



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 265  
„Feldbusch-Ost“**

**Dezember 2016**

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

# **Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“**

## **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 und 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 Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro: Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung, Gütersloh, 05.06.2015.
- A.2 Ingenieurgruppe IVV: Verkehrsuntersuchung Herzebrock-Clarholz, Verkehrsbelastungen Feldbusch, Aachen, 12.12.2014 sowie Ergänzungsschreiben vom 07.01.2016.
- A.3 AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld, 23.06.2015 sowie Ergänzungsschreiben vom 14.01.2016.
- A.4 AKUS GmbH: Gutachten zu den Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld, 10.08.2016.

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verzeichnet seit einigen Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland, besonders in den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz. Zuletzt wurden die Grundstücke des benachbarten Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ von 2014 vollständig veräußert, die Umsetzung ist bereits weit fortgeschritten. Die Gemeinde geht auch aufgrund dieser aktuellen Erfahrung weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum aus und reagiert darauf, indem sie eine weitere Wohnbaulandausweisung in direkter Nachbarschaft zum Neubaugebiet „Prickartzweg/Feldbusch“ durchführt. Dabei handelt die Kommune nach dem 2010 erstellten Wohnbaulandbedarfskonzept<sup>1</sup>. Dieses empfiehlt eine dreigleisige Herangehensweise aus der Nachnutzung von Altimmobilien, der Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen und der moderaten Ausweisung von zusätzlichem Bauland.

Nachverdichtungspotenziale wurden bzw. werden aktuell in den Bebauungsplänen Nr. 253 in Clarholz und Nr. 218, I. Änderung und Erweiterung in Herzebrock definiert. In den jeweiligen Beteiligungen der Öffentlichkeit hat sich dabei gezeigt, dass in diesen Bestandsgebieten eine Nachverdichtung eher mit Anbauten o.ä. befürwortet wird, jedoch ausdrücklich nicht bzw. sehr untergeordnet durch die Eröffnung eigenständiger rückwärtiger Baumöglichkeiten. Grundstücke für das typische „Familienhaus“ sind im Siedlungsbestand derzeit somit nicht im ausreichenden Umfang verfügbar. Daher wurde die Planung für den Bereich östlich der Straße Feldbusch und nördlich der „Eckersiedlung“ gemäß der Prämisse „So viel wie nötig, so wenig wie möglich“ begonnen. Diese soll im Anschluss an den bestehenden Siedlungsraum nachfragegerechte Wohnformen für verschiedene Bevölkerungsgruppen sowie besonders für Familien und Senioren vorbereiten.

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ liegt im Osten des Ortsteils Clarholz. Es weist eine Größe von rd. 4,3 ha auf und schließt direkt an den vorhandenen Siedlungsraum an. Die Fläche wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch einen Wirtschaftsweg (Grasweg),
- im Nordosten durch Gehölzstrukturen entlang von Acker- und Weideflächen einschließlich einer Hecke mit Ausprägung ähnlich einer Wallhecke,
- im Südosten durch Weideflächen und Gärten der Wohnbebauung an der Straße „Eckern“,
- im Südwesten durch die Straße Feldbusch und den gegenüberliegenden Siedlungsbereich einschließlich des neuen Wohngebiets „Prickartzweg/Feldbusch“.

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

---

<sup>1</sup> Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2010): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist in weiten Teilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße Feldbusch befinden sich eine Pferdewiese und ein Reitplatz. Im rückwärtigen Bereich findet überwiegend Ackernutzung statt.

Im Süden bestehen drei Grundstücke mit Wohngebäuden und Gartenflächen. Die Bebauung ist i.W. 2-geschossig, teilweise mit dem 2. Vollgeschoss im Dachraum („1 ½“-geschossig). Im Nordosten stockt als raumprägendes Element eine Gehölzhecke, an dem nordwestlichen Grasweg verläuft in einem Abschnitt eine weitere, lockere Heckenstruktur. Auf der Gegenseite bildet die Straße Feldbusch eine deutliche räumliche Abgrenzung. Die zu überplanende Fläche ist sehr eben bei Geländehöhen um etwa 70 m über NN.

Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch Wohnbebauung im Westen, Süden und Südosten. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Acker- und Weideflächen. Im Nordosten schließt eine Hofstelle direkt an das Plangebiet an. Weitere sind auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Feldbusch sowie im Umfeld in größerer Entfernung vorzufinden. Auf diesen Höfen findet keine Landwirtschaft im Vollerwerb statt. Die dazugehörigen Stallungen sind derzeit nicht mit Viehbestand belegt. Im Osten sind hinter der Straße „Am Pferdekamp“ zudem Waldstrukturen vorzufinden. In Bezug auf die direkt angrenzende Hofstelle ist im Aufstellungsverfahren mitgeteilt worden, dass eine Wiederaufnahme der Landwirtschaft angestrebt wird.

