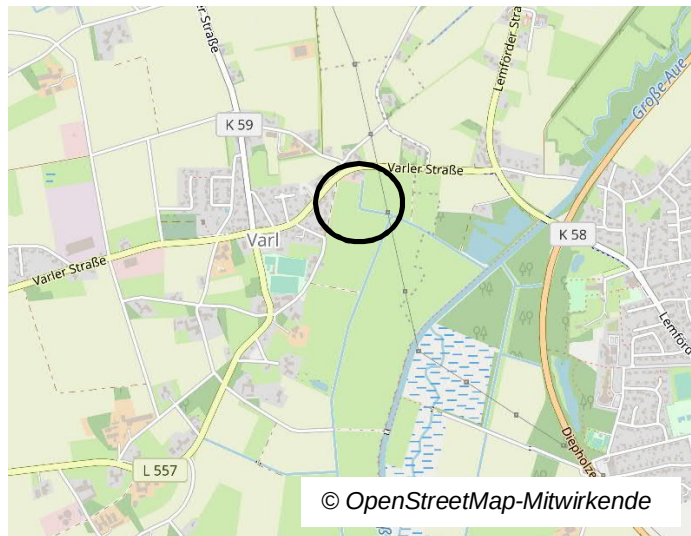




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

**Bebauungsplan Nr. 107
„Varl - Alter Kirchweg“**



Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

Vorentwurf

Projektnummer: 223316

Datum: 2023-11-30

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Abwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	4
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	5
4.2	Hochwasserschutz	7
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	8
4.4	Bebauungsplan (B-Plan)	8
5	Immissionsschutz	9
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen	9
5.2	Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen	10
5.3	Vorbelastung durch Sportlärm	10
5.4	Vorbelastung durch Geruchsmissionen aus der Landwirtschaft.....	11
6	Städtebauliches Planungsziel	14
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	17
7.1	Art der baulichen Nutzung	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung	17
7.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen.....	17
7.4	Mindestgrundstücksgrößen	18
7.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	18
7.5.1	Straßenverkehrsflächen	18
7.5.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg	18
7.6	Öffentliche Grünflächen.....	18
7.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
7.8	Anpflanzen von Bäumen	19
8	Städtebauliche Daten.....	19
9	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	19
10	Erschließung	20
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	20
10.2	Technische Erschließung	21
11	Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz	21

12	Klimaschutz / Klimawandel.....	22
13	Nachrichtliche Übernahme	23
14	Abschließende Erläuterungen.....	23
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	24

ANLAGEN

- Scoping-Unterlage zum Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzprüfung, IPW Nov. 2023
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung inkl. Versickerungsnachweis, IPW *in Bearbeitung*
- Standortuntersuchung „Wohnbaulandentwicklung Varl“, IPW Sept. 2021
- Prognose von Geruchsimmissionen, DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mrz. 2021

Hinweis:

Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachbereich III - Bauen und Stadtentwicklung der Stadtverwaltung Rahden, Lange Straße 9, 32369 Rahden während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 2023-11-30

Proj.-Nr.: 223316

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 Planungsanlass / Allgemeines

Planungsanlass ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Varl. 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 Varl) 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 Varl 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.

Um dennoch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Varl entsprechend der Nachfrage zu schaffen, wurden im Rahmen einer Standortuntersuchung im Sinne einer Machbarkeitsstudie acht Teilflächen auf ihre Eignung für eine Wohnbaulandentwicklung geprüft (IPW 2021). Im Ergebnis der Standortuntersuchung hat sich eine Fläche östlich der Gemeindestraße „Alter Kirchweg“ als am geeignetsten herausgestellt.

Inzwischen ist die Stadt Rahden Eigentümerin dieser Flächen, so dass sie nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rahden ist die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches für die Eigenentwicklung der Ortschaft Varl. Die zur Verfügung stehenden Flächen grenzen unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich an. Derzeit sind die Flächen dem Außenbereich zuzuordnen und daher nicht bebaubar. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Rahden, in der Ortschaft Varl, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 107 führt die Stadt Rahden die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes durch.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 28.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ beschlossen. Für den Bebauungsplan ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1) und 4 (1) sowie 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB am 21.11.2023 in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung in der Ortschaft Varl durchgeführt. Daran anschließend bestand noch bis zum ____ die Möglichkeit zur Einsicht der Unterlagen und zur Abgabe einer Stellungnahme. Im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ fand die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB statt.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung sind die Unterlagen gemäß § 3 (2) BauGB für mindestens dreißig Tage im Internet zu veröffentlichen. Dementsprechend bestand im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ für jedermann die Möglichkeit die Planungen einzusehen und Anregungen vorzutragen. Im gleichen Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB statt.

3 Geltungsbereich / Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortschaft Varl, unmittelbar angrenzend an die bebaute Ortslage, östlich der Gemeindestraße Alter Kirchweg. Der Planungsraum weist eine Gesamtfläche von rund 2 ha auf. Er umfasst das Flurstück 109 der Flur 8 in der Gemarkung Varl. Das Flurstück stellt sich derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche dar. Die Straße Alter Kirchweg wird durch eine straßenbegleitende Baumreihe gesäumt. Im südlichen Plangebiet steht ein Einzelbaum. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben, daran und in Richtung Süden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Im Osten verläuft eine Freileitung in Nord-Süd-Richtung.



Luftbild 2022 (Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2023>)

4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Landes- und Regionalplanung

