



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“

Juli 2013

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Planungsanlass und Planungsziele
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.3 Gewässer
 - 3.4 Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 4.4 Erschließung und Verkehr
 - 4.5 Immissionsschutz
 - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 5.4 Eingriffsregelung
 - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung, Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 16.11.2012.
- A.2 Schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, 07.08.2002 und ergänzende E-Mail vom 06.05.2013.
- A.3 Verkehrsuntersuchung Nördliche Entlastungsstraßen in Herzebrock-Clarholz, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV, Aachen, Februar 2009.

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ mit einer Größe von insgesamt **etwa 2,3 ha** liegt im Osten des Ortsteils Clarholz und schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsraum an. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch den Prickartzweg und die anschließende Wohnbebauung,
- Im Westen und Norden durch Acker- und Weideflächen sowie kleinere Hofstellen und
- Im Osten durch die Straße Feldbusch.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz befasst sich seit einiger Zeit intensiv mit den Herausforderungen des **demographischen Wandels**. Zum einen wird regelmäßig in den kommunalen Ausschüssen über die demographische Entwicklung von Herzebrock-Clarholz diskutiert. Zum anderen hat die Gemeinde 2010 ein **Wohnbaulandbedarfskonzept**¹ für den gesamten Ort erarbeiten lassen, das sich insbesondere mit dem Zusammenspiel zwischen den Möglichkeiten der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand und dem weiteren Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauland auseinandersetzt. Im Ergebnis zeigt sich, dass ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf aufkommen wird. Um für den gesamten Siedlungsbereich und die Infrastrukturen eine stabile Nutzung und Entwicklung zu erzielen, strebt die Gemeinde eine **dreiteilige Herangehensweise** an:

- Nachnutzung von Altimmobilien unterstützen,
- Nutzung von Baulücken und sonstigen flächenhaften Nachverdichtungspotenzialen unterstützen sowie
- Bauland moderat ausweisen.

Der künftige Wohnraumbedarf, der nicht über die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung abgedeckt werden kann, soll auch in Zukunft durch die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen erfolgen. Hierbei sollte die Prämisse lauten: **„So viel wie nötig, so wenig wie möglich!“** Entsprechend der Empfehlung des Wohnbaulandbedarfskonzepts soll besonderes Augenmerk auf nachfragegerechte, kompakte, effiziente sowie seniorengerechte Entwicklungsstrukturen gelegt werden. Eine unverhält-

¹ Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2011): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bonn.

nismäßige Ausweisung neuer Wohnbauflächen könnte einerseits die von der Gemeinde angestrebte Innenentwicklung beeinträchtigen und andererseits die Vermarktbarkeit der künftig stärker auf den Markt drängenden Bestandsimmobilien erschweren. Auf das Wohnbaulandbedarfskonzept wird ausdrücklich Bezug genommen.

Vor diesem Hintergrund haben der Planungsausschuss und der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Sommer 2011 beschlossen, für vier Teilbereiche im Gemeindegebiet Bebauungspläne aufzustellen bzw. bestehendes Planungsrecht zu ändern. Dabei wird das konkrete Planungsziel verfolgt, Nachverdichtungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungszusammenhang zu überprüfen und festzulegen. Zwei Bebauungsverfahren sind bereits eingeleitet worden.

Entsprechend der Empfehlungen des Wohnbaulandbedarfskonzepts sollen **neue Wohnbauflächen behutsam ausgewiesen** werden und eine möglichst integrierte und gut angebundene Lage aufweisen. Mit dem Ziel, ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld für junge Familien sowie ältere Bevölkerungsgruppen zu schaffen, soll die soziale und technische Infrastruktur auf die unterschiedlichen Bedürfnisse eingestellt werden. Nahversorgungseinrichtungen sowie Schulen und Kindergärten sollen gut erreichbar sein. Zudem ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu gewährleisten.

Das vorliegende Plangebiet schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsraum an und ermöglicht verschiedene Wohnformen. Besonders mit der konkret angestrebten eingeschossigen Bungalow-Bauweise im Zentrum des Gebiets sollen ältere Bevölkerungsgruppen angesprochen werden, die ihre Wohnnutzungen ebenerdig anordnen können. Die kompakte Bauform der Hausgruppen auf kleineren Grundstücken im Westen des Plangebiets richtet sich eher an kleine Familien. Damit wird das Ziel einer **Durchmischung des Gebiets** mit verschiedenen Lebens- und Wohnformen verfolgt.

Der nächste Spielplatz befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit im südlich angrenzenden Wohngebiet. Der Kindergarten liegt an der Schomäckerstraße südwestlich des Planareals, die Grundschule sowie Sportanlagen befinden sich in ca. 1 km Entfernung an der Schul- und Holzhofstraße. Die Nahversorgungseinrichtungen, Dienstleistungen wie Bank und Apotheke und die Kirche liegen im Clarholzer Zentrum in ca. 1 km. Alle Einrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Ein ÖPNV-Anschluss des Plangebiets ist i.W. über Buslinien auf der Schomäckerstraße gewährleistet. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 18. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) sowie die grundsätzliche Entscheidung für den Standort wird verwiesen.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 263 sind zusammenfassend:

- Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds und der vorhandenen Grünstrukturen. Vorgesehen sind i.W. sog. 1^{1/2}-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (2. Vollgeschoss im Dachraum).
- Angeboten werden soll aber auch Wohnraum für andere Ziel- und Altersgruppen, um den künftigen Anforderungen und Wohnbedürfnissen v.a. auch älterer Men-

schen gerecht zu werden und eine angemessene Durchmischung der Altersstruktur vorbereiten zu können.