Die im Geltungsbereich befindlichen sowie die im Südosten angrenzenden Wohngebäude der sogenannten „Eckernsiedlung“ sind derzeit nach § 35 BauGB als Außenbereich zu betrachten. Dieser Bereich wird von einer Außenbereichssatzung erfasst, welche konkrete Regelungen zur Bebaubarkeit festlegt. Im Westen schließen der Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartweg/Feldbusch“ von 2014 an, der sich derzeit in Umsetzung befindet sowie das Wohngebiet südlich des Prickartweg an. Insgesamt ist das bauliche Umfeld i.W. durch freistehende 1 ½ - bis 2-geschossige Einfamilien- und Doppelhäuser mit überwiegend anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° bis 45° sowie Putz- und Klinkerfassaden gekennzeichnet.

#### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist das Plangebiet als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Für die Ausweisung des Wohngebiets ist eine Änderung des FNP erforderlich und im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt worden. Die 23. FNP-Änderung (N-23) ist im Oktober 2014 eingeleitet worden (siehe V-159/2014). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig als *Wohnbaufläche* darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 265 wird damit aus den

künftigen Darstellungen des FNP entwickelt sein. Die Randeingrünungen einschließlich der Gehölzhecke und des potenziellen Spielplatzbereichs im Osten sind als Teil des Gesamtquartiers zu betrachten und werden daher ebenfalls aus der künftigen Wohnbauflächendarstellung entwickelt. Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung erfolgte mit Schreiben vom 08.12.2014. Der Feststellungsbeschluss wurde im Juni 2016 zwischenzeitlich bereits gefasst. Auf die Unterlagen zur 23. FNP-Änderung (N-23) wird verwiesen.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

#### a) Naturschutz und Landschaftspflege

Eine besondere Wertigkeit der Planflächen im Hinblick auf den Naturschutz ist mit dem Gehölzstreifen an der nordöstlichen Grenze vorhanden, der eine landschaftsbildprägende Erscheinung ähnlich einer Wallhecke hat.

Darüber hinaus liegen im Plangebiet und im näheren Umfeld keine Naturschutzgebiete, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das **Landschaftsschutzgebiet Gütersloh** beginnt etwa 100 m östlich vom Plangebiet. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich nicht im Plangebiet. Etwa 300 m südlich liegt ein unter der Bezeichnung „**Altholzreiche Laubmischwälder im Feldbusch**“ geführtes Biotop (BK-4015-047).

#### b) Artenschutz

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 Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>3</sup> zu Grunde gelegt werden.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

---

<sup>2</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

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

### 3.3 Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft ein Graben, der voraussichtlich zur Entwässerung der landwirtschaftlichen Flächen dient. Die überplanten Flächen liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Trinkwasserschutzgebiete mit abgestuften Schutzzonen liegen in größerer Entfernung in östlicher Richtung.

### 3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>4</sup> stehen im Plangebiet **Sandböden** teilweise als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley, 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. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Podsol-Gley-Böden nicht zu<sup>5</sup>.

Darüber hinaus liegt hier teilweise Graubrauner Plaggenesch z.T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden, vor. Diese Böden sind als besonders wertvoll eingestuft und mit einer **Schutzwürdigkeit der Stufe 3** (Natur- und Kulturgeschichte) belegt. Sie weisen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere Wasserkapazität sowie eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Das Grundwasser steht zwischen 8 -13 dm sowie 13 – 20 dm unter Flur, stellenweise auch tiefer.

Zur Versickerungs- und Tragfähigkeit des Bodens wurde ein **Bodengutachten**<sup>6</sup> eingeholt. Danach ist eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Auf die Maßnahmen zur Niederschlagsbewirtschaftung wird in Punkt 5.6 näher eingegangen. Zudem wurden örtliche Unterschiede der Tragfähigkeit des Bodens festgestellt, sodass im Rahmen der Umsetzung lokal weitere Überprüfungen notwendig sind.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ 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.

---

<sup>4</sup> Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

<sup>5</sup> Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld.

<sup>6</sup> Dr. E. Horsthemke (2015): Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung, Gütersloh.

**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.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 265 und im nahen Umfeld nicht bekannt. Ebenfalls befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ortstypischen allgemeinen Wohngebiets mit überwiegend kleinteiliger Bebauung und gezielter Verdichtung an hierfür geeigneten Stellen. Durch die Planung soll neben familienbezogenen Wohnformen, auch ein Angebot an Wohnraum für andere Ziel- und Altersgruppen geboten werden, um den künftigen Anforderungen und Wohnbedürfnissen v.a. auch älterer Menschen gerecht zu werden und eine wünschenswerte Durchmischung der Bewohnerstruktur vorzubereiten.

Als Grundlage für den Bebauungsplan ist ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet worden. Dieses stellt weitestgehend eine kleinteilige Bebauung dar. Entlang der Straße Feldbusch sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Durch die vorgelagerten Stellplätze wird eine Abstand zur Straße gewonnen. Andere Wohnformen sind im zentralen Bereich (hier Doppelhäuser) verortet. Das Plangebiet ist durch eine Randeingrünung im Norden, Osten und Südwesten unter Einbeziehung der Gehölzhecke im Nordosten an drei Seiten gefasst. Die Erschließung erfolgt über einen Ring mit Stichstraßen zu den rückwärtigen Grundstücken wie im Süden.



