



STADT BORGHOLZHAUSEN

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18

„Uphof“

Juli 2017

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 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 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**

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Ortskern von Borgholzhausen. Überplant wird er von dem seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 „Uphof“. Der Teil östlich des Uphofs liegt bereits innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.



Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 18 „Uphof“ (Ursprungsplan aus dem Jahre 1994, genordet ohne Maßstab)

Das Gebiet ist auf der Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 18 praktisch lückenlos entwickelt. Lediglich westlich der Freistraße Nr. 22 wurde ein ehemaliges Wohngebäude abgerissen (zukünftig Parkplatznutzung) und hierzu rückwärtige Bereiche wurden trotz bestehender Baurechte bislang nicht bebaut.

Anlass der 2. Änderung ist die hellgraue Eindeckung des Gebäudes Freistraße 4. Da dieser Farbton im ganzen Stadtbild und hier insbesondere im hier zu betrachtenden Ortszentrum einmalig ist, entstand eine allgemeine Diskussion über die Farbgebung der heute bzw. zukünftig zulässigen Dacheindeckungen. Im Ergebnis sollen im Rahmen der 2. Änderungen die Festsetzungen zur Dacheindeckung für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 18 neu gefasst werden.

Ausgenommen hiervon ist der Bereich der **1. Änderung**, in dem für die Dacheindeckung die im Grundsatz gleichen Festsetzungen wie in der 2. Änderung getroffen werden. Da zudem auch andere Belange wie z.B. neue Baurechte und Erschließungsflächen berührt sind, erfolgt hierfür ein separates 1. Änderungsverfahren.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südwesten des zentralen Ortskerns von Borgholzhausen. Der Geltungsbereich der 2. Änderung entspricht dem des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“, lediglich der Bereich der 1. Änderung wird nicht überplant. Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Südseiten der Straße Klingenhausen und Tanfanastraße,
- im Osten durch die Ostseite der Freistraße,
- im Süden durch die Südseite der Freistraße und
- im Westen durch die Ostseite der Teutoburger Straße.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte zur 2. Änderung.

