



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 214  
„Siedlung Pixel“ - III. Änderung**

**Dezember 2014**

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

## **Gliederung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“  
(Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)
  - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.5 Gewässer
  - 3.6 Boden
  - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4 Eingriffsregelung
  - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## 1. Einführung

Das Plangebiet liegt östlich des Ortsteils Herzebrock in der Siedlung Pixel, die südlich der Gütersloher Straße (L 788) anschließt. Die Siedlung Pixel ist nach dem Zweiten Weltkrieg außerhalb der Ortslage von Herzebrock entstanden und dient i. W. der Unterbringung einer Kleinsiedlung einschließlich Wohngebäuden mit Nutzgärten und kleineren landwirtschaftlichen Hofstellen. Das Kleinsiedlungsgebiet ist insgesamt seit 1977 durch den Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“ rechtskräftig überplant. Der Bebauungsplan wurde inzwischen mehrfach geändert, meist vor dem Hintergrund der Nachverdichtung und Erhöhung der Ausnutzbarkeit der überplanten Flächen. Somit hat sich die Siedlung in den letzten Jahren weiterentwickelt, in den rückwärtigen Bereichen sind teilweise neue Häuser entstanden.

Für einen Teilbereich im Nordwesten der Siedlung nordöstlich der Straße Udenbrink hat bisher aufgrund der nicht vollständig hergestellten öffentlichen verkehrlichen Erschließung keine Planumsetzung stattgefunden. Im Sommer 2013 hat der aktuelle Grundstückseigentümer einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 gestellt. Die Verkehrsflächen sollen entsprechend angepasst werden, um die bisher als Wiese genutzten Bauflächen bedarfsgerecht zu erschließen. Damit wird das Ziel verfolgt, die rechtskräftig überplanten **Freiflächen zu mobilisieren** und die Siedlung angemessen und umfeldverträglich weiterzuentwickeln. Somit dient die vorliegende III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Siedlungsgefüge.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 02.10.2013 die Aufstellung der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ - III. Änderung liegt östlich der Ortslage von Herzebrock in der Siedlung Pixel. Diese Siedlung wird im Norden durch die Gütersloher Straße (L 788), im Westen durch die Straße Udenbrink und im Osten durch die Straße Westerfeld begrenzt. Das Plangebiet liegt im Nordwesten dieses Siedlungskörpers und umfasst eine Größe von ca. **1,0 ha**. Der vorliegende Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle mit umliegenden Wiesenflächen,
- im Osten durch den Kiefernweg und die daran liegende Bebauung,

- im Süden durch angrenzende Wohnbebauung und
- im Westen durch die Straße Udenbrink.

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

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat **Ende der 1970er Jahre** den Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“ aufgestellt. Damit wurde das Planungsziel verfolgt, die nach dem Zweiten Weltkrieg außerhalb der Ortslage entstandene Siedlung, die durch Wohngebäude und einige kleinere landwirtschaftliche Hofstellen sowie große Grundstücke geprägt ist, vollständig zu überplanen und mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung weiterzuentwickeln und nachzuverdichten. Die bestehenden Gebäude wurden überplant und durch zusätzliche Baufelder und Erschließungswege ergänzt. Der Ursprungsplan setzt Kleinsiedlungsgebiete gemäß § 2 BauNVO fest und umfasst die gesamte Siedlung südlich der Gütersloher Straße (L 788), westlich der Straße Westfeld und beidseits der westlich verlaufenden Straße Udenbrink. Im Umfeld schließt der freie Landschaftsraum mit Acker-, Wald- und Wiesenflächen sowie vereinzelt landwirtschaftlichen Hofstellen an.

Der Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“ ist inzwischen durch **mehrere Änderungsverfahren** überarbeitet worden. Im Änderungsbereich der vorliegenden III. Änderung sind mehrfach die überbaubaren Flächen und die Straßenverkehrsflächen angepasst worden. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 214 ist am 03.06.1977 rechtskräftig geworden, so dass für den Ursprungsplan bisher die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) von 1968 Anwendung fand. Mit Rechtskraft der für den gesamten Geltungsbereich geltenden I. Änderung am 05.04.1984 erfolgte die Umstellung auf die BauNVO von 1977. Die weiteren gültigen Planänderungen fanden vor Rechtskraft der BauNVO von 1990 statt. Verbunden mit der vorliegenden III. Planänderung ist die Umstellung auf die BauNVO von 1990 innerhalb des Geltungsbereichs.

