

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



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des gesamtgemeindlichen **Wohnbaulandbedarfskonzepts** verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit der vorliegenden Planung das Ziel, Wohnbaugrundstücke zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs vorzuhalten. Neben der Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet soll auch weiterhin **Wohnbauland moderat neu ausgewiesen** werden. Die bestehende Nachfrage nach Bauplätzen, besonders für Familien soll auf diese Weise befriedigt werden. Mit der kompakten Bauform der Hausgruppe sollen auch kleine Haushalte angesprochen werden. Zur weiteren angemessenen Durchmischung sollen im zentralen Plangebiet sog. Bungalows zugelassen werden, um das Quartier auch für ältere Bevölkerungsgruppen interessant zu gestalten.

Somit wird im Rahmen der 18. FNP-Änderung die bisher im Plangebiet dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Der Bauungsplan Nr. 263 entwickelt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die heute landwirtschaftlich genutzte ca. 2,3 ha große Fläche zwischen der Straße Feldbusch im Osten und dem Prickartzweg im Süden soll als Wohnbauland entwickelt werden. Sie befindet sich im Osten von Clarholz und schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsraum an. Die öffentlichen Einrichtungen des Ortsteils sind in ca. 1 km fußläufig gut zu erreichen. Im Süden schließen neue Wohngebiete aus den 2000er Jahren an, im Westen liegt eine Hofstelle. Im Norden und Osten beginnt der freie Landschaftsraum mit vereinzelt Hofstellen und Gehölzstrukturen.

In verschiedenen Konzepten wurden Bebauungs- und Erschließungsvarianten für die konkrete Bebauungsplanung erarbeitet. Im Ergebnis wird der Anschluss an das Verkehrsnetz über den Prickartzweg geregelt. Die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubarer Grundstücksfläche sowie die Regelungen zur Gestaltung nehmen Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung und die Randlage im Übergang zum freien Landschaftsraum und gewährleisten das städtebauliche Einfügen der Neubauten. Vorgaben zur Randeingrünung sichern einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben umfangreichen Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc.

ausgewertet. Zur frühzeitigen Vorbereitung von Erschließung und Bebauung ist zudem eine **hydrogeologische Untersuchung** und Baugrundbeurteilung durchgeführt worden. Zudem wurden in der Abwägung zur vorliegenden Planung auch die schalltechnischen Untersuchungen zu den benachbarten Bebauungsplänen Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch“ und Nr. 257 „Gewerbegebiet Ripper-Erweiterung“ herangezogen.

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden die Öffentlichkeit und die Fachbehörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert, die weiteren Abwägungsmaterialien wurden gesammelt. Auf dieser Basis wurde der Umweltbericht erstellt bzw. fortgeschrieben. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft** betreffen i.W. eine Veränderung im Lebensumfeld durch eine zusätzliche bzw. heranrückende Wohnbebauung. Standortentscheidung und Flächennutzung sind grundsätzlich auch aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgeprüft worden. Im Ergebnis wurden ggf. problematische Konflikte mit den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen oder durch Verkehrslärm nicht gesehen. Mit Blick auf die geplante Wohnbebauung sieht der vorliegende Bebauungsplan Nr. 263 einen ausreichend großen Abstand zur westlich angrenzenden Hofstelle und dem sich anschließenden Gewerbebetrieb vor.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** beziehen sich auf den Flächenverlust für Natur und Landschaft und auf die Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher als Acker und Weide genutzten Flächen. Im konkreten Bebauungsplan Nr. 263 werden jedoch einige Minderungs- und Schutzmaßnahmen ergriffen (siehe dort). Zu nennen sind auch unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes z.B. die randliche Eingrünung im Norden und Osten sowie die begrenzte Versiegelung. Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung ermittelten Holzreste im Nordwesten des Plangebiets sind nicht mit Hauptgebäuden zu bebauen. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies entsprechend in seinen Festsetzungen.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung bestehen in der Veränderung des angrenzenden Landschaftsraums aufgrund der Erweiterung der Bebauung. Das Baugebiet wird langfristig einen Teil des Siedlungsrandes darstellen. Umfangreiche Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld (Vorgaben zur Anpflanzung einer Wildstrauchhecke im Norden und von Obstbäumen im Osten, Erhalt und naturnahe Gestaltung eines Grabenzugs im Norden).

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ erfolgte im Februar/März 2013 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Die eingegangenen Anregungen beinhalteten Vor-

schläge zur Änderung der Dachform und -neigung im zentralen Bereich des geplanten Wohngebiets.

Die **Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(1) BauGB wurde ebenso im Februar/März 2013 durchgeführt. Die inhaltlichen Anregungen und Hinweise betrafen i.W. den Umgang mit den im Boden ermittelten Holzresten, die gegebenen Grundwasserflurabstände sowie die Schall-Thematik. Zudem wurden mit Blick auf die solare Energienutzung Hinweise zur Festsetzung der Hauptfirstrichtung gegeben. Die Versorgungsträger baten um rechtzeitige Abstimmung der Neuverlegung von Versorgungsleitungen.

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.

b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB

Zur **Entwurfsoffenlage** wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens weiter konkretisiert. U.a. sind der Umweltbericht sowie die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgearbeitet worden. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 263 hat anschließend gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Mai/Juni 2013 öffentlich ausgelegt. Aus der Öffentlichkeit sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(2) BauGB erneut um Stellungnahme gebeten. Die Fachbehörden haben Anregungen und Hinweise zu den Themen Müllabfuhr, Grundwasserflurabstände, Schall, Brauchwassernutzung und Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser vorgetragen. Die Anregungen wurden bereits zur Offenlage angemessen berücksichtigt, weiterer Handlungsbedarf bestand nicht. Ggf. abwägungsrelevante Anregungen und Stellungnahmen, die eine Änderung der Planung erfordern würden, sind weder aus der Öffentlichkeit noch von den Fachbehörden vorgetragen worden.

4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde abschließend in den Sitzungen des Planungsausschusses am 24.06.2013 und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 17.07.2013 beraten. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt und der **Satzungsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ durch den Rat gefasst (V-108-2013 und 1. Ergänzung).

Mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das Ziel, ein ergänzendes Wohnbaugebiet für die Eigenentwicklung des Ortsteils Clarholz anbieten zu können. Die Regelungen des Bebauungsplans berücksichtigen eine angemessene Einbindung des künftigen Wohngebiets im Übergang zu den vorhandenen Nutzungen und Gebäuden und zum freien Landschaftsraum. Durch Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung kann die vorhandene, örtliche Infrastruktur z.T. sinnvoll mit genutzt und ein Beitrag zu ihrer tragfähigen Auslastung geleistet werden.

Die Planung ist somit insgesamt als städtebaulich sinnvoll erachtet und der Bebauungsplan vom Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Satzung beschlossen worden. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungsausschusses und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen.

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2013