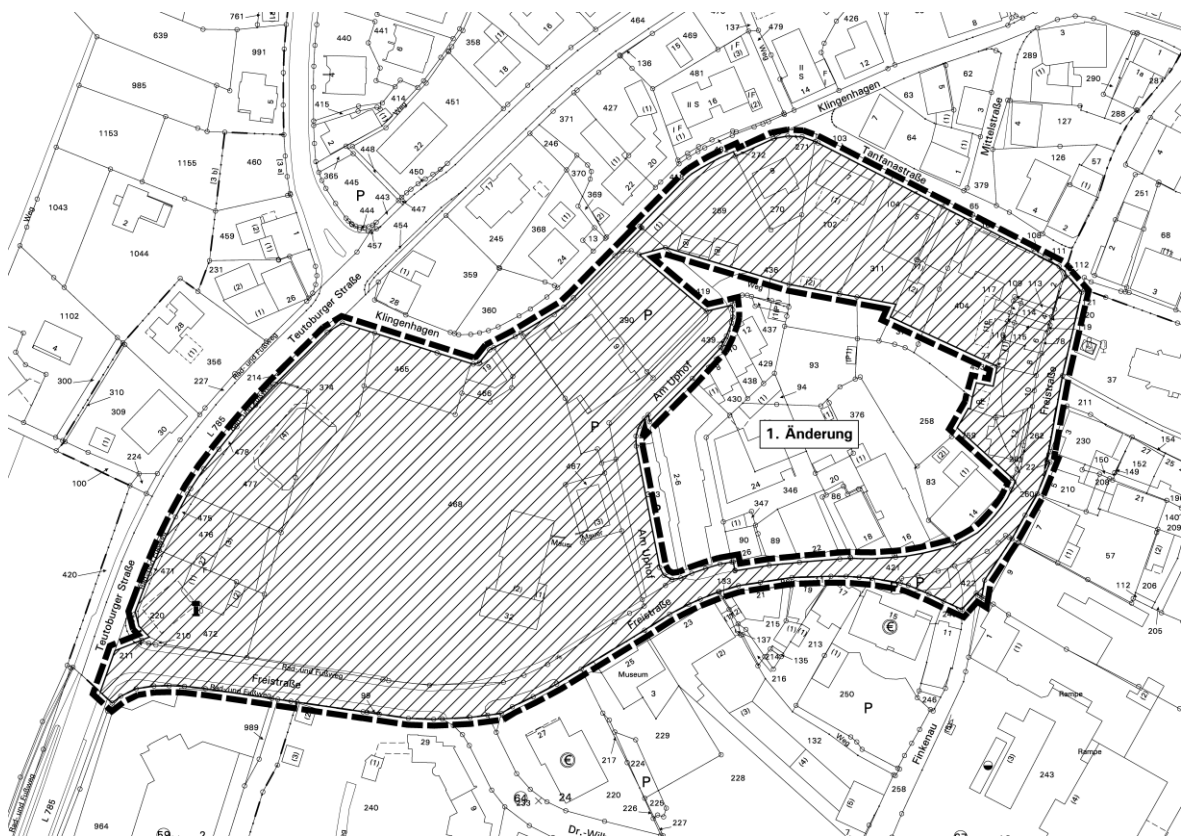


Abb. 1: Bebauungsplans Nr. 18 „Uphof“, gleichzeitig Geltungsbereich der 2. Änderung mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung (Plandarstellung genordet ohne Maßstab)

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 und damit auch der Geltungsbereich der 2. Änderung erstreckt sich ausgehend von der Teutoburger Straße nach Osten. Begrenzt wird er durch die Straßen Klingenhausen im Norden und die Freistraße im Süden. Die Teutoburger Straße stellt überörtlich einen Abschnitt der Haupt-Straßen-

trasse zwischen der B 68 und Werther (Westf.) dar. Über Klingenhausen und Freistraße folgt eine Tempo 30-Zone, die in den zentralen Kern von Borgholzhausen führt. Im nahezu vollständig bebauten Randbereich der Teutoburger Straße liegen eine Tankstelle und ein Autohaus. Rückwärtig hierzu bis zur Straße Am Uphof folgt der Uphof mit einem für die innerörtliche Lage vergleichsweise großen, zugeordneten Grünbereich. In dem westlich des Uphofs bis zur Tanfanastraße verbleibenden Bereich schließen sich Einrichtungen wie Nahversorger, Dienstleister, Gaststätten und Wohnnutzungen an. Neben dem teils denkmalgeschützten Gebäudebestand ist das Plangebiet im Laufe der Jahre auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 18 umgesetzt bzw. weiterentwickelt worden. Bis auf untergeordnete, innere Bereiche im Ostteil ist es vollständig und insbesondere in den Randbereichen des Ostteils dicht bebaut. Festgesetzt im Bebauungsplan Nr. 18 werden Kern- und Mischgebiete.



Abb. 2: Luftbild aus 2015 (genordet ohne Maßstab, Quelle: Stadt Borgholzhausen)

Im Umfeld besteht eine direkte, weiträumigere Anbindung an den freien Landschaftsraum lediglich im Westen. Hier grenzen Ausläufer des Teutoburger Waldes an die Teutoburger Straße. Ansonsten liegt der Bebauungsplan Nr. 18 vollständig innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs von Borgholzhausen, wodurch sich nicht nur innerhalb, sondern auch im nahen Umfeld zahlreiche Einrichtungen der Infrastruktur sowie unterschiedliche Wohnnutzungen befinden.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld** (Blatt 11) wird der Änderungsbereich und sein Umfeld als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* gekennzeichnet.

Aufgrund der Lage im ASB sowie der deutlichen Abgrenzung zum Außenbereich wird die angestrebte Weiterentwicklung der Kern- und Mischgebietsflächen im betroffenen Bereich als sinnvoll und vertretbar bewertet.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Borgholzhausen ist die Gesamtfläche größtenteils als *Gemischte Baufläche* dargestellt. In einem östlichen Teilbereich grenzt westlich zum Hauptgebäude des Uphofs *Grünfläche – Parkanlage* an. Für die angestrebte 2. Änderung ist aufgrund der Planinhalte eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

a) Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die Flächen im Änderungsbereich sind aufgrund der teilweise historischen Bebauung und nachfolgender Planungen praktisch vollständig und sehr dicht bebaut oder aber durch Zuwegungen bzw. Stellplatzflächen versiegelt.

Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor: Der Änderungsbereich wird von den Darstellungen des **Landschaftsplans Osning** erfasst, der aber für die überplanten Flächen keine Zielaussagen trifft. Im Änderungsbereich befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)** oder **Naturschutzgebiete (NSG)**, **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Änderungsbereich oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden. Auch nicht bekannt sind im **Biotopkataster** geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope**.