Mit Inkrafttreten der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 214 und seiner rechtskräftigen Änderungen in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d.h. sofern die III. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

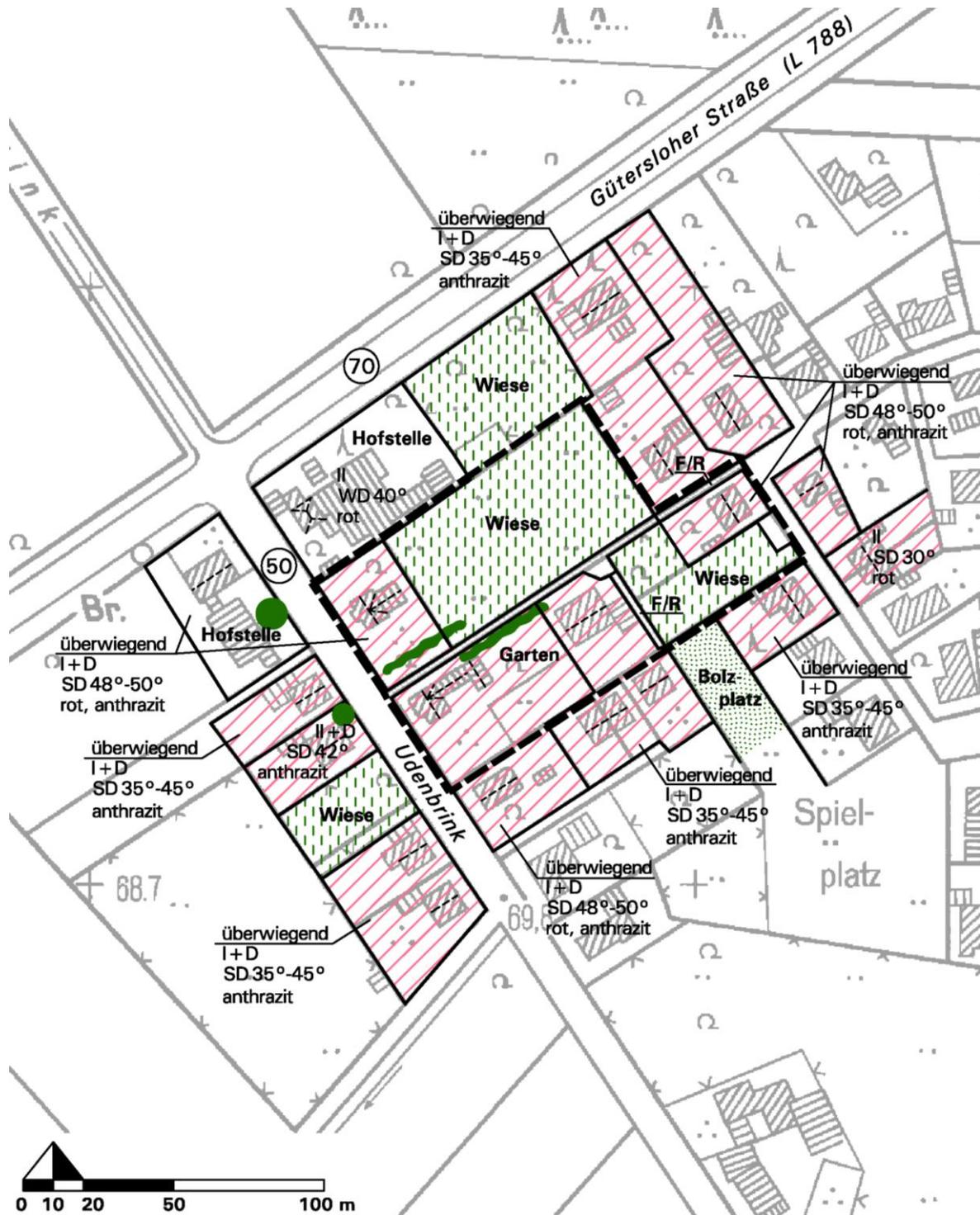
#### 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der vorliegenden III. Planänderung ist durch Wohnnutzungen, große Haus- und Nutzgärten sowie größere unbebaute Wiesenflächen geprägt. In der Siedlung Pixel überwiegt inzwischen insgesamt **Wohnen**, insbesondere in den Randlagen

befinden sich einige **landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen**, z.T. mit Tierhaltung. Die ursprünglich in den 1950er Jahren entstandene Kleinsiedlung ist i. W. geprägt durch sog. **Siedlungshäuser**, die in Gebäudekubatur und Formensprache ein großes Maß an Homogenität hinsichtlich ihrer Höhe, Dachform und -neigung sowie ihrer Stellung entlang der Straße aufweisen. Die Wohnhäuser verfügen über ein steil geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung um 50°. Das zweite Geschoss der Gebäude findet sich z.T. im Dachraum. Dachaufbauten sind bei diesen Gebäuden nur in untergeordnetem Maß vorhanden. Die 1 ½-geschossigen freistehenden Einfamilienhäuser haben meist rote Klinker- bzw. Backstein- oder helle Putzfassaden. Die alten, großen Grundstücke weisen Tiefen von 50 m bis 80 m auf. Die großzügigen Gärten dienten insbesondere früher dem Anbau von Gemüse oder der Haltung von Nutztieren zur Selbstversorgung, was z.T. heute noch stattfindet.

