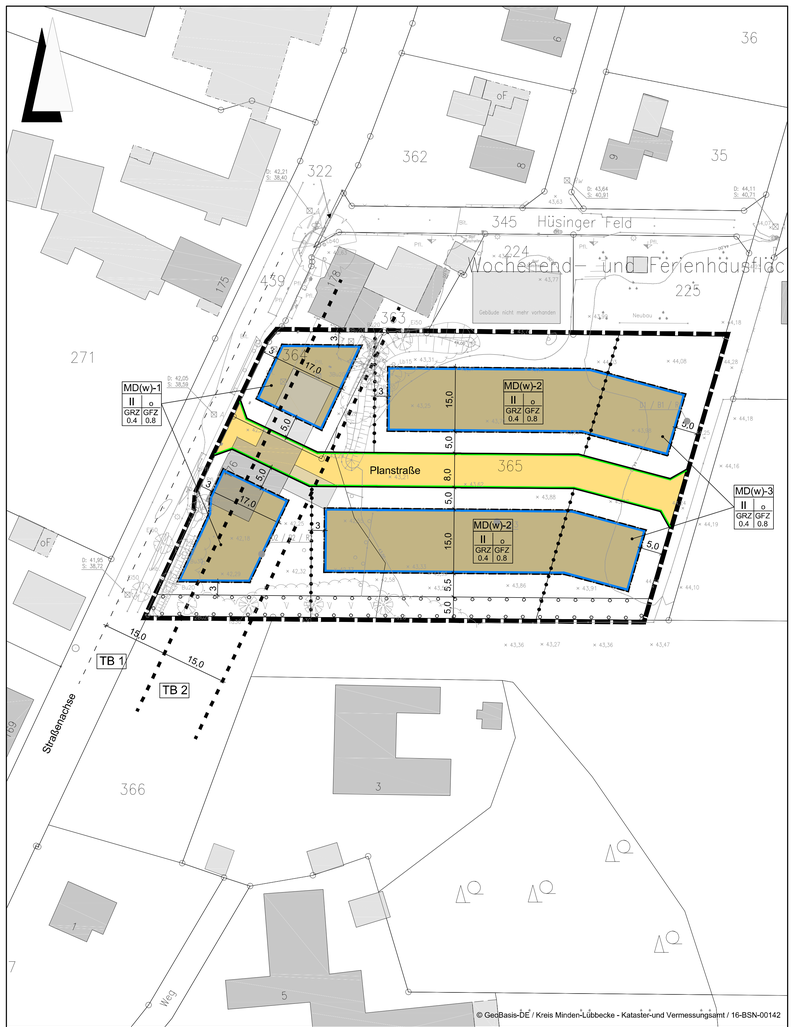
# STADT RAHDEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 91
# "Wehe - Husen"




## Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der aktuell gültigen Fassung.

### I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 12/3 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

### II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

**1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

MD(w)-1 überbaubarer Bereich; Dorfgebiet mit Schwerpunkt "Wohnen"; nicht überbaubarer Bereich

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise
Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**15. Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

**Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung**

TB 1 Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen
Abgrenzung der unterschiedlichen Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt „Wohnen" (MD(W)) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO

a) Im MD(W)-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur Kleinsiedlungen und sonstige Wohngebäude zulässig (§ 5 Abs. 2 Ziffer 2 und 3 BauNVO).

An der K 57 „Weher Straße" sind in einer Bautiefe auch Anlagen nach § 5 Abs. 2 Ziffer 5 (mit Ausnahme von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Rahden von 2016) und Ziffer 6 BauNVO zulässig.

b) Die nach § 5 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 5 BauNVO).

1.2 Höhenlage der Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens über Normalhöhennull (NHN) darf

- im MD(W)-1 Gebiet 43,0 m
- im MD(W)-2 Gebiet 44,0 m
- im MD(W)-3 Gebiet 45,0 m

nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

a) Die Traufhöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung, darf

- im MD(W)-1 Gebiet 6,0 m
- im MD(W)-2 und MD(W)-3 Gebiet 4,0 m

nicht überschreiten.

b) Die Firsthöhe, gemessen von Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zur Dachoberkante (höchster Punkt des Daches), darf im gesamten Plangebiet 10,0 m nicht überschreiten.

1.4 Mindestgrundstücksgrößen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

a) Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MD(W)-1 Gebiet muss betragen:
- Bei Einzelhausbebauung mindestens 600 m² je Einzelhausgrundstück
- Bei Doppelhausbebauung mindestens 400 m² je Doppelhaushälfte

b) Die Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke im MD(W)-2 und MD(W)-3 Gebiet beträgt:
- Bei Einzelhausbebauung je Einzelhausgrundstück: 500 m²
- Bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte: 400 m²
- Bei Hausgruppenbebauung je einzelnes Hausgruppengrundstück: 300 m²

Eine Unterschreitung ist nicht zulässig.

1.5 Anzahl der zulässigen Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) Innerhalb der MD(W)-1 Gebiete sind je Wohngebäude höchstens vier Wohnungen zulässig.

b) Innerhalb der MD(W)-2 und MD(W)-3 Gebiete sind je freistehendem Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe nur eine Wohneinheit zulässig.

1.6 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen (Tabelle 8, DIN 4109).

| | | Geschoss | Teilbereich passiver Lärmschutz | |
|---|---|---|---|---|
| | | | TB 1 | TB 2 |
| Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB) | Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude im Bezug auf die Weher Straße *) | EG und OG | IV | III |
| | Rückwertige Fassaden der Gebäude im Bezug auf die Weher Straße *) | EG und OG | - | - |

*) Erläuterung/Definition:
Fassaden zur Weher Straße: Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse bilden
Seitenfassaden: Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse bilden
Rückseiten der Gebäude: Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse bilden

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben (soweit keine Lüftungsmöglichkeit über eine rückwertige Fassade im Bezug auf die Straßenachse der Weher Straße möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen).

Im Teilbereiche TB1 ist die Lage der Außenwohnbereiche im Lärmschatten von Gebäuden, Gebäudeteilen, Nebengebäuden oder Wänden zulässig (auf der von der Weher Straße abgewandten Seite; das heißt hinter Wänden oder Bauwerken mit einem Mindestschalldämm-Maß von Rw=25 dB, einer Mindesthöhe von 2,5 m und einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der Weher Straße)

1.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm in 1,00 m Höhe über Wurzelhals) gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Pflanzliste als geschlossene Sichtschutzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste:

Baumarten:

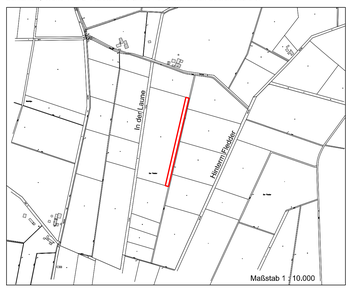
| | |
|---|---|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Eingriffliger Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Esche | Fraxinus excelsior |
| Holz-Apfel | Malus sylvestris |
| Zitter-Pappel | Populus tremula |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Straucharten:

| | |
|---|---|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Hasel | Corylus avellana |
| Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| Faulbaum | Frangula alnus |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Brombeere | Rubus fruticosus |
| Holunder | Sambucus nigra |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Ohr=Weide | Salix aurita |
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

1.8 Eingriffsregelung - Zuordnung der Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Der Bebauungsplan verursacht bei seiner Realisierung Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind (11.304 Werteinheiten). Dazu steht eine externe Ausgleichsfläche zur Verfügung: Gemarkung Wehe, Flur 2, Flurstück 40 (siehe nebenstehenden Übersichtsplan).




Diese Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffsflächen innerhalb des Plangebiets zugeordnet.

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Dachausbildung

a) Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig. Für Garagen und sonstige Nebengebäude sind auch flache Dächer zulässig.

b) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal ½ der Traufläge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortgang bzw. vom Walmgrad einhalten.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Archäologische Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt drei Tage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist von drei Werktagen verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung eines Bodendenkmals dies erfordert.

3.2 Verkehrliche Schallimmissionen

Das Plangebiet wird von der K 57 „Weher Straße" im Westen beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

3.3 DIN-Vorschriften

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Bauamt der Stadt Rahden zur Einsicht bereit gehalten.

3.4 Schallschutzwerte

Die Einhaltung der erforderlichen Schallschutzwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Rahden-Wehe" (weitere Schutzzone IIIa).

Innerhalb dieser Schutzzone ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder von Tieren nach der Schutzgebietsverordnung vom 06. Februar 1980 genehmigungspflichtig (§ 3 Abs. 1 Nr. 1), sofern ein Anschluss an eine zentrale Kanalisation bzw. eine genehmigte Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen ist. Andernfalls ist die Errichtung unzulässig.

3.6 Artenschutz

- Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedeckten Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.
- Baufeldräumung: Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Landschaftsbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Baumfällarbeiten: Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden.
- Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

## PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der aktuell gültigen Fassung

§ 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96) in der aktuell gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) in der aktuell gültigen Fassung

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der aktuell gültigen Fassung

### KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: 25.01.2016 überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Minden, den 20.06.2017

Kreis Minden-Lübbecke
Der Landrat
-Kataster- und Vermessungsamt-
Im Auftrag:
(Siegel) gez. M. Tempelmeier

### ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Rahden, den 03.07.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel gez. Drunagel
( Drunagel )

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 17.03.2016 beschlossen worden.

Rahden, den 03.07.2017

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Hohmeier
Schriftführer/in

### FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 17.03.2016 durchgeführt.

Rahden, den 03.07.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel gez. Drunagel
( Drunagel )

### AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 22.12.2016 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Rahden, den 03.07.2017

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

gez. Benker
Schriftführer/in

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 03.02.2017 bis einschl. 03.03.2017 öffentlich ausgelegen.