- Mit der konkret vorgesehenen „echten“ zweigeschossigen, kompakten Hausgruppenbebauung sollen mit der Option moderner Bauformen auf kleinen Grundstücken besonders Kleinfamilien angesprochen werden.
- Angrenzende Bebauung und Umfeld insbesondere mit dem benachbarten attraktiven Landschaftsraum sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Die verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Ringerschließung mit Anbindung an den bereits bestehenden leistungsfähigen Prickartzweg.



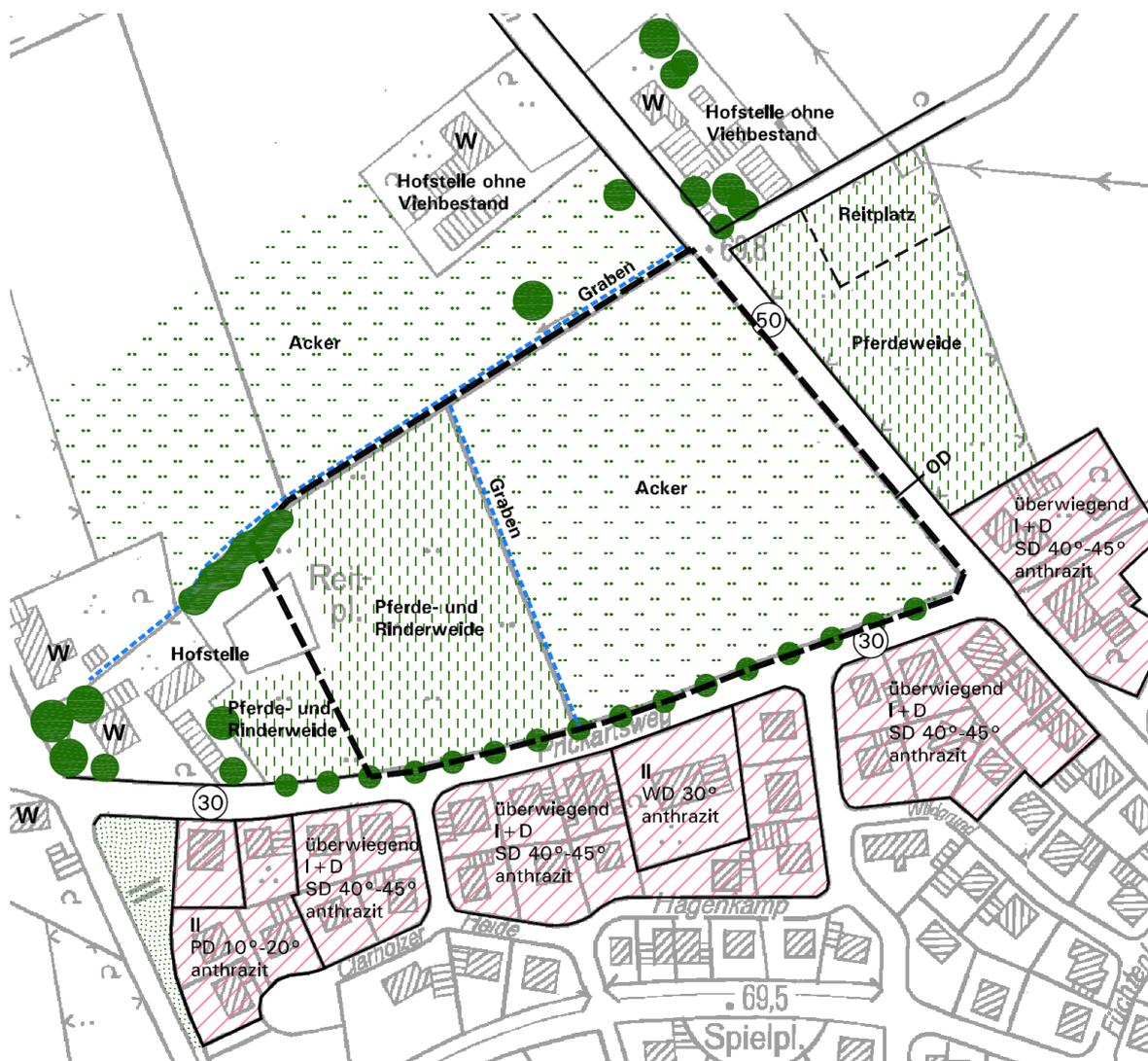
Rahmenkonzept zur städtebaulichen Entwicklung, Variante 1a (Stand: Januar 2013)

Auf Basis dieses Rahmenkonzepts haben der Planungsausschuss und der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im November/Dezember 2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ beschlossen. Parallel wird die 18. FNP-Änderung durchgeführt. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Randbereich beginnt eine Weidefläche. Mittig und im Norden verlaufen schmale Entwässerungsgräben ohne begleitenden Gehölzbestand. Der nördliche Graben liegt bereits außerhalb des Geltungsbereichs. Im Süden entlang des Prickartzwegs stockt eine Reihe junger Linden. Das Gelände ist bis auf eine schwache Geländevertiefung im Südwesten insgesamt eben.

