Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

Bebauungsplan Nr. 108
„Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch“



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a (1) BauGB

Projektnummer: 223317
Datum: 24.11.2025

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden 2

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde 3

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten 4

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 24.11.2025

Proj.-Nr.: 221406

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst
http://www.ingenieurplanung.de
Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen
Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Art und Weise, wie Umweltbelange berücksichtigt wurden

Planungsanlass ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Pr. Ströhen. Trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs aufgrund der demographischen Entwicklung liegen der Stadt Rahden zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches / der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Pr. Ströhen) sind keine Baulücken vorhanden bzw. stehen ggf. potenzielle Bauflächen (Brachflächen) dem freien Markt nicht zur Verfügung. Auch sind keine Gebäudeleerstände einer Vermarktung zugänglich. In der Ortschaft Pr. Ströhen ist damit in absehbarer Zeit keine Innenentwicklung mehr möglich. Für die Bedarfsdeckung der Wohnraumnachfrage unter Beachtung des Planungsgrundsatzes gemäß § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, stehen daher keine entsprechenden Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortslage zur Verfügung. Jedoch konnte die Stadt Rahden sich zwischenzeitlich Flächen sichern, die im Süden unmittelbar an die bebaute Ortslage von Pr. Ströhen anschließen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen entsprechend der Nachfrage gegeben. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden, in der Ortschaft Pr. Ströhen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit wird auch der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gem. UVPG nachgekommen.
Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des B-Planes Nr. 108 wird deutlich, dass im Geltungsbereich kein rechnerisches Kompensationsdefizit entsteht.
Die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen reichen aus, um die entstehenden Beeinträchtigungen vollständig zu kompensieren (Anlage von Grünflächen/Hausgärten, öffentliche Grünfläche „Straßenbegleitgrün, Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft). Externe Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.
Durch die geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb der festgesetzten Fläche verbleiben 21.116 Wertpunkte, die für weitere Planungen der Stadt Rahden beansprucht werden können.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I wurde folgendes festgestellt: *„Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der europäischen Brutvögel (Nahrungshabitat ohne essentielle Bedeutung, ggf. Brutplatzangebote für verbreitete Arten ohne Gefährdungsstatus) und der Fledermäuse (Teil-Nahrungshabitat ohne essentielle Bedeutung, ggf. Einzelquartier in Baum außerhalb des Plangebietes) möglich. Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu beachten, diese gelten unmittelbar. Hinsichtlich der Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist festzuhalten, dass nach aktueller Einschätzung und unter Beachtung von Maßnahmen zur Baufeldräumung und zu Baumfällungen keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten ist.“* Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

2 Art und Weise, wie Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurde

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 108 „Pr. Ströhen - Vor dem Speukebusch" beschlossen. Für die Bebauungsplanaufstellung ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1) und (2) und 4 (1) und (2) BauGB durchzuführen.
In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 28.11.2023 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung in der Ortschaft Pr. Ströhen durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum 15.01.2024 die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Im Zeitraum vom 30.11.2023 bis einschließlich 15.01.2024 fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt. Die im Rahmen der öffentlichen Bürgerversammlung vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Fragen wurden teilweise direkt erläutert und geklärt bzw. bei der weiteren Ausarbeitung des B-Planes berücksichtigt. Ergänzend dazu wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zwei weitere Stellungnahmen zu den getroffenen Festsetzungen und den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen für die außerhalb des Plangebietes befindlichen Bestandsnutzungen abgegeben. Insgesamt wurden insbesondere folgende Themenkomplexe benannt:

- Geruchsimmissionen
- Abstände zwischen Bestand und Neubauten
- Höhe Einfriedungen
- Erschließung durch die bestehende Siedlung notwendig / Gefahrenpotenzial, hohes Verkehrsaufkommen
- Nur fußläufige Verbindung in die bestehende Siedlung über Verkehrsfläche / Entfall festgesetzter Rad- und Gehweg
- Erschließung direkt von der Kreisstraße / Radweg bedenken
- Plangebiet sehr nass

Die Stadt Rahden hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken im Einzelnen überprüft und bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes -soweit dies im Rahmen der Siedlungserweiterung möglich war- berücksichtigt. Verschiedene Bewertungen von Sachverhalten werden von den Einwendern anders beurteilt bzw. gewichtet als von der Stadt. Dies führt allerdings im Ergebnis nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die Anwohner.
Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise, insbesondere zu folgenden Themenkomplexen

- Berücksichtigung Regionalplan OWL
- Berücksichtigung Geh- und Radweg entlang K 67 gem. Radverkehrskonzept Kreis Minden-Lübbecke
- Berücksichtigung Grünstreifen entlang K 67 gem. F-Plan
- Keine Zustimmung zu direkter Anbindung an K 67
- Natur- und Artenschutz (Ausschluss Schottergärten, Ergänzung Vorschlagliste Gehölze, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, Vorgaben für Außenbeleuchtung)
- Entwässerungskonzept
- Berücksichtigung „Klimaschutz und Klimaanpassung"
- Photovoltaikanlagen auf Dächern
- Überprüfung Geruchsimmissionsprognose
- Vermeidung Flächenverlust Landwirtschaft durch Kompensation
- Hinweis auf vermutetes Bodendenkmal

- Berücksichtigung NachbG NRW (Einfriedungen zu landwirtschaftlichen Nutzflächen)
- Hinweis auf Abstand zu Störfallbetrieb

wurden bei der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes für die Veröffentlichung berücksichtigt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Im Zeitraum vom 01.07.2025 bis einschließlich 15.08.2025 bestand die Möglichkeit Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Aus der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme zu den getroffenen Festsetzungen und den daraus möglicherweise resultierenden Auswirkungen für die außerhalb des Plangebietes befindlichen Bestandsnutzungen abgegeben. Insbesondere wurde hierin das Thema Erschließung benannt. Die Stadt Rahden hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken geprüft, kommt jedoch aus städtebaulicher Sicht zu dem Schluss, dass die vorgesehene Erschließung über eine Verbindung zur Straße Am Speukebusch nicht zu unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen oder Nachteilen für die Anwohner kommt. Die Planung bleibt daher unverändert bestehen. Es ist vorgesehen, während der Bauzeit eine temporäre Baustellenzufahrt direkt von der K 67 aus einzurichten, so dass der Baustellenverkehr aus dem bestehenden Siedlungsbereich ferngehalten wird.
Der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregung, die Arten Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) und Prunus spinosa (Schlehe) aus der Pflanzenliste zu streichen, wurde gefolgt. Im Übrigen wurden lediglich Hinweise vorgebracht, die insgesamt zu keinerlei Änderungen des Entwurfs geführt haben. Gegen den B-Plan Nr. 108 der Stadt Rahden wurden somit keine Bedenken vorgebracht.

3 Gründe, warum der Plan gewählt wurde nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rahden ist die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches/der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Pr. Ströhen) stehen dem freien Markt keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Jedoch konnte die Stadt Rahden sich zwischenzeitlich Flächen sichern, die im Süden unmittelbar an die bebaute Ortslage von Pr. Ströhen anschließen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen entsprechend der Nachfrage gegeben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Beanspruchung dieser Flächen unvermeidbar und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine flächensparende Bebauungskonzeption zu erreichen, wurden im Vorfeld (2016) alternative Bebauungs- und Erschließungsvorschläge erarbeitet.

Wallenhorst, 24.11.2025
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

ppa. Desmarowitz

Matthias Desmarowitz

Rahden, 22.01.26

STADT RAHDEN * Kreis Minden - Lübbecke *

Stadt Rahden
Der Bürgermeister
In Vertretung

Bürgermeister (Drumagel)