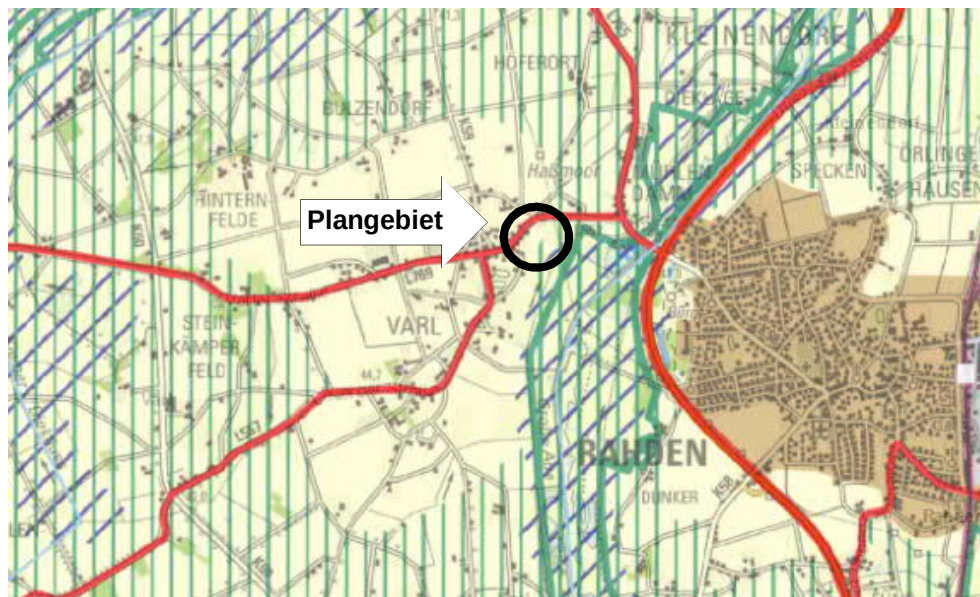
Landesentwicklungsplan

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW in der aktuell gültigen Fassung) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen. Nach den Darstellungen des LEP NRW liegt die Ortschaft Varl inmitten eines als „Freiraum“ festgelegten Bereichs. Der Freiraum soll erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Minden-Lübbecker Land“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten. Ein weiteres Ziel des LEP NRW ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten. Ein Grundsatz des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Wiedernutzung von Brachflächen. Durch ein Flächenrecycling sollen hierbei Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden (s. Pkt. 6.1-8 Grundsatz LEP NRW).

Regionalplan

Gemäß Regionalplan für das Kreisgebiet Minden-Lübbecke (in der aktuell gültigen Fassung) hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Sonstige Wohnplätze/Gemeindeteile können nach landesplanerischen Kriterien nur entsprechend dem Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung entwickelt werden (Eigenentwicklung). In Ortsteilen kann im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur und unter besonderer Berücksichtigung landschaftspflegerischer Erfordernisse eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung auch über den Bedarf der in den Gemeindeteilen ansässigen Bevölkerung hinaus sinnvoll sein. Dies darf der grundsätzlich angestrebten Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte nicht zuwiderlaufen (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 2 GEP). Im Rahmen einer geordneten siedlungsstrukturellen Entwicklung sind die Reserveflächenüberhänge der Flächennutzungspläne abzubauen. Vorrangig sollten solche Flächen zurückgeplant werden, sie sich aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit am ehesten dazu eignen, dem Freiraum wieder zugeordnet zu werden (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 4 GEP).

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln. Bei peripheren Siedlungsflächenerweiterungen ist erst zu prüfen, ob nicht durch Streu- und Splittersiedlung vorbelastete Bereiche an vorhandene Siedlungsbereiche angegliedert und somit eine sinnvolle siedlungsstrukturelle Arrondierung herbeigeführt werden kann (s. Pkt. B.I. 1. Ziel 6 GEP).



Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Kreis Minden-Lübbecke

Gemäß zeichnerischer Darstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet inmitten eines Bereiches ohne weitere Darstellung. In unmittelbarer Nähe sind Bereiche mit Freiraumfunktionen „Schutz der Natur“; Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und „Überschwemmungsbereiche“ abgegrenzt. Die Hauptverkehrsstraße L 557 ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Fazit

Die im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und im Regionalplan aufgeführten Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung müssen von der Stadt beachtet werden. Mit der Planung soll im Rahmen der Eigenentwicklung der Ortschaft Varl neuer Wohnraum geschaffen werden. Für die Bereitstellung von neuem Wohnraum wird die Inanspruchnahme intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen (Acker) im Außenbereich, unmittelbar angrenzend an den bebauten Siedlungsbereich von Varl, erforderlich, da innerhalb der Ortslage von Varl dem freien Markt keine Bauflächenreserven zur Verfügung stehen. Auch eine Angliederung von vorhandenen Splittersiedlungen ist auf Grund der nicht zur Verfügung stehenden Flächen nicht umsetzbar. Durch die Planung soll der Siedlungsbereich städtebaulich abgerundet und geringfügig erweitert werden. Bei den potenziellen Flächen handelt es sich aber nicht um exponierte Lagen.

Die in der Ortschaft Varl vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (wie Kindergarten, Grundschule mit OGS, Freiwillige Feuerwehr Varl-Sielhorst, Sportplatz, Spielplätze, Vereinszentrum, Friedhof mit Kapelle, Freie Evangelische Kirchengemeinden, Tierarztpraxis, Gastronomie) sind Tragfähig genug, um den Mehrbedarf durch die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches mit abzudecken. Varl verfügt zudem über ein reges Vereinsleben (u. a. Spielvereinigung Union Varl, Schützengilde Varl, Schützenverein Varlheide, Heimatverein Varl-Varlheide, Jägerschaft, Landfrauen, Sozialverband, Landwirtschaftlicher Ortsverband, Rassegeflügelzuchtverein). Neben den Infrastruktureinrichtungen sind noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe im Ort ansässig sowie einige Gewerbebetriebe (u. a. MeierGuss, Dachkeramik Meyer-Holsen GmbH, Stalleinrichtungen Meier Varl GmbH, Bechert Kunststofftechnik, KB CNC) und Dienstleister/Einzelhändler (u. a. Teeladen, Geschenkeladen, Heilpraktikerin). Zur Naherholung steht u. a. das Naturschutzgebiet „Schnakenpohl“ zur Verfügung.

Im Zuge der parallel in Aufstellung befindlichen 91. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Bauflächen im Bereich des Sportplatzes zurückgenommen und zukünftig als Grünflächen dargestellt. Damit werden die Reserveflächenüberhänge abgebaut und eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung sichergestellt.

Auf Grund der relativ geringen Flächengröße der Baufläche und Erweiterung des Siedlungsbereiches um ca. 9 Baugrundstücke wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von erheblichen Beeinträchtigungen ausgegangen. Die Ortschaft Varl wird auch zukünftig in der Lage sein, sich aus der bestehenden Infrastruktur versorgen zu können.

4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG) mit niedriger Wahrscheinlichkeit (> HQ500).
- Mögliche Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse werden noch ermittelt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung werden mögliche Auswirkungen ermittelt und Lösungsvorschläge gemacht.

