

STADT HARSEWINKEL

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Auf dem Venn II“

Vorentwurf, September 2023

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbB
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 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Im Stadtteil Greffen der Stadt Harsewinkel stehen derzeit keine städtischen Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung, bei weiterhin erhöhter Nachfrage. Dabei gehört die Stadt Harsewinkel insgesamt gemäß Anlage 1 der BaulandmobilisierungsVO NRW zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen nach § 201a BauGB. Daher hat der Planungs- und Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Auf dem Venn II“ auf den von der Stadt erworbenen Flächen westlich der Vermolder Straße beschlossen.

Der Geltungsbereich grenzt weitgehend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Greffen an. Er ist auf Grund seiner Lage und der gegebenen Rahmenbedingungen derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die vorliegende Fläche soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Deckung des Wohnraumbedarfs i. W. als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Entlang der Vermolder Straße ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das bereits überwiegend bebaute Wohngebiet „Auf dem Venn I“ an. Im Osten sowie im Nordosten und Südosten grenzt das Plangebiet an die Vermolder Straße sowie die dort vorhandene Bebauung an. Südlich grenzt das Plangebiet an eine aktuell noch als Grünfläche genutzte Fläche, welche im Süden wiederum an den Siedlungsbereich von Greffen (Wohngebiet „Zum Kamp“) grenzt. Der Planungs- und Bauausschuss hat bereits am 30.01.2020 beschlossen, für den Bereich westlich der Vermolder Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss umfasste sowohl das vorliegende Plangebiet als auch die südlich angrenzende Fläche mit Anschluss an das Wohngebiet „Zum Kamp“. Nach Grundstücksgesprächen Ende 2021 musste der Erwerb der Flächen im Süden (Bereich der Hofstelle Vermolder Straße 21) aktuell ausgeschlossen werden. Langfristiges Ziel ist jedoch weiterhin eine Entwicklung der Fläche, insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der angrenzenden bereits bestehenden Wohnbebauung sowie der anhaltenden Nachfrage. Vorerst wird jedoch nur der nördliche Teil durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 91 entwickelt.

Im Ergebnis ist ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. Auf die gemäß § 8(3) BauGB parallel erfolgende 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird ergänzend verwiesen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das **Plangebiet** des Bebauungsplans Nr. 91 „Auf dem Venn II“ umfasst eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche am Siedlungsrand des Ortsteils Greffen. Das Plangebiet mit einer Größe von etwa 2 ha wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Vermolder Straße (L 831) und einzelne gewerblich genutzte Gebäude,
- im Süden durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Flurstück 244),
- im Westen durch das Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Auf dem Venn I“
- im Norden durch landwirtschaftlich genutzten Fläche mit Wirtschaftsweg (Flurstück 42, 43).

Die 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 umfasst eine unbebaute Fläche, die gegenwärtig i. W. **landwirtschaftlich** als Acker **bewirtschaftet** wird. Die städtebauliche Situation wird durch die Lage am Rand des Siedlungsbereichs des Ortsteils Greffen geprägt. Östlich des Plangebiets verläuft die Vermolder Straße (L 831) mit angrenzender gewerblicher und landwirtschaftlicher Bebauung, z.T. mit Wohnnutzung.

Im Süden liegt eine Hofstelle mit weiteren landwirtschaftlich genutzten Flächen, die sich entlang der gesamten südlichen Plangebietsgrenze erstrecken. Südlich dieser Flächen grenzt die Wohnsiedlung „Zum Kamp“ sowie der übrige Siedlungsbereich des Ortsteils Greffen an.

Westlich des Plangebiets grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 72 „Auf dem Venn I“ an. Die Wohngebiete sind durch eine 1½- bis 2-geschossige Bebauung geprägt. Die überwiegenden Dachformen sind das Sattel- und das Walmdach.

