



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“

Dezember 2014

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 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 gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
 - 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**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- A.1 Schalltechnische Abschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Januar 2013.

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Herzebrock am Siedlungsrand. Trotz des direkten Bezugs in den umgebenden Freiraum liegt die Fläche in der Nähe des Herzebrocker Ortskerns. Mit der Neuaufrstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Westlicher Postweg - südlicher Teil“ beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung von Wohnbauland, um der Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum gerecht zu werden. Dazu soll eine **moderate Wohngebietsentwicklung** im gut angebundenen westlichen Randbereich des Ortsteils Herzebrock unter Einbeziehung bestehender Wohnbebauung entlang des Postwegs und angrenzenden landwirtschaftlich i. W. intensiv als Weide genutzten Flächen erfolgen, um den Wohnsiedlungsbereich Richtung Westen sinnvoll zu erweitern und im Wohnbaubestand entlang des Postwegs verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu definieren. Die Gemeinde verfolgte bereits in den 1990er Jahren das Ziel, die westlich des Postwegs gelegenen Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 247 „Westlich des Postweges“ insgesamt zu überplanen. Wegen der mangelnden Verfügbarkeit der zentralen und südlichen Teilflächen wurde die Planung damals nicht weiterverfolgt. Da die Gemeinde mittlerweile Zugriff auf die südlichen Flächen hat, soll das Ziel der Siedlungserweiterung für diesen Bereich wieder aufgegriffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ dient der Entwicklung eines maßvollen Wohngebiets am Siedlungsrand. Vor dem Hintergrund der Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungsbereichen im östlichen Umfeld sowie zum Ortskern im Süden wird die vorliegende Planung mit Vorbereitung einer der Umgebung angepassten Wohnbebauung für vertretbar und sinnvoll gehalten. Aus der kontinuierlichen, hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken schließt die Gemeinde, dass weiterer Wohnbaulandbedarf vorhanden ist, der zeitnah nicht ausschließlich über die Aktivierung von Baulücken und innerörtlichen Flächen gedeckt werden kann. Vor diesem Hintergrund hat der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 05.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ mit einer Größe von insgesamt etwa **1,9 ha** liegt im Norden des Ortsteils Herzebrock und schließt westlich direkt an den vorhandenen Siedlungsraum im Osten an. Der Ortskern und der Bahnhof liegen südlich in ca. 1,1 km Entfernung. Im Westen beginnt der freie Landschaftsraum mit vereinzelt Hofstellen und einem kleinen Waldgebiet, in ca. 200 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B 64 sowie die Eisenbahntrasse Bielefeld-Münster und dahinterliegend des Gewerbegebiet Herzebrock. Der **Geltungsbereich** wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Ackerflächen und Gartenflächen mit Vogelvoliere sowie im Nordosten durch Wohnbebauung,

- Im Osten durch die Straße Postweg und den anschließenden Wohnsiedlungsbereich,
- Im Westen/Südwesten durch die Straße Auf der Höfte und eine dahinterliegende Baumreihe sowie anschließenden landwirtschaftlichen Flächen und eine Hofstelle und
- Im Süden durch Weideflächen mit randlichem Gehölzbestand.

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet besteht im Osten entlang der Straße Postweg aus **aufgelockerter Wohnbebauung** mit Hausgärten und Rasenflächen sowie kleineren Gehölzstrukturen. Die bereits vorhandene Wohnbebauung stammt i. W. aus den 1970er/1980er Jahren und besteht aus im Siedlungsbereich typischen Einzel- und Doppelhäusern vorwiegend in einer sog. 1 ½-geschossigen Bauweise mit Satteldächern (Dachneigungen um 28°-40°) in überwiegend dunklen Dachfarben. Die Dächer besitzen teils Dachaufbauten mit Gauben. Die Fassaden sind überwiegend mit roten Klinkern, z.T. auch mit hellen Klinkern und hellen Putzfassaden gestaltet. Die Häuser stehen überwiegend traufständig zum Straßenraum. Rückwärtig liegt bereits heute ein altes Bauernhaus. Der westliche und südliche Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Weide bzw. Grünland genutzt.

Gehölze bestehen in den Gartenbereichen vorwiegend aus heckenartigen Einfriedungen unterschiedlicher Höhe und teils aus Einzelgehölzen. Südlich der Straße Auf der Höfte wird die Weide an den östlichen, nördlichen und westlichen Rändern durch Gehölzhecken und Baumreihen begrenzt. Diese bestehen z.T. aus Nadelbäumen (Fichten) und aus Laubbäumen. Weitere Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die städtebauliche Situation im **Umfeld** ist geprägt durch vorhandene Wohnbebauung. Diese weist ähnliche städtebauliche Strukturen wie die in das Plangebiet einbezogene Bebauung auf. Die Gärten der Gebäude entlang des Postweges weisen in Richtung des freien Landschaftsraums und damit auch in das vorliegende Plangebiet hinein. Direkt nordöstlich befindet sich eine größere Vogelvoliere in einem der Gärten. Dahinter liegt am Postweg eine ehemalige Gaststätte. Nördlich grenzt ein Entwässerungsgraben ans Plangebiet an. Weiter nördlich abgesetzt durch Ackerflächen besteht ein Baugebiet aus den 2000er Jahren, welches auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 255 „Westlich des Postweges“ entstanden ist. Die Gebäude liegen hier überwiegend traufständig zum Straßenraum und sind mit dunklen Satteldächern ausgeprägt. Hier besteht ein Erschließungsstich der in Richtung des vorliegenden Plangebiets führt und vor der zwischenliegenden Ackerfläche endet.