Die städtebauliche Situation im **Umfeld** ist geprägt durch Wohnbebauung im Süden sowie den freien Landschaftsraum mit weitläufigen Acker- und Weideflächen mit einzelnen kleineren Hofstellen und Gehölzstrukturen im Norden und Osten. Im Westen schließt eine kleine Hofstelle mit altem, ortsbildprägendem Eichenbestand an. Aktive Landwirtschaft im Vollerwerb mit großem Viehbestand wird im direkten Umfeld des Plangebiets nicht mehr betrieben. Entlang der Straße Feldbusch stockt in weiten Teilen Richtung Norden beidseits eine inzwischen ausgedünnte, alte Apfelbaumallee, die eine ortsbildprägende Wirkung aufweist.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur

Die **südlich des Prickartzwegs** angrenzende Bebauung ist durch die Bebauungspläne Nr. 249 und Nr. 250 überplant und wurde in den 1990/2000er Jahren errichtet. Der Bereich ist i.W. durch freistehende 1- bis 1^{1/2}-geschossige Wohngebäude mit überwiegend anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° bis 45° und hellen oder roten bis rotbraunen Klinkerfassaden geprägt. Die Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten sind als Einzel- oder Doppelhäuser vornehmlich traufständig zur Straße errichtet worden. Sie weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf. Die Grundstücke haben eine Größe um 500 m².

Südwestlich des Plangebiets besteht ein kleines Quartier mit frei stehenden Einfamilienhäusern, das sich durch eine volle Zweigeschossigkeit und das einheitliche Pultdach sowie die insgesamt höher wirkende Höhenentwicklung (höhere Trauf- und Firsthöhe) vom übrigen Wohngebiet abhebt.

Die Altbebauung südöstlich des Plangebiets nördlich der Straße Feldbusch ist i.W. durch Wohnnutzung geprägt und wurde bisher nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Dieser Bereich ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu werten. Konkrete Regelungen zur Bebaubarkeit sind in einer hier gültigen Außenbereichssatzung enthalten.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit weiterhin den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist die neu zu entwickelnde Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für die Ausweisung des Wohngebiets wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die 18. FNP-Änderung (N-18) ist im November/Dezember 2012 eingeleitet worden (siehe V-131/2012). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als Wohnbaufläche darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 263 wird damit aus den Darstellungen des künftigen FNPs entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 18. FNP-Änderung (N-18) wird verwiesen.

3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich als Acker und im Randbereich als Weide genutzt. Schmale, nicht dauerhaft Wasser führende Entwässerungsgräben ohne Gehölzbestand verlaufen mittig und unmittelbar nördlich der Fläche. Eine besondere Wertigkeit aus Naturschutzsicht liegt nicht vor.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen **keine Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das **Landschaftsschutzgebiet** beginnt östlich der überplanten Flächen in ca. 500 m Entfernung. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotop**e gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW² geführte schutzwürdige Biotop e mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind weder im Plangebiet noch im Umfeld bekannt.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist aufgrund der intensiven Ackernutzung nicht gegeben. Die bestehenden umliegenden Wegeverbindungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht verändert.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW³ zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt, ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 5.3 dargelegt.

3.3 Gewässer

Durch das Plangebiet bzw. unmittelbar nördlich angrenzend verlaufen zwei flache, nicht ganzjährig Wasser führende **Gräben**. Der zentral gelegene Graben führt von

² „Schutzwürdige Biotop e“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Süden nach Norden und trennt die Weide- von der Ackerfläche. Er ist nach Prüfung der Gemeinde wasserwirtschaftlich funktionslos, so dass ein Erhalt nicht erforderlich ist. Im Norden verläuft ein Entwässerungsgraben von Osten nach Westen und bildet den nächstgelegenen Vorfluter. Er ist dem Entwässerungssystem des Axtbachs angeschlossen. Während der mittig verlaufende Graben im Rahmen der vorliegenden Planaufstellung überplant wird und somit entfällt, wird der nördlich gelegene Graben vollständig erhalten und parallel dazu setzt der Bebauungsplan eine Wildstrauchhecke fest. Damit soll eine Abgrünung zum freien Landschaftsraum erreicht werden. Mit Überschwemmungen durch ein Überlaufen des Grabens bei Starkregenereignissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Im Nahbereich des Wasserlaufs werden keine Baumöglichkeiten zugelassen, die künftigen Gebäude müssen ausreichende Abstände einhalten. Beeinträchtigungen durch die neu hinzukommende Wohnbebauung werden nicht gesehen. Unter Abwägung der verschiedenen Belange gegen- und untereinander wird diese Vorgehensweise im Ergebnis für angemessen gehalten.

Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁴ stehen im Plangebiet **Sandböden** als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley, an. Diese Böden sind allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 4-8 dm unter Flur, z.T. besteht Ortstein 3-5 dm unter Flur.

Nach Angaben der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh ist aufgrund dieser Bodenverhältnisse damit zu rechnen, dass die **Grundwasserflurabstände starken Schwankungen** unterliegen. Im Winter ist zudem mit sehr geringen Grundwasserflurabständen von unter 1,0 m zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist bei der Bauplanung und Bauausführung darauf zu achten, dass die Kellerwände dicht ausgebildet werden, um der Entstehung von nassem Mauerwerk vorzubeugen und Schimmelpilzbildung zu unterbinden.