Rahmenkonzept zur städtebaulichen Entwicklung, Skizze 2 (Stand: Januar 2015)

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 265 lauten:

- Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnraumbedarfs in Clarholz unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds und der vorhandenen Landschaftsstrukturen. Vorgesehen sind i.W. Einzel- und Doppelhäuser.
- Angrenzende Bebauung und Umfeld insbesondere mit dem benachbarten attraktiven Landschaftsraum werden durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.
- Dazu werden ergänzend grundlegende Vorgaben der gestalterischen Rahmenbedingungen bestimmt.
- Die verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets soll über eine Ringerschließung mit Anbindung an die bereits bestehende leistungsfähige Straße Feldbusch erfolgen.

Gleichzeitig zu diesem Aufstellungsverfahren sind die baugestalterischen Zielsetzungen der Gemeinde umfassend erörtert worden. Im Ergebnis beabsichtigt die Gemeinde künftig nur noch sehr grundlegende Vorgaben zu treffen und die Quartierbildung insbesondere durch abgestufte Vorgaben zu Mindest- und Höchstmaßen der baulichen Gesamthöhe zu beeinflussen.

Dabei wird berücksichtigt, dass die Gemeinde anhand des aktuellen Baugeschehens inzwischen z.B. in Bezug auf familienbezogene Bau- und Wohnformen sowohl „1 ½-geschossige“ mit meist mittel bis steiler geneigten Dächern, als auch „voll zwei-geschossige“ Gebäude mit flach geneigten Dächern/ Flachdächern als ortstypisch ansieht. Dies wird in den Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen und zur Baugestaltung berücksichtigt.

Entsprechend der Nachfragesituation und der gewünschten Durchmischung wird im WA<sub>1</sub> intensivere Bebauung entlang der Straße Feldbusch angeboten. Als mögliche Option können im WA<sub>2</sub> für unterschiedliche Zielgruppen wie etwa Singlehaushalte, ältere Menschen, aber ebenfalls auch Familien 1 ½- bis 2-geschossige Doppel- oder Reihenhäuser ausgebildet werden. Der große Anteil soll vorrangig als typische familiengerechte Bebauung im WA<sub>3</sub> und WA<sub>4</sub> als 1 ½- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden. Auf weniger als 1/10 der Gesamtfläche werden im WA<sub>4</sub> zudem auch großzügigere Grundstückszuschnitte angeboten. Die Nutzungsmaße werden auf diese Zielvorstellung abgestellt und dieser lockerer bebaute Bereich wird der nordöstlich anschließenden, prägenden Gehölzhecke zugeordnet.

Auf Basis des Rahmenkonzepts ist im Oktober 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ beschlossen worden. Parallel ist die 23. FNP-Änderung (N 23) durchgeführt worden, der Feststellungsbeschluss wurde im Juni 2016 zwischenzeitlich bereits gefasst. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich in wesentlichen Punkten an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde.

Die Option der „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, da die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten wird. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche

Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets wird für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden dagegen grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z.B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Die Vorgaben zur **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Stell- und Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

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

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA<sub>1-4</sub> nach Bauformen und -dichten differenziert.

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter Durchmischung mit unterschiedlichen Bauformen überwiegend mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden. Aufgrund der angestrebten Abstufung in Richtung der nordöstlich angrenzenden Gehölzhecke wird im WA<sub>4</sub> eine etwas verringerte GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies korrespondiert auch mit dem hier vorgesehenen Angebot einzelner großzügigerer Grundstücke.
- Um eine effektive bauliche Ausnutzung zu unterstützen, wird die **Grundflächenzahl GFZ** jeweils analog zu den Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der GRZ mit GFZ 1,2, 0,6 sowie überwiegend 0,8 festgesetzt. Die angestrebten Abstufungen in den Quartieren werden ergänzend mit den zusätzlichen Regelungen der zulässigen Höhen baulicher Anlagen erreicht.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** beträgt für das Plangebiet überwiegend maximal zwei und im WA<sub>1</sub> zwei bis drei Vollgeschosse. Die Festsetzungen ermöglichen eine ausreichende Flexibilität ausdrücklich z.B. auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Im WA<sub>1</sub> wird eine Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen festgesetzt, um dort leichte städtebauliche Akzente im Bereich der Ortseinfahrt auszubilden.

- **Höhe baulicher Anlagen:** Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude über die Festsetzung der maximalen Gesamthöhe baulicher Anlagen mit unterschiedlichen Mindest- und Höchstmaßen in allen Teilflächen gesichert.

Die Mindest- und Höchstmaße werden gegenüber den Vorgaben in WA3 und WA4 im WA2 leicht erhöht, um dort einen größeren Spielraum zur Umsetzung einer etwas verdichteteren/kompakteren Bauform zu eröffnen. Insgesamt fügt sich diese Bauform an einer städtebaulich verträglichen Stelle sehr gut in das Gesamtgefüge ein.

Im Nordwesten der Fläche (WA<sub>1</sub>) sind zwei bis drei Vollgeschosse zur Unterstützung der Umsetzung von Mehrfamilienhäusern geplant. Zusammen mit der festgesetzten einer Gesamthöhe von 9-12 m kann somit ein effektiver Beitrag zur Versorgung mit Geschosswohnungen geleistet werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 265 werden drei bebaute Wohngrundstücke (Altbestand“) überplant. Bei wesentlichen Änderungen an diesen Gebäuden wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans gehandelt wird. Aufgrund vereinzelter deutlicher Höhenunterschiede im Altbestand können im Einzelfall aber auch Befreiungen nach § 31(2) BauGB zum Tragen kommen.