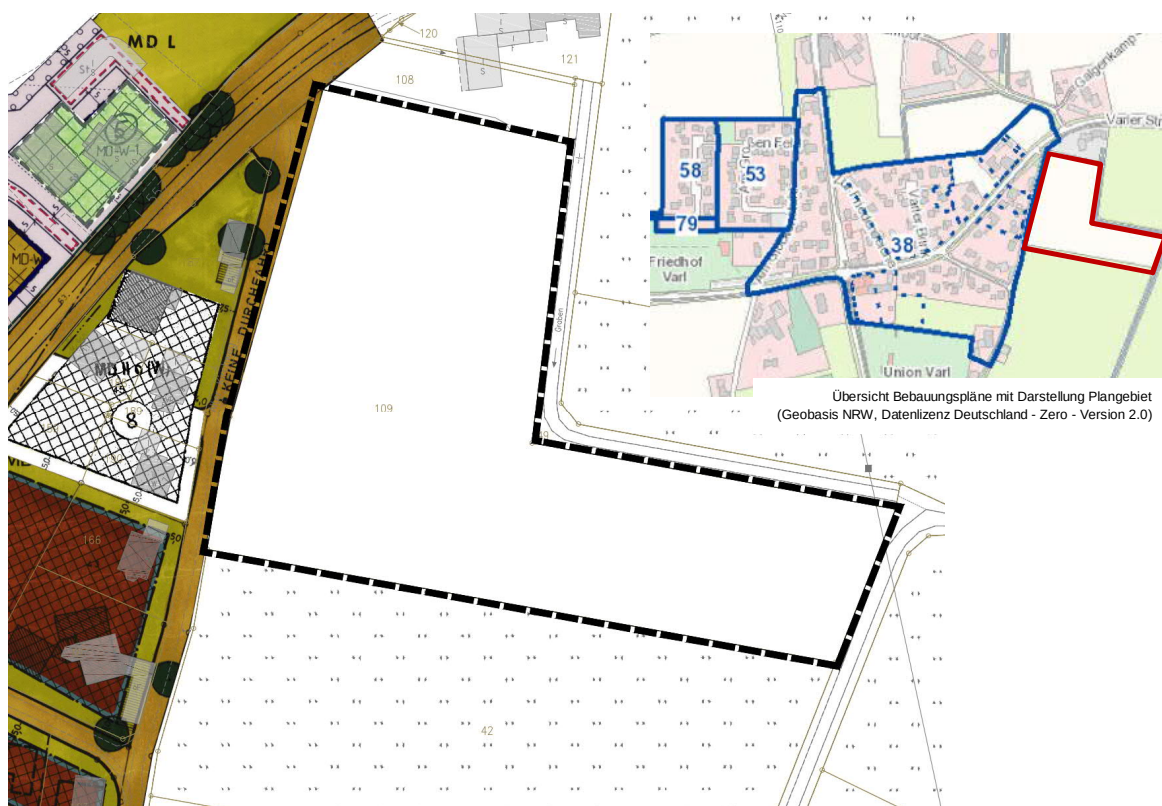
4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rahden ist der Bereich des Bebauungsplanes vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt mit Überlagerung eines Landschaftsschutzgebietes für einen Teilbereich. Damit ist eine Entwicklung für Wohnzwecke derzeit nicht möglich. Im Rahmen der 91. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher die Darstellung der Flächen des B-Plan-Geltungsbereiches in Wohnbauflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Darstellung des Landschaftsschutzgebietes wird unverändert übernommen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden dieser geänderten Darstellung entsprechen, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen wird.

4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Für den Geltungsbereich wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Im Westen grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des **B-Planes Nr. 38 „Ortskern Varl“** an. Dieser ist 1983 in Kraft getreten und umfasst den gesamten alten Ortskern von Varl. Er wurde inzwischen zehnmal geändert. Für den angrenzenden Bereich sind Dorfgebiete als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.



Übersicht B-Pläne mit Darstellung Plangebiet
(Plangrundlage: © Geobasis NRW; Bearbeitung/Collage IPW)

5 Immissionsschutz

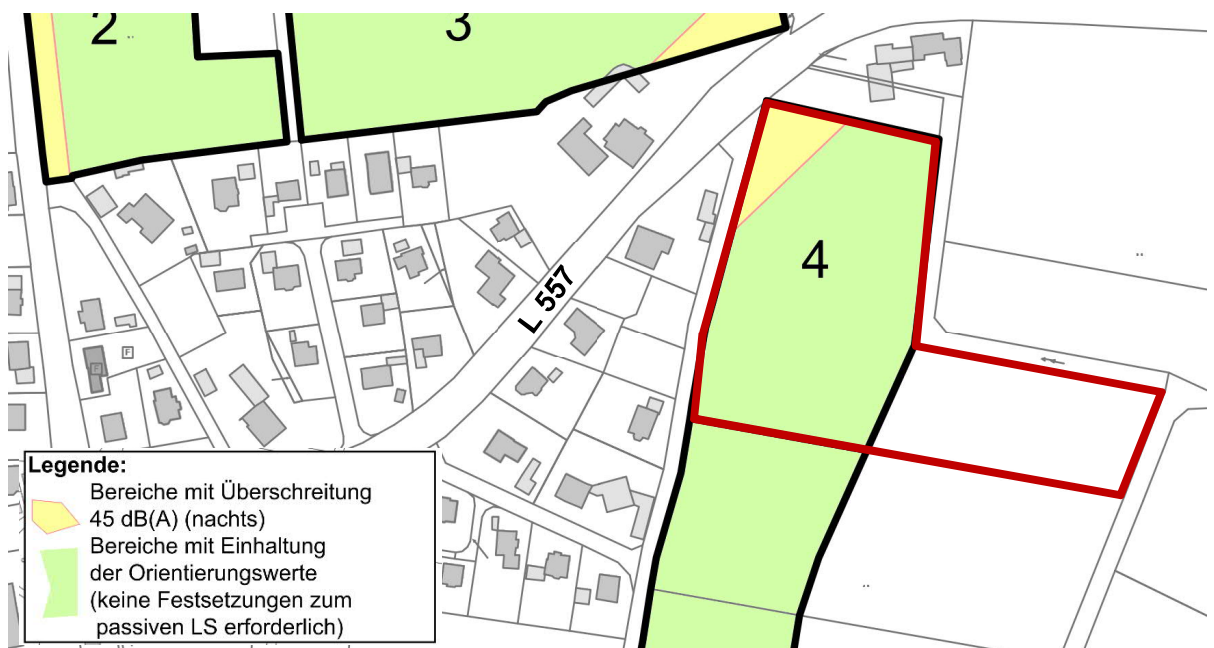
5.1 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Einschränkungen durch Straßenverkehrslärm ergeben sich bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55/45 dB(A). Sofern bei Überschreitungen der Orientierungswerte kein aktiver Lärmschutz vorgesehen wird, ist zum Schutz der Bevölkerung die Festsetzung von passivem Lärmschutz (Lärmschutzfenster) erforderlich. Damit ist entweder aufgrund der Immissionen weniger Wohnbebauung möglich oder aber es erhöhen sich die Baukosten bei der Erschließung der jeweiligen Teilflächen durch die zusätzlichen Kosten für den passiven Lärmschutz.