Im Norden der Fläche befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und vereinzelte Wohnbebauung.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt zum einen über den Anschluss an die Vermolder Straße (L 831). Diese führt in nördlicher Richtung auf die B 476. Im Süden gewährleistet sie den Anschluss an die Hauptstraße (B 513) und die Ortskernlage des Ortsteils Greffen. An der östlichen Plangebietsgrenze ist zum anderen der Anschluss an den Libellenweg des Bebauungsplans Nr. 72 vorgesehen.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Stadt Harsewinkel ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft worden, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, liegt das Plangebiet innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* des Ortsteils Greffen. Für Flächen, die als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen sind, formuliert die Regionalplanung eine Reihe von Zielen. Dazu zählt vor allem die Unterbringung von Flächen für Wohnen (Ziel 1) sowie eine, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung (Ziel 2). Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB (Ziel 1). Für ergänzende raumordnerische Ziele wird auf den Regionalplan verwiesen.

Der nördlich angrenzende Landschaftsraum wird als *Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche* dargestellt. Die vorliegende Planung wird weiterhin im Einklang mit den Darstellungen im Regionalplan entwickelt.

Die Bezirksregierung Detmold führt zurzeit eine **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** durch. Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren eröffnet, das Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen im Rahmen der Regionalplan-Neuaufstellung lief bis Ende März 2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der Landesentwicklungsplan (LEP) NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs-

oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL liegt das vorliegende Plangebiet unverändert innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Sich widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bauleitplanung weiterhin nicht erkennbar.

Mit Beschluss vom 19. Juni 2023 hat der Regionalrat Detmold den überarbeiteten Entwurf des Regionalplans OWL (Entwurf 2023) und die Durchführung einer zweiten Beteiligung beschlossen und die Regionalplanungsbehörde beauftragt, diesen Verfahrensschritt durchzuführen. Auch nach dem im Juni 2023 veröffentlichten Entwurf 2023 liegt das Plangebiet weiterhin innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Die landesplanerische Anfrage bezüglich der Entwicklung der Fläche wurde bereits im Juni 2020 gestellt und mit Schreiben vom 30.07.2020 von der Bezirksregierung Detmold bestätigt.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** als gesamtstädtischer vorbereitender Bauleitplan stellt die sich aus der angestrebten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Nutzung in Grundzügen dar. Das vorliegende Plangebiet ist i. W. als *Dorfgebiet* dargestellt. Ein Streifen im Norden ist als *öffentliche Grünfläche* mit Überlagerung einer Maßnahmenfläche zum *Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern* dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich grenzt die Darstellung von Wohnbauflächen an. Der wirksame FNP der Stadt Harsewinkel stimmt gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vollständig mit den Planungszielen überein. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 91 ist daher die 24. Flächennutzungsplanänderung mit der Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche erforderlich. Dabei umfasst die FNP-Änderung auch die südlich angrenzenden Flächen, welche Teile der gesamtstädtischen Siedlungsentwicklung sind, derzeit jedoch noch nicht realisiert werden können. Die 24. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 durchgeführt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

Das vorliegende Plangebiet wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und grenzt im Osten an die Landesstraße L 831. Die im Umfeld anschließenden landwirtschaftlichen Flächen werden ebenfalls intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden und Nordosten schließt sich Streubebauung an, während im Süden, Südosten und Südwesten der Siedlungsbereich des Ortsteils Greffen das Umfeld bildet. Südöstlich sind vor allem gewerbliche Betriebe vorzufinden. Die Entwicklung des Plangebiets stellt eine Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dar. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** des Kreises Gütersloh erfasst.
- Gemäß Biotopkataster NRW¹ finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete** (LSG), **Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete** (NSG). Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

- Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.
- Nördlich in ca. 300 m Entfernung befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet** „LSG Gütersloh“ (LSG-3914-001)
- Nördlich in ca. 370 m Entfernung liegt das **Naturschutzgebiet** und **Biotopverbundfläche** „NSG Am Sundern“ (GT-013 / VB-DT-GT-4014-0001), dieser Bereich ist im Regionalplan als **Fläche zum Schutz der Natur** dargestellt
- Entlang des Loddenbachs in ca. 180 m Entfernung südöstlich des Plangebiets befindet sich die **Biotopverbundfläche** „Loddenbach in der Greffener Mark“ (VB-DT-GT-3914-0012)
- In ca. 400–500 m Entfernung befinden sich **geschützte Biotope** mit den vorhandenen Lebensraumtypen „*Nass- und Feuchtgrünland inkl. Brachen*“ (BT-4014-0266-2004, BT-4014-0267-2004), „*Schutzwürdige und gefährdete Moore, Sümpfe, Riede und Röhrichte auf Sekundärstandorten*“ (BT-4014-0263-2004, BT-4014-0264-2004) und „*Sumpf-, Moor- und Bruchwälder*“ (BT-4014-0265-2004)

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird allein aufgrund des Abstands vom Plangebiet gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht gesehen.