- **Bezugspunkt für die baulichen Anlagen** Punkt A 70,24 m über NHN: Das Gelände ist relativ eben bei Höhen zwischen etwa 69,50 m und 70,50 m über NHN. Der Bezugspunkt im Randbereich der Straße Feldbusch mit einer Höhe von 70,24 m über NHN wird daher insgesamt als sinnvoll angesehen und sichert einen angemessenen Übergang in Richtung des vorhandenen Siedlungsbereichs. Der Bezugspunkt bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.
- Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird die Bauweise auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten und sich verträglich in das bauliche Umfeld einzufügen.

Im Bereich der Ortseinfahrt an der Straße Feldbusch sieht die städtebauliche Planung insbesondere die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vor. In Bezug auf die Bauweise sind diese im Rahmen der offenen Bauweise den Einzelhäusern zuzuordnen. Doppelhäuser würden hier dagegen zu einer Häufung von Zufahrten aus der Straße Feldbusch führen. Dies wird ausdrücklich nicht angestrebt, daher wird die Beschränkung auf Einzelhäuser hier als sinnvoll und folgerichtig angesehen.

Im zentralen Bereich wird eine offene Bauweise zugelassen, um neben Einzel- und Doppelhäusern vor allem auch die vorgeschlagenen Reihenhäuser planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Empfehlung, auch ein Angebot an kompakteren Bauformen zu schaffen, ging aus den Ergebnissen des Wohnbaulandbedarfskonzepts für die Gemeinde hervor. Auch hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass es eine gewisse Nachfrage für solche Bauformen gibt.

- **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 zwischen 3 m und 5 m festgelegt. 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 i.W. einen derartigen Gestaltungsspielraum.
- Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße Feldbusch als Ortseinfahrt sowie entlang wesentlicher Abschnitte des inneren Erschließungsgerüsts für die neuen Gebäude die **Hauptfirstrichtung bzw. Gebäudelängsachse** fest. Die Festlegung der Firstrichtung entspricht überwiegend einer traufständigen Ausrichtung parallel zum Straßenraum, wie sie an vielen Stellen im Ortsteil gegeben ist und zu einem harmonischen Straßenbild beiträgt. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zur Nachbarbebauung und zum Straßenzug sowie überwiegend auch eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche i.W. nach Süden/Südosten bzw. Südwesten. Aus städtebaulichen Gründen hat sich die Gemeinde im Norden des Plangebiets gegen eine aus solarenergetischer Sicht vorteilhafte, stärkere Südausrichtung der Häuser entschieden. Hier gewichtet sie den Belang der Gebäudestellung entlang der Straße mit einer einheitlichen Raumwirkung und eine Ausrichtung der Gärten vor allem nach Südwesten mit hohem Wohnwert höher als die solarenergetischen Vorteile. Die Festsetzungen zur Gebäudestellung unterstützen insgesamt auch die Entwicklung von ablesbaren Teilquartieren.
- Die Untersuchung des Baugrunds hat bezüglich der **Tragfähigkeit des Bodens** örtliche Unterschiede festgestellt, sodass im Einzelfall weitere Überprüfungen in der Umsetzung notwendig sind.

### 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 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. Dabei werden entsprechend der aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde ausdrücklich nur äußerst grundlegende Vorgaben getroffen, um andererseits der Gestaltungsfreiheit der Bauherren einen großen Spielraum zu belassen.

Die Vorgaben orientieren sich an der städtebaulichen Planung für das neue Wohngebiet und unterstützen die i.Ü. insbesondere durch Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen angestrebte Quartiersbildung anhand wesentlicher ortsüblichen Rahmenbedingungen.

Als einen bedeutenden Aspekt bewertet die Gemeinde dabei die **Vermeidung von grellen Farben und glänzenden Materialien**, da diese die Straßenraumwirkung stark negativ beeinflussen und mit Blick auf Blendwirkungen auch zu nachbarlichen Konflikten führen können. In Bezug auf Farben und Materialität strebt die Gemeinde daher insgesamt eine harmonische, i.W. „natürliche“ Wirkung der künftigen Bebauung an

und will diese mit entsprechenden **Ausschlüssen in Bezug auf Materialien der Dachdeckung, der Fassaden und der Einfriedungen** unterstützen. **Solaranlagen** bleiben von diesen Regelungen aufgrund der umweltbezogenen Vorteile der regenerativen Energiegewinnung dabei ausdrücklich ausgenommen und grundsätzlich zulässig. Vorteile im Einzelnen:

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Gleichzeitig werden im heutigen Baugeschehen verschiedene Dach- und Bauformen nachgefragt. Bei familienbezogenen Bauformen handelt es sich insbesondere um sogenannte „1-1/2“-geschossige Bauformen mit mittel bis steiler geneigten Dächern und um „voll zweigeschossige“ Bauformen mit flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern. Die Gemeinde erachtet heute beide Ausprägungen als ortstypisch. Zur angemessenen Entwicklung der Dachlandschaft werden daher nur sehr grundlegende Regelungen getroffen:

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen bei Dächern mit mittleren und stärkeren Dachneigungen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, sodass optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen kann. Gleichzeitig soll eine möglichst effektive Ausnutzung auch des Dachraums bei Bauformen mit geneigten Dächern offen gehalten werden. Um dies zu erreichen und das Hauptdach gleichzeitig in gewissem Umfang optisch erkennbar zu erhalten, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortsgang festgesetzt.
- Bei der **Dacheindeckung und -farbe** werden grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solaranlagen aus den o.g. Gründen ausgeschlossen.

b) Auch bei der **Fassadengestaltung** werden ebenfalls grelle Farben und glänzende Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Solaranlagen aus den o.g. Gründen ausgeschlossen.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. 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 rechtfertigen<sup>7</sup>.

d) Großflächige **Versiegelungen von Vorgärten** und zu breite Zufahrtsbereiche führen zu einer erheblichen optischen Vergrößerung des Straßenraums und zu negativen Wirkungen auf die Maßstäblichkeit des Erschließungsgerüsts. Um auf einen harmonischen Straßenraum hinzuwirken, werden Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten und zur Begrenzung der Zufahrtsbereiche getroffen.

---

<sup>7</sup> Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

**e) Einfriedungen** können im Straßenraum große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend oder unmaßstäblich an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Um einen einheitlichen und harmonischen Quartierscharakter ausbilden zu können, wird daher die maximale Höhe von Einfriedungen im Vorgartenbereich festgelegt.

Daneben wird aus den o.g. Gründen auch für Einfriedungen vorgegeben, dass keine grellen Farben und glänzende Materialien – ausgenommen Solaranlagen – verwendet werden dürfen. Zusätzlich wird die Ausführung der Einfriedungen mit Schritthecken empfohlen, welche nachhaltig den Grüncharakter des Plangebiets stärken können.

In Bezug auf baugestalterische Fragen wird generell eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt durch zwei Anschlusspunkte an die westlich verlaufende Straße Feldbusch mit Sammelfunktion im Norden von Clarholz. Diese führt im weiteren südlichen Verlauf zur Schomäckerstraße, die eine innerörtliche Verbindungsfunktion aufweist. Die Schomäckerstraße bindet direkt an die B 64 an. Die Straße Feldbusch führt im weiteren Verlauf zur L 806. Damit ist die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Auf der Straße Feldbusch gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Das umliegende Straßennetz ist insgesamt ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die etwa 55-60 neuen Baugrundstücke aufnehmen zu können. Es ist keine unangemessene Mehrbelastung für die Anwohner zu erwarten.

Die **Binnenerschließung** verläuft von den zwei Einmündungspunkten an der Straße Feldbusch in östliche Richtung und geht in eine Ringerschließung. Im Rahmen der Erörterung der baugestalterischen Vorgaben ist die Bedeutung der Straßenrandbereiche mit Blick auf die Abstandserfordernisse von Einfriedungen erörtert worden. Im Ergebnis soll der üblicher Weise in neuen Wohngebieten mit 6,5 m bemessene Straßenraum der wesentlichen Erschließungsstraßen in neuen Wohngebieten beidseits um einen 0,5 m breiten, öffentlich gestalteten Streifen ergänzt werden, um eine Platzierung von privaten Einfriedungen direkt entlang des öffentlichen Straßenraums zu ermöglichen und dennoch einen harmonischen Straßenraum zu sichern. Daher werden die wesentlichen Straßenverkehrsflächen hier in 7,5 m Breite festgesetzt.

An diese wesentliche Ringerschließung knüpft ein Erschließungsstich im Süden an, der Grundstücksflächen der bestehenden Wohngrundstücke an der Straße Feldbusch anbindet. Ein weiterer Erschließungsstich im Norden gewährleistet die Anbindung zweier rückwärtiger Grundstücke. Darüber hinaus ist ein privater Weg zur Erschließung eines weiteren rückwärtig gelegenen Grundstücks erforderlich, der privatrechtlich geregelt werden kann.

**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 und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den

Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Planstraße und zum Fußweg besonders aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden. Den vorgeschlagenen Mehrfamilienhäusern entlang der Straße Feldbusch werden ergänzend konkrete Stellplatzflächen vorgelagert, um eine Abstandsgewinnung gegenüber der Straße als Lärmquelle zu erreichen. Mit der Definition der Stellplatzflächen soll im vorliegenden Fall dagegen nicht die Errichtung von Stellplätzen nur auf diese Flächen beschränkt werden.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Buslinien 72 und 74 auf der Schomäckerstraße Richtung Pixel und Harsewinkel gegeben. Weitere Schulbusverbindungen ergänzen das Angebot. Die Bushaltestellen liegen an der Schomäckerstraße in ca. 400 m Entfernung. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 1,2 km, hier ist in stündlicher Taktung die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster sichergestellt.

Eine Durchlässigkeit für Fuß- und Radfahrer ist ausreichend in den vorhandenen Straßenräumen in der Umgebung sowie in den geplanten Straßen gegeben. Weitere Wegeverbindungen sind aufgrund der Randlage der Fläche nicht erforderlich.