Rahden, den 03.07.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel gez. Drunagel
( Drunagel )

### SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 18.05.2017 als Satzung beschlossen worden.

Rahden, den 03.07.2017

gez. Dr. Honsel
Bürgermeister

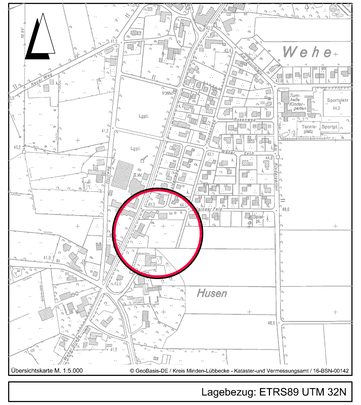
gez. Benker
Schriftführer/in

### BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 91 "Wehe - Husen" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 27.10.2017 rechtsverbindlich geworden. Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Rahden, den

Der Bürgermeister
In Vertretung
( Drunagel )




Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax.05407/880-88
gez. J. Eversmann
Wallenhorst, 2017-05-18

| | Datum | Zeichen |
|---|---|---|
| bearbeitet | 2016-01 | RI |
| gezeichnet | 2016-01 | Hd |
| geprüft | 2017-05 | RI |
| freigegeben | 2017-05 | Ev |

Plan-Nummer: H:\RAHDEN\21540\PLAENE\BP\bp_bplan~91_04_Abschrift~.gez.dwg[Abschrift]

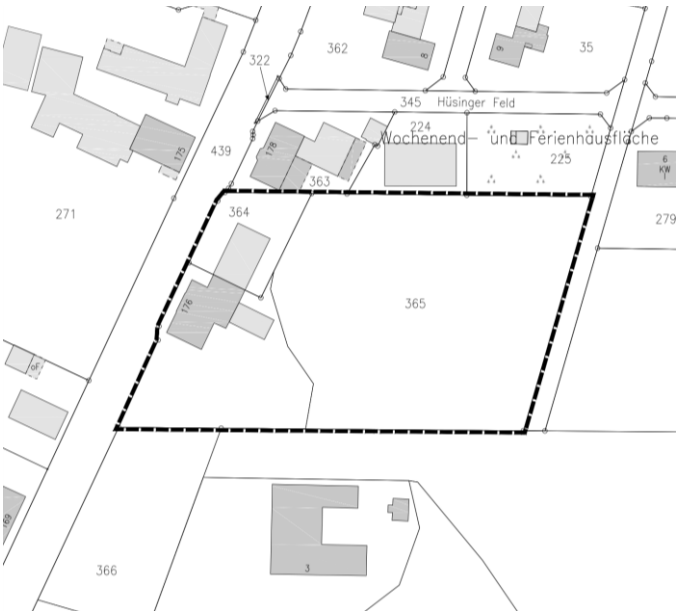
# STADT RAHDEN
# BEBAUUNGSPLAN NR. 91
"Wehe - Husen"
mit örtlichen Bauvorschriften

**ABSCHRIFT** | Maßstab 1 : 500

# STADT RAHDEN

## KREIS MINDEN-LÜBBECKE

## Bebauungsplan Nr. 91
## „Wehe - Husen“




## Begründung

**gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

# ABSCHRIFT

Projektnummer: 215409
Datum: 2017-05-18

IPW INGENIEURPLANUNG Wallenhorst

# INHALTSVERZEICHNIS

1 Planungsanlass / Allgemeines ... 3
2 Verfahren / Abwägung ... 4
3 Geltungsbereich ... 6
4 Einordnung der Planung ... 6
4.1 Regionalplanung ... 6
4.2 Flächennutzungsplan ... 7
4.3 Bebauungsplan ... 8
4.4 Städtebauliche Voruntersuchung ... 9
5 Bestandssituation ... 10
6 Innenentwicklung / Standortbegründung ... 11
7 Städtebauliches Konzept / Planungsziele ... 12
8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen ... 13
9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung ... 17
10 Immissionsschutz ... 18
10.1 Verkehrliche Schallimmissionen ... 18
10.2 Gewerbliche Schallimmissionen ... 18
10.3 Geruchsimmissionen ... 18
11 Erschließung ... 20
11.1 Verkehrliche Erschließung ... 20
11.2 Technische Erschließung ... 20
12 Berücksichtigung der Umweltbelange ... 21
12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht ... 21
12.2 Grünordnung ... 21
12.3 Eingriff / Ausgleich ... 22
12.4 Artenschutz ... 23
12.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange ... 23
13 Abschließende Erläuterungen ... 24
13.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen ... 24
13.2 Wasserschutzgebiet ... 24
13.3 Richtfunk ... 24
13.4 Denkmalschutz ... 24
13.5 Städtebauliche Zahlen und Werte ... 25
13.6 Erschließungskosten ... 25
13.7 Bodenordnung und Realisierung ... 25
14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk ... 26

GESONDERTER TEIL DER BEGRÜNDUNG

- Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (IPW; 2017-05-02)

ANLAGEN

- Schalltechnische Beurteilung (IPW; 2016-11-03)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW; 2016-03-14)
- Geruchsgutachten (TÜV Nord; 2016-10-31)

Sofern die o.g. Unterlagen nicht beigefügt sind, können diese bei der Stadt Rahden, Lange Straße 9, 32369 Rahden (Telefon: 05771 73-0, Telefax: 05771 73-60, E-Mail: info@rahden.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2017-05-18
Proj. Nr. 215409

Dipl. Ing. Johannes Eversmann
Dipl. Ing. Moritz Richling

**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

# 1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Wehe an der Kreisstraße K 57 „Weher Straße“. Es umfasst eine Größe von ca. 0,73 ha und ist derzeit im westlichen Bereich straßenseitig mit einem teilleerstehenden Wohn-und Wirtschaftsgebäude bebaut.




***Übersichtsplan ohne Maßstab*** *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 91 „Wehe – Husen“ ist eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von überwiegend freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, sowohl aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung von Rahden als auch von Neubürgern, die an einem Zuzug nach Rahden interessiert sind. Auch zentrumsnahe barrierefreie Geschosswohnungen z.B. für Singles, Ältere oder das Mehrgenerationen-Wohnen werden in der letzten Zeit verstärkt nachgefragt.
Um der Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können, müssen weitere Bauflächen entwickelt und erschlossen werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Rahden, östlich der „Weher Straße“ dieses Baugebiet als Teil des gesamten Dorfgebietes der Ortslage Wehe auszuweisen.

Die Stadt Rahden hat im Jahr 2015 bereits eine städtebauliche Voruntersuchung zur Prüfung der Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für die Arrondierung des südlichen Bereichs der Ortslage Wehe durch das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst erarbeiten lassen. Die städtebauliche Voruntersuchung ist Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens.
Durch den Bebauungsplan Nr. 91 "Wehe - Husen" soll der Siedlungskörper im Süden der Ortslage ergänzt und abgerundet werden. Das Plangebiet grenzt an vorhandene Siedlungsflächen, so dass an diesem Standort von einer städtebaulichen Abrundung gesprochen werden kann. Das Plangebiet ist mit verhältnismäßigem Aufwand sowohl verkehrlich als auch

technisch zu erschließen. Das örtliche und das überörtliche Verkehrsnetz sind auf kurzem Wege zu erreichen.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren im Rahmen der 79. Änderung.

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Rahden-Wehe“ (weitere Schutzzone IIIa).

## 2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat am 17.03.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 91 „Wehe - Husen“ aufzustellen. Parallel wird das Verfahren zur 79. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Das Bebauungsplanverfahren ist als zweistufiges „Normalverfahren“ mit einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer anschließenden einmonatigen öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB einschließlich einer Umweltprüfung durchzuführen.

Der Rat der Stadt Rahden hat daher in seiner Sitzung am 17.03.2016 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in öffentlicher Versammlung am 05.07.2016 und darüber hinaus durch Auslegung der Konzepte vom 05.07.2016 bis einschließlich 19.07.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.06.2016 über die Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zu einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen sowie einzelne Anwohner sprechen sich gegen die Verdichtung einer bestehenden Gemengelage aus. Da nach Plausibilitätsüberprüfung im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung keine Gemengelage vorliegt und keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im Plangebiet zu erwarten sind, wird die Planung fortgesetzt.

Ferner regt die Industrie- und Handelskammer an, anstelle eines Allgemeinen Wohngebietes ein Dorfgebiet festzusetzen. Der Anregung der Industrie- und Handelskammer wird gefolgt, da die Planung als Arrondierung des nördlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichs verstanden wird. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 „Siedlung Wehe“ setzt für die unmittelbar nördlich angrenzenden Bereiche ebenfalls ein Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ fest.

Daneben regt der Kreis Minden-Lübbecke an, auf die Eingrünung des Plangebiets im Süden zu verzichten und den Eingriff anstelle dessen vorwiegend außerhalb des Plangebiets zu kompensieren. Der Anregung des Kreises Minden-Lübbecke zur Löschung der Fläche mit Pflanzbindungen wird nicht gefolgt, da die Bepflanzung zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft sowie zur optischen Begrenzung des Plangebiets für erforderlich gehalten wird.

Auf dieser Grundlage hat der Rat / Bau-, Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Rahden in seiner Sitzung am 22.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 91 „Wehe - Husen“ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlegung erfolgte in der Zeit vom 03.02.2017 bis einschließlich 03.03.2017.

Parallel dazu wird den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

Von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden keine grundlegenden Einwendungen gegen die Planung geäußert. Allerdings merkt der Kreis Minden-Lübbecke an, dass die Ausweisung bzw. Festsetzung eines Dorfgebiets kritisch zu sehen ist, da keine land- und/oder forstwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet selbst vorgesehen sind. Auch von einem Anwohner wird – durch rechtsanwaltliche Vertretung – beanstandet, dass die städtebaulichen Planungsziele im Widerspruch zur Festsetzung eines Dorfgebiets stehen. Auch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung wird von dem Anwohner in Zweifel gezogen.

Aus Sicht der Stadt Rahden schließt homogen an die bestehende Bebauung und die dort vorhandenen Nutzungsverhältnisse im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 33 an und rundet die Siedlungsentwicklung ab. Aufgrund der landwirtschaftlichen und gewerblichen Vorprägung der Ortslage besteht nur in der Fortentwicklung des bisherigen städtebaulichen Konzepts über ein gegliedertes Dorfgebiet die Möglichkeit, in der Ortschaft Wehe noch einzelne Bauplätze auszuweisen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass in der Ortslage Wehe keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung standen und stehen. Neben Begrenzungen der dörflichen Entwicklung - wie das umgebende Landschaftsschutzgebiet oder benachbarte gewerbliche Nutzungen - ist letztlich auch maßgeblich, dass die Stadt auf die Verfügbarkeit zu beplanender Flächen angewiesen ist. Dieses ist derzeit in Wehe nur an diesem Standort gegeben - ein Entwicklungsbereich, dem im Übrigen im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung die Bezirksregierung grundsätzlich zugestimmt hat.