Im vorliegenden Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung diese Böden überprägt worden sind. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Podsol-Gley-Böden nicht zu⁵.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine **hydrogeologische Untersuchung**⁶ zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser mit allgemeiner Baugrundbeurteilung ein-

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁶ Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung, Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 16.11.2012.

geholt. Auf die konkreten Ergebnisse und Ausführungen zu den Boden- und Grundwasserhältnissen wird ausdrücklich verwiesen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263 Prickartzweg/Feldbusch“ sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Im Rahmen der o.g. hydrogeologischen Untersuchung wurden im Nordwesten des Plangebiets auf einer Fläche von ca. 12 m Länge und bis zu 7 m Breite **grobe Holzreste** gefunden. Sie befinden sich in ca. 1,5 m Tiefe und sind mit Sand bedeckt.

Diese Fläche wurde inzwischen eingemessen und im Bebauungsplan zur vollständigen Information dargestellt. Ein Entfernen der Rodungsreste ist nach Angaben des Bodengutachters nicht möglich, da diese bereits im Grundwasserbereich liegen und bei einer Entfernung der natürliche Bodenuntergrund geschädigt werden würde. Eine Bebauung ist in diesem Bereich nicht sinnvoll, zudem sollen Hauptbaukörper einen Abstand von ca. 5 m zu den Rodungsresten einhalten. Eine Gartennutzung sowie eine Erdwärmennutzung sind dadurch nicht beeinträchtigt. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde entsprechend des derzeitigen Kenntnisstands dazu entschieden, die Rodungsreste in der Erde zu belassen, im Bebauungsplan darauf hinzuweisen und das Baufenster mit einem Abstand von etwa 5 m dazu festzusetzen. Entsprechend der Anregung der Abteilung Umwelt des Kreises Gütersloh teilt die Gemeinde der Fachbehörde die genaue Lage der Holzreste vor Planrealisierung mit. Diese Vorgehensweise wird im Sinne eines vorsichtigen Umgangs mit diesem Bodenfund für angemessen erachtet.

Nach Angaben des Gutachtens waren die in den Bohrungen aufgeschlossenen Böden nach Farbe und Geruch unauffällig. Hinweise auf mögliche Belastungen des Untergrunds durch eingedrungene Schadstoffe liegen nicht vor.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 263 und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders

prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets wird für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen in Abhängigkeit der

städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird gezielt eine flache Bungalow-Bebauung besonders für ältere Menschen angestrebt. Hier wird die Zahl aufgrund der zentralen Lage und der vorgesehenen kleinteiligen, ebenerdigen Bebauung auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB wird eine **Einliegerwohnung** in begründeten Fällen zugelassen, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für betreuende Personen oder für z.B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA₁₋₃ nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familien-gerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend 1^{1/2}-geschossiger Bebauung (WA₁). Im zentralen Plangebiet besteht die Option auf die Errichtung von 1-geschossigen Bungalowgebäuden (WA₂), die sich i.W. an ältere Menschen richtet. Im Westen gibt der Bebauungsplan voll 2-geschossige Hausgruppen vor (WA₃), die insbesondere für kleine Familien angeboten werden sollen. Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung abgestellt.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst. Ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung gerade in den Quartieren, in denen eine 1 ½-geschossige Bebauung vorgesehen ist, soll vermieden werden.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse Z** beträgt für den Großteil des Plangebiets maximal zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Im zentralen Bereich wird bewusst eine flache eingeschossige Bebauung angestrebt, um älteren Menschen eine komplett ebenerdige Wohnraumnutzung zu ermöglichen. Die Hausgruppen im Westen des Plangebiets sollen zwingend zweigeschossig errichtet werden, um hier mehr Verdichtung zu erreichen.

- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen erfolgen. Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im WA₁ auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die Traufhöhe von 4,2 m und Firsthöhe von 9,5 m sollen eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige Firsthöhe ist an die südlich angrenzenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum.

Im Zentrum der Fläche (WA₂) wird eine flache Bebauung mit sog. Bungalows angestrebt. Eine Traufhöhe von maximal 4,0 m und einer Firsthöhe von maximal 8,0 m unterstützt diese Zielsetzung. Dieser innen liegende Bereich ist nicht straßenraumwirksam und ordnet sich mit seiner besonderen Bauform städtebaulich unter.

Im Westen des Plangebiets (WA₃) sind mit dem Ziel einer kompakteren Bauform Reihenhäuser mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** und einer Traufhöhe von 5,5 m - 6,5 m vorgesehen. Die Firsthöhe von 10,0 m fügt sich in die gesamte Höhenentwicklung des Gebiets gut ein.

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung einer Reihe von Höhenpunkten in dem südlich des Plangebiets verlaufenden fertig ausgebauten Prickartzweg eingeholt. Die Höhen variieren nur sehr gering von 69,76 m ü. NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) im zentralen Bereich und 70,13 m ü. NHN im Osten. Auf dieser Basis wird als **Bezugspunkt für die baulichen Anlagen** der im Prickartzweg höchste vermessene Punkt A mit 70,13 m ü. NHN festgelegt. Die das Wohngebiet erschließende Straße ist seit einigen Jahren vorhanden. Der Bezugspunkt bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.
- Für den überwiegenden Teil des Plangebiets wird die **offene Bauweise** vorgegeben. Sie ist besonders im Norden und Osten auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Im zentralen Bereich wird die Bauweise bewusst auf **Einzelhäuser** beschränkt, da hier eine flache Bebauung mit Bungalows für ältere Menschen angestrebt wird. Die Wohnräume können gänzlich ebenerdig angelegt werden, so dass voraussichtlich damit ein größerer Flächenbedarf verbunden ist.