Im Rahmen der vorangegangenen Standortuntersuchung wurde eine Grobbewertung zum Verkehrslärm (u. a. für die L 557) durchgeführt. Es wurden Daten der Straßenverkehrszählung 2015 verwendet (s. nachfolgende Tabelle). Gemäß RLS-90 wurde zur Bestimmung von Grenzwertisophonen auf eine vereinfachte Berechnung „lange gerade Straße“ zurückgegriffen. Es wurde eine Immissionshöhe von 5,20 m unterstellt (= 1. OG). Die Verkehrsbelastung von 2015 wurde auf den Prognosezeitraum 2035 hochgerechnet (+ 20 %).

Straße	ZSt-Nr. (gem. SVZ 2015)	DTV2035 [Kfz/24h]	pt [%]	pn [%]	v [km/h]	Abstand Isophone [m]	
						Tag (55 dB(A))	Nacht (45 dB(A))
L 557 (östlich K 59)	3517 2200	3.785	4,9	3,4	50	31,0	42,0

Bei der Berechnung wurde der Anteil des Plangebietes bestimmt, für den mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist und hierzu der Abstand zur Einhaltung der Nacht-Werte ermittelt. In den so abzugrenzenden Bereichen wären dann grundsätzlich Festsetzungen zum passiven Lärmschutz vorzusehen.



Die grafische Darstellung der Abstände der Nacht-Isophone in der obigen Abbildung verdeutlicht, dass in der Teilfläche 4 -Plangebiet- im nordwestlichen Bereich Beeinträchtigungen durch

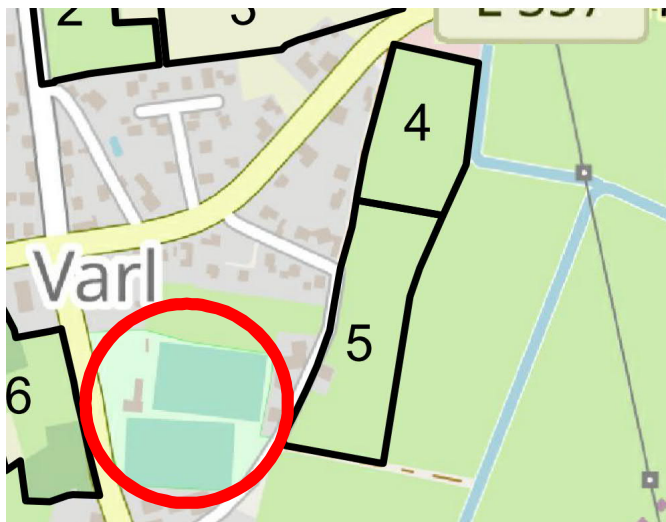
Verkehrslärm zu erwarten sind (Überschreitung der Nacht-Orientierungswerte). In diesem Bereich sind im B-Plan Grünflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Straßenverkehrslärmen festgesetzt. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen für die zukünftigen Wohnbaugrundstücke ausgegangen. Demzufolge ist eine Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen entbehrlich.

5.2 Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen

Die im Nahbereich der Ortslage von Varl vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich westlich des Siedlungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sind die Vorbelastungen aus der gewerblichen Nutzung für das Plangebiet nicht relevant. Mit der geplanten Wohnnutzung wird nicht näher an diese Nutzungen herangerückt. Auch in Richtung Osten -im Außenbereich von Varl- sind keine Nutzungen vorhanden, die einen Einfluss auf das Plangebiet haben könnten. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnnutzung ausgegangen.

5.3 Vorbelastung durch Sportlärm

Im Süden von Varl, östlich der Leverner Straße befindet sich die Sportanlage der Spvgg. Union Varl. Die Sportanlage verfügt über zwei Fußballfelder (beide mit Flutlicht) sowie ein Beachvolleyfeld, welches aber aktuell nicht genutzt wird.



Lage der Sportanlage
(Plangrundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende)

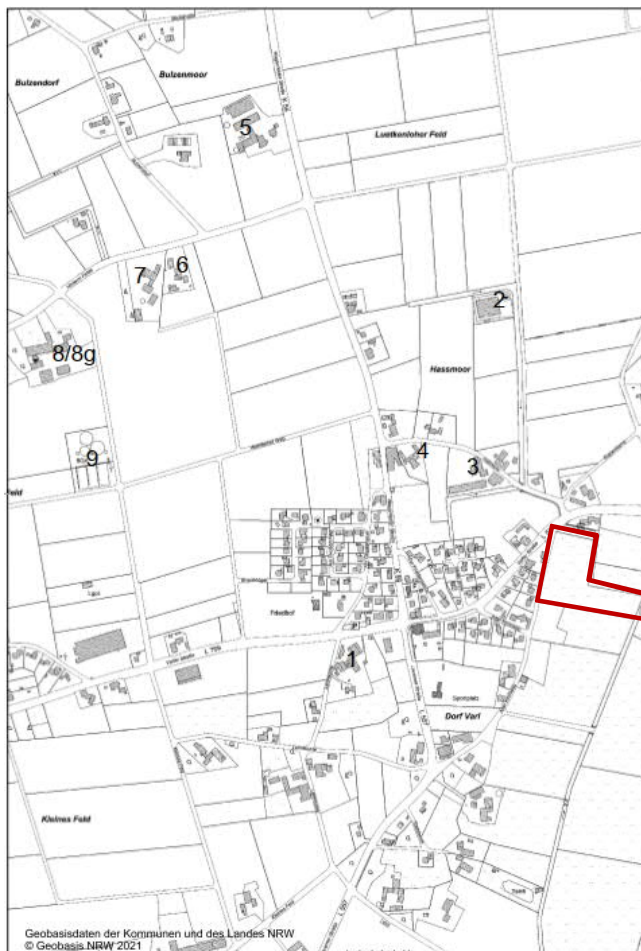
Zur Vermeidung von Konflikten sind ausreichende Abstände zur Sportanlage einzuhalten. In der städtebaulichen Lärmfibel des Landes Baden-Württemberg (2018) wird als Anhaltswert zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für einen Betrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten für Fußballtraining ein Abstand zwischen Sportanlage und Wohnbebauung (WA-Nutzung) von 56 m angegeben. Für Punktspiele (mit bis zu 300 Besuchern) vergrößert sich dieser Abstand auf 137 m.