Darüber hinaus wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment zur Sicherung und zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Rahden ausgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Rahden den Bebauungsplan Nr. 91 „Wehe - Husen“ am 18.05.2017 als Satzung beschlossen.

# 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Wehe - Husen“ ist Teil der Gemarkung Wehe, Flur 18 und umfasst die Flurstücke 364 und 365.

# 4 Einordnung der Planung

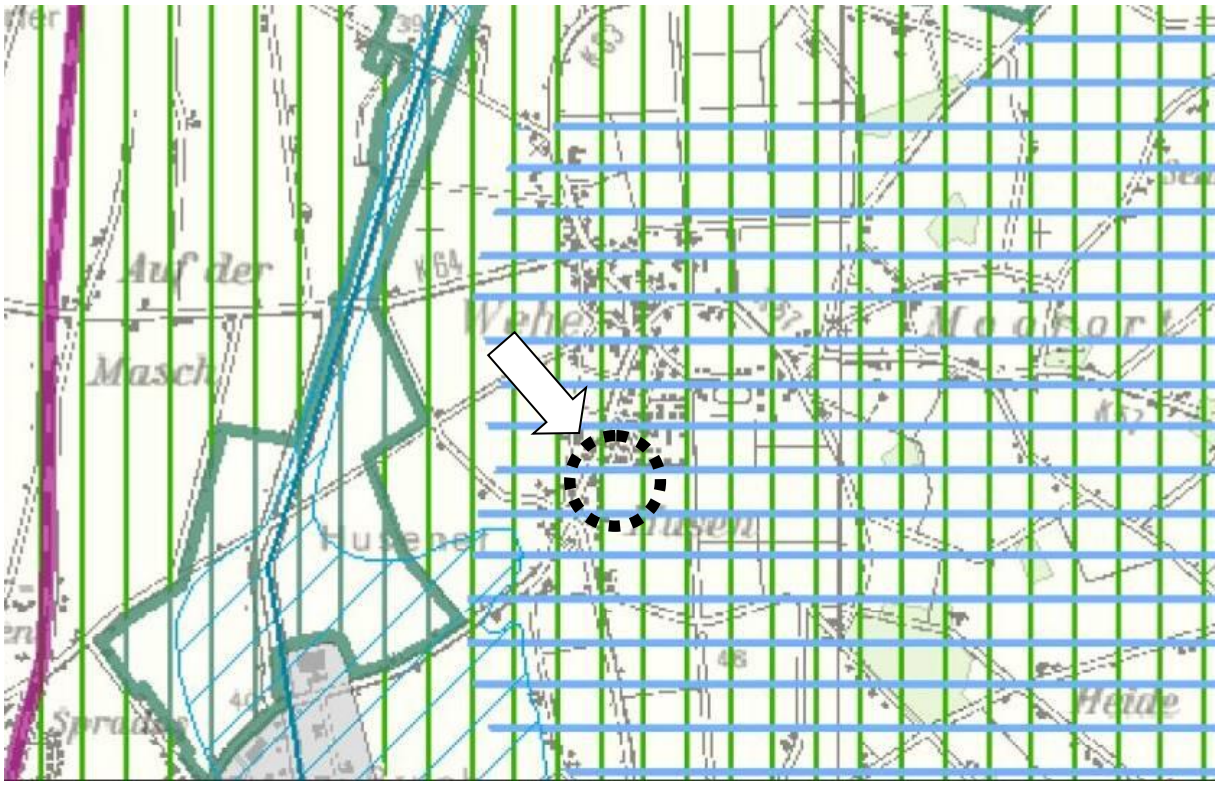
## 4.1 Regionalplanung

Der Regionalrat Detmold hat am 28. Juli 2003 per Beschluss den Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ neuaufgestellt. Der geltende Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ ist ein regionaler Entwicklungsplan der sich zeichnerisch (im Maßstab 1:50.000) und textlich mit den Themen Siedlungsentwicklung (ASB, GIB, ASBz, GIBz), Freiraum (allg. Freiraum- und Agrarbereiche, Waldbereiche, BSN BSLE), Kulturlandschaften, Verkehr (Schiene, Straße, Binnenschifffahrt, Luftverkehr, ÖPNV), Rohstoffversorgung (ohne Kalkstein), Gewässerschutz (Bereiche für den Gewässerschutz) und Deponiestandorte auseinandersetzt.

Flächendeckend umfasst der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ die kreisfreie Stadt Bielefeld sowie die Kreise Gütersloh, Herford, Lippe und Minden-Lübbecke. Der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Oberbereich Paderborn“ umfasst die übrigen Bereiche des Regierungsbezirks Detmold, die Kreise Höxter und Paderborn.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt die regionalen „Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung“ für die Entwicklung des Regierungsbezirks Detmold dar. Gleichzeitig wirkt er auch als landschaftlicher und forstlicher Rahmenplan.

Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet vollständig als Freiraum mit den Funktionen „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) und „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dar.




***Regionalplan***

Die Darstellungen der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) erfassen einen hohen Flächenanteil des gesamten Regionalplanungsgebietes; auch zahlreiche Ortslagen wie Wehe sind vollständig als BSLE ausgewiesen.
Das Plangebiet liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wurde. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine herausragenden, prägenden Elemente dieser großräumigen Freiraumbereiche wie Sieke. Die Inanspruchnahme für die vorgesehene geringfügige Siedlungsrandarrondierung führt zu keinen qualitativen Beeinträchtigungen der Freiraumfunktionen.

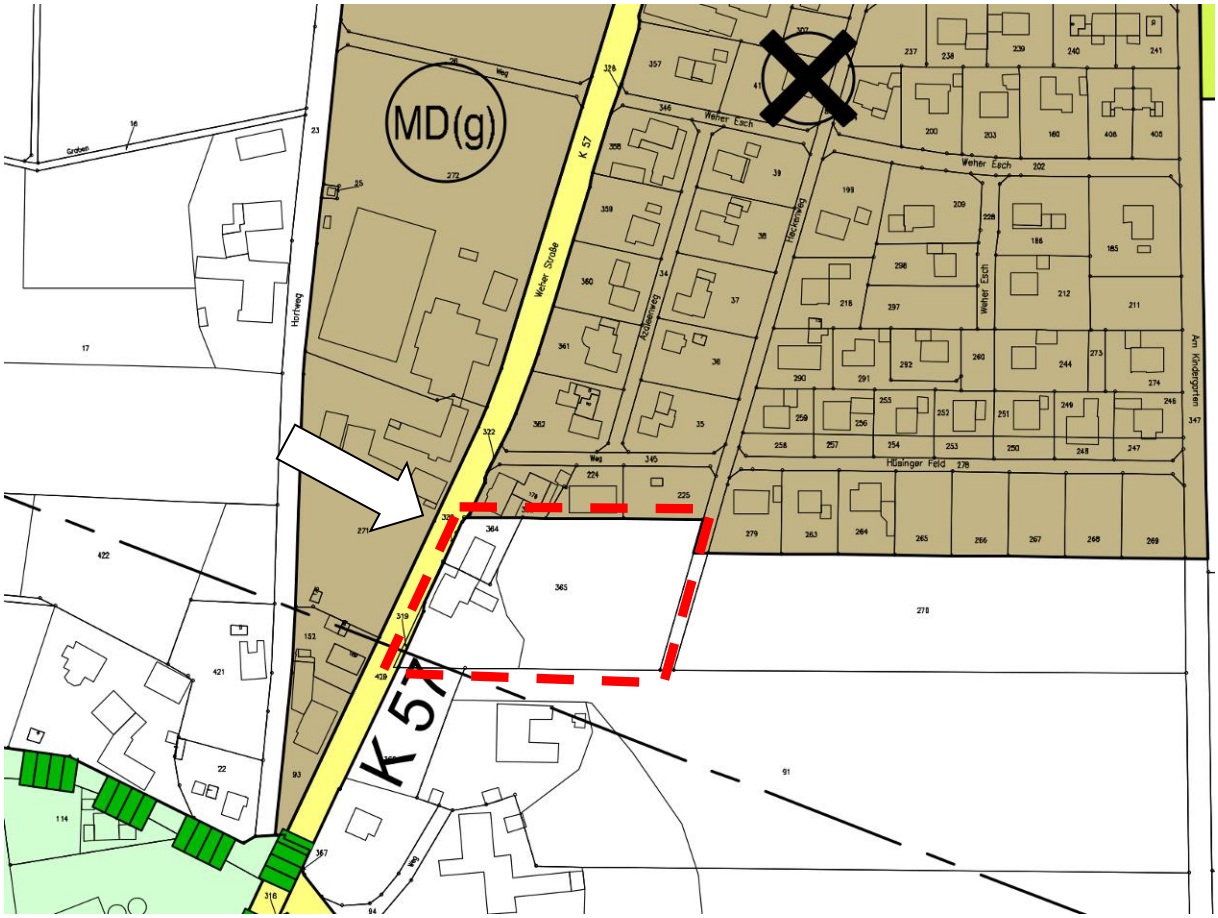
Die Darstellungen der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ orientiert sich an dem festgesetzten Wasserschutzgebiet „Rahden-Wehe“. Nach Schutzgebietsverordnung ist die Errichtung baulicher Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen unter Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Minden-Lübbecke zulässig, da der Anschluss an die zentrale Kanalisation vorgesehen ist. Die Bezirksregierung Detmold hat die Zustimmung zur Ausweisung dieser zusätzlichen Baufläche im Zuge der landesplanerischen Abstimmung bereits in Aussicht gestellt.
Im Rahmen der wasserwirtschaftlichen Vorplanung wird dargestellt, dass durch die geringfügige Siedlungsrandarrondierung keine dauerhaften Beeinträchtigungen der Qualität und Quantität verursacht werden.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist das Plangebiet vollständig als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Nachrichtlich ist zudem dargestellt, dass das Plangebiet vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets „Rahden-Wehe“ liegt (weitere Schutzzone IIIa) und im südwestlichen Bereich die Richtfunkstrecke Damme-Barsinghausen verläuft.