Im Norden, Westen und Südwesten beginnt der freie Landschaftsraum mit Acker- und Weideflächen, einzelnen kleineren Hofstellen und Gehölzstrukturen sowie einem kleinen Waldgebiet. Zwei Hofstellen befinden sich nordwestlich und südwestlich nahe

des Geltungsbereichs. Aktive Landwirtschaft im Vollerwerb mit Viehbestand wird hier nicht mehr betrieben. Entlang der Straße Auf der Höfte stockt in weiten Teilen auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Plangebiets eine einseitige Baumreihe aus Erlen und Birken, die das Landschaftsbild prägt. Im weiteren Verlauf werden die westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen durch die B 64 und die dahinterliegende Bahntrasse Bielefeld-Münster begrenzt. Etwa 120 m hinter den Verkehrsstraßen liegt das Gewerbegebiet Herzebrock.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand März 2013)

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung ist somit gemäß § 1(4) BauGB den regionalplanerischen Zielen angepasst. Im südwestlichen Umfeld sind die Flächen als *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* dargestellt, das restliche Umfeld ist ebenfalls als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* festgelegt.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz weist den Geltungsbereich i. W. als *Wohnbaufläche* aus. Ein untergeordneter südwestlicher Teilbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (rd. 0,07 ha). Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ wird gemäß § 8(2) BauGB aus dem FNP entwickelt und setzt die Flächen als allgemeines Wohngebiet fest. Die kleinteilige Abweichung von den Darstellungen des FNP wird als geringe Konkretisierung angesehen. Die Grundkonzeption des FNP wird dadurch nicht berührt. Damit wird die bereits langjährig bestehende Zielsetzung der Verfestigung der Wohnnutzung in dem Gebiet auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

Die Änderung oder Aufstellung 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.

Die überplanten Flächen sind teils bereits bebaut und ansonsten intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier und in der näheren Umgebung liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Auch 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 NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im weiteren Umfeld liegt in ca. 420 m Entfernung östlich mit dem Waldgebiet Putz ein Landschaftsschutzgebiet. Teile des Landschaftsschutzgebiets sind zusätzlich als schutzwürdiges Biotop (BK-4115-156) mit Altholzbeständen im Putzwald ausgewiesen. Nordöstlich in ebenfalls ca. 420 m Entfernung liegt ein geschütztes Biotop (GB-4115-202) als naturnahes, natürliches, stehendes Binnengewässer. Im gleichen Bereich liegt das Feuchtbiotop am Wachfuß (BK-4115-160) als schutzwürdiges Biotop. Die aufgeführten geschützten Landschaftsbestandteile sind durch Siedlungsbereiche vom Plangebiet abgesetzt. Auswirkungen auf diese werden durch die vorliegende Planung sowie aufgrund der Entfernung von mehr als 300 m nicht erwartet.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

¹ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

(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 NRW² 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 zu befürchten sind und welche Wirkfaktoren auftreten können. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in **Kapitel 6.3** dargelegt.

3.4 Gewässer

Ein nicht regelmäßig Wasser führender **Entwässerungsgraben** grenzt an den nördlichen Rand des Plangebiets bzw. verläuft in einem kleinen Abschnitt innerhalb des Geltungsbereichs. Der Entwässerungsgraben führt weiter in Richtung Norden durch umliegende Ackerflächen. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Wasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand im nördlichen Teilbereich als hoch und im südlichen Bereich als durchschnittlich beurteilt.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen im Norden des Plangebiets **Sandböden** als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley (pG8), 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.

Im südlichen Bereich stehen humose **lehmige Sandböden** als Graubrauner Plaggenesch, z.T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden (E8), an. Diese Böden besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit. Grundwasser steht 8-13 dm und 13-20 dm unter Flur, stellenweise tiefer.

Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands im Plangebiet empfiehlt die Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes, Keller grundsätzlich als **wasserundurchlässige Bauwerke** aus Beton als sog. „weiße Wanne“ auszuführen. Damit sollen feuchte Wände und Schimmelbildung vermieden werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

² 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.

³ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Plaggenesch-Böden im Süden zu⁴. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen sind die Plaggenesch-Böden landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden, (Archivfunktion)** kartiert. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

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.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu Denkmalen. Damit werden Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden nach dem Denkmalschutzgesetz (§§ 15, 16 DSchG).

4. Planungsziele und Plankonzept

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**⁵ 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 wird ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf gesehen.

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

⁵ Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2011): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bonn.