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Wohnbaulandbedarfskonzepts möchte die Gemeinde im vorliegenden neuen Wohngebiet in Teilflächen kompaktere Bauformen anbieten. Im Westen der Fläche setzt der Bebauungsplan Nr. 263 deshalb gezielt zweigeschossige **Hausgruppen** fest. Hier sollen konkret kleinere Haushalte angesprochen werden.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzu-

grenzen. Abstände zur Planstraße sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m festgelegt.

Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen i.W. einen derartigen Ausgestaltungsspielraum.

- Der Bebauungsplan setzt orientiert an der geplanten Erschließung und dem Gebäudebestand im Umfeld für die neuen Gebäude die **Hauptfistrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zur Nachbarbebauung und zum Straßenzug sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche i.W. nach Süden bzw. Südwesten. Aus städtebaulichen Gründen hat sich die Gemeinde in Teilbereichen des WA1 gegen eine Ausrichtung der Häuser nach Osten entschieden. Hier gewichtet sie den Belang der Gebäudestellung entlang der Straße zur Schaffung einer Raumkante höher als die vollständige Ausrichtung der Gärten nach Westen.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Das Plangebiet schließt an den Wohnsiedlungsbereich zwischen Prickartzweg und Feldbusch an. Die vorhandene Bebauung ist i.W. durch freistehende 1- bis 1^{1/2}-geschossige Wohngebäude mit meist anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung um 45° und hellen oder roten Klinkerfassaden geprägt. Sie weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf. Zudem ist für das Plangebiet insbesondere der z.T. mit alten Hofstellen durchsetzte Landschaftsraum prägend, der im Norden und Osten angrenzt. Die Hofstellen verfügen i.d.R. über rote Dacheindeckungen, die weit hin wahrnehmbar sind und städtebaulich prägend wirken. Planungsziel für die Gebäude im Plangebiet ist daher die Übernahme der wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Umgebung.

Damit sich die neue Bebauung in den städtebaulichen Kontext einfügt, werden gemäß **§ 86 BauO NRW örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfelds. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypische und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert. Der Bebauungsplan lässt für weite Teile des Plangebiets das Satteldach mit einer - in Anlehnung an das Umfeld - Bandbreite in der Dachneigung von 35° - 45° zu (WA1). Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist dadurch gewährleistet. Im Bereich der voll zweigeschossigen Hausgruppen (WA3) wird mit Blick auf die angestrebte Höhenentwicklung ein flacheres Satteldach mit 25° - 30° angestrebt.

Im Plangebiet besteht die Option auf die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden (WA2). Hier werden im Hinblick auf das Gesamtkonzept flache Bauformen, z.B. als Bungalows, beispielhaft angestrebt, um besonders älteren Menschen vollständig ebenerdigen Wohnraum anzubieten. Entsprechend werden hier Walm- und Satteldächer mit einer flachen Dachneigung von 10° - 30° zugelassen. Diese Gebäude werden angesichts einer voraussichtlich eher geringeren Nachfrage aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst. Die Teilbaufläche des WA2 befindet sich zentral im Plangebiet. Sie ist von Bebauung umgeben und von den übergeordneten Straßen nicht einsehbar. Auf die unterschiedlichen maximal zulässigen Gebäudehöhen in Abhängigkeit von den vorgegebenen Dachformen wird verwiesen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z.B. hellblau, grau, grün oder gelb). Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen. Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Gerade im Übergang in den angrenzenden freien Landschaftsraum wird die Vorgehensweise für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck

in Anlehnung an die im Umfeld genutzten Materialien zu erhalten. Die südlich bestehenden Gebäude haben i.W. rote Klinker- oder helle Putzfassaden. Holzblockhäuser werden daher ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen⁷.

Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartiercharakter ausbilden zu können, werden daher rahmensetzende Vorgaben zur Einfriedung getroffen. Diese sind als standortgerechte Laubhecken auszuführen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien (z.B. Drahtgeflecht) möglich. Ähnliche Vorgaben werden von der Gemeinde in vergleichbaren Situationen gemacht und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

4.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an den Prickartzweg im Süden, der im Osten auf die Straße Feldbusch und im Westen auf den Prozessionsweg trifft. Diese beiden Straßen führen im weiteren südlichen Verlauf auf die Schomäckerstraße, die eine innerörtliche Verbindungsfunktion aufweist. Sowohl die Schomäckerstraße als auch die Straße Feldbusch stellen über Aufmündungspunkte auf die B 64 und die L 806 die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sicher. Während der Prickartzweg als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist, beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit auf der Straße Feldbusch 50 km/h. Das umliegende Straßen-

⁷ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

netz ist insgesamt ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Teilung ca. 39 neuen Bauplätze zu bewältigen. Es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebiets erfolgt ausgehend von i.W. zwei Einmündungen vom Prickartzweg über eine Ringschließung. Die Planstraße soll dörflichen Charakter erhalten. Insgesamt wird für die Verkehrsfläche ein Querschnitt von 6,5 m vorgehalten, die genaue Ausführung/Aufteilung der Fläche wird in der Ausbauplanung festgelegt. Der zentrale Bereich wird über einen breiteren Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger erschlossen. Eine Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer wird angestrebt, eine Durchfahrt für alle Anwohner des Gebiets soll hier verhindert werden. Die konkrete Erschließungsplanung erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren.