Für den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereich der Ortslage Wehe ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits ein Dorfgebiet mit Gliederungserfordernissen dargestellt. Dieses entspricht der ursprünglichen Planungs- und Nutzungssituation in Verbindung mit dem dann aufgestellten Bebauungsplan Nr. 33 im Jahre 1981/1982.



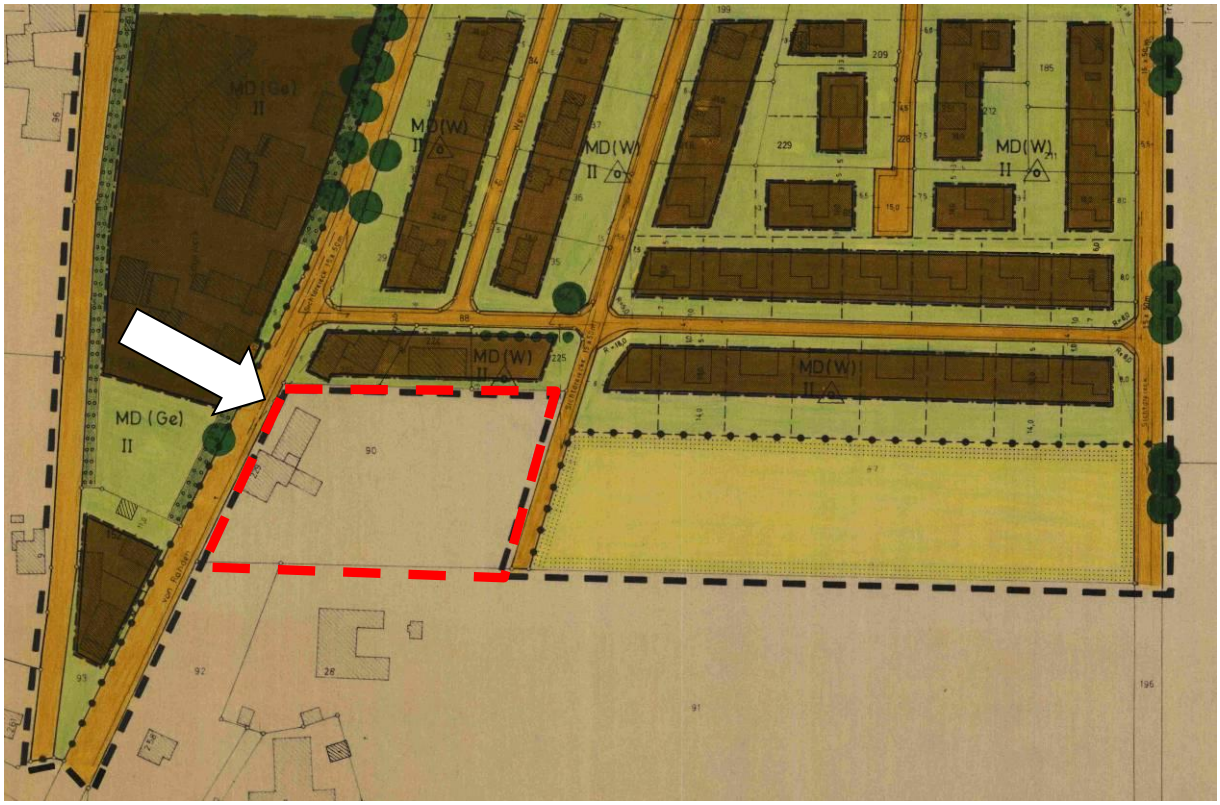

***Flächennutzungsplan***

Da der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB „*aus dem Flächennutzungsplan entwickelt*“ werden muss und die Festsetzung eines Dorfgebiets mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ gemäß § 5 BauNVO vorgesehen ist, besteht das Erfordernis, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren durch die 79. Änderung.

## 4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Allerding grenzt der Bebauungsplan Nr. 33 „Siedlung Wehe“ unmittelbar an. Der Bebauungsplan Nr. 33 „Siedlung Wehe“ überplant große Bereiche im Norden der Ortslage Wehe und setzt ein Dorfgebiet fest. Der Bebauungsplan Nr. 33 gliedert das Dorfgebiet entsprechend der speziellen örtlichen Rahmenbedingungen in Bereiche, die entweder der Landwirtschaft oder dem Wohnen oder dem Gewerbe vorbehalten sind.

Für die unmittelbar nördlich angrenzenden Flächen sind Dorfgebiete mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ (MD(W)) und im Westen Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt „Gewerbe“ (MD (GE)) und Ausnutzungsziffern von 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl festgesetzt. Zulässig sind jeweils maximal zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise.



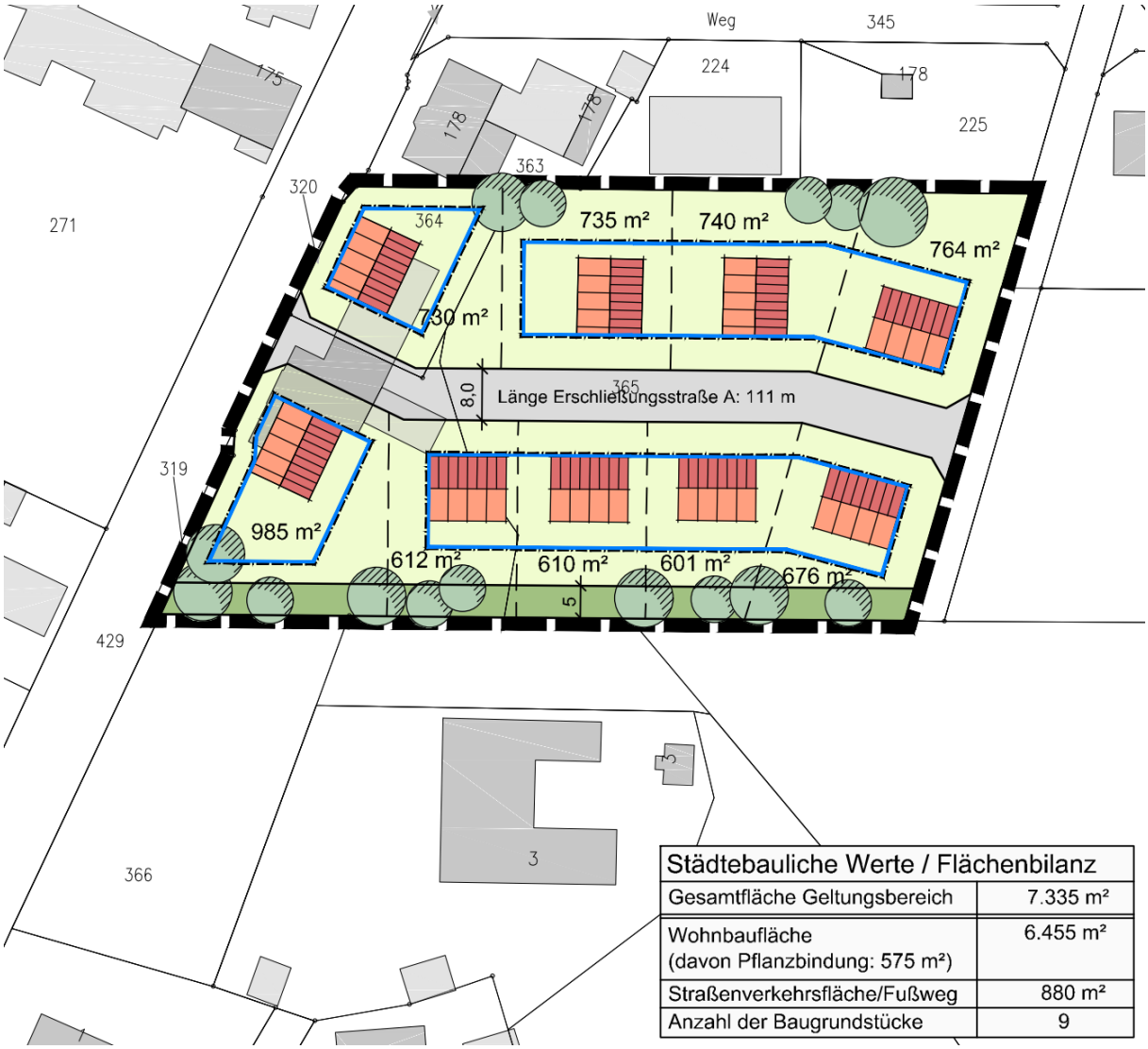

***Bebauungsplan Nr. 33 „Siedlung Wehe“***

## 4.4 Städtebauliche Voruntersuchung

Die Stadt Rahden hat als Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ein städtebauliches Gesamtkonzept für eine südliche Arrondierung der Ortslage Wehe zwischen der K 57 „Weher Straße“ im Westen und der Straße „Am Kindergarten“ im Osten durch das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst im Jahr 2015 erarbeiten lassen.

Insgesamt kommt die städtebauliche Voruntersuchung zu dem Fazit, dass *„die aufgezeigten städtebaulichen Bebauungs- und Erschließungsvarianten (..) deutlich (machen), dass hier ein qualitätsvolles Wohnquartier zur Arrondierung des südlichen Ortsrandes von Wehe entwickelt werden kann, das die speziellen örtlichen Gegebenheiten aufgreift. Eine wirtschaftliche Erschließung ist realisierbar.“*

Im Vergleich der Voruntersuchung kommt die Stadt Rahden zu dem Ergebnis, dass folgende Konzeption mit einer Verbindung von der Weher Straße zum Heckenweg weiterverfolgt werden soll.




***Städtebauliche Voruntersuchung***

## 5 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Wehe an der K 57 „Weher Straße“ und weist eine Größe von etwa 0,73 ha auf. Im westlichen Bereich des Plangebiets befindet sich derzeit ein teilleerstehendes Wohn-und Wirtschaftsgebäude mit Nebenanlagen, das überplant wird. Der übrige Bereich liegt als Grünlandbrache vor.