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
- Bauland moderat neu ausweisen

Der künftige Wohnraumbedarf, der nicht über die bestehenden Potenziale der Innenentwicklung abgedeckt werden kann, soll maßvoll auch in Zukunft durch die Ausweisung neuer Wohnbaulandflächen erfolgen. Auf das Wohnbaulandbedarfskonzept wird ausdrücklich Bezug genommen.

Aus Gründen der Gewährleistung einer geordneten Siedlungsentwicklung sollen neue Wohnbauflächen eine möglichst **integrierte und gut angebundene Lage** aufweisen. Das Ortszentrum von Herzebrock liegt etwa 1,1 km südlich des Plangebiets und ist daher gut fuß- und radläufig erreichbar. Dort befinden sich das Hauptzentrum der Gemeinde, mehrere Nahversorgungsstandorte mit Lebensmittelmärkten, Bäckern etc. sowie verschiedene Schulstandorte. Direkt gegenüber des Plangebiets besteht am Postweg eine Kindertageseinrichtung. Durch die ergänzende Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der in der Umgebung vorhandenen Einrichtungen stabil gehalten werden.

Bereits in den 1990er Jahren verfolgte die Gemeinde das Ziel, die westlich des Postweges gelegenen Flächen durch den Bebauungsplan Nr. 247 „Westlich des Postweges“ insgesamt zu überplanen. Die Planung wurde jedoch für die zentralen und südlichen Teilflächen wegen mangelnder Verfügbarkeit nicht weiterverfolgt. Inzwischen konnte die Gemeinde die Verfügbarkeit für die südlichen Flächen herstellen, sodass die Ergänzung des Wohnsiedlungsbereichs hier wieder aufgegriffen wird. Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 255 soll dabei eine Gesamterschließung des hinterliegenden Bereichs auf der Westseite des Postweges im Blick behalten werden. Daher wurden im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens städtebauliche Rahmenkonzeptionen erarbeitet und diskutiert, die eine Bebauung der gesamten verbliebenden Entwicklungsfläche unter Einbeziehung der bislang noch nicht verfügbaren Flächen im zentralen Bereich westlich des Postweges prüfen.



Städtebauliches Rahmenkonzept für den gesamten Entwicklungsbereich westlich des Postweges, Variante 1c (Stand: April 2014)

Das dem Bebauungsplan letztlich zu Grunde gelegte Rahmenkonzept sieht i. W. eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor und ermöglicht in einem kleineren Bereich auch ein Reihenhaus (Hausgruppe). Die Eröffnung von stärker und weniger stark verdichteten Bauformen soll eine gewisse **Durchmischung des Gebiets** mit verschiedenen Lebens- und Wohnformen unterstützen. Die Häuser können bauordnungsrechtlich zweigeschossig ausgeführt werden. Entsprechend des umgebenden Bestands sind Satteldächer vorgesehen, hier ist das zweite Vollgeschoss im Dachraum auszuführen, so dass die Gebäude hinsichtlich ihres Erscheinungsbilds einer sog. 1 ½-geschossigen Bauweise entsprechen.

Die geplante spätere Anbindung an den nördlich bereits umgesetzten Teil des Wohngebiets wird durch eine durchgängig vorgesehene Erschließungsstraße von der Straße Auf der Höhe nach Norden bis zur nach dem Bebauungsplan Nr. 255 vorbereiteten Anbindung der Straße Am Christinenbach berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 247 wird ein Teilbereich des nordwestlich der Straße gelegenen Grundstücks zunächst als Wendeplatz vorgesehen, da bisher nur der südliche Teil des Rahmenkonzepts mit einer Stichstraße erschlossen werden kann.

Von dort kann zu einem späteren Zeitpunkt mit der Umsetzung des vollständigen Plankonzepts die Anbindung in Richtung der weiter nördlich liegenden Wohnbebauung hergestellt werden. Die Wendeanlage kann dann entfallen und das Rahmenkonzept kann vollständig umgesetzt werden. Bei einer späteren Bebauungsplanung für den zentralen Bereich ist dieses Grundstück daher mit zu überplanen. Für die geplante neue Erschließungsstraße wird eine Breite von 6,5 m vorgesehen.

Die Straße Auf der Höfte mündet im Bestand spitzwinklig auf den Postweg. Hier soll eine Verbesserung der Verkehrssituation und der Verkehrssicherheit ermöglicht werden, indem eine rechtwinklige Aufmündung der Straße Auf der Höfte auf den Postweg vorbereitet wird.

Grundlegendes Ziel der vorliegenden Planung ist die **planungsrechtliche Ordnung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand** entlang des Postwegs sowie die **Vorbereitung einer maßvollen Wohnbebauung** auf den anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Dabei soll sich die entstehende Bebauung an den in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen orientieren, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte und Gebäudehöhe sowie der prägenden Dachformen weitgehend aufgreift.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ 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.

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll nach den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese den angestrebten städtebaulichen Zielen der ergänzenden, umgebungsverträglichen, kleinteiligen Wohnbebauung entgegenstehen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem angestrebten örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden.