Entlang des Prickartzwegs und der Straße Feldbusch wird ausgenommen der neuen Einmündungen ein **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Die Grundstückszufahrten sollen direkt über die neue Erschließungsstraße erfolgen. Zudem soll damit der weitgehende Erhalt der straßenbegleitenden Baumreihe am Prickartzweg erreicht werden. Im Osten wird mit dieser Regelung eine Eingrünung des neuen Wohngebiets zum freien Landschaftsraum angestrebt.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Planstraße und zum Fußweg besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinien 72 und 74 auf der Schomäckerstraße Richtung Pixel und Harsewinkel sowie Gütersloh über Herzebrock. Weitere Schulbusverbindungen ergänzen das Angebot. Die Bushaltestellen liegen an der Schomäckerstraße in ca. 400 m Entfernung. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 1,5 km, worüber in stündlicher Taktung die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster sichergestellt ist.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Osten auf die Straße Feldbusch wird durch Ausweisung eines 4,0 m breiten **Fuß-/Radwegs** im Nordosten des Plangebiets planungsrechtlich gesichert. Im Nordwesten des Plangebiets wird zur Offenlage ein weiterer öffentlicher Fuß- und Radweg ergänzt. Hier soll sichergestellt werden, dass langfristig eine Anbindung an eine ggf. künftig angestrebte Erweiterung des Wohngebiets möglich ist. Dieser Weg dient zudem als Zugang zur Grünfläche und zum Graben im Rahmen erforderlicher Pflegearbeiten. Weitere Wegeverbindungen sind aufgrund der Randlage der Fläche nicht erforderlich.

4.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Westlich des Plangebiets liegt in einer Entfernung von ca. 250 m ein Betrieb zur Herstellung von Entstaubungs- und Lackieranlagen sowie zur Produktion von Ventilatoren und Schalldämpfern. Im Rahmen der Aufstellung des in diesem Bereich rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz die schalltechnischen Auswirkungen des Betriebs auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen intensiv behandelt und gutachterlich untersuchen lassen. Der Bebauungsplan Nr. 257 setzt immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel fest. Darüber werden der Firma Geräusch-Kontingente zugeordnet, die den erweiterten Betrieb ermöglichen sowie z.T. noch Reserven beinhalten. Darüber hinaus wird die Geräusch-Immissionsbelastung in der Nachbarschaft so beschränkt, dass dort die vorgegebenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257 berücksichtigten Immissionsorte liegen näher am Betrieb als das vorliegende geplante Wohngebiet Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“. Die geplante Wohnbebauung rückt nicht näher an die Gewerbenutzung heran als die bestehenden angrenzenden Wohngebiete. Somit geht die Gemeinde davon aus, dass im Plangebiet **keine ggf. beeinträchtigenden oder auch schädlichen Emissionen** durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. zu erwarten sind. Zudem werden keine neuen, zusätzlichen Schallschutzansprüche gegenüber der Firma ausgelöst. Ergänzend wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert-Erweiterung“ verwiesen.

Weitere Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Westlich des Plangebiets liegt eine **landwirtschaftliche Hofstelle**, die als Nebenerwerb mit einem kleinen Viehbestand (ca. 25 Rinder) betrieben wird. Dadurch können sowohl **Lärm- als auch Geruchsmissionen** auf das Plangebiet einwirken. Zur Versorgung der Tiere wird täglich ein Traktor im Bereich der Scheunen und Stallungen eingesetzt. Der Traktoreinsatz beschränkt sich i.W. auf drei Stunden in der Zeit zwischen ca. 17:00 Uhr und ca. 20:00 Uhr. Weitere geräuschintensive Arbeiten finden nach Angaben des Landwirts nicht statt. Bereits im Rahmen der Aufstellung des südlich des Plangebiets angrenzenden Bebauungsplans Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch“ wurde hierzu eine schalltechnische Einschätzung⁸ von der Gemeinde eingeholt, die nach Prüfung des aktuellen Betriebs heute weiterhin Bestand hat.

Aus den Untersuchungen zum benachbarten Wohngebiet ist bekannt, dass für den Traktoreinsatz in einem Abstand von etwa 60,0 m ein Pegel von 55 dB(A) erreicht wird. Dieser Pegel entspricht dem Immissionsrichtwert „Tag“ für Allgemeine Wohngebiete. Somit muss das geplante Wohngebiet zu der Fläche zwischen den Scheunen des Hofes, wo der Traktoreinsatz stattfindet, einen Abstand von 60,0 m einhalten. Dies ist im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt worden, die Grundstücke im vorliegenden Plangebiet beginnen erst in einer Entfernung von ca. 60,0 m. Weiterer Handlungsbedarf wird nicht gesehen.

Durch den Betrieb der angrenzenden Hofstelle sind keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten. Die geplante Wohn-

⁸ Schalltechnische Einschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, 07.08.2002 und ergänzende E-Mail vom 06.05.2013.

bebauung rückt nicht näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heran als die im Umfeld bereits bestehenden Wohngebiete. Probleme hinsichtlich Geruchsimmissionen sind nicht bekannt. Somit sind im Ergebnis gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet, weitere Maßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten. Es werden keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet, aber auch keine Einschränkungen für die Hofstelle durch die heranrückende Bebauung gesehen. Ergänzend wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 250 verwiesen.

Nördlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich zwei ehemalige Hofstellen, auf denen jedoch keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet. Die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Es werden keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet gesehen. Im Umfeld sind bereits Wohngebiete vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

b) Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** i.W. auf der Straße Feldbusch erzeugt werden. Im Rahmen der Planung der nördlichen Entlastungsstraße wurde eine **Verkehrsuntersuchung**⁹ eingeholt, die unter Berücksichtigung eines Prognosehorizonts für das Jahr 2025 für die Straße Feldbusch einen DTV-Wert von 1.000 Kfz/24 h errechnet hat. Auf der Straße Feldbusch ist die maximal zulässige Geschwindigkeit im angrenzenden Abschnitt aktuell auf maximal 50 km/h festgelegt.

Südlich des Plangebiets schließen unmittelbar die Bebauungsplangebiete Nr. 249 und 250 an. Entlang der Straße Feldbusch ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die seit einigen Jahren vorhandenen Wohngebäude liegen unmittelbar an der Straße. Es wird davon ausgegangen, dass hier entsprechend der Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung zum Bebauungsplan Nr. 249 gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Probleme hinsichtlich Lärmimmissionen sind hier nicht bekannt. Die Grundstücke im vorliegenden Plangebiet Nr. 263 rücken nicht näher an die Straße heran, sondern halten einen größeren Abstand als die unmittelbar südlich angrenzende bestehende Häuserzeile.

Nach aktueller Einschätzung des Lärmgutachters werden im vorliegenden Plangebiet in einem Abstand von ca. 10,5 m von der Fahrbahnmitte die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohnen von 59/49 dB(A) tags/nachts sicher eingehalten. Dieser Abstand wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Entlang der Straße erfolgt eine breite Eingrünung zum freien Landschaftsraum. Somit ist die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen aus schalltechnischer Sicht nicht notwendig. Gesundes Wohnen gemäß BauGB ist möglich.

Das durch die neuen Baugrundstücke zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden, ohne dass mit einer unangemessenen Mehrbelastung für die Anwohner zu rechnen ist. Besonders im

⁹ Verkehrsuntersuchung Nördliche Entlastungsstraßen in Herzebrock-Clarholz, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV, Aachen, Februar 2009.

lärmempfindlichen Nachtzeitraum ist kein Mehrverkehr zu erwarten. Die durch den Verkehr verursachten Emissionen liegen im Rahmen einer Wohngebietssituation, so dass keine Beeinträchtigungen gesehen werden.

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc., liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand insgesamt nicht gesehen. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde. Besondere Anforderungen oder Probleme werden für die Ergänzung der Bebauung nicht gesehen. Das vorhandene Kanalnetz ist ausreichend dimensioniert, so dass die Schmutzwasserbeseitigung durch einen entsprechenden Anschluss an den Prickartzweg gewährleistet ist. Die **Müllabfuhr** erfolgt über die Abholung der Tonnen an der neuen Planstraße, die vom Prickartzweg ausgeht. Im Bereich des Anliegerwegs sind die Tonnen bei der jeweiligen Abfuhr an den Einmündungen der Planstraße aufzustellen. Dies wird aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten, die im zentralen Bereich potenziell entstehen können, für vertretbar erachtet. Weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.
- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Gemeinde. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird parallel zum Planverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird zu dem verwiesen.

b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW¹⁰ stehen im Plangebiet **Sandböden** als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley, an. Diese Böden sind allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 4-8 dm unter Flur, z.T. besteht Ortstein 3-5 dm unter Flur. Zur weiteren Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet hat das Ingenieurgeologische Büro Horsthemke im Vorfeld der Planaufstellung die **Versickerungsfähigkeit** von Niederschlagswasser geprüft und eine **Baugrundbeurteilung**¹¹ erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die hydrogeologischen Gegebenheiten auf sehr starke Schwankungen der Grundwasserstände schließen lassen. Der sandunterlagernde Verwitterungslehm bildet eine geschlossene Stauschicht für den vertikalen Grundwasserfluss, so dass die Entwässerung der oberflächennahen Sandschichten nur über einen begrenzten Querschnitt in horizontaler Richtung erfolgen kann. Im Winter ist mit sehr geringen Grundwasserflurabständen von unter 1,0 m zu rechnen. Damit wird das Mindestmaß für die Mächtigkeit eines Sickerraums nicht durchgängig erreicht. Dieses kann nur in begründeten Ausnahmefällen unterschritten werden. Eine dezentrale ortsnahe Versickerung wäre dann aber nur durch die Anlage flacher Mulden mit hohem Flächenbedarf möglich. Diese Lösung würde besonders auf den kleineren Grundstücken zu starken Einschränkungen führen.

Vor diesem Hintergrund rät der Gutachter von dezentralen Versickerungsanlagen ab. Es wird eine **zentrale Einrichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers** empfohlen, die das Regenwasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zuführt. Die Gemeinde plant in der Straße Feldbusch den Einbau eines neuen Regenwasserkanals, so dass das u.a. im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser darüber bis in den Poggenbach abgeleitet werden soll. Im Bereich des Einleitungspunkts in den Bach ist eine Rückhaltung des Regenwassers vorgesehen. In den Fuß- und Radweg im Nordwesten des Plangebiets kann die Entwässerung im Falle einer weiteren baulichen Entwicklung nach Norden verlegt werden. Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh parallel zum Planverfahren.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, anzuzeigen.

¹⁰ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

¹¹ Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung, Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 16.11.2012.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Acker- und Weidefläche dar, wertvolle Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht insgesamt nicht vor.

Mit dem Ziel, Richtung Norden eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang des bestehenden Grabenlaufs im Norden auf einem 5,0 m breiten Streifen eine mindestens dreireihige **Wildstrauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese Eingrünung schafft einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft und bietet zudem heimischen Tierarten einen Lebensraum.