Wesentliche Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** werden durch die Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs nicht erwartet. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets selbst ist wegen der derzeitigen Nutzung nicht gegeben.

3.4 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine ober- oder unterirdisch verlaufenden Gewässer.

Südöstlich der Versmolder Straße fließt von Nordosten nach Südwesten der **Loddenbach** (Gewässerkennzeichen 3138). Vor allem nordwestlich des Bachs ist ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) festgesetzt. Das Plangebiet liegt in ca. 160 m Entfernung zum äußersten Rand des ÜSG. Nördlich des Plangebiets im NSG „Am Sundern“ befindet sich ein unbenanntes **stehendes Gewässer**. Weitere oberirdische **Gewässer** befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Heilquellen-** oder **Trinkwasserschutzgebiet**. Nordwestlich in 115 m Entfernung und westlich in 315 m Entfernung sind Trinkwasserschutzgebiete festgesetzt.

Die im Plangebiet überwiegend vorkommenden Plaggeneschböden weisen gemäß Bodenkarte NRW² eine sehr tiefe **Grundwasserstufe** auf, das Grundwasser steht bei 13 bis 20 dm unter Flur. Es besteht kein Grundwassereinfluss. Im Bereich des Plangebiets entlang der Landesstraße kommen außerdem Gleyböden mit einer mittleren Grundwasserstufe vor. Das Grundwasser steht bei 4 bis 8 dm unter Flur und es ist ein starker **Grundwassereinfluss** vorhanden.

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1983.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend Graubraune Plaggeneschböden (z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch; E8) an. Diese tiefreichenden Sandböden weisen eine geringe nutzbare Feldkapazität, eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht i. Allg. 13 bis 20 dm unter Flur. Der Plaggenesch zählt zu den landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**³ mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte.

An der östlichen Grenze des Plangebiets kommen auch Sandböden als Gleyböden (Podsol-Gley, stw. Gley-Podsol oder Gley; pG8) vor. Sie weisen eine mittlere nutzbare Feldkapazität, eine geringe Sorptionsfähigkeit sowie bei abgesenkten Grundwasserständen eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Die Wasserdurchlässigkeit ist hoch und das Grundwasser steht bei 4 bis 8 dm unter Flur. Eine besondere Schutzwürdigkeit nach den Kriterien der zu schützenden Böden in NRW wird hier nicht bewertet.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind gemäß aktuellem Stand keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch im direkten Umfeld vor. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt Harsewinkel enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Es bestehen zudem keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.) ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird im weiteren Verfahren auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele

Die Stadt Harsewinkel weist einen angespannten Wohnungsmarkt auf. Im Stadtteil Greffen der Stadt Harsewinkel stehen derzeit keine städtischen Grundstücke zur Wohnbebauung zur Verfügung, bei weiterhin erhöhter Nachfrage. Daher hat der Planungs- und Bauausschuss die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Auf dem Venn II“ auf den von der Stadt erworbenen Flächen westlich der Vermolder Straße beschlossen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das bereits überwiegend bebaute Wohngebiet „Auf dem Venn I“ an. Im Osten sowie im Nordosten und Südosten grenzt das Plangebiet an die Vermolder Straße sowie die dort vorhandene Bebauung an. Ziel ist es, durch die Entwicklung des Plangebiets den Siedlungsbereich zu arrondieren und somit Wohnraum zu schaffen. Vorgesehen ist eine lockere Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, analog zum angrenzenden Wohngebiet „Auf dem Venn I“. Weiterhin ist analog zum angrenzenden Wohngebiet die Schaffung eines Grünzugs im Norden im Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Südlich grenzt das Plangebiet an eine aktuell noch als Grünfläche genutzte Fläche, welche im Süden wiederum an den Siedlungsbereich von Greffen (Wohngebiet „Zum Kamp“) grenzt. Der Planungs- und Bauausschuss hat bereits am 30.01.2020 beschlossen, für den Bereich westlich der Vermolder Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss umfasste sowohl das vorliegende Plangebiet als auch die südlich angrenzende Fläche mit Anschluss an das Wohngebiet „Zum Kamp“. Nach Grundstücksgesprächen Ende 2021 musste der Erwerb der Flächen im Süden (Bereich der Hofstelle Vermolder Straße 21) ausgeschlossen werden, so dass vorliegend nur der nördliche Teil entwickelt wird. Langfristiges Ziel ist jedoch weiterhin eine Entwicklung der Fläche, insbesondere aufgrund der verkehrsgünstigen Lage der angrenzenden bereits bestehenden Wohnbebauung sowie der anhaltenden Nachfrage.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern sowie städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Auf dem Venn II“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen und Gemeinbedarfsfläche