Im Zuge der **Weiterentwicklung und Nachverdichtung** der Siedlung Pixel sind in den letzten Jahren entlang der Straße Udenbrink, des Kiefernwegs und in rückwärtigen Lagen einige 1 ½-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern mit einer Neigung von 35° bis 45° entstanden. Einzelne Gebäude weisen eine volle Zweigeschossigkeit mit flach geneigten Satteldächern auf. Insgesamt haben die Gebäude meist rote Klinker- oder helle Putzfassaden. Das unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück ist mit einem zweigeschossigen sog. „Kaffeemühlenhaus“ mit ursprünglich quadratischem Grundriss und steilem Walmdach bebaut. Zahlreiche Anbauten und Nebenanlagen, die z.T. sanierungsbedürftig sind, verdecken das prägende Gebäude. Hier findet zeitweise Tierhaltung mit geringem Viehbestand zur Selbstversorgung statt. Die Gebäude an der Straße Udenbrink halten zur ausgebauten Verkehrsfläche einen großen Abstand, der breite Streifen vor den Vorgärten und Hofflächen ist beidseits als Rasenfläche angelegt.

Die **verkehrliche Erschließung** des Änderungsbereichs erfolgt über einen Stichweg von der Straße Udenbrink, der im Zuge der Planrealisierung bedarfsgerecht ausgebaut und verbreitert werden soll.



Übersicht: Nutzungen (Stand: September 2013)

### 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt. Mit dieser zeichnerischen Festlegung sind verschiedene Ziele des Regionalplans verbunden, an die die Bauleitplanung grundsätzlich gemäß § 1(4) BauGB anzupassen ist.

Im Zuge der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung der Freiraum- und Agrarfunktionen entsteht.

Der Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“ ist bereits seit vielen Jahren rechtskräftig. Die vorliegende III. Planänderung beinhaltet ausschließlich die Anpassung der bisher festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der verkehrlichen Erschließung entsprechend der aktuellen Bedarfssituation. Zudem werden mit dem Ziel, die geplante Bebauung auf der bisher ungenutzten Fläche in das städtebauliche Umfeld einzubinden, das Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben angepasst. Es werden keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen, es erfolgt keine bauliche Entwicklung in den freien Landschaftsraum. Daher geht die Gemeinde im Ergebnis davon aus, dass die gegebenen Freiraum- und Agrarfunktionen durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt werden. Somit entspricht die Bauleitplanung weiterhin den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet ist im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind bereits teilweise bebaut. In den rückwärtigen Bereichen der Bebauung befinden sich i. W. große Gärten, die als Nutz- oder Ziergärten mit geringem Gehölzbestand ausgeprägt sind. Ein Teil der innen liegenden Flächen ist bereits umfassend mit Nebenanlagen, Anbauten, Hof- und Wegeflächen versiegelt. Sowohl nördlich des Stichwegs als auch südlich des Fuß- und Radwegs und am Kiefernweg befinden sich bisher unbebaute Wiesenflächen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen keine **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt außerhalb der Siedlung Pixel unmittelbar nördlich der Landesstraße und westlich der Bebauung an der Straße Udenbrink. 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 Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>1</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

### 3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets noch in einem Überschwemmungsgebiet.

---

<sup>1</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK). Düsseldorf.

### 3.6 Boden

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.

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> stehen im Geltungsbereich **Sandböden** i. W. als Gley-Podsol, am östlichen Rand als Graubrauner Plaggensch (z.T. Schwarzgrauer Plaggensch), an. Die Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 8-13 dm, stellenweise 13-20 dm unter Flur. Teilweise kann Ortstein im Unterboden auftreten. Die überwiegend vorherrschenden Gley-Podsol-Böden sind nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen nicht als zusätzlich schutzwürdige Böden kartiert worden. Die tiefreichend humosen Sandböden (Graubrauner Plaggensch) im Osten sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>3</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

### 3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. 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 des Kreises Gütersloh, Tel.: 05241/852740) 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 enthalten.

