übergang zur angrenzenden Bebauung sowie zum Freiraum.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Im weiteren Planverfahren werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** zur Sicherung der Planungsziele in den vorliegenden Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

- a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:
- Prägende **Dachform** im benachbarten Wohnumfeld des Plangebiets ist das Satteldach. In untergeordnetem Umfang sind auch Krüppelwalm- bzw. Walmdächer vorzufinden. In Anlehnung an den nördlich angrenzenden Bestand bzw. die Lage am Siedlungsrand wird im gesamten Plangebiet das Sattel- und Krüppelwalmdach mit Neigungen zwischen 38° und 45° zur

Wahrung des städtebaulichen Charakters im Siedlungszusammenhang vorgegeben. Darüber hinaus soll auch eine aktuell immer wieder nachgefragte voll 2-geschossige Bebauung zugelassen werden. Hier wird auf flach geneigte Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 30° abgestellt. Aus städtebaulicher Sicht sind sämtliche o.g. Bau-/ Dachformen in Bezug auf das Siedlungs- und Landschaftsbild unkritisch. In Bezug auf Nebendächer sind auch andere Dachformen/-neigungen sowie Flachdächer zulässig.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht das heute i. A. gebräuchliche gesamte Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Für die quartierintern aufeinander abgestimmte Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z. B. die Farben Hellblau, Grün oder Gelb, sind mit dieser Rahmensetzung grundsätzlich nicht zulässig, zumal auch erhebliches nachbarschaftliches Konfliktpotenzial damit verbunden ist. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *Rot*, *Naturrot*, *Klassikrot* oder *Ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird auch hier eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktrichtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei Flachdächern (z. B. Garagen) müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

- b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die Sockelhöhe bezieht sich, wie auch die Trauf- und die Firsthöhe, auf die in Kapitel 5.2 beschriebenen Bezugspunkte, da dieser Bezug jeweils gestalterisch entscheidend wirksam ist.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt.

#### 5.4 Erschließung und 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, 6,5 m breite Stickerschließung, die in einer Wendeanlage mündet. Diese erlaubt das Wenden für Pkw und Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.). Darüber hinaus ist eine Erschließung der Hinterlieger über eine untergeordnete Sickerschließung mit einer Breite von 4 m vorgesehen, die auf die o. g. Stickerschließung aufmündet.

Die bestehende Fußweg-Verbindung (Grasweg) im Bereich des östlichen Gewässerrandstreifens wird aufgegeben. Anwohner aus dem nördlich angrenzenden bestehenden Wohnquartier können die Katthagenstraße zukünftig über ein Brückenbauwerk und einen angrenzend an den westlichen Gewässerrandstreifen verlaufenden **Fuß-/Radweg** erreichen. Um die Durchfahrt auch für einen Spülwagen zur Gewässerunterhaltung sicherstellen zu können, wird diese Wegeverbindung auf eine Breite von 5,0 m ausgebaut.

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.

## 5.5 Immissionsschutz

Im Plangebiet wird ein **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen kleingewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 6 (1) BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird 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.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich kann grundsätzlich an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wird im Bereich der Einmündung des geplanten Fuß-/Radwegs auf die Katthagenstraße ein unterirdisches Pumpwerk für Schmutzwasser errichtet.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Planstraße gesichert werden, die **Müllabfuhr** kann ebenso abgewickelt werden. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen.<sup>3</sup>

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

---

<sup>3</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt Brandschutz in der Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf).

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG)** i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gegenwärtig werden zwei mögliche Varianten für den Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser geprüft:

*Variante 1:* Unter der das Plangebiet durchziehenden Planstraße wird ein Staukanal eingebaut, in den das auf den einzelnen Grundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte, Niederschlagswasser eingeleitet wird. Südlich der geplanten Wendeanlage wird eine Rohrleitung in Richtung Nordwesten bis zum bestehenden Entwässerungsgraben verlegt, in welchen das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet wird.