## 5.5 Immissionsschutz

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

### a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

In etwa 500 m Entfernung westlich des Gebiets befindet sich ein Betrieb zur Herstellung von Entstaubungs- und Lackieranlagen. Bereits im Verfahren zum kürzlich aufgestellten benachbarten Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartweg/Feldbusch“ wurden Untersuchungen dazu vorgenommen. Im Ergebnis wurden keine beeinträchtigenden oder auch schädlichen Immissionen für das benachbarte Gebiet festgestellt. Da sich das vorliegende Plangebiet im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 263 in größerer Entfernung zum Betrieb befindet und die geplante Wohnbebauung somit nicht näher an diesen heranrückt, sind hier ebenfalls keine ggf. beeinträchtigenden oder auch schädlichen Immissionen durch Lärm gegeben. Ergänzend wird auf die Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartweg/Feldbusch“ verwiesen.

Weitere Gewerbebetriebe mit ggf. relevanten Schallimmissionen für die aktuelle Planung sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Sonstige relevante gewerbliche Immissionen aus dem Umfeld, wie z.B. Staub, Geruch, Erschütterungen etc. sind ebenfalls nicht erkennbar.

Im Nordwesten grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle direkt an das Plangebiet an. Im Aufstellungsverfahren ist mitgeteilt worden, dass eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der derzeit nicht mehr betriebenen Tierhaltung

angestrebt wird. Aufgrund dieser Mitteilung wurde ein Geruchsgutachten<sup>8</sup> eingeholt. Dieses untersucht zum einen auf Grundlage der derzeitigen Genehmigungslage des landwirtschaftlichen Betriebs die möglichen Geruchsimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken können (9 Kühe, 4 Rinder, 8 Mastbullen). Zum anderen wird in der Untersuchung eine perspektivische Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs berücksichtigt, indem die Auswirkungen bei einer Verdoppelung der bislang genehmigten Tierzahlen prognostiziert werden (18 Kühe, 8 Rinder, 16 Mastbullen). Da keine konkreten Planungen zu der Tierhaltung und zu künftigen Erweiterungen mitgeteilt wurden, wird die Vorgehensweise zur Berücksichtigung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs und seiner angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten hier als angemessen angesehen. Die Berechnungen erfolgen auf Grundlage der meteorologischen Daten der Wetterstation Rietberg.

Im Ergebnis wird errechnet, dass die idealtypischen Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden auf einer kleinen Teilfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebiets überschritten werden. Die Überschreitung liegt in Bezug auf den genehmigten Viehbestand bei 1 % und bei Berücksichtigung einer Verdopplung der Tierzahlen bei 2 %. Auf den übrigen Flächen wird der Immissionswert nach GIRL mit einer Geruchsbelastung von 1%-7% der Jahresstunden sowohl mit Blick auf die vorhandenen Genehmigungslage, als auch mit Blick auf die vorsorglich geprüfte Erweiterung jeweils deutlich unterschritten.

Nach den Auslegungshinweisen der GIRL werden für Wohngebiete am Rand zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich grundsätzlich auch höhere Werte, als die idealtypischen Immissionswerte als zumutbar eingestuft. Dort wird dargelegt, dass bei Wohngebieten, die direkt an den Außenbereich angrenzen, der Immissionswert nach GIRL für Dorfgebiete (15% der Jahresstunden) eingehalten werden soll. Dieses ist vorliegend deutlich der Fall. Auch ist festzuhalten, dass Herzebrock-Clarholz im ländlichen Raum liegt, der außerhalb der Siedlungsbereiche weit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird. Daher erachtet die Gemeinde die flächenhaft und in der Höhe geringen Überschreitungen des idealtypischen Immissionswerts auch im vorliegenden Fall konkret als zumutbar und eine Wohngebietsausweisung auch auf der betroffenen Teilfläche als zumutbar. Zur umfassenden Information wird in der Plankarte auf die Vorbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen hingewiesen.

Weitere landwirtschaftlich genutzte Hofstellen sind im relevanten Umfeld nicht bekannt. Jedoch werden die nördlich und östlich gelegenen Freiflächen landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind im ortsüblichen Maß hinzunehmen.

Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende weitergehende oder anderweitige Informationen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitzuteilen.

---

<sup>8</sup> AKUS GmbH: Gutachten zu den Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld, 10.08.2016.

## b) Verkehrliche Immissionen

Belastungen in Bezug auf verkehrliche Immissionen gehen von der westlich verlaufenden Straße Feldbusch aus. Zur weitergehenden Prüfung wurden eine Verkehrsuntersuchung<sup>9</sup> sowie ein Schallgutachten<sup>10</sup> zu dieser Thematik eingeholt.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auf, dass durch das Plangebiet ein zusätzlicher Verkehr von ca. 440 Kfz-Fahrten pro Tag erzeugt wird. Etwa Dreiviertel des zusätzlichen Aufkommens sind im Abschnitt zwischen Prickartweg und Schomäckerstraße zu erwarten, wohingegen nur rund ein Viertel zwischen dem Baugebiet und der Holzhofstraße verkehrt. Die Verkehrsuntersuchung baut auf älteren, weiträumigeren Untersuchungen im Gemeindegebiet auf, aktualisiert diese für das engeren Umfeld des Plangebiets und konkretisiert sie entsprechend unter Berücksichtigung der kürzlichen Siedlungsentwicklung im direkten Umfeld. Die entsprechend erlangten Ergebnisse erachtet die Gemeinde als realistisch und belastbar für die Bewertung der schalltechnischen Belange im Rahmen der vorliegenden Planung.