**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.

### 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung 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.

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück. Krefeld.

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW. Krefeld.

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. Planungsziele und Plankonzept

Konkreter Planungsanlass für die vorliegende III. Planänderung des Bebauungsplans Nr. 214 stellt der **Antrag eines Grundstückseigentümers** im Plangebiet auf Bebauungsplanänderung dar. Der Bebauungsplan soll angepasst werden, um im Einvernehmen mit den betroffenen Nachbarn die bisher nicht vollständig realisierte öffentliche Verkehrsfläche entsprechend des aktuellen Flächenbedarfs anzupassen. Der Stichweg ist bisher als schmale Baustraße ausgebaut. Durch die Vergrößerung der Verkehrsfläche sowie die Anpassung des erforderlichen Wendehammers kann im Rahmen der Planrealisierung eine rechtskräftig überplante, aber bisher unbebaute Wiesenfläche mobilisiert und bebaut werden. Die überbaubaren Flächen werden aufgrund der Verlagerung des Wendehammers geringfügig nach Norden verschoben. Mit der vorliegenden III. Änderung werden in der außerhalb der Ortslage gelegenen Siedlung Pixel keine neuen Baurechte geschaffen und es erfolgt keine Entwicklung in den freien Landschaftsraum.

Die **Mobilisierung bereits überplanter Flächen** im erschlossenen Siedlungsgefüge ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll und entspricht den übergeordneten Zielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und dem Flächennutzungsplan. Die verkehrliche Erschließung kann über die Straße Udenbrink aus gewährleistet werden. Die weitere Erschließung wird über den Anschluss an die bis an das Gebiet bereits heranreichenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit der vorliegenden Planung das **Ziel**, durch Änderung der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche und der Nutzungsmaße die bisher ungenutzte innerörtliche Fläche zu mobilisieren und einer angemessenen, umfeldverträglichen Bebauung zuzuführen.

#### 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung der vor vielen Jahren außerhalb der Ortslage entstandenen Siedlung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Umfeld des Änderungsgebiets sowie den Festsetzungen des Ursprungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung des Ursprungsplans auf die BauNVO 1990** in der aktuellen Fassung.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen setzen die gesamte Bebauung in der Siedlung Pixel als Kleinsiedlungsgebiete WS nach § 2 BauNVO fest. In Anlehnung daran und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstrukturen wird das Plangebiet weiterhin als **Kleinsiedlungsgebiet WS nach § 2 BauNVO** festgesetzt. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Nutzgärten dienen i. W. der Eigenversorgung, z.T. wird Nutztierhaltung mit geringem Viehbestand betrieben. Kleinsiedlungsgebiete erlauben auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht dem heutigen Bestand und den weiteren Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die gemäß § 2(3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung der Tankstellen wird ausgeschlossen. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung einer solchen Nutzung in Hinblick auf ihren Flächenbedarf die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z.B. durch Immissionen des Liefer- und Kundenverkehrs stören.

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem bestehenden Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Zudem beugt die Festsetzung unmaßstäblichen An- und Umbauten des z.T. überwiegend homogenen Gebäudebestands vor.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich am vorhandenen baulichen Bestand im Änderungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung sowie an den Festsetzungen des Ursprungsplans. Zur Wahrung von Verhältnismäßigkeit wird dieses Vorgehen für vertretbar erachtet.

Hingewiesen wird hier nochmals darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden III. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u.a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als zuvor zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen. Zur Begrenzung der Versiegelung dürfen sie diese nur um maximal 50 % überschreiten. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die BauNVO 1990 mit der Erleichterung des Dachausbaus gegenüber den Vorgängerfassungen der BauNVO gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall - anders als früher - nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

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

- Der Ursprungsplan setzt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,2 entsprechend der Obergrenze für Kleinsiedlungsgebiete nach § 17 BauNVO fest. Diese wird im Rahmen der vorliegenden III. Planänderung beibehalten. In der bestehenden Siedlungs-

lage wird die Ausschöpfung des Höchstmaßes nach BauNVO für den festgesetzten Gebietstyp als Kleinsiedlungsgebiet zur Unterstützung der Nachverdichtung und Flächenmobilisierung für sinnvoll und angemessen erachtet. Es verbleibt auch unter Berücksichtigung der o.g. geänderten Anrechnungsregel der Grundfläche im Zuge der Umstellung auf die BauNVO 1990 eine größere Grundstücksfläche für Nutzgärten.