*Variante 2:* Auf den einzelnen Baugrundstücken wird z.B. über Rigolen oder flache Mulden Retentionsraum geschaffen. Darüber hinaus werden jeweils Notüberläufe eingebaut, die bei Starkregenereignissen das nicht mehr versickerbare Niederschlagswasser in einen unter der Planstraße verlaufenden Stauwasserkanal ableiten. Auch in dieser Variante wird südlich der geplanten Wendeanlage eine Rohrleitung in Richtung Nordwesten bis zum bestehenden Entwässerungsgraben verlegt, in welchen das Niederschlagswasser gedrosselt eingeleitet wird.

Bis zur Offenlage wird – als Grundlage für die Entwässerung des Plangebiets – ein Bodengutachten erarbeitet. Auf dieser Basis wird dann die Entwässerungsplanung weiter ausgearbeitet und mit den Fachbehörden abgestimmt.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Das Plangebiet wird weder von einem **festgesetzten Überschwemmungsgebiet** noch von einem **ermittelten Überschwemmungsgebiet** tangiert.

## 5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Mastholte und wird gegenwärtig vollständig landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet stocken keine Gehölzstrukturen. Eine markante den Landschaftsraum prägende Waldfläche/Baumreihe umgibt weitläufig die Hofstelle Hagemeyer nordwestlich der überplanten Fläche.

**Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft** gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Zwischen dem Plangebiet und der Grenze des Landschaftsschutzgebiets (LSG) liegt ein Abstand von 160 m bis 220 m. Aufgrund dieser Distanz werden keine Auswirkungen durch die Wohnbauentwicklung auf das LSG erwartet.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden auf den Baugrundstücken Obstbaum-/Heckenpflanzungen festgesetzt. Darüber hinaus werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zur Einfriedung entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie zur Begrünung von Stellplätzen etc. getroffen. Neben den gestalterischen Zielen trägt die Bepflanzung allgemein auch zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Planverfahren wird der **Umweltbericht als Teil II der Begründung** erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Bauleitplanverfahren (110. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 258.3) dazu, die umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess frühzeitig zu berücksichtigen und die verschiedenen Umweltaspekte sachgerecht für die Abwägung aufzubereiten. Der Umweltbericht wird als Teil II der Begründung erarbeitet.

Nach heutigem Kenntnisstand ergeben sich durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge 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.

### 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die im Plangebiet anstehenden Böden bereits anthropogen überprägt, zudem sind hier Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen nicht betroffen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. 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 bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. In den letzten Jahren hat die Stadt diverse innerörtliche Flächen mobilisiert und alte Bebauungspläne und Plangebiete auf Nachverdichtungsmöglichkeiten überprüft. 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).

Aufgrund der anhaltenden Bemühungen sind aber auch die Entwicklungsmöglichkeiten der verbliebenen Restflächen zunehmend ausgeschöpft bzw. scheitern (weiterhin) an der mangelnden Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer. Aktuell mobilisierbare innerörtliche Flächenpotenziale stehen in Rietberg derzeit nur noch in geringfügigem Maße für Wohnbauvorhaben zur Verfügung.

Die Stadt betreibt ebenso seit Jahrzehnten eine aktive Baulandpolitik und erwirbt im Regelfall mögliche Neubauf Flächen, damit diese auch tatsächlich zur Verfügung stehen und geschlossen entwickelt werden können.

Das Plangebiet Bebauungsplan Nr. 258.3 schließt direkt an das Plangebiet Am Friedhof sowie den Friedhof des Stadtteils Mastholte an und war ursprünglich als Erweiterungsfläche für den Friedhof vorgesehen. Die lokalen Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima können durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans, z. B. durch Pflanzfestsetzungen im westlichen Teil des Plangebiets sowie die planungsrechtliche Sicherung des Gewässerrandstreifens beidseitig des bestehenden Grabens wirkungsvoll gemindert werden. Zudem wird die künftige überbaubare Fläche durch Festsetzung einer GRZ von 0,3 sowie dem Bau von Ein-/Zweifamilienhäusern auf verhältnismäßig großen Grundstücken mit großzügigen Gartenbereichen begrenzt. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass auch andere Standorte in Siedlungsrandlagen i. Ü. eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten würden.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Fläche hier für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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 zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

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.