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die **Begrenzung auf zwei Wohnungen** je Wohngebäude bzw. auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. Reiheneinheit dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familien-

bezogenen Wohnnutzung und unterbindet eine dem geplanten Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung.

Die in Doppelhaus- und Reiheneinheiten ggf. mögliche **Ausnahme nach § 31(1) BauGB** für eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) soll die ansonsten strikte Begrenzung auf eine Wohnung je Doppelhaushälfte bzw. je Reiheneinheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier v.a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab: Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) 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 in unverträglichem Umfang führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i. W. am vorhandenen baulichen Bestand in der näheren Umgebung. Zur Wahrung der örtlichen Siedlungsstruktur und zur Sicherung einer geordneten Weiterentwicklung im Siedlungsbestand wird dieses Vorgehen für sinnvoll und vertretbar erachtet.

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit Doppelhäusern und einem Reihnhaus mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden. Durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die zulässige Grundfläche entsprechend der BauNVO um maximal 50% überschritten werden. Die Vorgaben ermöglichen eine angemessene Nutzbarkeit der Grundfläche für das Planungsziel der Wohnnutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die angestrebte aufgelockerte Bebauung gegenüber dem Höchstmaß nach BauNVO angepasst und mit bis zu 0,8 zugelassen. Die Vorgabe entspricht etwa den Gegebenheiten im umgebenden Siedlungsbestand und dient der Integration des neuen Wohngebiets in das städtebauliche und landschaftliche Umfeld.
- Die Zahl der **zulässigen Vollgeschosse** beträgt für das WA1, WA2 und WA3 maximal zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Das neben Einzel- und Doppelhäusern ermöglichte Reihnhaus im zentralen Bereich des Plangebiets soll zwingend zweigeschossig errichtet werden, um dieser etwas stärker verdichteten Bauform gerecht zu werden und eine angemessene bauliche Ausnutzung zu sichern sowie auch um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu erreichen (WA4).

- Das Volumen und die Höhe der Gebäude werden weiterhin durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** geregelt, hier konkret in Bezug auf **Trauf- und Firsthöhen**. Mit Blick auf die örtlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Nachbarschaft wird im gesamten Geltungsbereich in Anlehnung an den Bestand auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die Traufhöhe von 4,5 m und die Firsthöhe von 9,5 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten ist. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige Firsthöhe orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen Bebauung und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum.

Eine Überschreitung der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe kann bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand ggf. über Befreiungen nach § 31(2) BauGB im Einzelfall zugelassen werden, soweit sie sich an der Höhe des Altbaus orientieren. Damit wird das Ziel verfolgt, die prägende Struktur der vorhandenen Wohnbebauung insbesondere entlang der Straßenzüge zu unterstützen, ohne ungewollte Härten auszulösen.

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhe für die unbebauten Flächen im Westen und auf der Straße auf der Höhe eingeholt. Die Höhen variieren von 71,74 m ü. NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 92) im Bereich der Neuplanung im Westen bis 72,57 m ü. NHN im Bestandsbereich im Osten. Die Entwässerungsvorplanung der Gemeindewerke zeigt, dass aufgrund der gegebenen Kanalhöhen in den Anschlussbereichen die Flächen der Neuplanung aufgehöhht werden müssen. Daher wird als Bezugspunkt für die Festsetzungen der Bauhöhen eine Höhe von 72,5 m ü. NHN definiert. Bezugspunkt und Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig definiert und vollzugsfähig. Es wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet, auch werden die Belange der Entwässerung angemessen berücksichtigt.
- Die Bebauung soll insgesamt in **offener Bauweise** erfolgen. Sie ist im WA1, WA2 und WA3 auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um den umgebenden Siedlungscharakter aufzugreifen und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu gewährleisten. Im WA4 wird die offene Bauweise ohne weitere Beschränkungen vorgegeben um hier neben Einzel- und Doppelhäusern auch ein **Reihenhaus** zu ermöglichen. Damit soll hier auch eine etwas verdichtete Bebauung mit kleineren Grundstücken z.B. für kleinere Haushalte ermöglicht 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 einzugrenzen. Abstände zur Planstraße sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3,0 m festgelegt. Im Wohnbaubestand im WA1 werden die Baugrenzen so definiert, dass ein angemessenes Nachverdichtungspotential durch An- und Erweiterungsbauten ermöglicht wird.

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 weitgehend einen derartigen Gestaltungsspielraum.

- Der Bebauungsplan setzt orientiert an der geplanten Erschließung und dem Gebäudebestand im Umfeld für Teilbereiche die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zur Nachbarbebauung und somit eine wiedererkennbaren Charakter des geplanten Straßenzugs.

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

Zur gestalterischen Einbindung künftiger Baukörper in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend 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 erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

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 das Plangebiet das Satteldach mit einer Bandbreite in der Dachneigung von 28° - 45° in Anlehnung an das Umfeld im WA1 zu. Damit wird dem Bestand Rechnung getragen und gleichermaßen das Ziel verfolgt im Plangebiet weitgehend einheitliche Dachneigungen zu ermöglichen. Daher werden in den Neubaubereichen des WA2, WA3 und WA4 die Dachneigungen mit 35° - 45° weiter eingegrenzt. Diese Dachneigungen entsprechen den im übrigen Gemeindegebiet bei vergleichbaren Baugebieten getroffenen Festsetzungen für Satteldächer in Wohngebieten und ermöglichen heute typische Bauweisen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist gewährleistet.