- Gemäß der Obergrenze für Kleinsiedlungsgebiete nach § 17 BauNVO setzt der Ursprungsplan eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 0,4 fest, die im Rahmen der III. Planänderung nicht angepasst wird. Ein zweites Obergeschoss soll hier aus Rücksicht auf die umgebende Bestandsbebauung (Stichworte sind Verschattung, Einsehbarkeit) nur untergeordnet im Dachraum ermöglicht werden. Die Festsetzungen erlauben jeweils eine ausreichende Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Ziel der Planung ist es, eine in der Gesamtschau für das Kleinsiedlungsgebiet angemessene Verdichtung abzusichern.
- Entsprechend der Festsetzungen des Ursprungsplans wird die **Zahl der Vollgeschosse** weiterhin durchgängig auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Mögliche Neubauten sollen sich in das städtebauliche Umfeld mit den überwiegend sog. 1½-geschossigen Gebäuden einfügen. Bauordnungsrechtlich sind sie bei einer Nutzung des Dachs jedoch häufig als zweigeschossig einzustufen. Die Zahl von zwei Vollgeschossen räumt den Eigentümern ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und für einen Ausbau des Dachs ein.
- Der Ursprungsplan reguliert die Höhenentwicklung bisher mit Hilfe der Festsetzung von Drempeeln. Aufgrund der Unbestimmtheit dieser Vorgabe soll nun eine sinnvolle Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude vorwiegend durch eine konkrete Festsetzung von **Gebäudehöhen** im gesamten Plangebiet erfolgen. Die städtebauliche Einbindung der geplanten Gebäude wird durch eine konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhe** unterstützt. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Gebäudehöhen wird die Traufhöhe einheitlich auf 4,5 m und die Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt. In Kombination mit der vorgegebenen Zweigeschossigkeit wird mit diesen Festsetzungen im Ergebnis eine 1½-geschossige Bebauung angestrebt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe kann bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit sie sich an der Höhe des Altbaus orientieren. Damit wird das Ziel verfolgt, unmaßstäbliche Um- und Anbauten der das Kleinsiedlungsgebiet prägenden Siedlungshäuser zu vermeiden.

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung von Höhenpunkten in den unmittelbar südwestlich und nordöstlich verlaufenden Straßen (Udenbrink und Kiefernweg) sowie im verbindenden Stichweg eingeholt. Vorwiegend wurden die vorhandenen Kanaldeckel eingemessen. Die Höhen variieren von 69,07 m ü. NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) im Südwesten und 69,44 m ü. NHN im Nordosten. Auf dieser Basis wird als **Bezugspunkt für die baulichen Anlagen** der innerhalb des Plangebiets im Stichweg höchste vermessene Punkt A mit 69,34 m ü. NHN festgelegt. Der von der Straße Udenbrink in das Plangebiet führende Stichweg wird im Zuge der Planrealisierung verbreitert, eine Erhöhung der vorhandenen Kanaldeckel ist aber aufgrund der Höhenlage der anschließenden Straßen nicht zu erwarten. Der Bezugspunkt bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anla-

gen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

- Die **Bauweise** wird wie im Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt, es sind weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung der überwiegenden baulichen Struktur der freistehenden Siedlungshäuser ist durch die Errichtung von Doppelhäusern aufgrund der weitergehenden Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und Höhenentwicklung nicht unmittelbar zu erwarten. Im weiteren Umfeld sind zudem bereits Doppelhäuser entstanden.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und richten sich i. W. nach den Regelungen des Ursprungsplans. Aufgrund der Anpassung der Verkehrsfläche des Stichwegs von der Straße Udenbrink und der bedarfsgerechten Erweiterung des Wendehammers wird das nördlich davon liegende Baufeld entsprechend um etwa 4 m nach Nordwesten verschoben. In Teilbereichen erfolgen zudem mit dem Ziel einer angemessenen und umgebungsverträglichen Nachverdichtung Ergänzungen der überbaubaren Flächen.
- **Garagen und Carports** sind zukünftig im gesamten Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden in Anlehnung an die vorhandene Bebauung und entsprechend der Vorgaben des Ursprungsplans weiterhin vorgegeben. Damit wird auch das Ziel der optimalen energetischen Ausrichtung der geplanten Gebäude verfolgt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1977 sowie seine rechtskräftigen Änderungen beinhalten nur wenige Festsetzungen zur Regelung der Baugestaltung (Dachgestaltung, Drempeelhöhe). In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW des Ursprungsplans überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Der Quartierscharakter soll erhalten werden. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich auf die Dachgestaltung sowie die gestalterische Einheit von Doppelhäusern bzw. aneinander gebauten Garagen.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regional-typisch und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert, daher lässt der Bebauungsplan insgesamt nur diese **Dachform** zu. Die Dachform wird in Anlehnung an die bestehenden Siedlungshäuser und bereits neu entstandenen Gebäude mit der Festsetzung einer eher steilen Dachneigung kombiniert. Zudem werden bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung abweichende Dachneigungen zugelassen.