---

<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.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Vögel</b>			<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G-	<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	U
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	G	<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	U
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	U-	<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G	<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	S
<i>Anser albifrons</i>	Blässgans	G	<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	U	<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	U-
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G-	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	G	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	S
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G	<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	U
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	unbek.	<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	unbek.
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	U	<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	S
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	U-	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	U	<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	unbek.
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	U	<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G	<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	U-
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	U			

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Das vorliegende Plangebiet liegt am Rand des Siedlungskörpers und wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch angrenzende Verkehre sowie die intensive Landwirtschaft etc. Wirkfaktoren der Planung liegen in den künftigen Bautätigkeiten. Nach den Bauarbeiten werden die bebauten Flächen den Biotoptstrukturen im umgebenden Siedlungsraum ähneln.

Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Bisher geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie anthropogene Einflüsse dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig in dem für die Bebauung vorgesehenen Bereich vorkommen. Darüber hinaus wird auf die umgebenden Freiraumbereiche verwiesen, welche Ausweichmöglichkeiten für die o. g. Vogelarten bieten. 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 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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

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

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist. Im Sinne des Artenschutzes wird insofern empfohlen, Störungen durch Lichtimmissionen soweit wie möglich zu reduzieren sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und in den Gartenbereichen zu verwenden. Als insekten- bzw. fledermausfreundlich gelten Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (z. B. LED-Lampen mit einem möglichst geringen Blaulichtanteil und eine Farbtemperatur  $\leq 2.700$  Kelvin). Blendwirkungen und Lichtstreuungen sind durch geschlossene Lampengehäuse und durch ein Ausrichten der Lichtkegel nach unten deutlich zu mindern, Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Bewegungsmelder und nächtliches Abdimmen). Weiterhin ist die Entfernung von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Fällungen von Bäumen und eventuelle Abbrüche von Gebäuden sind zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Oktober durchzuführen, da für die Tiere zu dieser Zeit ein Quartierswechsel möglich ist. Vor der Fällung bzw. dem Abbruch ist zudem durch eine fachkundige Person der Baum bzw. das Gebäude auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Gegebenenfalls sind unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Sicherungsmaßnahmen einzuleiten.

## 6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung**<sup>5</sup> gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ erstellt.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Tischmann Loh (11/2020): Eingriffsbewertung/-bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 258.3 „Am Friedhof – Erweiterung II“ im Stadtteil Mastholte.

<sup>6</sup> LANUV NRW (Hrsg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

Der rechnerische Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff beträgt **11.917 Biotopwertpunkte**. Die Stadt Rietberg wird das ermittelte Defizit in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh im Rahmen des Öko-Kontos der Stadt Rietberg ausgleichen.

## 6.5 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 des Bebauungsplans Nr. 258.3 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima 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.

## 7. Bodenordnung

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand besteht kein Handlungsbedarf hinsichtlich bodenordnender Maßnahmen.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Summe)</b>	<b>0,72</b>
<b>Wasserfläche (Graben)</b>	<b>0,14</b>
<b>Öffentliche Grünfläche (Summe)</b>	<b>0,17</b>
davon Gewässerrandstreifen	0,10
davon Verkehrsbegleitgrün	0,07
<b>Private Grünfläche (Gewässerrandstreifen als Teil der Gartenfläche)</b>	<b>0,11</b>
<b>Straßenverkehrsflächen (Summe)</b>	<b>0,37</b>
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,24
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-Radweg)	0,13
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>1,51</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 258.3 „Am Friedhof-Erweiterung II“ 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 270/2019 wird verwiesen.

### b) Planentscheidung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 258.3 „In den Emswiesen - Erweiterung“ bereitet die Erschließung und Entwicklung einer zusammenhängenden Fläche für Wohnbauzwecke vor. Die Planung wird zur Deckung des kurzfristigen örtlichen Wohnbaulandbedarfs erforderlich. Die im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Infrastruktureinrichtungen können sinnvoll genutzt werden, es wird ein Beitrag zu ihrer langfristigen Auslastung geleistet. Der Bebauungsplan Nr. 258.3 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Westen des Stadtteils Mastholte. Die Gliederung der Bauflächen nimmt 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, im November 2020