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungsstruktur mit dem Schwerpunkt Wohnen im Plangebiet sowie im Umfeld wird ein als **allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, darüber hinaus ist aber eine gewisse Flexi-

bilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen möglich, die ergänzend zu einer einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen v. a. wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können. Unzulässig sind darüber hinaus gemäß § 1(9) BauNVO Wohngemeinschaften, d.h. eine Wohnform, bei der erwachsenen Personen, die nicht miteinander verwandt sind oder in Lebensgemeinschaft leben, eine Wohnung teilen (als Unterart der Wohngebäude gemäß § 4(2) Nr. 1 BauNVO) sowie Wohnheime und Unterkünfte für Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen bzw. Werkvertragsnehmer und Werkvertragsnehmerinnen (als Unterart der Nutzungen gemäß § 4(3) Nr. 1 und 2 BauNVO). Durch die zusätzliche Feinsteuerung soll Nachbarschaftskonflikten insbesondere im Hinblick auf den Stellplatzbedarf vorgebeugt werden.

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden zudem Festsetzungen zur **maximal zulässigen Wohnungsanzahl** festgesetzt. Dabei werden im gesamten Plangebiet maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zugelassen. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden. Die Stadt hat hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) im Blick. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hier ausdrücklich nicht gemeint, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude verhindert insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf widersprechende Verdichtung. Die Stadt Harsewinkel erachtet dieses Vorgehen als zweckdienlich und sachgerecht. Potenziellen Nachbarschaftskonflikten durch punktuelle zu starke Verdichtungen kann somit vorgebeugt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden im weiteren Planverfahren konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Angesichts des angestrebten Spielraums für Einzel- und Doppelhäuser wird die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 festgesetzt und orientiert sich damit an den Orientierungswerten i. S. d. § 17 BauNVO.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird einheitlich mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse ist eine eher bauordnungsrechtliche Festsetzung und bei entsprechender Regelung von Trauf- und First-/Gesamthöhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Durch Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung werden in ihrer Wirkung 1½- bis 2½-geschossige Gebäude insgesamt abgedeckt.
- Um Volumen und Höhe der Gebäude zu steuern und aufeinander abzustimmen, werden Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** getroffen. Im Vorfeld des Planverfahrens wurden im Plangebiet und im direkten Umfeld Geländehöhen eingemessen. Aktuell wird die Ausbauplanung der verkehrlichen Erschließung erarbeitet. Auf dieser Basis setzt der Bebauungsplan im weiteren Verfahren maximale **Trauf- und Gesamthöhen** fest, die sich auf Normalhöhennull (Höhensystem DHHN 2016) beziehen. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur

Nachbarschaft gewährleistet. Dabei sind in Anlehnung an das westlich angrenzende Wohngebiet eine Traufhöhe von ca. 6,5 m und eine Firsthöhe von ca. 9,5 m angedacht. Die NHN-Höhen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

- Mit Blick auf das Planungsziel sowie die Nachbarschaft wird die **Bauweise** als offene Bauweise vorgegeben und unter Berücksichtigung der teilweise großzügiger gefassten Baufenster konkretisierend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Regelung gewährleistet hier gemeinsam mit der Regelung zur Höchstzahl der Wohnungen je Wohngebäude eine dem Erschließungsnetz und der Nachbarschaft angepasste Dichte.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und sind unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange ausgearbeitet worden. Sie regeln neben der Anordnung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die Nutzung der **nicht überbaubaren Flächen** bietet – sofern zulässig – grundsätzlich genügend Platz für die Unterbringung von Garagen etc. Zu den Verkehrsflächen wird durch Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert. Diese Regelung sichert hier die städtebaulichen Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung einer in den Grundzügen aufeinander abgestimmten Gestaltung der Baukörper innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die noch einen angemessenen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben. Sie garantieren ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit und gewährleisten Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklungen in ihrem Umfeld.

Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten und Planungszielen entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu. Regionaltypische und das Plangebiet wesentlich prägende **Dachform** ist das Steildach in unterschiedlichen Ausprägungen. Aufgrund dessen wird das geneigte Dach mit einer auf die Bestandssituation sowie auf heutige Anforderungen abgestimmten Dachneigung für die unterschiedlichen Teilflächen im Plangebiet vorgegeben.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor. Die Regelungen stellen ein ortsübliches und von

der Stadt in ähnlichen Planungssituationen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten etc.

- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Stadt und sollen insofern vermieden werden.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** tragen zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Daher werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung von **Vorgärten** und **Einfriedungen** in Anlehnung an den Grundsatzbeschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 10.10.2019 zum Thema Vorgärten getroffen (siehe Vorlage Nr. VL-123/2019). Insbesondere für die Randbereiche auf den Baugrundstücken entlang der erschließenden Straßen besteht aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch gut gestalteten „Naturräumen“ im Sinne qualitativvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Prägung durch versiegelte Erschließungsflächen (Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Abstellplätze für Mülltonnen etc.) würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Steuerung dieser unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird im Plangebiet daher eine Festsetzung bezüglich der **Gestaltung von Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. In Vorgärten sind demnach Garagen nicht zulässig. Der Einbau von (Zier-)Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen, ist ebenfalls nicht zulässig.

Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Daher werden entsprechende rahmensetzende Regelungen getroffen, um ein verträgliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung zu unterstützen.

PKW-Stellplätze und Zufahrten sind zudem mit **versickerungsfähigen Belägen** mit einem mittleren Abflussbeiwert von kleiner 0,4 (z. B. Schotterrasen, lockerer Kiesbelag, Verbundsteine mit Sickerfugen, Rasengittersteine) auszubilden (siehe DIN-Norm 1986-100 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“ (Ausgabe 12/2016) und Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Ausgabe 08/2007), einsehbar über die Stadtverwaltung Harsewinkel, FB Bauen). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen aus bspw. Beton, Asphalt oder Fugenverguss sind somit unzulässig. Sonderstellplätze z. B. für Menschen mit Behinderungen können auch mit anderen Materialien angelegt werden.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die angrenzende Versmolder Straße (L 831). Die Binnenerschließung erfolgt über die neu geplante zentrale öffentliche Verkehrsfläche. Diese schließt im Westen an den bestehenden Lilienweg sowie das angrenzende Wohngebiet an und im Osten an die Versmolder Straße. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch eine Stickerschließung erschlossen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wird zudem der Zufahrtbereich von der Versmolder Straße zugunsten einer Abbiegespur aufgeweitet. Das vorliegende Erschließungssystem berücksichtigt dabei die perspektivisch angestrebte Entwicklung der südlich angrenzenden Fläche.

Die Anbindung an den ÖPNV ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Die Bushaltestellen „Schützenstraße“ und „Kolpingstraße“ befinden sich rund 480 m südlich des Plangebiets an der Hauptstraße. Von hier aus können z. B. Warendorf und Sassenberg direkt erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. gewerbliche Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Südlich des Plangebiets befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Acker- oder Grünlandflächen. Der Eigentümer des landwirtschaftlichen Betriebs hat sich dabei mit dem Verkauf der zum Plangebiet gehörenden Flächen dazu verpflichtet, keine landwirtschaftlichen Nutzungen durchzuführen, die die Wohnbauungsplanung im vorliegenden Plangebiet verhindert. Auch nördlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die Landwirtschaft mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße 831 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch ein Fachbüro erstellt. Im Ergebnis werden tags auf allen geplanten Wohnbauflächen die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten. Auch nachts werden die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) für den überwiegenden Teil des Plangebiets eingehalten. Lediglich auf den fünf östlichen Grundstücken des Plangebiets werden die idealtypischen Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Werte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (49 dB(A) nachts) werden hier jedoch eingehalten. Somit zeigt sich insgesamt, dass auf allen geplanten Wohnbauflächen gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet schließt direkt an eine bereits bestehende Wohnsiedlung an. Konflikte hinsichtlich der bestehenden Ver- und Entsorgungssysteme sind nicht bekannt und werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen grundsätzlich auch nicht erwartet.