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Die getroffenen Regelungen stellen ein ortsübliches von der Gemeinde in ähnlichen Fällen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten in einem Gebiet, in dem die Dächer heute noch weitgehend einen geschlossenen Eindruck vermitteln können. Hierbei wird die Firstoberkante von Nebendächern geregelt.

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 bzw. lasierte Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in dieser Außenbereichslage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebraachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Abschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrads gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte Oberflächen sowie hochglänzende Engoben („Edelengoben“), während matt engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

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 Band-

breite 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.

**Extensive 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. Solaranlagen ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert. Aus gestalterischen Gründen sind sie parallel zur Dachfläche anzuordnen.

Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden** aufgenommen. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien zu erhalten. Die 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.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen, um zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die in Herzebrock-Clarholz in vergleichbaren Situationen im Regelfall gewählte Sockelhöhe von 0,6 m bleibt hier in Anlehnung an den Bestand bestehen.

Bei der vorliegenden Überplanung eines bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Grundlegende Gestaltungsvorgaben sichern bei kleinen Straßenquerschnitten städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung und der Durchgrünung des Gebiets werden Einfriedungen nur als Laubhecken zugelassen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Damit werden die Festsetzungen des Ursprungsplans grundsätzlich aufgenommen und weiterentwickelt.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt im Nordosten über den Kiefernweg und im Südwesten über die Straße Udenbrink. Derzeit führt von der Straße Udenbrink ein schmaler Erschließungsstich nach Nordosten in das Plangebiet, der die rückwärtig liegenden Grundstücke erschließt. Im Zuge der vorliegenden III. Planänderung wird die in den rechtskräftigen Änderungsverfahren bereits mehrfach angepasste Verkehrsfläche erneut geändert. Aufgrund der bisher geringen Ausbaubreite wird sie bedarfsgerecht und entsprechend der aktuellen rechtlichen Anforderungen von derzeit 4,0 m auf 5,5 m erweitert. Zudem wird der bisher nicht ausgebaute Wendehammer vergrößert und nach Norden verschoben. Dieser ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert, so dass die Gemeinde im Ergebnis von einer gesicherten Erschließung ausgeht. Durch die vorliegende bestandsorientierte Planänderung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Sowohl die Straße Udenbrink als auch der Kiefernweg, auf denen die maximale Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt, führen im Nordwesten auf die Gütersloher Straße (L 788). Darüber ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Die Belange des Kfz-Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer sind durch den vorhandenen Ausbau der umgebenden Straßen bereits berücksichtigt. Öffentliche **Parkmöglichkeiten** sind entlang der vorhandenen Straßen gegeben, ein zusätzlicher Bedarf ist nicht erkennbar. Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Der **Anschluss der Siedlung Pixel an den ÖPNV** ist über zwei Buslinien gegeben. Die Linie 72.8 fährt als Schulverkehr über Pixel. Die Linie 74 verbindet im Schulverkehr die Bahnhöfe Herzebrock-Clarholz und Gütersloh, in Tagesrandzeiten und in den Schulferien fährt die Linie als Taxibus. Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe des Plangebiets im Bereich Gütersloher Straße/Ecke Straße Udenbrink (Haltestelle „Markmann“).

## 5.5 Immissionsschutz

Es befinden sich weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld **aktive Gewerbenutzungen**, von denen ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten.

In einer Entfernung von ca. 40 m verläuft im Nordwesten die relativ stark frequentierte **Gütersloher Straße (L 788)**. Die im Bebauungsplan Nr. 214 bzw. seiner rechtskräftigen II. Änderung festgesetzten Baufelder innerhalb des Plangebiets halten zur Landesstraße bisher einen Abstand von etwa 55 m ein. Im Zuge der vorliegenden III. Planänderung wird das nördlich des Stichwegs liegende Baufeld um etwa 4 m nach Norden Richtung Landesstraße verschoben, hält aber dann immer noch einen Abstand von über 50 m zur L 788.

