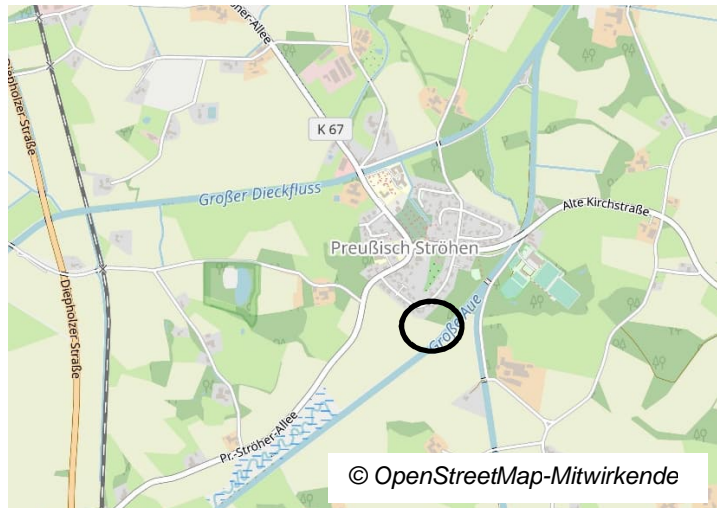




Stadt Rahden

Kreis Minden-Lübbecke

94. Änderung des Flächennutzungsplanes



Begründung

gemäß § 5 (5) BauGB

im Verfahren nach §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Entwurf

Projektnummer: 223317

Datum: 22.05.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	2
2	Verfahren / Abwägung	2
3	Geltungsbereich / Bestand	3
4	Planungsrechtliche Ausgangslage	3
4.1	Landes- und Regionalplanung.....	3
4.2	Hochwasserschutz / Starkregenereignisse.....	4
5	Standortbegründung / Städtebauliches Planungsziel	5
6	Inhalte der 94. Flächennutzungsplanänderung.....	6
7	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	7
8	Abschließende Erläuterungen.....	7
9	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	8

blau = Änderung/Ergänzungen nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3 (1) u. 4 (1) BauGB

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB, IPW Apr. 2025

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, 22.05.2025

Proj.-Nr.: 223317

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 Pr. Ströhen. Trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs aufgrund der demographischen Entwicklung liegen der Stadt Rahden zahlreiche Anfragen nach Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen vor. Für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Ortschaft Pr. Ströhen stehen Flächen, die im Süden unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich angrenzen, zur Verfügung. Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind diese bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Damit sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - vor dem Speukebusch“ gegeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat sich herausgestellt, dass zusätzliche Flächen für eine schadlose Oberflächenentwässerung sowie für den Ausgleich des bestehenden Kompensationsdefizits erforderlich sind. Hierfür stehen Flächen zur Verfügung, die östlich unmittelbar an die Wohnbauflächen angrenzen. Derzeit sind diese im geltenden Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Um die erforderliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist daher für diesen östlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches auch eine Änderung der F-Plan-Darstellungen erforderlich.

2 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Stadt Rahden hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 beschlossen, die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Für die Flächennutzungsplanänderung 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 sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 05.03.2025 bis einschließlich 05.04.2025 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise haben keinen unmittelbaren Einfluss auf die Flächennutzungsplanänderung bzw. beziehen sich auf nachgelagerte Genehmigungsverfahren. Gegen die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rahden wurden somit keine Bedenken vorgebracht.

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Demgemäß konnten im Zeitraum vom ____ bis einschließlich ____ Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden.

3 Geltungsbereich / Bestand

Die Stadt Rahden liegt im äußersten Norden von Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Minden-Lübbecke in Ostwestfalen-Lippe (Regierungsbezirk Detmold). Die Ortschaft Pr. Ströhen liegt rund 10 km nördlich des Zentralortes Rahden.

Den Änderungsbereich bilden Flächen südöstlich der Ortschaft Pr. Ströhen, zwischen der Kreisstraße 67 und dem Flusslauf der Großen Aue. Er umfasst einen Teil des Flurstücks 127 der Flur 16 in der Gemarkung Preußisch Ströhen. Der Änderungsbereich stellt sich derzeit als intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche dar. Im Bereich der Großen Aue befinden sich Einzelbäume. Die Ackerfläche setzt sich in Richtung Süden/Südwesten fort.