3.4 Gewässer

Im Änderungsbereich befindet sich kein Gewässer. Im Südosten verläuft in einer Entfernung von ca. 200 der Violenbach.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**, auch nicht in einem festgesetzten **Überschwemmungsgebiet**.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** befinden sich im Änderungsbereich mit Parabraunerde und Braunerde (im Unterboden z.T. pseudovergleyt) lehmige Schluffböden (L32). Die Böden sind durch eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine meist mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. In der Karte schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen² ist für den nahezu vollständig bebauten und erschlossenen Standort die **Stufe 3** kartiert (Fruchtbarkeit).

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 sind keine **Altlasten**, **altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Gleichwohl ist festzustellen, dass aufgrund der Bestandsituation und dem Planungsziel, die Festsetzungen zur Dacheindeckung zu ändern, Belange von Altlasten und Kampfmittel nicht erkennbar berührt sind. Relevante Eingriffe in den Boden sind hierdurch nicht zu erwarten.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Ursprungsplan befinden sich **denkmalgeschützte Gebäude**. Diese befinden sich an

- der Freistraße Nr. 22 (Denkmalliste der Stadt Borgholzhausen Nr. 30, Wohnhaus)
- der Freistraße Nr. 14 (Denkmalliste Nr. 22, Wohn- und Geschäftshaus),
- der Freistraße Nr. 8 (Denkmalliste Nr. 21, Wohnhaus),
- der Tanfanastraße Nr. 5 (Denkmalliste Nr. 27, ehemaliges Ackerbürgerhaus) und
- am Klingenhausen Nr. 19 bzw. der Freistraße Nr. 32 (Denkmalliste Nr. 23, Wirtschaftsgiebel / Hofhaus).

Darüber hinaus wurde der **Uphof bereits 1334 im Zusammenhang mit dem Ortsgericht von Borgholzhausen als Verwaltungsmittelpunkt erwähnt**. Die besondere Bedeutung wurde dadurch unterstrichen, dass in der unmittelbar östlich des Plangebiets innerhalb der dort gelegenen Pfarrkirche bei Ausgrabungen 1975/76 zwei Holzkirchen aufgedeckt werden konnten. Die ältere der Beiden dürfte um das Jahr 800 entstanden sein. Ziel ist es daher, bei Baumaßnahmen das Umfeld des Uphofs auf möglicherweise im Boden verbliebene Besiedlungsspuren oder größere Ruinen hin zu untersuchen. D.h. hinsichtlich der Belange der 2. Änderung (Dacheindeckung) besteht hier keine Relevanz.

Sonstige Natur- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Ansonsten befinden sich im Änderungsbereich keine besonders **prägenden Objekte oder Situationen**, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Grundsätzlich wird jedoch auf die Lage innerhalb des zentralen Ortskerns

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

mit seiner teils besonderen Bausubstanz und den sich daraus ergebenden Sichtbeziehungen hingewiesen.

Denkmalpflegerische Belange werden durch die 2. Änderung daher - soweit erkennbar - nur im Hinblick auf die genannten denkmalgeschützten Gebäude berührt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die zentralen Ziele und Planinhalte der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 liegen einzig in der **Weiterentwicklung der textlichen Festsetzungen zur Dacheindeckung**.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um diesbezüglich im Geltungsbereich der 2. Änderung die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalens (BauO NRW) in Verbindung mit § 9(4) Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern.

Aufgrund der begrenzten Inhalte wird die 2. Änderung als **Deckblatt zu den Original-Planunterlagen** durchgeführt. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans Nr. 18 „Uphof“ bleiben unberührt. Für den Geltungsbereich der 1. Änderung erfolgt ein gesondertes Bauleitplanverfahren. Im dem von der 2. Änderung berührten Bereich gelten weiterhin alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW des Ursprungsplans Nr. 18. Auf die Original-Planunterlagen wird verwiesen. Sollte sich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 in einem späteren gerichtlichen Verfahren als nicht wirksam erweisen, lebt die bisherige Rechtslage gemäß Bebauungsplan Nr. 18 wieder auf.

Die Änderung bzw. Weiterentwicklung der Festsetzungen zur Dacheindeckung betrifft überwiegend keine oder nur in geringem Maße umweltrelevante Aspekte. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die Änderungsplanung begründet darüber hinaus keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird daher im sogenannten **„beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB** durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt; die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange grundsätzlich auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Hierzu wird auf Kapitel 3 und Kapitel 5 verwiesen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 18 „Uphof“ aus dem Jahre 1994 enthält bereits rechtsverbindliche Festsetzungen, um hierdurch die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen zu schaffen. Planungsziele und Planinhalte basieren auf den Zielvorstellungen der Stadt und orientieren sich an vergleichbaren Planungen. Auf den Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18 wird verwiesen.