Mit dem Plangebiet wird ein Abstand von etwa 175 m zur vorhandenen Sportanlage eingehalten. Insofern wird davon ausgegangen, dass es durch die vorliegende Planung nicht zu Einschränkungen durch Sportlärm kommt.

5.4 Vorbelastung durch Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in einem ländlich geprägten Raum, in dem es zwangsläufig zu gewissen landwirtschaftsspezifischen Immissionen (Gerüche, Geräusche, Stäube) kommt, die aus der Nutztierhaltung bzw. der Bewirtschaftung umliegender Acker- und Grünlandflächen resultieren. Letzteres kann jahreszeitlich und witterungsbedingt auch an Sonn- und Feiertagen sowie in den Nachtstunden auftreten. Diese Immissionen sind in ländlichen Gebieten ortsüblich, unvermeidbar und insofern zu tolerieren. Sie führen jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen.

In Varl und der näheren Umgebung befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit genehmigter Tierhaltung, die hinsichtlich der emittierten Gerüche auf die Ortschaft einwirken. Daher war es erforderlich, im Rahmen der Standortuntersuchung, die auftretenden Geruchsimmissionen, auf Grundlage der TA-Luft und der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL), zu ermitteln und zu beurteilen (DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mrz. 2021, s. Anhang).



Übersicht der zu berücksichtigenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Darstellung Plangebiet (Stadt Rahden)

„Im Rahmen einer Geruchsimmissionsprognose ist die Gesamtgeruchsbelastung auf den geplanten Bauflächen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe zu ermitteln. Der Berechnung und Beurteilung liegen die TA-Luft und die Geruchsimmissionsrichtlinie zugrunde. Die zugrunde zu legenden genehmigten Tierzahlen werden früheren geruchsimmissionstechnischen Untersuchungen in diesem Bereich sowie den zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen der Stadt Rahden entnommen.“



Geruchsstundenhäufigkeiten in % - Gesamtbelastung / Bauflächen -
Hofstelle 3: Istzustand / Mit geplanter Stallung 8g mit Darstellung Plangebiet
(DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mrz. 2021)

Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Auf praktisch allen untersuchten Bauflächen (aber auch im Bereich der bestehenden Bebauung der Ortschaft Varl) wird der Immissionsrichtwert der GIRL für Wohngebiete von 10 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit überschritten.
- Auf 3 bzw. (je nach Berechnungsvariante) 4 Bauflächen liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 - 15 % Jahresgeruchsstundenhäufigkeit. Hier wird folglich der Immissionsrichtwert für Dorfgebiete von 15 % eingehalten. Unabhängig davon sind gemäß Auslegungsfragenkatalog zur GIRL (Stand 2017) beim Übergang vom Außenbereich zum Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 12 - 15 % denkbar (s. Pkt. 11.1 des Auslegungsfragenkatalogs).

Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung bleibt der Genehmigungsbehörde vorbehalten.“

Für den Fall, dass die geplante Erweiterung der Hofstelle 8 um die Stallung 8g nicht realisiert wird, verändert sich die Gesamtbelastung Geruch wie folgt:

„Es ergeben sich (gegenüber den Berechnungen mit Stallung 8g) Reduzierungen der Geruchsbelastung um 0 - 2 %, wobei sich die höchsten Reduzierungen auf den Bauflächen ergeben, die der Hofstelle 8 am nächsten liegen.“



Geruchsstundenhäufigkeiten in % - Gesamtbelastung / Bauflächen -
Hofstelle 3: Istzustand / Ohne geplante Stallung 8g mit Darstellung Plangebiet
(DEKRA Automobil GmbH Bielefeld, Mai 2021)

	Immissionsrichtwert in % Jahresgeruchs- stundenhäufigkeit [mit Stallung 8g]	Immissionsrichtwert in % Jahresgeruchs- stundenhäufigkeit [ohne Stallung 8g]	Gutachterliche Bewertung *
Plangebiet	8 bis 14	8 bis 14	gemäß Auslegungsfragenkatalog zur GIRL (Stand 2017) sind beim Übergang vom Außen- bereich zum Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 12 - 15 % denkbar

* Es wird darauf hingewiesen, dass bei Werten von 10-15 eine sogenannte „Zwischenwertbildung“ nur dann zulässig ist, wenn keine Flächen mit geringerem städtebaulichen Konfliktpotential umsetzbar wären.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist eine wohnbauliche Nutzung innerhalb des Plangebietes denkbar. Der nördliche Bereich liegt unweit der einwirkenden Betriebe. Die Belastung hängt stark von den Entwicklungen der landwirtschaftlichen Betriebe ab. Um das Konfliktpotenzial zu minimieren und mögliche Einschränkungen für die landwirtschaftlichen Betriebe zu unterbinden, wird im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Daran schließt

sich eine Straßenverkehrsfläche an. Erst dann beginnen die Wohnbaugrundstücke. Die geplante Wohnnutzung bleibt damit hinter den bestehenden Nutzungen zurück und rückt nicht näher an die landwirtschaftlichen Betriebe heran. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnnutzung ausgegangen. Eine abschließende immissionsschutzrechtliche Beurteilung hat durch die Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