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets liegt eine gemischte Nutzungsstruktur vor: Westlich der K 57 „Weher Straße“ befinden sich auf Höhe des Plangebietes die Lagerflächen eines Sägewerkes. Im Norden grenzen Wohnsiedlungsbereiche an und im Süden schließt sich ein Mix aus einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnhäusern und einer Tischlerei an.




***Luftbild*** *(Quelle: Kreis Minden-Lübbecke)*

## 6 Innenentwicklung / Standortbegründung

In der Ortschaft Wehe besteht die Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie barrierefreien Geschosswohnungen, die innerhalb der bestehenden Baugebiete nicht mehr abgedeckt werden kann. Daher besteht das Erfordernis, weitere Bauflächen zu erschließen und bestehende Baugebiete bezüglich etwaiger Nachverdichtungsmöglichkeiten zu untersuchen.

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“*

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Wehe keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, um die bestehende Nachfrage abzudecken, sind bereits im Rahmen der städtebaulichen Voruntersuchung die Möglichkeiten einer Siedlungsrandarrondierung geprüft worden.
Die noch vorhandenen Baulücken befinden sich im Privatbesitz und stehen nicht für einen Verkauf an Bauinteressenten zur Verfügung. Um weiterhin Bauplätze zur Verfügung stellen zu können, ist die Ausweisung neuer Flächen erforderlich.

Daher kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Obgleich das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird, liegt eine bauliche Prägung mit einem straßenseitig errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Nebenanlagen vor. Zudem ist das Plangebiet im Norden, Süden und Westen von Siedlungs- und Verkehrsflächen umschlossen.

Insgesamt sind nach der städtebaulichen Voruntersuchung die Lagekriterien des Plangebiets als sehr gut zu bezeichnen:

- hochwertige Einfamilienhausbebauung im Umfeld
- landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten
- kurze Entfernung zum Ortszentrum / Nahversorgung
- gute Infrastrukturausstattung im Umfeld (Sportplatz, Kindergarten, Spielplätze, Dorfgemeinschaftshaus u.a.)
- gute Busverbindung nach Rahden (Entfernung ca.3,5 km zur Innenstadt Rahdens)
- (weitgehend) keine störenden Immissionen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm und Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

## 7 Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Die städtebauliche Zielsetzung der Stadt ist, im Sinne der Eigenentwicklung und zur Bedienung der Nachfrage aus Wehe eine überschaubare Abrundung der Ortslage im Süden mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung zuzulassen und ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet zu schaffen. Das Dorf ist auch durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld sowie durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Eine Entwicklung kommt daher auch nur mit der Nutzungszuweisung als Dorfgebiet in Betracht.

Der Gebietscharakter des Baugebiets als Dorfgebiet lässt sich insoweit aus den vorgefundenen Nutzungen in der dörflichen Umgebung und aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans mit den Nutzungsverhältnissen in den 1980er Jahren ableiten, aber – wenn auch eingeschränkt – noch heute ableiten.

Die speziellen örtlichen Gegebenheiten des Plangebiets sollen Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht.

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Entsprechend der Nachfrage und in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsbereiche sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Rahden werden vornehmlich Einfamilienhausgrundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 600 und 800 m² nachgefragt. Straßenseitig ist an der K 57 „Weher Straße“ eine höhere bauliche Dichte mit Mehrfamilienhäusern geplant.

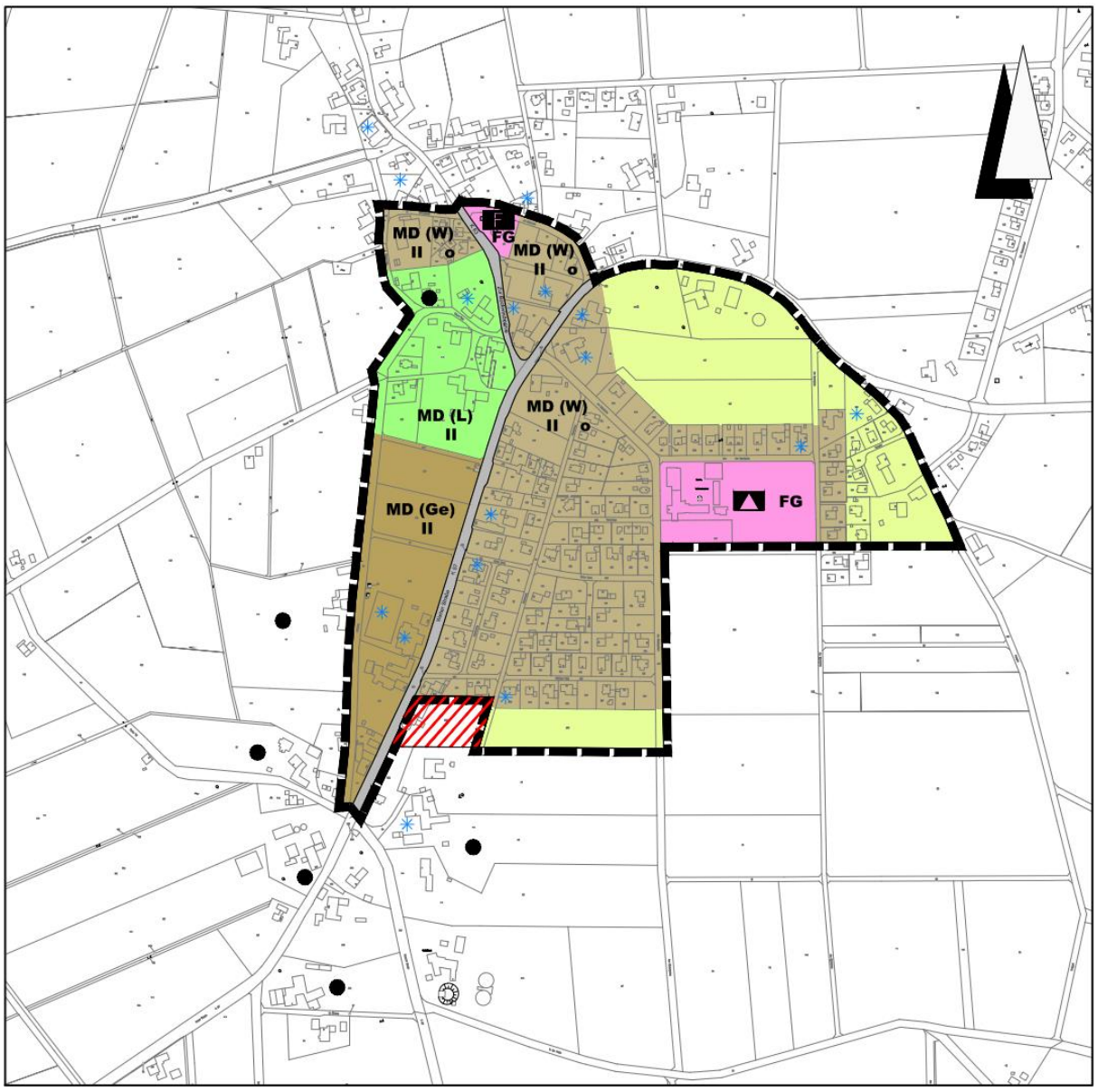
Insgesamt können innerhalb des Plangebiets zwei Mehrfamilienhäuser sowie ca. acht bis 15 Einfamilienhäuser entstehen. Ein hoher ökologischer Standard z.B. durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern wird angestrebt.

## 8 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen

Um die bestehenden Nutzungs- und Immissionskonflikte nicht zu verschärfen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB sicherzustellen, wird die Gliederung des Dorfgebiets aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 (Ursprungsplanung) zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele aufgegriffen.

Die für den Gebietscharakter eines Dorfgebiets wesensnotwendige Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist selbst möglich und zulässig und in einem Fall innerhalb des Plangebiets der Ursprungsplanung auch noch gegeben:

Im Plangebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 (Ursprungsplanung) ist noch ein landwirtschaftlicher (Nebenerwerbs-)Betrieb vorhanden; die übrigen landwirtschaftlichen Betriebe liegen alle außerhalb der Bauflächenausweisung des wirksamen Flächennutzungsplans, sehr wohl aber innerhalb des südlichen Bereichs der Ortslage (s. nachstehende Nutzungsübersicht).




***Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Nr. 33 (Ursprungsplanung)***

## Planzeichenerklärung

| | |
|---|---|
| MD (L) | Dorfgebiet (Bereich, der der Landwirtschaft vorbehalten ist) |
| MD (W) | Dorfgebiet (Bereich, der dem Wohnen vorbehalten ist)<br>- Gewerbliche Nutzung nur beiderseits der K 57 "Weher Straße" zulässig |
| MD (Ge) | Dorfgebiet (Bereich, der dem Gewerbe vorbehalten ist) |
| FG | Flächen für den Gemeinbedarf |
| ▲ | Schule |
| ■ | Feuerwehr |
| | Fläche für die Landwirtschaft |
| ● | Landwirtschaftliche Betriebe |
| ✳ | Gewerbebetrieb |
| | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Siedlung Wehe" |
| | geplantes Baugebiet |

Zutreffend ist insoweit, dass in der Anwendung der höchstrichterlichen Rechtsprechung (Grundsatzurteil des BVerwG vom 23.04.2009 – 4 CN 5.07) zwar der Umfang landwirtschaftlicher Nutzung im vorhandenen Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 33) erheblich zurückgegangen ist, aber noch - wenn auch untergeordnet - vorhanden ist. Klar ist aber auch, dass die benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen zwar auf das Plangebiet wirken, diese nach der Rechtsprechung aber nicht den Gebietscharakter im Baugebiet prägen.

In der Zusammenfassung bedeutet das im vorliegenden Fall: Die jetzt vorgesehene Erweiterung ist als Abrundung des bereits ausgewiesenen Dorfgebietes in Wehe zu verstehen, die sich noch innerhalb der Schranken, aber auch Möglichkeiten der o.g. Rechtsprechung bewegt. Die Erweiterung wird den Anforderungen an die Gebietscharakteristik eines Dorfgebietes durchaus noch gerecht, wenn auch nicht verkannt wird, dass gerade im Süden der Dorflage in den letzten Jahren der Schwerpunkt auf einer Wohngebietsnutzung liegt.