Luftbild 2024 (GovDATA Kreis Minden-Lübbecke [2025], Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0)

4 Planungsrechtliche Ausgangslage

4.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan

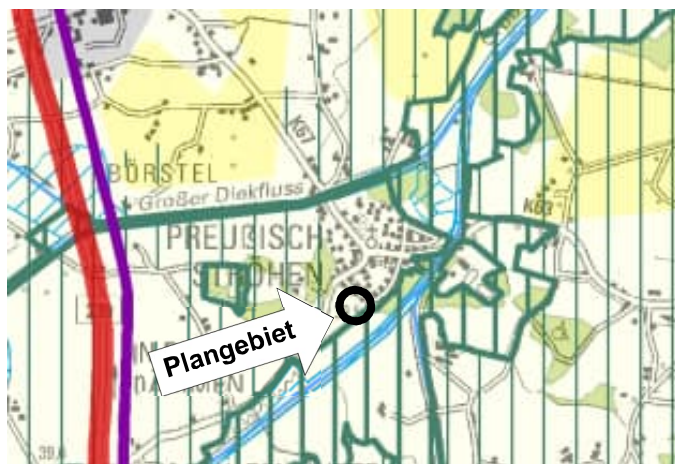
Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW in der aktuell gültigen Fassung) ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt 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 Pr. Ströhen 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 (s. Pkt. 7.1-1 Grundsatz „Freiraumschutz“ LEP NRW).

Regionalplan

Der Regionalplan OWL (in der aktuell gültigen Fassung) strebt an, die Siedlungsentwicklung im Planungsraum auf geeignete und möglichst konfliktarme Standorte zu steuern und zugleich für die nachfolgende Planungsebene ein großes Maß an Flexibilität bei Umsetzung der regionalplanerischen Festlegungen sicherzustellen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL

Gemäß zeichnerischer Darstellung des RP OWL liegt die Ortschaft Pr. Ströhen innerhalb eines Vorbehaltsgebiets „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“. Hierin sind u. a. Flächen für landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Agrarbrachen, die aus agrarwirtschaftlichen oder ökologischen Gründen zu erhalten oder zu entwickeln sind vorgesehen. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ist diesen Nutzungen und Funktionen besonderes Gewicht beizumessen (s. Pkt. 4.1.1 1056 u. Grundsatz F 1 1058, 1059 + 1060 RP OWL).

Fazit

Mit der 94. FPÄ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anlage einer naturnahen Retentionsfläche und zur Umsetzung von Maßnahmen für Natur und Landschaft im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geschaffen werden. Damit werden Flächen für die Landwirtschaft überplant und der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen; jedoch nicht dem Freiraum. Die Flächen im Übergang zum Flusslauf der Großen Aue werden durch eine Extensivierung aufgewertet und langfristig gesichert.

4.2 Hochwasserschutz / Starkregenereignisse

Die Hochwasserkarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellen flächendeckend für NRW eine Übersicht zur Verfügung, wo sich Überschwemmungsgebiete befinden bzw. wie stark sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können.

Die Jährlichkeit bzw. Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers beschreibt den zeitlichen Abstand, in dem ein entsprechendes Hochwasserereignis statistisch gesehen, einmal erreicht oder gar überschritten wird. Im Hochwasserrisikomanagement wird dabei oft auch von einem Hochwasser-Szenario gesprochen, wovon drei Szenarien im Vordergrund stehen:

- häufige/hohe Wahrscheinlichkeit (HQhäufig) = Hochwasser ist statistisch einmal alle 10-20 Jahre zu erwarten.
- mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) = Hochwasser ist statistisch einmal alle 100 Jahre zu erwarten.
- seltene Wahrscheinlichkeit (HQextrem) = Hochwasser ist statistisch einmal alle 200 Jahre oder seltener zu erwarten (in NRW wird oft auch mit einem HQ1.000 gerechnet).

In den Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten sind die Auswirkungen von Hochwasserereignissen unterschiedlicher Jährlichkeiten dargestellt.

Unter Starkregen wird allgemein eine große Regenmenge innerhalb sehr kurzer Zeit verstanden. Diese Regenmengen übersteigen oftmals die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z. B. Abwasserkanäle) und können bei ihrem Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten. Das BKG hat flächendeckend Starkregenereignisse für ganz NRW berechnen lassen und in einer Starkregenhinweiskarte dargestellt. In der Karte wird zwischen zwei Starkregen-Szenarien unterschieden:

- seltenes Starkregenereignis = 36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.
- extremes Starkregenereignis = 90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Jedoch liegt er innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG) mit niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500).