Südlich des Plangebiets schließen zum einen die Bebauung innerhalb der Außenbereichssatzung „Eckernsiedlung“, zum anderen das Wohngebiet „Prozessionsweg/Feldbusch“ an. Entlang der Straße Feldbusch ist bis zum Füchtenkamp ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, südöstlich des Füchtenkamps ein reines Wohngebiet. Die seit einigen Jahren vorhandenen Wohngebäude liegen unmittelbar an der Straße. Es wird davon ausgegangen, dass hier im Bestand gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind. Probleme hinsichtlich Lärmimmissionen sind hier nicht bekannt.

Aus dem aktuellen Schallgutachten geht hervor, dass ein etwa 28 m breiter Streifen entlang der Straße Feldbusch mit Pegeln bis hin zu Mischgebietswerten nach 16. BImSchV belastet ist. Gegenüber der Bestandsituation bedeutet dies nach dem Ergänzungsschreiben zum Schallgutachten eine Erhöhung der Lärmbelastung um 1,5 dB(A) bzw. aufgerundet um 2 dB(A) tags und nachts. Dennoch ist dort noch von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Es wird festgestellt, dass bereits eine ortsübliche Bauweise mit handelsüblichen Materialien in den zukünftigen Wohnhäusern ideale Innenpegel von 40/30 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Dementsprechend werden im Plangebiet keine Festsetzungen von passiven Lärmschutzmaßnahmen als notwendig angesehen. Es ist allgemein anerkannt, dass nur tagsüber von schützenswerten Freiflächennutzungen ausgegangen werden muss. Die ermittelten Schallpegel überschreiten tagsüber in einem etwa 7 m in das Gebiet hineinragenden Streifen Mischgebietswerte nach DIN 18005, auf dahinterliegenden Flächen werden diese eingehalten. Durch die Möglichkeit bei den vorgesehenen Mehrfamilienhäusern den erforderlichen Sammelstellplatz sinnvoll zwischen Straße und Gebäude vorzulagern, können östlich davon Freisitze wie Balkone entsprechend gesunder Wohnverhältnisse untergebracht werden. Gesundes Wohnen gemäß BauGB ist somit gegeben.

Das durch die neuen Baugrundstücke zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen ist laut Verkehrsgutachten für die bestehenden Straßen als unwesentlich einzustufen. Dadurch ist nicht mit einer unangemessenen Mehrbelastung für die Anwohner zu

---

<sup>9</sup> Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung IVV: Verkehrsuntersuchung Herzebrock-Clarholz, Verkehrsbelastungen Feldbusch, Aachen, Dezember 2014.

<sup>10</sup> AKUS GmbH: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld, 23.06.2015.

rechnen. Die durch den Verkehr verursachten Emissionen liegen im unteren Rahmen einer typischen Wohngebietssituation an einer örtlichen Sammelstraße, so dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen gesehen werden. Dies zeigt auch der Vergleich mit den oben dargelegten straßenbegleitenden Pegelwerten im Nachbereich des vorliegenden Plangebiets. Hinzu kommt, dass die wesentlichen Gartenbereiche mit Freisitzen etc. entlang des Feldbuschs auf seiner Südwestseite durchgängig nach Süden und damit von der Straße abgewandt sind. Auf der Nordostseite des Feldbuschs besteht eine sehr lockere, teils zurückgesetzte Bebauung. Hier sind ebenfalls wesentliche Gartenbereiche durchgängig straßenabgewandt angeordnet. Im dem Plangebiet gegenüberliegenden Abschnitt des Feldbuschs nördlich des Prickartzwegs ist entlang der Straße Feldbusch ein mindestens 8 m breiter, öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der einen wirksamen Puffer zur örtlichen Hauptsammelstraße bildet. Auch hier schließt die Gemeinde aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens für das Plangebiet selbst, dass weiterhin gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Die Planung wird somit auch mit Blick auf das verursachte Zusatzverkehrsaufkommen im Umfeld und den damit verbundenen zusätzlichen Verkehrslärm als verträglich und zumutbar angesehen.

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc. sowie auch in Bezug auf den Störfallschutz, liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand insgesamt nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasser und Energieversorgung** erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Gemeindegebiet sowie an die örtliche Kläranlage. Technische Planungen werden parallel zum Aufstellungsverfahren und/oder im Anschluss eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. 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 m<sup>3</sup>/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.

### 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 NRW<sup>11</sup> stehen im Plangebiet **Sandböden** und in Teilen auch Plagenschböden an. Zur weiteren Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet hat das Ingenieurgeologische Büro Horsthemke im Vorfeld der Planaufstellung die **Versickerungsfähigkeit** von Niederschlagswasser geprüft und in dem Zuge auch eine erste **Baugrundbeurteilung**<sup>12</sup> erstellt.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die hydrogeologischen Gegebenheiten auf sehr starke Schwankungen der Grundwasserstände schließen lassen. Der sandunterlagernde Verwitterungslehm bildet eine geschlossene Stauschicht für den vertikalen Grundwasserfluss, so dass die Entwässerung der oberflächennahen Sandschichten nur über einen begrenzten Querschnitt in horizontaler Richtung erfolgen kann. Im Winter ist mit sehr geringen Grundwasserflurabständen von unter 1,0 m und örtlich mit durchgehend wassergesättigten Oberböden zu rechnen. Dadurch wird das Mindestmaß für Sickerstrecken deutlich unterschritten. Die Errichtung dezentraler Versickerungsanlagen ist in der Planfläche daher in der aktuellen Situation nicht möglich.