Der Beschluss die **1. Änderung** des Bebauungsplan Nr. 18 durchzuführen wurde im Juni 2016 vom Rat der Stadt gefasst. Im Dezember 2016 wurde der Vorentwurf beraten und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß der §§ 3(1)/4(2) BauGB beschlossen. Inhalt der 1. Änderung ist die städtebauliche Neuordnung von Grundstücksflächen, die im zentralen, rückwärtigen Bereich zwischen der Freistraße, der Tanfanastraße und der Straße Am Uphof liegen. Neben einer Ergänzung des öffentlichen Erschließungsnetzes sollen hierzu bestehende und als solche bereits festgesetzte Mischgebiete erweitert bzw. neu geordnet werden. Hinzu kommt die Festsetzung eines öffentlichen Parkplatzes auf bisherigen Kerngebietsflächen im Randbereich der Freistraße. Zur weiteren Vertiefung wird auf die 1. Änderung verwiesen.

Das Bauleitplanverfahren zur **2. Änderung** wird zeitgleich, aufgrund der begrenzten Inhalte jedoch lediglich als **Deckblatt** durchgeführt. Im Rahmen der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans übernommen, da ohnehin ein weitreichender Bestand gegeben ist. Örtliche Zusammenhänge bleiben im Grundsatz unverändert. **Änderungen beziehen sich allein auf die Dacheindeckung und entsprechen in diesem Aspekt im Grundsatz denen der 1. Änderung.** Sollte die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 nicht zur Rechtskraft kommen oder sich als nicht wirksam erweisen, lebt die bisherige Rechtslage gemäß des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 18 wieder auf und gilt erneut.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Blick auf den weitreichenden Bestand, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 sowie die auf zur Dacheindeckung begrenzten Inhalte der 2. Änderung bleibt der Festsetzungsrahmen zur Art der baulichen Nutzung unberührt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf den weitreichenden Bestand, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 18 sowie die auf zur Dacheindeckung begrenzten Inhalte der 2. Änderung bleibt der Festsetzungsrahmen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen unberührt.

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

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich beinhaltet der Ursprungsplan Nr. 18 **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW**. 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.

Anlass der 2. Änderung ist es, die Festsetzungen zur Dacheindeckung entsprechend zwischenzeitlicher Entwicklungen und heutiger Anforderungen weiterzuentwickeln. Ein besonderer Grund hierfür ist nicht zuletzt, dass der **Dachlandschaft** eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zukommt.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahre 1994 sah hierfür folgende Festsetzung vor:

„Die Dacheindeckung der geneigten Dächer hat in roter oder rotbrauner Dacheindeckung zu erfolgen. Ausnahmen gelten für Dachgauben und untergeordnete Gebäudeteile. Sie können in Zinkblech, Kupfer und Glas ausgeführt werden.“

In der 2. Änderung, wie auch in der 1. Änderung, werden diese wie nachfolgend beschrieben weiterentwickelt.

Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für steiler geneigte Dächer Betondachsteine oder Tonziegel zulässig.

Aufgrund der Rahmenbedingungen im Umfeld wird für die Dacheindeckung geneigter Hauptdächer ab 22° Neigung im gesamten Änderungsbereich das **Farbspektrum rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz** ausgewählt (zuvor lediglich *rot oder rotbraun*). Dieses größere Farbspektrum entspricht den im Änderungsbereich und seinem weiteren Umfeld vorzufindenden Dacheindeckungen, d.h. eben auch den Färbungen im Bereich anthrazit bis schwarz. Daher soll das zulässige Farbspektrum entsprechend erweitert werden. Hinzu kommt, dass sich auf einer dunkleren Dacheindeckung mitunter die optische Wirkung von Solaranlagen mindern lässt.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau dagegen kann durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune und mit dem Kreis Gütersloh empfohlen.

Ausgefallene oder künstliche Farben, zu denen auch ein helles Grau zu zählen ist, entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Umfeld und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

Für **untergeordnete Bauteile**, Anbauten und Nebenanlagen sowie für Flachdächer werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird und eine Fernwirksamkeit aber in der Regel kaum noch gegeben ist.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u.U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-

Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und vor allem auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente künftig zulässig. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese zugelassen, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen vor allem Nord- und Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern im Allgemeinen weniger konflikträchtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Auf geeigneten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen.

Für **sonstige Belange**, die in Verbindung mit örtlichen Bauvorschriften stehen, ist **kein Regelungsbedarf** erkennbar.