6 Städtebauliches Planungsziel

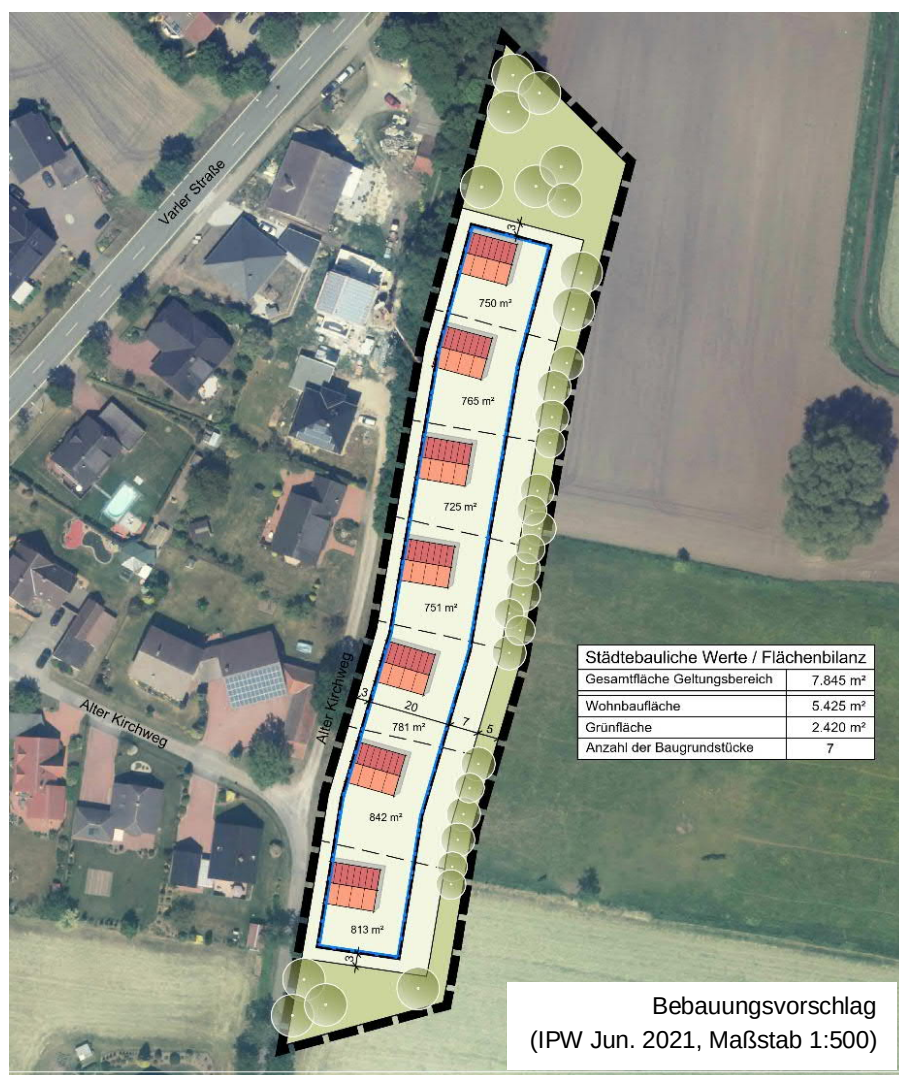
Städtebauliches Planungsziel der Stadt Rahden ist die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches für die Eigenentwicklung der Ortschaft Varl. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches/der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Varl) stehen dem freien Markt keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Dementsprechend wurde im Vorfeld unter Berücksichtigung der wesentlichen Fachplanungen durch eine Standortuntersuchung ermittelt, inwieweit der Siedlungsbereich von Varl geringfügig erweitert werden kann. Hierfür wurden acht Teilflächen festgelegt, die grundsätzlich aufgrund ihrer Lage und dem Anschluss an den bebauten Siedlungsbereich von Varl für eine Wohnbaulandentwicklung in Frage kommen könnten. Im Ergebnis der Standortuntersuchung hat sich eine Fläche östlich der Gemeindestraße „Alter Kirchweg“ als am geeignetsten herausgestellt. Inzwischen ist die Stadt Rahden Eigentümerin dieser Flächen, so dass sie nun einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.

Derzeit liegt das Plangebiet im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Varl entsprechend der Nachfrage zu schaffen, ist die Beanspruchung dieser bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen unvermeidbar und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine flächensparende Bauungskonzeption zu erreichen, wurden alternative Bauungs- und Erschließungsvorschläge erarbeitet.

Im Ergebnis der Standortuntersuchung hat sich herausgestellt, dass die untersuchten Teilflächen 4 und 5 am ehesten für eine Ausweisung von Wohnbauland in Frage kommen. Sie weisen die geringsten Restriktionen auf.



Es bietet sich an, aufgrund der abfallenden Belastungswerte im Mittelbereich der beiden Teilflächen, aus einer Kombination beider Teilflächen eine Bauzeile entlang der Gemeindestraße „Alter Kirchweg“ unter Berücksichtigung der vorhandenen Baumstandorte zu schaffen. Im Übergang zur freien Landschaft soll eine öffentliche Grünfläche mit Bepflanzungsvorgaben vorgesehen werden, um einen deutlichen Abschluss der Ortsentwicklung in Richtung Osten zu erreichen.