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 Vorbereitung und Sicherung maßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgangabstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. 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 generell ausgeschlossen.

Glänzende und glasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Gerade im Übergang in den angrenzenden freien Landschaftsaum 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 den Bauwilligen in Zweifelsfällen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionellen, 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 Ortsrandlage somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Ausschluss 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.

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 Energiequellen von Bund und Ländern gefördert werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude - zu denen in der Dachfläche liegende Dachaufbauten nicht gehören - sind als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Umfeld genutzten bzw. regionaltypischen Materialien zu erhalten. Die östlich bestehenden Gebäude haben i. W. rote bzw. helle 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 zur Sicherung eines harmonischen Straßenbilds die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente beispielsweise 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 nicht erfolgen. 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 rechtfertigen⁶.

Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn angemessen zu begrenzen 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 dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartierscharakter 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 getroffen und sind in diesem Rahmen verhältnismäßig.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die Straße Auf der Höfte im Süden und von dort an den Postweg im Osten. Der Postweg führt im weiteren Verlauf im Süden auf die Clarholzer Straße/B 64 sowie im Norden zum Ortsteil Clarholz. Über die B 64 ist die Einbindung in das überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben. Der Postweg ist eine Sammelstraße für die umliegenden Wohngebiete im Herzebrocker Norden und nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Dies gilt auch für das weitere Straßennetz, es ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die ca. 23 neuen Bauplätze zu bewältigen. Es wird im Ergebnis durch das neue Wohngebiet mit einer verträglichen Zunahme der Verkehrsbelastung im Wohnsiedlungsbereich im Herzebrocker Norden gerechnet, es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die **innere Erschließung** des Wohngebiets erfolgt verkehrsflächensparsam durch eine von der Straße Auf der Höfte abgehende öffentliche Stichstraße mit 6,5 m Breite, die

⁶ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

sich am nördlichen Plangebietsrand zu einer Wendeanlage aufweitet. Die genaue Ausführung/Aufteilung der Fläche wird in der Ausbauplanung festgelegt.

Die Wendeanlage kann zu einem späteren Zeitpunkt zur Umsetzung des gesamten Plankonzepts entfallen, da eine durchgehende Wegeverbindung in Richtung Norden angestrebt wird. Sie ist dafür bei einer späteren Bebauungsplanung für den zentralen Bereich einzubeziehen. Von der neuen öffentlichen Stichstraße gehen weitere kleine Erschließungsstiche mit einer jeweiligen Breite von 4,0 m ab, die die rückwärtigen Grundstücke erschließen. Im Aufmündungsbereich der Straße Auf der Höfte in den Postweg werden zur weiteren Sicherung der Erschließung im Verlauf der ursprünglichen Straßenführung der Straße Auf der Höfte Flächen für Leitungsrechte mit Betretungsrechten zur Unterhaltung zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt.

Entlang des Postwegs werden im Süden und entlang der Straße Auf der Höfte teils im Westen **Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt. Die Grundstückszufahrten sollen im WA2 und WA4 direkt über die neue Erschließungsstraße und im WA3 über die Straße Auf der Höfte erfolgen, um eine geordnete Verkehrsanbindung zu gewährleisten. Die Gebäude im WA1 werden wie bisher i. W. über den Postweg erschlossen.

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 städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist daher ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Straßenraum besonders aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, auch eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Für **Fußgänger und Radfahrer** ist ebenfalls der oben genannte Straßenraum vorgesehen. Zudem sind deren Belange in den umgebenden Straßen bereits berücksichtigt.

Die Anbindung an den **ÖPNV** erfolgt über die bestehende Buslinie in der Straße Postweg (Buslinie 72 und 74) mit dem nächstgelegenen Haltepunkt Mühlenweg. Die Buslinie fährt u.a. den Bahnhof in Herzebrock an, wo weiterführende Bahnanschlüsse im Nahverkehr gegeben sind.

5.5 Immissionsschutz

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

a) Geräusch-Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Geräuschimmissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** i. W. auf der Clarholzer Straße (B 64) und vom **Bahnverkehr** der parallel verlaufenden Bahntrasse Bielefeld-Münster erzeugt werden. Diese liegen ca. 200 m - 260 m vom Geltungsbereich entfernt. Im Vorfeld der Bebauungsaufstellung wurde eine **Schall-**

technische Abschätzung⁷ der Verkehrslärmeinwirkungen eingeholt, die unter Berücksichtigung eines Prognosehorizonts für das Jahr 2025 für die B 64 einen DTV-Wert von 11.600 Kfz/24 h zu Grunde gelegt hat.