5.4 Erschließung und Verkehr

Belange von Erschließung und Verkehr sind durch die Inhalte der 2. Änderung nicht erkennbar berührt.

5.5 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Inhalte der 2. Änderung nicht erkennbar berührt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Belange der Ver- und Entsorgung, des Brandschutzes, von Trink- und Feuerlösch-

wasser sowie der Schmutzwasserentsorgung sind durch die Inhalte der 2. Änderung nicht erkennbar berührt. Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) in Verbindung mit § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da neue Baurechte durch die Änderung nicht eingeräumt werden, sind auch keine Regelungen zur Entwässerung von Niederschlagswasser erforderlich.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Der Änderungsbereich stellt sich als bestehender, zentraler Siedlungsbereich dar. Aufgrund der zentralen Ortslage und der Bestandssituation sind besondere grünordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Überörtlich relevante Grünkonzepte liegen nicht vor.

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 Änderungsbereich nicht vorhanden. Von den im näheren Umfeld vorhandenen Landschaftsschutzgebieten und schutzwürdigen Biotopen ist der Änderungsbereich durch Bebauung und Verkehrsflächen abgesetzt. Auswirkungen auf diese Schutzgüter werden zudem aufgrund der Änderungshalte nicht erwartet.

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 in Verbindung mit § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden.

Da die 2. Änderung ausschließlich Festsetzungen zur Dacheindeckung in einem im Grundsatz vollständig umgesetzten Plangebiet betrifft, wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt sehr begrenzt und damit vertretbar sind.

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.

Durch die Änderung wird keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vorbereitet, die eine 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 zur Folge hätte. Dadurch sind keine Belange des Bodenschutzes berührt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

Da es sich bei der 2. Änderung lediglich um eine Fortschreibung der örtlichen Bauvorschriften zur Dacheindeckung handelt, sind keine artenschutzrechtlichen Belange berührt. **Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG**, die durch die Änderung gegebenenfalls ausgelöst werden, sind nicht erkennbar. Vertiefende Prüfungen oder weiterführende Festsetzungen zum Artenschutz werden daher nicht für erforderlich gehalten.

6.4 Eingriffsregelung

Bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur- und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits im Sinne des § 1a(3) Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig, zumal es sich hier lediglich um eine Fortschreibung der örtlichen Bauvorschriften handelt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind durch die 2. Änderung lediglich betroffen, indem extensive Dachbegrünungen (klimaverbessernd durch Speicherung von Wasser, geringere Oberflächenerwärmung) und Solaranlagen (regenerativer Energiegewinn) zukünftig zugelassen werden.

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

Speziellen Festsetzungen und Vorgaben zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene sind nach wie vor nicht vorgesehen. Ungeachtet dessen 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.

7. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilflächen	Größe in ha*
Geltungsbereich 1. Änderung	0,94
Geltungsbereich 2. Änderung	2,80
Gesamtfläche Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 18 ca.	3,74

* Ermittelt auf Basis der Plankarte 1:1.000, Stand Februar 2017, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Einleitung des Änderungsverfahrens ist im Dezember 2016 (VL-126/2016) beschlossen worden. Die Planinhalte wurden am 28.02.2017 in einem öffentlichen Sprechtag erörtert. In der Zeit vom 07.02.2017 bis schließlich zum 07.03.2017 lagen die Unterlagen zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme im Rathaus bereit. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen wurden mit Schreiben vom 06.02.2017 über die Planung informiert, ihnen wurde bis einschließlich zum 07.03.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB fand vom 20.04.2017 bis einschließlich dem 21.05.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 13.04.2017 um Stellungnahme bis einschließlich dem 19.05.2017 gebeten.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates bzw. des Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

b) Planentscheidung

Die 2. Änderung betrifft lediglich die Änderung der textlichen Festsetzungen zur Dacheindeckung im Gestaltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 mit Ausnahme des Geltungsbereichs der 1. Änderung. Die Dachfarbe soll neben dem bisherigen Farbspektrum *rot oder rotbraun* nunmehr auf *rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz* neu festgesetzt werden. Zudem wird festgesetzt, dass glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel unzulässig, extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen hingegen zulässig sind.

Die 2. Änderung wird als **Deckblatt zu den Original-Planunterlagen** durchgeführt, d.h. alle übrigen Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 18 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt. Sie erfolgt gemäß **§ 13a Baugesetzbuch (BauGB)** im sogenannten „beschleunigten Verfahren“. Eine **Umweltprüfung** ist daher nicht erforderlich und wird auch nicht durchgeführt; die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Borgholzhausen, im Juli 2017