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Im Plangebiet ist bei Errichtung von Hauptgebäuden gemäß § 9(1) Nr. 23b BauGB die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik und/oder Solarthermiemodulen auszustatten (= Solarmindestfläche).

Als geeignete Dachfläche gilt bei Flachdächern die gesamte Dachfläche der obersten Ebene, bei geneigten Dächern gelten alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes als geeignet. Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodule installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden. Durch diese Festsetzung soll die Gewinnung regenerativer Energien gefördert werden.

Im Übrigen erfolgt die **Energieversorgung** des Plangebiets durch Anschluss an das vorhandene Netz der Stadt.

- Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für das Baugebiet sind Mindestlöschwassermengen gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Verfügung zu stellen. Auf das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ wird verwiesen. Das vorliegende Gebiet befindet sich in einem weitestgehend bebauten und erschlossenen Bereich. Probleme der **Löschwasserversorgung** sind nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge einer anfallenden technischen Ausbauplanung der Erschließung sowie im Zuge der Realisierung neuer Gebäude und Nutzungen zu berücksichtigen und mit der Stadt und dem Versorgungsträger soweit erforderlich abzustimmen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Das Merkblatt „**Brandschutz in der Bauleitplanung**“ des Kreises Gütersloh ist zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Plangebiets finden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem Heilquellenschutzgebiet.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **§ 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Bezüglich des Umgangs mit der Niederschlagsentwässerung wird derzeit ein Fachgutachten erstellt. Im Osten des Plangebiets ist dabei zum jetzigen Zeitpunkt die Errichtung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen. Die Ergebnisse werden im Laufe des Verfahrens eingearbeitet.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Greffen und ist angrenzend von bestehender Bebauung geprägt. Die unbebaute Fläche des Plangebiets wird derzeit i. W. als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet stellt eine Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung dar. Innerhalb des Plangebiets ist überwiegend mit einer mäßigen Verdichtung durch Einzel- und Doppelhäuser und zugehörigen Gärten zu rechnen. Gemäß der Rahmenplanung wird im Norden zum Übergang zur freien Landschaft und analog zum westlich angrenzenden Wohngebiet ein Grünstreifen vorgesehen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden und daher nicht betroffen (s. Kapitel 3.3).

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

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, um die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach UVP-Gesetz und im Sinne des BauGB zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Der **Umweltbericht** wird im weiteren Verfahren als **Teil II der Begründung** erarbeitet. Die Planverfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der Umweltbericht mit der Zusammenstellung der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der Darlegung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange wird im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung gemeinsam erstellt.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Den Grundsätzen sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie Innen- vor Außenentwicklung wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans auch unter Einbeziehung einer geringfügigen Außenbereichsfläche entsprochen. Durch die Aktivierung einer Fläche, die von einer bestehenden Bebauung bereits zum Großteil umschlossen ist, wird die Ausweisung weiterer Siedlungsflächen und der damit einhergehenden Inanspruchnahme von größeren Flächen im Außenbereich vermieden und vorhandene Infrastruktureinrichtungen werden effizient genutzt. Angesichts der Rahmenbedingungen und des Planungsziels, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, wird die Inanspruchnahme der Fläche für städtebaulich sinnvoll gehalten und insgesamt als planerisch vertretbar bewertet.

Mit der angestrebten Nachverdichtung trägt die Gemeinde dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB im Rahmen ihrer Möglichkeiten gezielt Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter).

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW⁴ zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung von Wohnbauflächen vor. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zum Bestand und den umgebenden Siedlungsflächen entwickeln.