Die Abschätzung hat ergeben, dass die Grenzwerte für Wohngebiete gemäß 16. BImSchV in Höhe von 59/49 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Tags wird im überwiegenden Teil des Plangebiets auch der Orientierungswert für WA gemäß DIN 18005 in Höhe von 55 dB(A) eingehalten. Im Ergebnis sind somit gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des BauGB gegeben, auch wenn der Verkehrslärm spürbar sein und einen gewissen belästigenden Charakter haben kann. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand daher diesbezüglich nicht gesehen.

Relevante **Gewerbenutzungen** sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden, das Gewerbegebiet Herzebrock liegt etwa 400 m südwestlich jenseits von B 64 und Bahntrasse. Ein diesbezüglicher schalltechnischer Untersuchungsbedarf ist daher ebenfalls nicht erkennbar.

b) Geruchs-Immissionen

Süd- und nordwestlich des Plangebiets befinden sich **zwei ehemalige Hofstellen**, auf denen heute keine intensive landwirtschaftliche Nutzung oder Viehhaltung mehr stattfindet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind nicht nur mögliche Auswirkungen auf den Hofstellen auf die künftige Wohnnutzung zu prüfen, sondern auch bestehende Eigentums- und Nutzungsrechte betroffener Landwirte in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens hat der Kreis mitgeteilt, dass für die **südwestlich ans Plangebiet angrenzende Hofstelle** eine vormals als Bullenmaststall genehmigte Mehrzweckhalle seit 1993 nicht mehr als Stall genutzt wird. Die vormals für die Tierhaltung verwendete Mehrzweckhalle dient nur noch für Lagerzwecke. Eine ergänzende Rücksprache der Gemeinde mit dem Kreis hat dazu ergeben, dass ein im Jahr 1995 durch den Landwirt gestellter Antrag auf Nutzungsänderung der Mehrzweckhalle in ein Lager für Landmaschinen, Museums- und Messemaschinen inklusive sechs LKW-Fahrten im Monat über die Straße Auf der Höfte durch den Kreis genehmigt wurde. Viehhaltung ist somit nach aktuellem Genehmigungsstand lediglich noch in der Scheune und zum Teil auch im Wohnhaus mit Kälberställen auf Flächen zulässig, die auf der gesamten Hofstelle lediglich eine untergeordnete Größe einnehmen. Eine entsprechende Nutzung findet in der Örtlichkeit jedoch seit vielen Jahren nicht mehr statt. Weiter hat der Landwirt im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens mitgeteilt, dass er keine Absicht zur Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung besitzt sowie dass auch seine Kinder andere berufliche Laufbahnen eingeschlagen und an einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung kein Interesse geäußert haben. Eine nach aktuellem Genehmigungsstand mögliche Nutzung der Scheune und des Wohnhauses für Kälberställe lässt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur einen begrenzten landwirtschaftlichen Betrieb zu, aus funktionalen Gründen ist aufgrund des geringen Umfangs kein Vollerwerbsbetrieb möglich. Es ist daher davon auszugehen, dass selbst im Fall einer Wiederaufnahme einer gewissen Tierhaltung **keine unverträglichen Immissionen** auf das geplante Wohngebiet ausgelöst werden.

⁷ Schalltechnische Abschätzung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, Bielefeld, Stand Januar 2013

Weiter ist festzuhalten, dass die **nordwestlich gelegene Hofstelle** durch die Umsetzung des nördlich gelegenen Wohngebiets in den 2000er Jahren bereits in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung eingeschränkt ist. Das vorliegende durch den Bebauungsplan Nr. 247 erweiterte Wohngebiet rückt an diese Hofstelle nicht näher heran als die bereits vorhandene Bebauung nördlich des Plangebiets. Es werden daher auch von dieser Hofstelle keine unverträglichen Immissionen erwartet, die auf das vorliegende Wohngebiet einwirken. Darüber hinaus wird keine über die bereits bestehende Einschränkung hinausgehende Beschränkung einer möglichen landwirtschaftlichen Nutzung durch die vorliegende Bebauungsplanaufstellung vorbereitet.

Die nördlich, westlich und teils südlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Relevante Konflikte dieser Nutzungen mit der i. W. östlich umgebenden, bestehenden Wohnbebauung sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen. Grundsätzlich sind landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) in Siedlungsrandlage im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. Es wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet hinsichtlich möglicher Geruchsmissionen auf einem ähnlichen Niveau wie der Bestand belastet wird. Eine konkrete gutachterliche Untersuchung zu Geruchsmissionen wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

c) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsrandbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

d) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung wird eine bereits seit vielen Jahren von der Gemeinde verfolgte Wohngebietserweiterung im Nordwesten von Herzebrock fortgeführt. Eine bereits weiter nördlich in den 2000er Jahren vollzogene Wohngebietserweiterung am Ortsrand kann mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung nun auch weiter südlich realisiert werden. Im Zuge einer vorausschauenden Planung ist das hier vorhandene Straßenverkehrsnetz, insbesondere die Sammelstraße Postweg, bereits für die entsprechend zusätzlich erwarteten Verkehre für die seit vielen Jahren angestrebte Weiterentwicklung des Wohnsiedlungsbereichs ausgelegt worden. Für die Anlieger der Straßen Postweg und Auf der Höfte werden sich durch die vorliegende Weiterentwicklung der bestehenden Wohnbebauung am Ortsrand im Nordwesten von Herzebrock gewisse zusätzliche Verkehrsbelastungen mit den entsprechenden Immissionen (Lärm, Abgase etc.) ergeben.