Das außerhalb der Ortslage gelegene Kleinsiedlungsgebiet Pixel besteht bereits seit vielen Jahren, die vorhandenen Gebäude liegen zudem teilweise unmittelbar an der Gütersloher Straße. Es sind keine besonderen Probleme hinsichtlich der **Verkehrslärmimmissionen** durch den Straßenverkehr in dieser Siedlung bekannt. Im Zuge der vorliegenden III. Planänderung werden die überbaubaren Flächen im Vergleich zum rechtskräftigen Planungsrecht nur unwesentlich näher an die Landesstraße verschoben, die Entfernung beträgt immer noch über 50 m. Somit wird eine Beeinträchtigung der gegebenen gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Planänderung nicht erwartet. Im Ergebnis wird eine Problematik hinsichtlich des Verkehrslärms vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Die Siedlung Pixel liegt außerhalb der Herzebrock-Clarholzer Ortslage und ist von allen Seiten von landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgeben. Teilweise befinden sich im Siedlungsgebiet kleinere landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen mit umgebenden Weideflächen. Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets liegt eine **Hofstelle mit zeitweiliger Schweinehaltung**, jedoch mit geringem Viehbestand (zeitweise bis zu ca. fünf Schweine). Der Stall und die Weideflächen schließen entsprechend des Charakters eines Kleinsiedlungsgebiets bereits im Bestand unmittelbar an die vorhandenen Wohnnutzungen an. Im Zuge der vorliegenden III. Planänderung werden die überbaubaren Flächen z.T. geändert, aber im Vergleich zur bestehenden Bebauung nicht näher an den vorhandenen Betrieb herangerückt. Es erfolgt lediglich eine geringfügige Änderung der bereits zulässigen Bebaubarkeit der Grundstücke. Zudem liegt das unmittelbar südlich vorhandene Wohngebäude näher an der Tierhaltung, so dass durch die Bebauungsplanänderung keine weitere Einschränkung der Nutzung zu erwarten ist und keine weiteren Beeinträchtigungen gesehen werden. Landwirtschaftliche Immissionskonflikte mit der bestehenden Wohnbebauung sind bisher nicht bekannt. Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind zudem im ortsüblichen Umfang grundsätzlich hinzunehmen. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher im Ergebnis nicht gesehen.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier v.a. Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (insbesondere Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen aufgrund sonstiger Immissionen, wie z.B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar.

Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine weiteren Informationen oder Anregungen hierzu vorgetragen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen.

In der Stichstraße des Udenbrinks verlaufen Versorgungsleitungen der Gemeindewerke Herzebrock-Clarholz. Im nordöstlichen Bereich liegen diese auf privater Grundstücksfläche. Die betroffenen Regenwasser- und Schmutzwasserleitungen werden mit entsprechenden **Leitungs- und Betretungsrecht** zugunsten des Versorgungsträgers in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Bebauung dieser Fläche auch durch Nebenanlagen ist somit nicht möglich. Damit ist die dauerhafte Wartung und Pflege der Leitungen sichergestellt.

In den überplanten öffentlichen Verkehrsflächen liegen zudem **Telekommunikationslinien**, deren Bestand und Betrieb dauerhaft gewährleistet sein sollen. Eine weitergehende Sicherung im Bebauungsplan ist aufgrund der Lage innerhalb öffentlicher Flächen nicht erforderlich, die Wartung und Pflege der Leitungen ist sichergestellt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet die erforderliche **Mindestlöschwassermenge** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandsituation als grundsätzlich gesichert angesehen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“<sup>4</sup> des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

### b) Wasserwirtschaft

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Geltungsbereich **Sandböden** an. Die Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 8-13 dm, stellenweise 13-20 dm unter Flur. Teilweise kann Ortstein im Unterboden auftreten. Der mögliche Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswasser** ist im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Die Gemeindewerke haben im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass in den vorhandenen Straßen eine Trennkanalisation vorhanden ist und somit die Grundstücke gemäß kommunaler Entwässerungssatzung an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Das Niederschlagswasser ist darüber ordnungsgemäß abzuleiten.

Das Erfordernis näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden bestandsorientierten Planung vor dem Hin-

---

<sup>4</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf)

tergrund der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Änderungsgebiet ist bereits seit vielen Jahren überwiegend bebaut. Die Freifläche nördlich des Stichwegs stellt derzeit eine Wiesenfläche dar. Das Plangebiet ist Teil der außerhalb der Ortslage gelegenen Siedlung Pixel. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Nutz- und Ziergärten genutzt. In Teilbereichen finden landwirtschaftliche Nutzungen statt. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-)Gehölze auf den Grundstücken. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird durch Bebauung und eine Wiesenfläche umgeben. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind im Änderungsbereich nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Weitergehende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden ebenfalls nicht vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung des Siedlungsgebiets wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

### 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind 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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren weitgehend bebaut. Im Norden besteht eine rechtskräftig überplante Fläche, die bisher aufgrund der unzureichenden verkehrlichen Erschließung noch nicht bebaut ist. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist grundsätzlich bereits vor vielen Jahren getroffen worden. Bo-

deneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen z.T. schutzwürdigen Böden inzwischen überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden III. Planänderung wird eine bereits bestehende Baumöglichkeit im Siedlungsgefüge mobilisiert, es werden keine neuen Baurechte im Kleinsiedlungsgebiet geschaffen. Es wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Bebauung angestrebt. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch gemindert werden. Somit trägt die Gemeinde diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich erachtet.