Die Gefährdung durch Starkregenereignisse nimmt mit fortschreitendem Klimawandel zu. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass gemäß Starkregenhinweiskarten im Änderungsbereich bei Starkregen vereinzelt Überflutungstiefen von 10 cm bis 30 cm auftreten können.

Da im Änderungsbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft u. a. für eine schadlose und naturnahe Oberflächenentwässerung vorgesehen sind, wird nicht davon ausgegangen, dass es durch die vorliegende Planung zu einer Verschlechterung der Situation kommt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine wasserwirtschaftliche Vorplanung erstellt und darin die Vorgaben berücksichtigt.

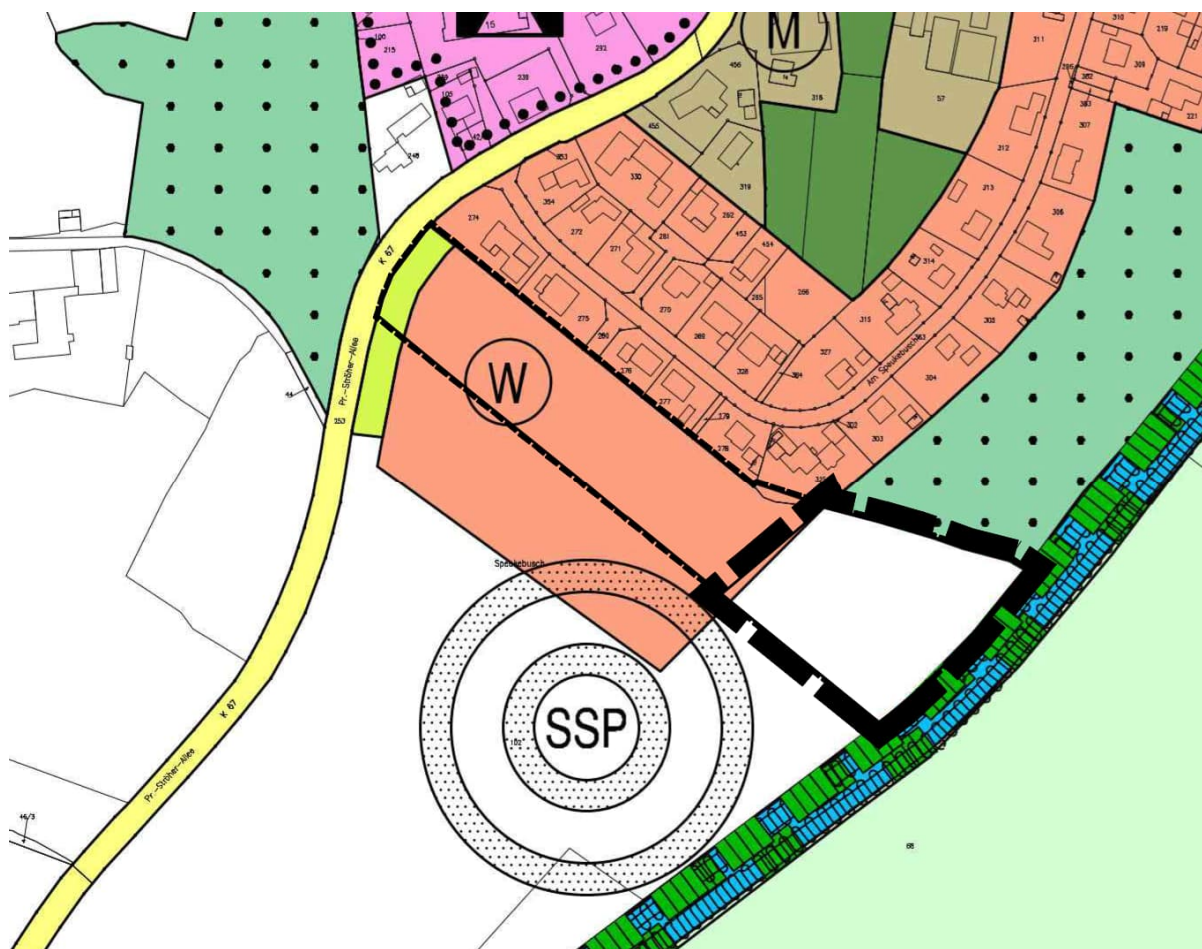
5 Standortbegründung / Städtebauliches Planungsziel

Anlass für die vorliegende 94. Flächennutzungsplanänderung ist der derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 108 „Pr. Ströhen - vor dem Speukebusch“. Städtebauliches Planungsziel ist die Entwicklung von Wohnbaugrundstücken zur Ergänzung des Siedlungsbereiches. Zur Realisierung der konkreten Planungen ist die Anlage von Retentionsflächen für eine naturnahe Oberflächenentwässerung erforderlich. Zudem hat ein Ausgleich des entstehenden

Kompensationsdefizits zu erfolgen. Als vorbereitender Bauleitplan ist für die vorgesehene Entwicklung teilweise auch der geltende Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches umfasst den östlichen Teil des B-Plan-Geltungsbereiches.