Es wird erwartet, dass der **zusätzliche Verkehr** mit der vorgesehenen Entwicklung von ca. 23 Bauplätzen auf der Straße Postweg lediglich einen untergeordneten Umfang im Verhältnis zum bereits bestehenden Verkehrsaufkommen einnehmen wird. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass es durch die Planung lediglich zu einem begrenzten

zusätzlichen Verkehrsaufkommen kommt, dass sich sowohl auf der Straße Postweg als auch auf der Straße Auf der Höfte im Rahmen von **typischen Verkehrsbelastungen** im Siedlungsbestand bewegen wird. Im Ergebnis wird davon ausgegangen, dass keine unverträglichen Mehrbelastungen der Anwohner vorbereitet werden. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft **keine potenziellen Immissionsprobleme** erwartet. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine weiteren Anregungen oder Erkenntnisse zu den einzelnen Aspekten des Immissionsschutzes vorgetragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Örtlichkeit. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert für die neue Bebauung ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird ebenfalls 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 zudem verwiesen.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde.
- Die **Telekom** hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ihre Leitungsbestände im Plangebiet mitgeteilt. Danach liegen diese im öffentlichen Straßenraum bzw. sind durch ein Leitungsrecht nördlich der Aufmündung der Straße Auf der Höfte auf den Postweg bereits gesichert oder es handelt sich um Hausanschlüsse. Es ist davon auszugehen, dass erforderliche Ergänzungen des Leitungsnetzes entsprechend umgesetzt werden können. Es wird empfohlen Baumaßnahmen frühzeitig mit der Telekom abzustimmen.

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 NRW⁸ stehen im Norden des Plangebiets **Sandböden** und im Süden humose lehmige Sandböden an. Das Grundwasser steht hier je nach Bodentyp zwischen 4 dm - 20 dm unter Flur, stellenweise tiefer. Aufgrund des teilweisen hohen

⁸ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

Grundwasserstands wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser allenfalls in begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken versickert werden kann. Für die Bestandsüberplanung und die maßvolle neue Wohnbebauung werden nach heutigem Stand **keine zusätzlichen Festsetzungen zur Versickerung** erforderlich. Das im neuen Wohngebiet anfallende Regenwasser soll kontrolliert dem Vorfluter zugeführt werden. Dazu ist die Ergänzung der Regenwasserkanalisation im Plangebiet erforderlich. Das hier anfallende Niederschlagswasser soll über die noch neu anzulegende Straße zum nördlichen Plangebietsrand und von dort weiter in Richtung Norden, über bestehende Ackerflächen, zum benachbarten Wohngebiet abgeleitet werden. Dort soll dieses der bestehenden Kanalisation der Straße Am Christinenbach zugeführt und in das im Nordwesten des Wohngebiets bereits angelegte naturnahe **Regenrückhaltebecken** eingeleitet werden, welches im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 als solches festgesetzt wurde. Für die Führung des Regenwasserkanals auf den außerhalb des vorliegenden Bebauungsplangebiets Nr. 247 gelegenen Ackerflächen besitzt die Gemeinde die Leitungsrechte für die für den Verlauf der Leitungen erforderlichen Flächen. Entsprechende Regelungen wurden außerhalb des Planverfahrens zwischen der Gemeinde und dem Flächeneigentümer getroffen. Die konkrete Entwässerungsplanung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh parallel zum Planverfahren.

Die Nutzung z.B. des Niederschlagswassers von Dachflächen als Brauchwasser wird grundsätzlich empfohlen. 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.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Derzeit stellt sich das Plangebiet im Osten als Wohnbebauung mit Hausgärten und im Westen und Süden als Weidefläche dar, im südlichen Planbereich wird die als Weide genutzte Fläche an den Rändern teils von Gehölzen eingefasst. Es handelt sich hierbei um Nadelbäume (überwiegend Fichten) und Laubbäume, wertvolle Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht daher insgesamt nicht vor.

Mit dem Ziel, Richtung Nordwesten eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang der Plangebietsgrenze auf einem 3,0 m breiten Streifen eine mindestens zweireihige **Wildstrauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese Eingrünung schafft in Verbindung mit der entlang der Straße Auf der Höfte bestehenden einseitigen Baumreihe einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft und bietet zudem heimischen Tierarten einen gewissen Lebensraum. Damit verfolgt die Gemeinde i. W. das Ziel der Eingrünung des Wohngebiets im Übergang zum freien Landschaftsraum.

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 Biotop sind im Plangebiet und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen.