Im Rahmen erster Planungsüberlegungen wurde bereits eine avifaunistische Untersuchung⁵ durch ein Fachbüro durchgeführt. Der Fokus der Untersuchung lag aufgrund der Beschaffenheit des Plangebiets sowie dessen Umgebung (überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche sowie Wohnbebauung) auf den bodenbrütenden Vogelarten des Offenlands sowie dem Steinkauz. Insgesamt wurden sieben Begehungen vorgenommen. Im Ergebnis wurden vier relevante Vogelarten (Feldlerche, Rauchschwalbe, Steinkauz und Mäusebussard) nachgewiesen, von denen drei als Brutvögel (Feldlerche, Rauchschwalbe und Steinkauz) nachgewiesen wurden. Zur weiteren Untersuchung der artenschutzrechtlichen Belange wurde bereits die Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags durch ein Fachbüro beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren eingearbeitet.

⁴ 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.

⁵ Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch-Meier-Starrach GbR, Herford Dezember 2021.

Die Behörden werden gebeten, im Verfahren nach § 4 BauGB vorliegende Informationen sowie entsprechende Einschätzungen vorzutragen.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird zunächst auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen. Die Stadt Harsewinkel hält die Überplanung des Plangebiets für die Realisierung von zusätzlichem Wohnraum grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Somit wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe durch Erschließung und Neubauvorhaben etc. vorbereiten. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung wird im weiteren Verfahren nach Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Mit der o. g. Änderung ist aber nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden.

Hierbei können aber durchaus auch Zielkonflikte entstehen. Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in der Stadt, die zunehmenden Nachverdichtungen in den Städten können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) unter Umständen auch kritisch sein. In diesen Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Ackerfläche dar. Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung landwirtschaftliche Freiflächen durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Kleinklima verloren.

Vor dem Hintergrund der Klimaanpassung sind Garagen, Carports, Dachflächen von Tiefgaragen und Nebenanlagen Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 7° mindestens extensiv zu begrünen.

Zudem ist im Plangebiet im Hinblick auf die Nutzung von regenerativer Energie bei Errichtung von Hauptgebäuden die für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) geeignete Dachfläche zu mindestens 50 % mit Photovoltaik- und/oder Solarthermiemodulen auszustatten.

Von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene wird 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** grundsätzlich zu beachten.

7. Bodenordnung

– wird im weiteren Verfahren ergänzt –

8. Flächenbilanz

Teilfläche / Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	1,26
Öffentliche Grünfläche:	
- Zweckbestimmung Eingrünung	0,20
- Zweckbestimmung Regenrückhaltung	0,25
Öffentliche Verkehrsfläche	0,35
Gesamtfläche Plangebiet ca.	2,06

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die maßvolle Verdichtung und kleinteilige Arrondierung von Wohnbauflächen im erschlossenen Siedlungszusammenhang im Sinne der Rahmenplanung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung insgesamt grundsätzlich für sinnvoll gehalten.

Der Rat der Stadt Harsewinkel hat in seiner Sitzung am 07.12.2022 beschlossen, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr.72 „Auf dem Venn“ zwischen der Versmolder Straße (L 831) im Osten und dem Bebauungsplan Nr. 51 „Zum Kamp“ im Süden einen Bebauungsplan aufzustellen (gemäß §13b BauGB). Der Bebauungsplan sollte im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom 07.12.2022 wurde im Amtsblatt Nr. 15 vom 22.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18. Juni 2023 - 4CN3.22 - entschieden, dass § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar ist und das beschleunigte Verfahren wegen des Vorrangs des EU-Rechts nicht (mehr) angewandt werden darf. Das bedeutet, dass eingeleitete Verfahren nach § 13b BauGB auf das „Normalverfahren“, u. a. mit Umweltbericht, Eingriffs- Ausgleichsbilanzie-

rung, umgestellt werden müssen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans ist somit der Flächennutzungsplan im Rahmen der 24. Änderung zu ändern (Vorlage VL-127/2023).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3(1), 4(1) BauGB werden nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Anschließend wird auf dieser Grundlage der Bebauungsplanentwurf erarbeitet.

– wird im Laufe des Verfahrens ergänzt –

Harsewinkel, September 2023