Im Osten entlang des Feldbuschs setzt der Bebauungsplan eine mindestens 8,0 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB fest. Dieser Streifen dient der Anpflanzung, fachgerechten Pflege und Erhaltung einer **Baumzeile aus standortgerechten, heimischen Apfelsorten**. Unter den Bäumen soll Extensivgrünland entstehen. Damit verfolgt die Gemeinde i.W. das Ziel der Eingrünung des Wohngebiets zum freien Landschaftsraum. Zudem wird damit die im weiteren nördlichen Verlauf des Feldbuschs vorhandene alte, ortsbildprägende Apfelbaumallee aufgegriffen und ergänzt. Obstbäume bieten der heimischen Fauna einen Lebens- und Jagdraum.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der im Osten des Ortsteils Clarholz bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das Plangebiet wird zukünftig einen Teil des Siedlungsrandes von Clarholz darstellen. Durch die Lage angren-

zend an die Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch minimiert.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale stehen jedoch im Ortsteil Clarholz derzeit nur noch in geringfügigem Maße für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Die überplante Fläche schließt an die Bebauung im Osten der Ortslage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der **Abwägung** besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Hand-**

lungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹² zu Grunde zu legen.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 (Harsewinkel) in den Lebensraumtypen Fließgewässer, Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Fettwiesen und -weiden potenziell 13 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch und die Kreuzkröte (beide streng geschützt) sowie 33 Vogelarten (davon 20 streng geschützt) vorkommen. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für den Flussregenpfeifer, die Rohrweihe, den Baumfalke, die Heidelerche, den Großen Brachvogel, den Pirol, das Rebhuhn, den Wespenbussard, den Gartenrotschwanz, die Wasseralle und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan weist sogar einen schlechten Erhaltungszustand auf. Zudem sind sowohl der Laubfrosch als auch die Kreuzkröte den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Vorliegende Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche um (Brutto-)Wohnbauflächen mit einer Größe von knapp 1,8 ha vor. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

Eingriffsmindernd setzt der Bebauungsplan im Norden eine Wildstrauchhecke und im Osten eine Reihe Obstbäume aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese Gehölzstrukturen bieten der heimischen Fauna einen Lebens- und Jagdraum. Mit dem nördlich und östlich angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus ausreichend Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. Zudem wird ergänzend empfohlen, Lichtemissionen bei der Beleuchtung der neuen Planstraße durch die Wahl der Leuchtmittel mit

¹² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

stark reduziertem UV-Spektrum sowie geeigneter Abschirmung zu verringern. Insbesondere das Nahrungs- und Flugverhalten der planungsrelevanten Fledermäuse und der dämmerungs- und nachtaktiven Insekten kann hierdurch weniger beeinträchtigt werden. Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zurzeit insbesondere Natriumniederdrucklampen und gelbe LED-Leuchten. Ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden. Die Empfehlung, eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden, ist auf der Plankarte gegeben. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Gehölze zu roden, abzuschneiden, zu zerstören oder zu fällen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben werden die Verbotsstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt.

5.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür

wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ erstellt¹³.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Baustruktur in überwiegend offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).
- Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und -bilanzierung** erarbeitet worden, in der der erforderliche Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff ermittelt wurde. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet. Im Ergebnis wird darüber hinaus ein **Defizit von 23.078 Biotopwertpunkten** festgestellt. Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und -bilanzierung ist in die Abwägung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz einzustellen, die die letztendliche Entscheidung über den Umgang mit dem für unvermeidbar gehaltenen Eingriff trifft.

Das ermittelte verbleibende Ausgleichsdefizit wird in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh auf externen Flächen im Gemeindegebiet kompensiert. Ein Drittel der Punkte wird durch Maßnahmen auf Wiesenflächen und zwei Drittel durch Maßnahmen in Waldgebieten erbracht. Die Festlegung der konkreten Flächen und Maßnahmen erfolgt im Zuge der derzeit stattfindenden Verhandlungen mit dem Flächeneigentümer. Die Umsetzung sowie die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sicher gestellt. Dieser Vertrag wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 263 getroffen.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z.B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung ver-

¹³ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

ankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist jedoch bereits durch den Anschluss an den Prickartzweg gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der nordöstlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgabe der i.W. offenen Bauweise, insbesondere zu realisieren als Einzel- bzw. Doppelhäuser, findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der Eingrünung werden die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert. Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen in weiten Teilen des Plangebiets eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanenebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat die Flächen im Plangebiet erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den gemeindlichen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	17.945
- davon WA1	13.820
- davon WA2	2.270
- davon WA3	1.855
Straßenverkehrsflächen	3.255
- davon Fuß- und Radweg	205
- davon Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger	390
Öffentliche Grünflächen	2.090
- davon Anpflanzung einer Wildstrauchhecke	835
- davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Obstbaumreihe)	1.255
Gesamtfläche Plangebiet ca.	23.290

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ ist durch den Gemeinderat am 19.12.2012 (V-127/2012) gefasst worden. Im Februar/März 2013 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 23.04.2013 (V-58/2013) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Mai/Juni 2013 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

b) Planentscheidung

Die vorausschauende Planung zur Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Ortsteil Clarholz wird zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 263 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Clarholzer Osten. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung, die Vorgaben des Wohnbaulandbedarfskonzepts sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die

Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2013