Dieser Bebauungsplan Nr. 91 ist faktisch in der Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan einschließlich der hier parallel durchgeführten 79. Änderung eine Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33. Konsequenterweise hätte man diesen Bebauungsplan Nr. 91 als 14. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 bezeichnen müssen bzw. können. Faktisch ändert das an dieser städtebaulichen Einschätzung aber nichts; dieses kleine Gebiet stellt eine Abrundung des Plangebietes Nr. 33 und damit der Ortslage Wehe nach Süden dar.

Die weiteren Nutzungen eines Dorfgebietes über das Wohnen hinaus sind im gesamten Baugebiet weiterhin zulässig und auch vorhanden, wenn auch im Bereich der Landwirtschaft innerhalb der Ortslage selbst derzeit nur im Nebenerwerb; ein Haupterwerb wäre aber weiterhin zulässig. Das Baugebiet in diesem Sinne ist folglich nicht nur der Erweiterungs- bzw. Abrundungsbereich, sondern die gesamte Bauflächendarstellung in der Ortslage Wehe.

Das Plangebiet wird zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele dem angrenzenden Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ zugeordnet, weshalb die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Grundsatz übernommen werden. Folglich sind im gesamten Plangebiet nur Kleinsiedlungen und sonstige Wohngebäude allgemein zulässig. Aufgrund der verkehrlichen Erschließung an einer klassifizierten Straße sind an der K 57 „Weher Straße“ auch Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept Stadt Rahden von 2016, um den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Rahden zu sichern und auszubauen), Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe in einer Bautiefe zulässig. Die zulässigen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen sind nur ausnahmsweise zulässig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

| Nahversorgungsrelevante Sortimente | |
|---|---|
| Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren | • Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren (WZ 47.11.1; WZ 47.11.2; WZ 47.21.0; WZ 47.22.0; WZ 47.23.0; WZ 47.24.0; WZ 47.25.0; WZ 47.26.0; WZ 47.29.0) |
| Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) | • Einzelhandel mit Kosmetischen Erzeugnisse und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) (ohne Parfümerie- und Kosmetikartikel) |
| Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel | • Apotheken (WZ 47.73.0) |
| Schnittblumen und kleinere Pflanzen | • Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (hier nur Schnittblumen und kleineren Pflanzen) |
| Zeitungen und Zeitschriften | • Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1) |

| Zentrenrelevante Sortimente | |
|---|---|
| Parfümerie- und Kosmetikartikel | • Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (WZ 47.75.0) hier nur Parfümerie- und Kosmetikartikel) |
| Uhren, Schmuck | • Einzelhandel mit Uhren und Schmuck (WZ 47.77.0) |
| Optische und akustische Artikel | • Augenoptiker (WZ 47.78.1)<br>• Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) (hier nur akustische Artikel) |
| Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf | • Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (WZ 47.62.2) |
| Lederwaren, Koffer und Taschen | • Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72.2) |
| Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör) | • Einzelhandel mit Heimtextilien (WZ 47.51.0),<br>• Einzelhandel mit Vorhängen, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (WZ 47.53.0) (hier nur Vorhänge) |
| Bekleidung, Wäsche | • Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) |
| Bücher | • Einzelhandel mit Büchern (WZ 47.61.0) |
| Spielwaren | • Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) |
| Schuhe | • Einzelhandel mit Schuhen (WZ 47.72.1) |
| Sportbekleidung und -schuhe | • Bekleidung (WZ 47.71.0) (hier nur Sportbekleidung)<br>• Schuhe (WZ 47.72.1) (hier nur Sportschuhe) |
| Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat | • Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (WZ 47.59.2)<br>• Einzelhandel mit Haushaltsgegenstände na. n. g. (WZ 47.59.9)<br>• Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Geschenkartikel) |
| Musikalien, Musikinstrumente | • Einzelhandel mit Musikinstrumente und Musikalien (WZ 49.59.3) |
| Foto und Zubehör | • Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2) |
| Unterhaltungselektronik, Tonträger | • Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43.0)<br>• Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträger (WZ 47.63.0) |
| Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör) | • Einzelhandel mit Datenverarbeitung, peripheren Geräten und Software (WZ 47.41.0), Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten (WZ 47.42.0) |
| Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze) | • Einzelhandel mit Bekleidung (WZ 47.71.0) (nur Baby- und Kleinkinderartikel)<br>• Einzelhandel mit Spielwaren (WZ 47.65.0) (nur Baby-/ Kleinkinderartikel) |

| Nicht-zentrenrelevante Sortimente | |
|---|---|
| Medizinisch-orthopädischer Bedarf | • Einzelhandel mit medizinische und orthopädische Artikeln (WZ 47.74.0) |
| Elektrohaushaltsgeräte | • Einzelhandel mit elektrische Haushaltsgeräten (WZ 47.54.0) (Elektrohaushaltskleingeräte und -großgeräte) |
| Lampen und Leuchten | • Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln und Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9) (hier nur Lampen und Leuchten) |
| Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel | • Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ 47.76.2) |
| Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel) | • Einzelhandel mit Wohnmöbeln (WZ 47.59.1) |
| Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen | • Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3) (hier nur Kunstgegenstände, Bilder und kunstgewerbliche Erzeugnisse)<br>• Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (WZ 47.79.1)<br>• Antiquariate (WZ 47.79.2) |
| baumarktspezifisches Kernsortiment (u. a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren) | • Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren (WZ 47.52.1)<br>• Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (ohne Farben, Lacke) |
| Farbe, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge | • Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (WZ 47.53.0) (ohne Vorhänge), Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (WZ 47.52.3) (hier nur Farben, Lacke) |
| Sport- und Freizeitgroßgeräte | • Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (WZ 47.62.2) (außer Sportbekleidung) |
| Fahrräder und Fahrradzubehör | • Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteile und -zubehör (WZ 47.64.1) |
| Auto und Autozubehör | • Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und –zubehör (WZ 45.32.0) |
| gartenmarktspezifische Kernsortiment (u. a. Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße) | • Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (WZ 47.76.1) (außer Schnittblumen und kleinere Pflanzen) |
| Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.) | • Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (WZ 47.78.9) (hier nur Kinderwagen, Kindersitze) |
| Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen... | • Sonstiger Facheinzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (WZ 47.78.9) |

***Rahdener Sortimentsliste*** *(Einzelhandelskonzept für die Stadt Rahden von 2016)*

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird unverändert aus dem unmittelbar nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 33 übernommen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zulässigen zweigeschossigen Bauweise; somit sind sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich.
Um zu vermeiden, dass einzelne Gebäude innerhalb des geplanten Baugebiets untypisch hoch aus dem Siedlungsgefüge herausragen und damit das Ortsbild stören, ist die Höhenlage der Gebäude ebenso wie die Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss - bezogen auf die Oberkante der fertigen Straßenoberflächen - wird dabei so festgesetzt, dass der Eingriff in die bestehende Topographie minimiert wird und die Gebäude nicht unverhältnismäßig aus dem gewachsenen Gelände bzw. dem Siedlungsbild hervortreten.

Im MD(W)-1-Gebiet ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Damit das zweite Vollgeschoss auch optimal nutzbar ist, wird eine Traufhöhe von 6,0 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss festgesetzt.

Im MD(W)-2-Gebiet ist ein traditionelles Siedlungsbild mit einem Nutzungsmuster von klassischen, freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern beabsichtigt, das sich auch an dem Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs orientiert. Um eine leichte Verdichtung zu ermöglichen, sind auch Hausgruppen zulässig. Um das Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung zu erreichen, wird eine Begrenzung der Traufhöhe auf maximal 4,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss vorgenommen.
Die festgesetzten Firsthöhen ermöglichen im gesamten Plangebiet die Errichtung von ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden mit einer Gesamthöhe von maximal 10,00 m über dem fertigen Fußboden im Erdgeschoß. Auf diese Weise wird die geplante Bebauung har-

monisch in das vorhandene Gelände eingebettet. Auch Nachbarschaftskonflikte werden damit weitgehend minimiert.

Die Überbaubarkeit ist großflächig zusammenhängend festgesetzt, um den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück zu gewähren.

Im gesamten MD(W)-Gebiet gilt die offene Bauweise, wodurch seitliche Grenzabstände und eine Gebäudelänge von maximal 50 m vorgegeben sind. Die Grenzabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Plangebietsgrenzen sind durch die Baugrenzen vorgegeben und richten sich im Übrigen nach den Vorgaben der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen im MD(W)-2-Gebiet je freistehendes Wohngebäude auf höchstens zwei und je Doppelhaushälfte bzw. je Einheit der Hausgruppe auf eine wird der im nördlich angrenzenden Siedlungsbereich vorherrschende Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung innerhalb des Plangebiets fortgesetzt.
Im MD(W)-1-Gebiet ist eine leicht höhere Verdichtung mit Geschosswohnungen vorgesehen, weshalb an dieser Stelle höchstens vier Wohneinheiten genehmigungsfähig sind. Auch dieses entspricht der Lage sowie den Nutzungen in der Nachbarschaft.

## 9 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Zur Umsetzung der angestrebten gestalterischen Qualität ist ein Mindestmaß an baugestalterischen Vorgaben für das Baugebiet „Wehe - Husen“ unerlässlich. Der Bebauungsplan Nr. 91 enthält daher eine Gestaltungssatzung mit Regelungen zur Dachausbildung. Diese Regelungen orientieren sich an den baugestalterischen Vorgaben des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 33 „Siedlung Wehe“.
Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des Baugebiets insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen.
Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt. Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.
Die Dachausbildung der Hauptbaukörper prägt das äußere Erscheinungsbild des Baugebiets „Wehe - Husen“ erheblich. Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Der festgesetzte Dachneigungsbereich von 25° bis 45° ermöglicht einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.
Damit sind die klassischen, ortsüblichen Dachformen wie das Sattel-, Walm- oder Mansarddach zulässig. Um auch moderneren Gestaltungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, sind Pult- oder Zeltdächer sowie Satteldächer mit versetztem Firstansatz (versetzte Pultdächer) ebenfalls zulässig. Damit sind Tonnen-, Bogen- oder Flachdächer, o.ä., ausgeschlossen, so dass die beabsichtigte ruhige und harmonische Dachlandschaft nicht durch fremdartige Dachformen gestört wird.
Um die Hauptdachflächen zu betonen sind Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte nur bis zu ½ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus

den v.g. Gründen der Abstand zum Ortgang bzw. Walmgrad auf mindestens 1,50 m eingeschränkt.