6 Inhalte der 94. Flächennutzungsplanänderung

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Rahden sind für den Bereich des Bebauungsplanes Wohnbauflächen, öffentliche Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt F-Plan Rahden mit Kennzeichnung Geltungsbereich (B-Plan + FPÄ)

Mit diesen Darstellungen ist die geplante Siedlungserweiterung möglich und aus dem F-Plan entwickelt. Die geplante Anlage einer naturnahen Retentionsfläche bei gleichzeitiger Extensivierung der Ackerfläche als Maßnahme für Natur und Landschaft ist derzeit jedoch nicht möglich.

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Rahden wird daher entsprechend der Planungsziele für einen Teilbereich geändert. Der Planungsebene -vorbereitende Bauleitplanung- entsprechend werden zukünftig statt der Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Mit der 94. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine schadlose Oberflächenentwässerung und die Entwicklung von Maßnahmen für Natur und Landschaft geschaffen.

Darstellung im geltenden F-Plan		Darstellung der 94. F-Plan-Änderung	
• Wohnbauflächen	0,02 ha	• Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,8 ha
• Flächen für die Landwirtschaft	0,78 ha		
Gesamt	0,8 ha		0,8 ha

7 Berücksichtigung der Umweltbelange

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden, um die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes in die Abwägung einstellen zu können (IPW, s. Anlage).

Innerhalb des Plangebietes ist die Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) vorgesehen. Diese Fläche soll multifunktional als Retentionsfläche sowie für Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Für die Herrichtung als Retentionsfläche sind Geländemodellierungen erforderlich. Anschließend soll die Fläche als Extensivgrünland bewirtschaftet werden. Es wird davon ausgegangen, dass ein, am südöstlichen Plangebietsrand gelegener, Saumstreifen und eine Baumreihe innerhalb der Maßnahmenfläche erhalten bleiben. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ausführungen zur Ausgestaltung der Maßnahmenfläche auf Grundlage der zu treffenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Angaben aus der dazugehörigen wasserwirtschaftlichen Vorplanung konkretisiert. Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und geplantem Flächenwert wird deutlich, dass durch die vorliegende Planung ein Kompensationsüberschuss generiert wird. Die Berechnung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (in Aufstellung befindlicher B-Plan Nr. 108) auf Grundlage der dort zu treffenden detaillierteren Festsetzungen konkretisiert.

8 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 Änderungsbereich liegen bisher keine Angaben zu möglichen Altablagerungen oder Altstandorten vor. Sollten sich Hinweise auf nachteilige Boden-/ Grundwasserveränderungen ergeben, ist dies der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke mitzuteilen.

Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Änderungsbereiches vor.

Bau-/Bodendenkmale

Weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der näheren Umgebung sind Bau-/Bodendenkmale vorhanden bzw. zum jetzigen Zeitpunkt bekannt.

Mit Schreiben vom 11.01.2024 hat der LWL-Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass auf Luftbildern anhand von Bewuchsmerkmalen Anomalien im Bereich des Plangebietes zu erkennen sind. Es handelt sich dabei wahrscheinlich um mittelalter- bis neuzeitliche Ackerbau- relikte wie Wölbäcker und/oder Beetparzellen. Da in der Umgebung auch Hinweise auf wüst gefallene Hofstellen vorhanden sind, in deren unmittelbarer Umgebung derartige Strukturen liegen, ist im Plangebiet mit dem Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen.

Die im Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 (5) DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.

Im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen werden die erforderlichen Arbeiten (Baggersondagen) eingeplant und durchgeführt.

9 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die 94. Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Stadt Rahden ausgearbeitet.

Wallenhorst, __. __. ____

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....
Matthias Desmarowitz

Die Begründung zur 94. Änderung des Flächennutzungsplanes hat dem Rat der Stadt Rahden beim Feststellungsbeschluss in seiner Sitzung am __. __. ____ vorgelegen.

Rahden, __. __. ____

Der Bürgermeister

In Vertretung
(Siegel) (Drunagel)