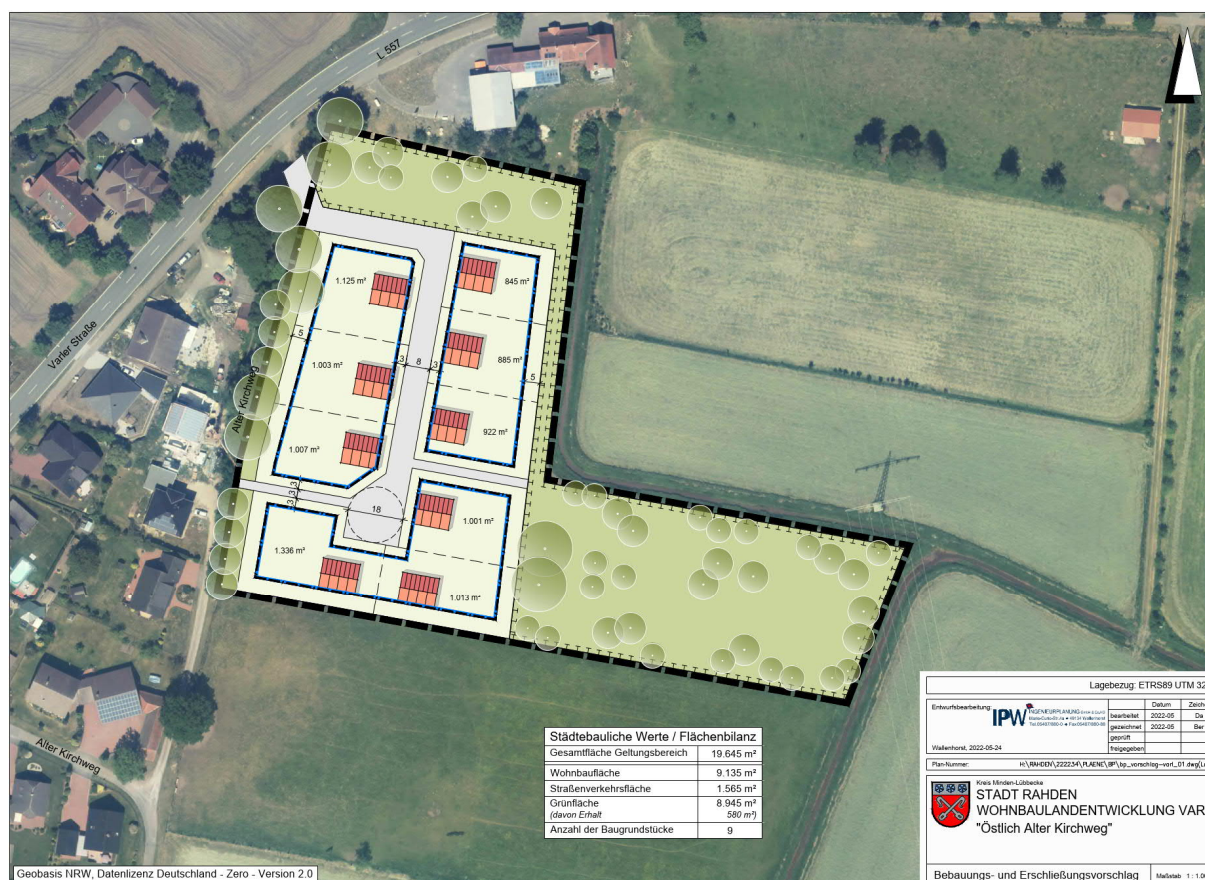


Luftbild 2020 (Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

In der weiteren Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass die vorgeschlagene Bebauung nicht realisierbar ist, da die südlichen Flächen nicht zur Verfügung stehen. Zudem kann durch diese Bebauungs- und Erschließungsvariante der Erhalt der vorhandenen Gehölze entlang der Straße Alter Kirchweg nicht gewährleistet werden.

In einer weiteren Variante werden die vorgenannten Einschränkungen berücksichtigt und ein kleiner Wohnsiedlungsansatz ausgebildet, der im Sinne der Eigenentwicklung der Ortschaft Varl nur ein paar wenige Baugrundstücke ermöglicht. Zudem wird ein sehr deutlicher Abstand zur offenen Landschaft in Richtung Osten und zu vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben in Richtung Norden geschaffen. Die Gehölze entlang der Straße Alter Kirchweg können vollständig erhalten werden. Es wird nur eine neue Zufahrt zum Plangebiet geben. Hiermit wird

eine flächensparende Baukonzeption aufgezeigt, die zudem einen sehr deutlichen Abschluss der Ortsentwicklung in Richtung Osten festlegt.



Bebauungs- und Erschließungsvorschlag zum B-Plan Nr. 107

Die Haupteerschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Nordwesten über eine neue Zufahrt von der vorhandenen Gemeindestraße Alter Kirchweg bzw. der L 557 aus. Die Planstraße -in einer Ausbaubreite von 8 m- verläuft in östlicher und südlicher Richtung innerhalb des Plangebietes und endet in einer für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ausreichend dimensionierten Wendeanlage. Für den nichtmotorisierten Verkehr sind Verbindungen in Richtung Osten und Westen vorgesehen. Durch die Straßenführung wird gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Die Grundstücke werden Größen von rund 850 bis 1.300 m² für Einfamilienhäuser erreichen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Um einen ausreichenden Abstand einzuhalten und den Erhalt der vorhandenen Gehölze sicherzustellen, ist entlang der Straße Alter Kirchweg eine öffentliche Grünfläche vorgesehen. In Richtung Norden und Osten schließen sich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unmittelbar an die Baugrundstücke an. Hierdurch wird ein deutlicher Übergang zur offenen Landschaft geschaffen und gleichzeitig erforderliche Kompensationsmaßnahmen ermöglicht.

Mit dem aufgezeigten Bebauungs- und Erschließungsvorschlag können die städtebaulichen Planungsziele der Stadt Rahden sowie die Vorgaben für eine angemessene Siedlungserweiterung im Sinne der Eigenentwicklung für die Ortschaft Varl realisiert und im Bebauungsplan entsprechend verankert/festgesetzt werden.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Planungsziels der Stadt Rahden, den Wohnsiedlungsbereich für die Eigenentwicklung der Ortschaft Varl zu ergänzen, werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ziel ist die Bereitstellung von Grundstücken für die Entwicklung von hauptsächlich familiengerechtem Wohnraum. In den allgemeinen Wohngebieten sind daher neben Wohngebäuden ausschließlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Um sicherzustellen, dass der durch eine offene Bebauungsstruktur geprägte Charakter der Ortschaft Varl erhalten bleibt und keine großvolumigen Mehrfamilienhäuser entstehen, sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. Dadurch wird dennoch gewährleistet, dass z. B. Familienangehörige oder auch Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe verbleiben/wohnen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH u. FH) getroffen.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wird eine GRZ von 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Damit können die jeweiligen Grundstücke in den allgemeinen Wohngebieten zu 40 % überbaut/versiegelt werden. Die GRZ entspricht damit dem Orientierungswert für die Obergrenze im WA (§ 17 BauNVO). Damit wird ein ausreichendes Maß für die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke und genügend Flexibilität für die Errichtung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze, die auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind, gewährleistet. Dennoch wird das städtebauliche Ziel, die offene Bebauungsstruktur der Ortschaft Varl fortzusetzen und einen verträglichen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen, berücksichtigt, indem ein hoher Freiflächenanteil auf den Grundstücken zu erhalten ist (60 %). Damit sich das neue Wohnquartier auch mit Blick auf die Höhenentwicklung harmonisch in die Umgebung aus einerseits vorhandener -überwiegend- Wohnbebauung im Norden und Westen sowie der freien Landschaft in Richtung Süden und Osten einfügt, ist in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich eine mögliche aber nicht zwingende zweigeschossige Bebauung verbunden mit einer Traufhöhe von max. 4 m und einer Firsthöhe von max. 9,50 m über Oberkante Erschließungsstraße zulässig. Damit werden die neu entstehenden Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen.

7.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt und ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen. In der offenen Bauweise dürfen Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten und müssen einen seitlichen

Grenzabstand einhalten. Insgesamt wird damit der üblichen Bauweise in den Ortschaften der Stadt Rahden entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Geltungsbereich werden vollständig durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Für die allgemeinen Wohngebiete werden insgesamt großzügige Baufenster festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung zu ermöglichen.

7.4 Mindestgrundstücksgrößen

Um einerseits die in weiten Teilen das Ortsbild prägende lockere Siedlungsstruktur von Varl zu erhalten und zu entwickeln und andererseits eine zu starke bauliche Verdichtung zu vermeiden, werden für die zukünftigen Grundstücke im WA Mindestgrundstücksgrößen festgelegt.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

7.5.1 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der westlich verlaufenden Gemeindestraße Alter Kirchweg aus mit einer neuen Zufahrt. Die Gemeindestraße ist direkt an die nordwestlich verlaufende Landesstraße 557 angebunden.

Das Quartier soll durch eine Wohnstraße für Anlieger erschlossen werden. Die erforderliche Erschließungsanlage ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen in einer Ausbaubreite von 8 m festgesetzt. Sie endet in einer für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge mit einem Durchmesser von 18 m ausreichend dimensionierten Wendeanlage.