# 10 Immissionsschutz

## 10.1 Verkehrliche Schallimmissionen

Von der westlich angrenzenden K 57 „Weher Straße“ wirken verkehrliche Schallimmissionen auf das Plangebiet ein. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Um nachzuweisen, dass durch diese verkehrlichen Schallimmissionen keine unzulässigen Störungen im Plangebiet verursacht werden, ist eine schalltechnische Beurteilung erarbeitet worden (siehe Anlage). Da im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts teilweise überschritten werden, sind Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Es werden maximal rd. 63 / 56 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Im Bebauungsplan sind insofern Flächen festgesetzt, in denen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes erforderlich sind (Teilbereiche TB1 und TB2).

## 10.2 Gewerbliche Schallimmissionen

Im räumlichen Umfeld des Plangebiets befinden sich einzelne Gewerbebetriebe: Eine Tischlerei liegt ca. 600 m südlich des Plangebiets und unmittelbar westlich der K 57 „Weher Straße“ befindet sich ein Sägewerk.

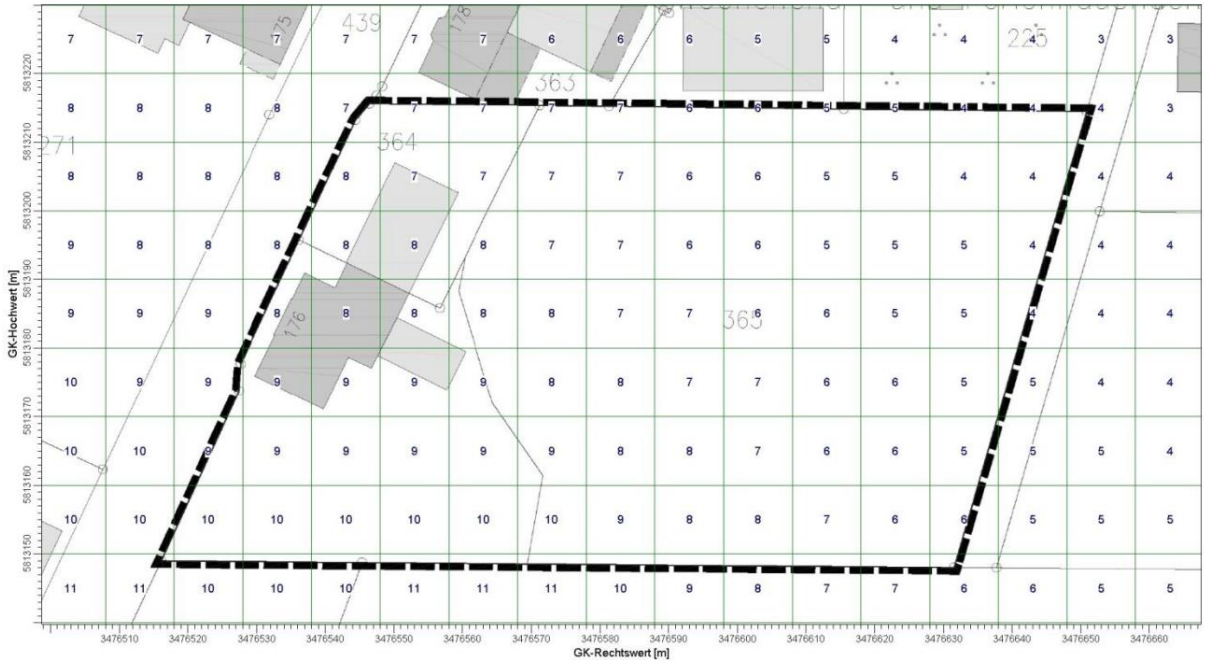
Die Plausibilitätsüberprüfung der schalltechnischen Beurteilung hat hinsichtlich des Gewerbelärms ergeben, dass im Plangebiet keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Dorfgebiet von 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) zu erwarten sind (siehe Anlage).

## 10.3 Geruchsimmissionen

Das geplante Baugebiet liegt in einem Bereich, dessen Umfeld durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Im Rahmen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können, insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte, Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

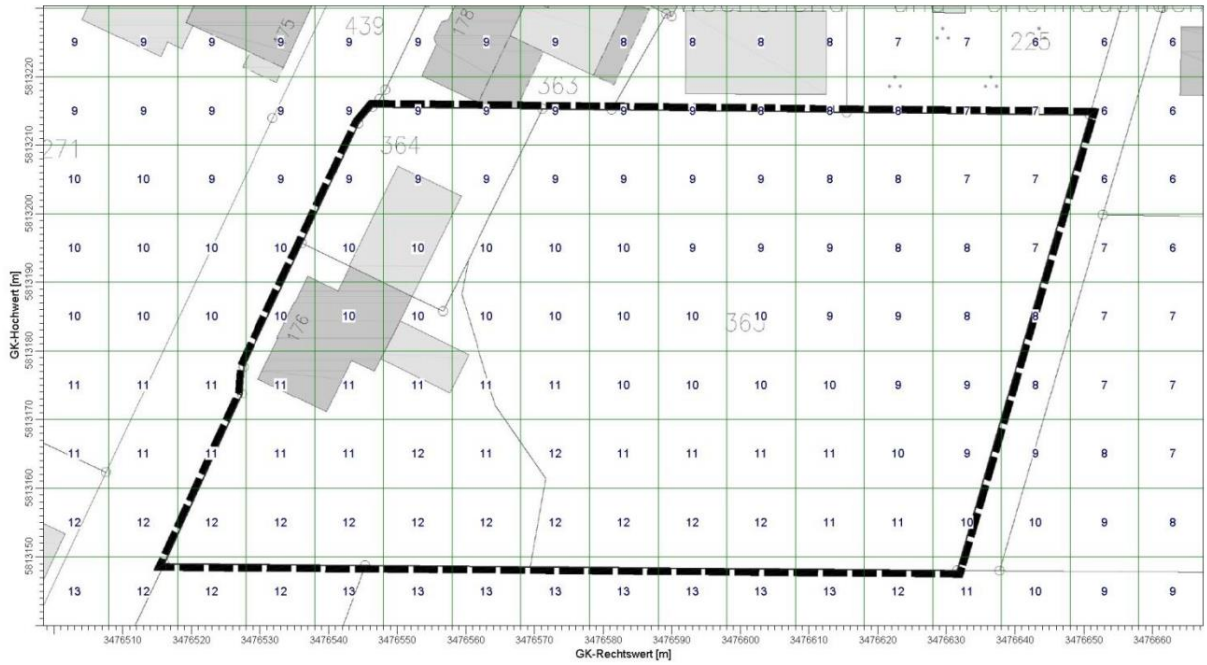
In der Umgebung des Plangebiets befinden sich fünf landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung, von denen Geruchsimmissionen ausgehen. Die von den Betrieben selbst stammenden Emissionen sind im Sinne einer einseitigen Rücksichtnahme als unvermeidbar und ortsüblich zu dulden.

Um nachzuweisen, dass - ausgehend von den tierhaltenden landwirtschaftlichen Betrieben in der Umgebung - keine unzulässigen Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken, ist ein Geruchsgutachten erstellt worden (s. Anlage). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass im Entwurf des Bebauungsplans anstelle der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets ein Dorfgebiet (mit dem Schwerpunkt „Wohnen“) vorgesehen ist. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie für Dorfgebiete im gesamten Plangebiet unterschritten wird.




***Bewerteter Geruchsstundenanteil im Istzustand*** *(Quelle: Geruchsgutachten)*

Das Gutachten stellt zudem fest, dass die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe durch die Planung nicht eingeschränkt werden, da der Immissionswert sowohl im Ist- als auch im Planungszustand nicht ausgeschöpft wird.




***Bewerteter Geruchsstundenanteil im Planzustand*** *(Quelle: Geruchsgutachten)*

# 11 Erschließung

## 11.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist durch die westlich angrenzende Kreisstraße K 57 „Weher Straße“ sichergestellt.

Das Plangebiet wird über eine öffentliche Erschließungsstraße erschlossen, die im Westen an die K 57 „Weher Straße“ angebunden wird. Im Osten ist eine Anbindung an die Straße „Heckenweg“ vorgesehen, wobei dieser bislang als Wirtschaftsweg vorliegt.

Beiderseits der „Planstraße“ ergeben sich Grundstücksflächen mit einer Bebauungstiefe von rund 30 m.
Es ist vorgesehen, die öffentliche „Planstraße“ als verkehrsberuhigten Wohnweg ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Innerhalb des Straßenquerschnitts von 5,50 m ist der Begegnungsverkehr Pkw – Lkw möglich.

## 11.2 Technische Erschließung

Alle erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur sind in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

### Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Klärwerk durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation zugeleitet. Die geringen Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet können noch mit aufgenommen werden.

### Oberflächenentwässerung

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens ist die geregelte Oberflächenentwässerung aufzuzeigen, da durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wird, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Gemäß den gesetzlichen Vorgaben ist zunächst zu prüfen, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich ist. Ansonsten ist eine schadlose Ableitung in die Vorflut mit vorheriger Rückhaltung des Oberflächenwassers vorzunehmen.

Aus diesem Grund ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt worden (s. Anlage). Die wasserwirtschaftliche Vorplanung kommt zu dem Ergebnis, dass *„aufgrund des angetroffenen Bodens und der Grundwasserstände [..] eine dezentrale Versickerung der anfallenden Oberflächenabflüsse anzustreben [ist]. Für außerordentliche Regenereignisse wird ein Ab-*

*fluss über Längs- und Querneigung der Straßen aus dem Plangebiet heraus zur „Weher Straße“ vorgesehen.*

*Um einen ausreichenden Grundwasserschutz zu gewährleisten, sind im Hinblick auf die Trinkwasserschutzzone III die Oberflächenabflüsse von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der privaten Grundstücksflächen zwingend über eine Sickermulde mit einer belebten Oberbodenschicht in den Untergrund zu versickern.“*

Die öffentlichen Verkehrsflächen („Planstraße“) sind ausreichend dimensioniert, um die erforderliche Sickermulde errichten zu können.

**Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

**Vorbeugender Brandschutz**

Die abhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt.
Die einschlägigen Bestimmungen und technischen Anforderungen zum Brandschutz sind zu beachten und mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung abzustimmen, sofern noch nicht vorhanden

# 12 Berücksichtigung der Umweltbelange

## 12.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die *„schwerwiegendsten Beeinträchtigungen aus naturschutzfachlicher Sicht [..] der Verlust von Bodenfunktionen und Infiltrationsraum durch Versiegelung [sind]. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.“*

## 12.2 Grünordnung

Aus ortsgestalterischen Gründen, aber auch um ein Mindestmaß an innerer Durchgrünung sicherzustellen ist festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück ein großkroniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen ist. Außerdem sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

Die Eingrünung der Baugrundstücke kann z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. An der südlichen Grenze des Plangebiets ist zur Eingrünung gegenüber der freien Landschaft sowie zur optischen Abschirmung gegenüber den angrenzen-

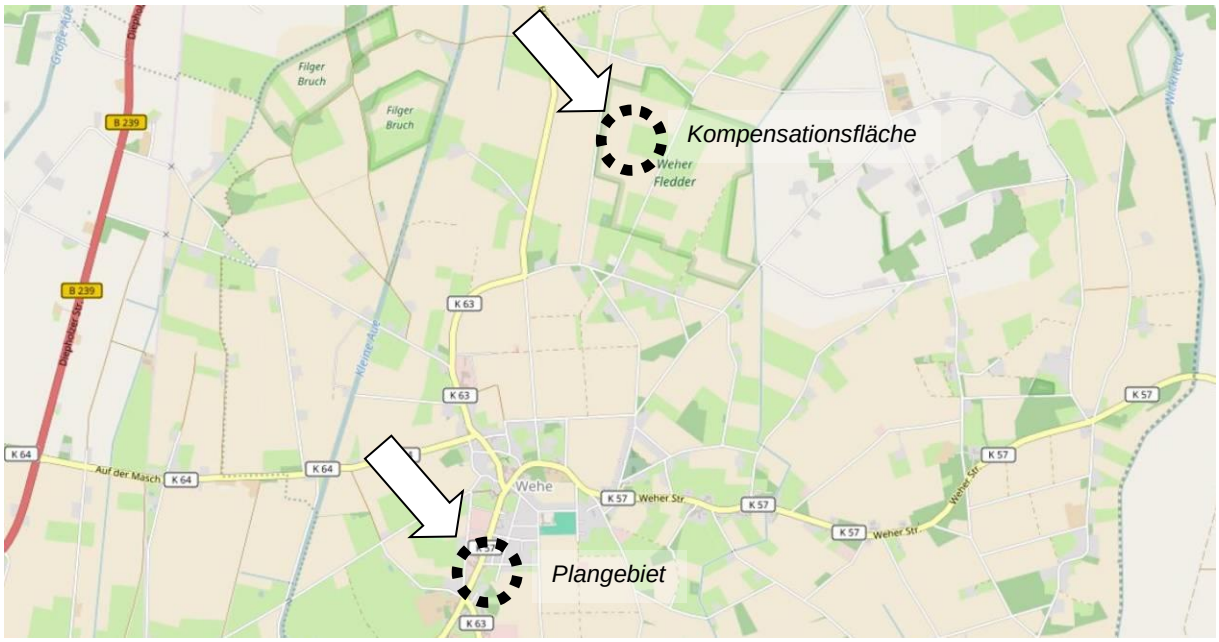
den Hofstellen eine geschlossene Sichtschutzpflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt dienen diese Festsetzungen der ökologischen Vernetzung, der Förderung des Kleinklimas, der optischen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft sowie der Verschattung auf den privaten Grundstücken. Hierdurch kann insgesamt der Charakter eines durchgrünten und locker bebauten Quartiers gewährleistet werden.

## 12.3 Eingriff / Ausgleich

Um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können, ist im Rahmen des Umweltberichts eine Eingriffsbilanzierung erstellt worden:

Für die externe Kompensation des rechnerischen Kompensationsdefizits von **11.304 Wertpunkten** steht eine Fläche in der Gemarkung Wehe (Flur 2, Flurstück 40) grundsätzlich zur Verfügung. Die Fläche befindet sich ca. 2,5 km nordöstlich des Plangebietes innerhalb des Naturschutzgebiets „Weher Fledder“ (s. nachstehenden Übersichtsplan), wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.




***Lage der Kompensationsfläche*** *(© OpenStreetMap-Mitwirkende)*

Die o.g. Fläche befindet sich an einem östlich angrenzenden Graben und ist im nördlichen Bereich mit Pappeln bewachsen. Im nördlichen Bereich der Fläche soll im Einflussbereich der Pappelreihe auf einem etwa 15 m breiten Streifen mittelfristig ein Krautsaum entwickelt werden. Im Süden der Fläche, außerhalb der Einwirkung durch die Pappelreihe, ist die Anlage einer ausmähbaren Blänke vorgesehen. Die Pflegehinweise aus dem Umweltbericht sind zu beachten.

Zur Sicherstellung der Maßnahmenumsetzung wird eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Stadt Rahden, dem Vorhabenträger und dem Flächeneigentümer in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abgeschlossen.

Insgesamt verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

## 12.4 Artenschutz

Unter Beachtung der folgenden Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten und somit keine Ausnahmeverfahren erforderlich.

- Baufeldräumung: Die Baufeldräumung (Gehölzentfernungen / Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen / Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden) müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen Anfang August und Anfang März erfolgen.
- Baufeldräumung: Der Abbruch oder Umbauarbeiten an vorhandenen Gebäudebeständen muss außerhalb der Wochenstubenzeit (Mai bis August) und der Winterschlafzeit (Dezember bis März) der Fledermäuse und somit Anfang September bis Ende November oder Mitte März bis Ende April erfolgen. Als günstigster Monat ist der Oktober zu nennen, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubengesellschaften aufgelöst sind und die Tiere noch ausreichend mobil sind, eigenständig in andere Quartiere umzusiedeln. Sollten Arbeiten (Abriss oder ähnlich) außerhalb der genannten Zeiträume am Gebäudebestand erfolgen, ist dieser vor Abbruch durch einen fachkundigen Fledermauskundler auf eventuellen Besatz mit Individuen aus der Artgruppe der zu überprüfen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Landschaftsbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.
- Baumfällarbeiten: Ggf. erforderliche Baumfällarbeiten müssen außerhalb der Brutsaison der Vögel und der Sommeraktivitätszeit der Fledermäuse und somit zwischen Anfang Oktober und Anfang März (bestenfalls während einer Frostperiode in den Monaten Dezember, Januar, Februar) stattfinden.
- Vor Fällmaßnahmen sind Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser > 30 cm auf großvolumige Höhlen und ggf. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Beim Feststellen von Fledermausbesatz ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Dies gilt auch, wenn trotz aller Vorsichtsmaßnahmen, Bäume mit Fledermausbesatz gefällt wurden.

## 12.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Stadt Rahden in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

# 13 Abschließende Erläuterungen

## 13.1 Bodenkontaminationen/ Altablagerungen

Nach Kenntnisstand der Stadt Rahden befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen o.ä.

Soweit sich bei Bauarbeiten, Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdeten Stoffen hindeuten, ist der Kreis Minden-Lübbecke - Untere Bodenschutzbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen.

## 13.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Rahden-Wehe“ (weitere Schutzzone IIIa). Innerhalb dieser Schutzzone ist die Errichtung oder wesentliche Veränderung baulicher Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Menschen oder von Tieren nach der Schutzgebietsverordnung vom 06. Februar 1980 genehmigungspflichtig (§ 3 Abs. 1 Nr. 1), sofern ein Anschluss an eine zentrale Kanalisation bzw. eine genehmigte Abwasserbeseitigungsanlage vorgesehen ist. Andernfalls ist die Errichtung unzulässig.

Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser wird dem Klärwerk durch Anschluss an die vorhandene Kanalisation zugeleitet.

Die Funktionen des Wasserschutzgebietes werden durch das Vorhaben folglich nicht beeinträchtigt.

## 13.3 Richtfunk

Am südwestlichen Rand des Plangebiets verläuft die Richtfunkstrecke Damme-Barsinghausen. Aufgrund der Beschränkungen zur Höhe baulicher Anlagen ist nicht von einer Beeinträchtigung der Richtfunkstrecke auszugehen.

## 13.4 Denkmalschutz

### Baudenkmale

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

### Bodendenkmale / Archäologie

Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Befunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um

ggfls. archäologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Bielefeld), Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 (Zentrale), schriftlich mitzuteilen.

## 13.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Größe des Plangebiets (= Bruttobauland) | | 100 % | 0,73 ha |
| 2. | Öffentliche Verkehrsfläche | | 12 % | 0,09 ha |
| 3. | Nettobauland (MD(W)-Gebiet) | | 88 % | 0,64 ha |
| | davon | | | |
| | 2.1 MD(W)-1 | ca. 0,18 ha | | |
| | 2.2 MD(W)-2 | ca. 0,32 ha | | |
| | 2.3 MD(W)-3 | ca. 0,14 ha | | |

## 13.6 Erschließungskosten

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt Rahden. Der Stadt Rahden entstehen insofern keine Kosten für die Erschließung

## 13.7 Bodenordnung und Realisierung

Der Vorhabenträger verfügt über alle erforderlichen Grundstücksflächen, so dass eine der wesentlichen Voraussetzungen für eine Realisierung der Planung gegeben ist.

Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets werden nach Fertigstellung der Stadt Rahden übergeben und als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet.

Die neugeordneten Grundstücke sollen an interessierte Bauherren veräußert werden.

## 14 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplans Nr. 91 „Wehe – Husen“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2017-05-18
**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

*gez. J. Eversmann*

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Wehe - Husen“ hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 18.05.2017 zugrunde gelegen.

Rahden, den …….

.....
Der Bürgermeister