### 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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.

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 NRW<sup>5</sup>** zu Grunde zu legen. Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden potenziell 11 Fledermausarten, der Laubfrosch und der Kammolch sowie 29 Vogelarten vorkommen.

---

<sup>5</sup> 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.

Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
<b>Säugetiere</b>			Asio otus	Waldohreule	G
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G	Athene noctua	Steinkauz	G
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U	Buteo buteo	Mäusebussard	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G	Cuculus canorus	Kuckuck	
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G	Dryobates minor	Kleinspecht	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G	Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U	Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	G	Locustella naevia	Feldschwirl	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G	Milvus milvus	Rotmilan	U
<b>Amphibien</b>			Oriolus oriolus	Pirol	U-
Hyla arborea	Laubfrosch	U +	Passer montanus	Feldsperling	
Triturus cristatus	Kammolch	G	Perdix perdix	Rebhuhn	U
<b>Vögel</b>			Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Accipiter gentilis	Habicht	G	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Accipiter nisus	Sperber	G	Riparia riparia	Uferschwalbe	G
Alauda arvensis	Feldlerche		Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Alcedo atthis	Eisvogel	G	Strix aluco	Waldkauz	G
Anthus pratensis	Wiesenpieper	G-	Tyto alba	Schleiereule	G
Anthus trivialis	Baumpieper		Vanellus vanellus	Kiebitz	G
Ardea cinerea	Graureiher	G			

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

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 Pirol, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan gehört zu den Vogelarten mit schlechtem Erhaltungszustand. Zudem ist der Laubfrosch 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 über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits seit langer Zeit in Richtung der nordwestlich liegenden Acker- und Wiesenflächen ausgewichen sind und im Plangebiet nicht regelmäßig vor-

kommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld umfassende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die bestandsorientierte Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Haus- und Nutzgärten werden lediglich weiterentwickelt. Das Gebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher bisher nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden haben im Planverfahren bisher keine anderen Erkenntnisse oder ergänzenden Hinweise 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 Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Grundsätzlich sind bei der Entfernung vorhandener Gehölze 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 Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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 geht die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind.

#### 6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel der Mobilisierung der bereits rechtskräftig überplanten Fläche im Kleinsiedlungsgebiet ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf den bisher unbebauten Grundstücken nicht statt, es werden durch die Anpassung der überbaubaren Flächen keine neuen Baurechte geschaffen. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Freiflächen im bestehenden Siedlungskörper für sinnvoll gehalten. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

## 6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB 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 verankert sind. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden.

Die vorliegende III. Planänderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Siedlungsgebiets. Sie dient der Mobilisierung einer bisher unbebauten Freifläche und somit auch der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die durch Mobilisierung der Freifläche angestrebte Innenentwicklung trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Mit der Planrealisierung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Prüfung der Verträglichkeit von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewährleistet.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen teilweise eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Unabhängig davon 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.

## 7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> *
Kleinsiedlungsgebiet	9.300
Straßenverkehrsflächen	700
- davon öffentliche Verkehrsflächen	600
- davon Fuß- und Radweg	100
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>10.000</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 214 „Siedlung Pixel“ - III. Änderung ist durch den Gemeinderat am 02.10.2013 (V-142/2013) gefasst worden. Im Juni/Juli 2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 18.08.2014 (V-111/2014) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB wurde im Oktober/November 2014 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.

### b) Planentscheidung

Die vorliegende III. Änderung des Bebauungsplans Nr. 214 „Siedlung Pixel“ hat das Ziel, durch Vergrößerung der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und des Wendehammers sowie der überbaubaren Flächen die bisher ungenutzte Freifläche

nördlich des Stichwegs vom Udenbrink zu mobilisieren und einer angemessenen, umfeldverträglichen Bebauung zuzuführen. Durch die Änderung wird eine bedarfsgerechte verkehrliche Anbindung auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge sichergestellt. Zudem werden die Nutzungsmaße entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen und des Siedlungscharakters angepasst. Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

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

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 2014