7.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg

Zur fußläufigen Anbindung des neuen Wohnquartiers an den bestehenden Siedlungsbereich im Westen und damit an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sowie in Richtung Osten zur freien Landschaft sind innerhalb des Wohngebietes zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“ festgesetzt.

7.6 Öffentliche Grünflächen

Um innerhalb des neuen Wohnquartiers eine ausgewogene Vielfalt der Wohn- und Lebensmöglichkeiten zu erreichen, sind innerhalb des Plangebietes neben Bau- und Erschließungsflächen auch öffentliche Grünflächen festgesetzt. Hierdurch werden die straßenbegleitenden Gehölzbestände in die Planung integriert und ein Erhalt langfristig planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzten Grün-/Gehölzflächen tragen zur gestalterischen und ökologischen Aufwertung des Plangebietes bei.

7.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einen deutlichen Übergang zur offenen Landschaft zu erreichen und damit den Abschluss des Siedlungsbereiches in Richtung Osten festzulegen, sind im nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei der Abgrenzung wird auch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt. Innerhalb des LSG sind keine Bauflächen festgesetzt, so dass eine Entlassung der Flächen aus dem LSG entbehrlich ist.

Die festgesetzten Flächen sind durch entsprechende Maßnahmen aufzuwerten. *Die Maßnahmen werden bis zur Veröffentlichung ergänzt.*

7.8 Anpflanzen von Bäumen

Um neben den zu erhaltenden Gehölzen im Bereich der öffentlichen Grünflächen eine ökologische Aufwertung und Begrünung des Wohngebietes sicherzustellen, sind auf den Privatgrundstücken Einzelbäume zu pflanzen.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - allgemeines Wohngebiet (WA2), davon	8.937
o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 = 40 % des Nettobaulands)	3.575
o nicht überbaubare Grundstücksfläche	5.362
• Straßenverkehrsflächen	1.341
• Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Gehweg“	221
• öffentliche Grünflächen	581
• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8.566
Summe	19.646

9 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich das neue Wohnquartier einerseits in die Umgebung einfügt. Andererseits aber auch ökologische und klimatische Belange i. S. v. § 1 (5) Satz 2 und

§ 1a (5) BauGB Berücksichtigung finden. Die Vorschriften werden auf das notwendige Maß begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer mit Dachaufbauten kommt eine besondere Bedeutung zu. Hier wird die zulässige Dachneigung vorgegeben und Dachaufbauten in Größe und Ausführung begrenzt. Darüber hinaus wird vorgegeben, dass pro zulässiger Wohnung mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

Zur Ortsbildgestaltung gehört u. a. auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen im Vorgartenbereich und der Außenanlagen. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen. Bei der Gestaltung der Außenanlagen der privaten Grundstücke ist insbesondere die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen -bis auf 2 % der jeweiligen Grundstücksfläche- untersagt. Der sogenannte „Schottergarten“ findet in der Literatur eine entsprechende Definition. Wikipedia zum Beispiel definiert den Schottergarten wie folgt: *„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächlichste Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt. Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:*

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die westlich angrenzende Gemeindestraße Alter Kirchweg und die nordwestlich verlaufende L 557 erschlossen. Ein Ausbau der bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze bzw. neue Energieträger sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch das zentrale Wasserleitungsnetz sichergestellt. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Ein entsprechender Nachweis hat im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsplanungen zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 107 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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 oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung mit Versickerungsnachweis erstellt, um aufzuzeigen, wie eine schadlose Oberflächenentwässerung für das Plangebiet erfolgen kann. *Die Ergebnisse werden bis zur Veröffentlichung ergänzt.*

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers wird durch einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange, Artenschutz

Als Bestandteil dieser Begründung wird bis zur Veröffentlichung ein Umweltbericht erstellt. Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Diese Festlegung des Umfangs des

Umweltberichts erfolgt gemäß § 4 (1) BauGB unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Eine erste Bestandsanalyse mit Gliederungs- und Themenübersicht für den Umweltbericht ist als Anlage beigefügt (Scoping-Unterlage).

Die vorliegenden Unterlagen dienen u. a. dem Zweck, Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu erhalten.

Die Vorgaben des Naturschutzes hinsichtlich der Eingriffsregelung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich und Ersatz) sowie die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG werden durch den Umweltbericht bzw. die Artenschutzprüfung berücksichtigt.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung Stufe I wurde folgendes festgestellt: *„Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der europäischen Brutvögel und der Fledermäuse möglich. Eine mögliche Betroffenheit potentieller Quartiere baumhöhlenbewohnender Fledermäuse und/oder von Niststandorten der planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling und Star kann aufgrund eines Verlustes älterer Bäume durch den geplanten Anschluss der Verkehrsflächen an den westlich verlaufenden „Alten Kirchweg“ zum derzeitigen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.*

Hinsichtlich der Vogelarten „allgemeiner Planungsrelevanz“ wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung von allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkungen der Baufeldräumung etc.) keine Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten ist.“ Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (5) Satz 2 und § 1a (5) BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, das neue Wohnquartier unter der Prämisse von Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln. Hierfür sind verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, um das Plangebiet im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels zukunftsorientiert zu gestalten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich -soweit möglich- zur Versickerung zu bringen. Die Errichtung von Schottergärten ist bis auf einen sehr geringen Anteil unzulässig. Die Außenanlagen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und Gehölze zu pflanzen. Im östlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im Westen öffentliche Grünflächen zur Gehölzerhaltung vorgesehen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften, der örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich Varl ausgegangen.

13 Nachrichtliche Übernahme

Landschaftsschutzgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes -Fläche für Maßnahmen gemäß § 20 BauGB- liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-3416-003 "Altkreis Lübbecke". Die Landschaftsschutzgebietsverordnung ist zu beachten. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen und Abstände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Eine Entlassung der Flächen aus dem LSG ist daher entbehrlich.

14 Abschließende Erläuterungen

Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Dies können sein: z. B. verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks gesammelt. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorhergehenden Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine komplette Schadensbeurteilung beinhalten.

Für den Geltungsbereich liegen bisher keine Angaben zu möglichen Altablagerungen oder Altstandorten vor.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, ____ - ____ - ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Varl - Alter Kirchweg“ hat dem Rat der Stadt Rahden beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am _____.____.____ vorgelegen.

Rahden, _____.____._____
Der Bürgermeister
In Vertretung

.....
(Drunagel)