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

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 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, Nachverdichtungen, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Das Plangebiet wird zukünftig einen Teil des Siedlungsrandes von Herzebrock darstellen. Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

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.

6.2 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 Herzebrock derzeit nur noch in geringfügigem Maße für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Entsprechende Planverfahren zur Nachverdichtung im Siedlungsbereich hat die Gemeinde bereits eingeleitet, diese können jedoch nicht kurzfristig zum Abschluss gebracht werden. Folglich werden zur Deckung des anhaltenden Bedarfs auch gewisse Neuausweisungen erforderlich. Andere ggf. mögliche Standorte am Siedlungsrand würden ebenfalls eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich mit ggf. gleichfalls geschützten Böden bedeuten.

Ein Teil der vorliegenden Planfläche ist bereits mit Wohnhäusern bebaut, hier ist die Entscheidung für die Siedlungsentwicklung bereits vor langer Zeit erfolgt. Die überplante Neubaufäche schließt an die Bebauung im Osten der Ortsrandlage 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 und entsprechende Maßnahmen in der Umsetzung wirkungsvoll gemindert werden.

Im Ergebnis trägt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz der Bodenschutzklausel gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung. Maßnahmen der Innenentwicklung werden seit einigen Jahren regelmäßig umgesetzt. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass in einer wachsenden Kommune im ländlichen Raum ohne nennenswerte industriell-gewerbliche oder militärische Vergangenheit die Umnutzungspotenziale naturgemäß begrenzt sind.

Über die o.g. bodenschonenden Flächenmobilisierungen im Bestand hinaus sind daher aufgrund der Entwicklung der Gemeinde auch angemessenen Bauflächen zur Deckung des weitergehenden Neubaubedarfs erforderlich. Die zu erweiternde Fläche wurde im Wohnbaulandbedarfskonzept⁹ der Gemeinde als Wohnbaulandreserve zur Deckung des gemeindlichen Bedarfs ermittelt. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt somit eine Umsetzung der gutachterlich ermittelten Flächenpotenziale für die weitere Wohnbaulandentwicklung. Auf das Wohnbaulandbedarfskonzept der Gemeinde wird dazu ergänzend verwiesen.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes in der **Abwägung** besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 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 kann die

⁹ Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2011): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bonn.

Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹⁰ zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen* und *-weiden* 11 Fledermausarten (alle streng geschützt), 28 Vogelarten (davon 17 streng geschützt) und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch zwei Amphibienarten (beide streng geschützt) vorkommen. Zur Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II der Begründung) verwiesen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und der Kleine Abendsegler in einem **ungünstigen Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für Rohrweihe, Baumfalke, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Rotmilan weist einen **schlechten Erhaltungszustand** auf. 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 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 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**). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet die maßvolle Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche mit Wohnnutzungen und Erschließungsflächen vor. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Eingriffsmindernd setzt der Bebauungsplan im Nordwesten eine Wildstrauchhecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese Gehölzstrukturen bieten der heimischen Fauna einen Lebens- und Jagdraum. Mit dem nordwestlich, westlich und südwestlich angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung.

¹⁰ 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.

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 Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Planverfahren keine anderweitigen Erkenntnisse oder Einschätzungen 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 **Enthaftungsmöglichkeit** 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.

6.4 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 ist die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ erstellt¹¹.

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:

¹¹ LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

- Wertvolle Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Bauungsstruktur in 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. Im Ergebnis wird ein **Defizit von rd. 23.800 Biotopwertpunkten** festgestellt.

Dieses ermittelte Ausgleichsdefizit wird nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh vollständig über Flächen des gemeindlichen Ökokontos beglichen. Zugeordnet wird eine Fläche aus der „Magerrasenentwicklung Quenhorn“ (Gemarkung Herzebrock, Flur 10, Flurstück 131) und hieraus der Biotoptyp „Grünland artenreich“ (Code 3.4) mit einer Aufwertung von 1,5 Biotopwertpunkten/m². Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme ist bereits erfolgt. Die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen liegen in der Hand der Gemeinde und sind somit dauerhaft sichergestellt.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung 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.

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 die Straße Auf der Höfte sowie den Postweg gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 247 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der westlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche ist jedoch nicht bekannt. Durch die Vorgabe der 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.

7. 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.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	15.280
- davon WA1 (Bestand)	5.960
- davon WA2, WA3 und WA4 (Neuplanung)	9.320
- davon Anpflanzung einer Wildstrauchhecke	100
Straßenverkehrsflächen	3.240
- davon Neuplanung	1.850
Gesamtfläche Plangebiet	18.520

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

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 247 „Westlich des Postweges - südlicher Teil“ ist durch den Gemeinderat am 10.04.2013 (V-32/2013) gefasst wor-

den. Im Juni/Juli 2014 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 18.08.2014 (V-112/2014) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Oktober/November 2014 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

b) Planentscheidung

Die vorausschauende Planung zur Definition bzw. Eröffnung von Bau- und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Ortsteil Herzebrock wird zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 247 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des geplanten Wohngebiets im Herzebrocker Nordwesten. 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 gründerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und Landschaftsraum.

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

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 2014