Es wird eine **zentrale Einrichtung zur Beseitigung des Niederschlagswassers** empfohlen, die das Regenwasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert dem Vorfluter zuführt. Bereits im Zuge der Realisierung des benachbarten Baugebiets „Prickartzweg/Feldbusch“ sind entsprechende Anlagen zur Niederschlagswasserentwässerung am Poggenbach im Nordosten von Clarholz errichtet worden. Diese können auch zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus dem vorliegenden Plangebiet mit herangezogen werden. Damit ist die zentrale Regenwasserbewirtschaftung nicht im Plangebiet selbst, sondern im nördlichen Außenbereich zusammenhängend für mehrere Baugebiete bereits vorhanden.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt grundsätzlich 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 als Acker- und Weidefläche dar. In untergeordnetem Rahmen liegen hier Gartenflächen vor. Die durch eine **Gehölzhecke** gebildete Raumkante im Nordosten ist raumprägend und als ein bedeutender Bestandteil des Landschaftsbilds zu sehen. Diese soll durch Festsetzung gesichert und erhalten werden. Innerhalb der eingemessenen Kronentraufen sollen die standortgerechten, heimischen Gehölze der Hecke erhalten werden. Weitere naturschutzrechtlich bedeutende Elemente bestehen im Plangebiet nicht.

<sup>11</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>12</sup> Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser und allgemeine Baugrundbeurteilung, Dr. E. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, 16.11.2012.

Mit dem Ziel, auch Richtung Norden eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang des bestehenden Wirtschaftsweg im Norden eine mindestens zweireihige **Wildstrauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese schafft einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft und bietet zudem heimischen Tierarten einen Lebensraum. Die Festsetzungen zu den Gehölzstrukturen sind auf öffentlichen Grünflächen angesiedelt, die am Nordrand darüber hinaus zusätzlichen Spielraum z.B. für die Entwicklung eines Spielplatzes, eines Quartiersplatzes o.ä. eröffnen.

#### **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 Osten des Ortsteils Clarholz bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Durch die o.g. landschaftsbezogenen Regelungen und darüber hinaus durch Festsetzungen zur Bauhöhe etc. wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum nördlich und östlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

## **6. Umweltrelevante Auswirkungen**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Im BauGB 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 die Planung zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Auswirkungen werden sich durch die neue Bebauung auch für das Orts- und Landschaftsbild ergeben. Das Plangebiet wird zukünftig einen Teil des Siedlungsrandes von Clarholz darstellen. Durch die Lage angrenzend an die Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Erhaltung und Anpflanzung von Gehölzen, Höhenbegrenzung etc.) werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch 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 im Ortsteil Clarholz derzeit nicht mehr in ausreichendem Umfang für die Entwicklung von Wohnraum zur Verfügung. Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Die überplante Fläche schließt an die Bebauung im Osten der Ortslage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des Bebauungsplans wirkungsvoll gemindert werden.

Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden hier, auch mit Blick auf die teilweise gegebene besondere Schutzwürdigkeit der Plaggeneschböden, 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 bisherigen Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>13</sup> zu Grunde gelegt worden.

Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 4015 Quadrant 3 (Harsewinkel) in den Lebensraumtypen Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken, Äcker/Weinberge, Fettwiesen und -weiden, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell 3 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Laubfrosch (streng

---

<sup>13</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

geschützt) sowie 28 Vogelarten (davon 17 streng geschützt) vorkommen. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln die Feldlerche, der Baumpieper, die Waldohreule, die Rohrweihe, die Wachtel, der Kuckuck, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, der Baumfalke, die Rauchschnalbe, der große Brachvogel, der Feldsperling, der Wespenbussard, die Uferschnalbe und der Kiebitz in ungünstigem **Erhaltungszustand**. Das Rebhuhn und die Turteltaube weisen einen schlechten Erhaltungszustand auf. Zudem ist der Laubfrosch den Amphibienarten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet.

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 Geltungsbereich als auch im Umfeld und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen, die angrenzenden Straßen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Acker, Intensivweide und Reitplatz 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 Bebauungsplanung ergänzt den vorhandenen Siedlungsbereich. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

**Eingriffsmindernd** setzt der Bebauungsplan im Norden eine Wildstrauchhecke und im Osten den Erhalt einer Gehölzhecke fest. Diese Gehölzstrukturen bieten der heimischen Fauna einen Lebens- und Jagdraum. Mit dem nördlich und östlich angrenzenden Freiraum- und Agrarbereich stehen den potenziell vorkommenden, schützenswerten Arten darüber hinaus Ausweichmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung. 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 in der dargelegten Ausgangssituation bisher nicht für erforderlich gehalten.

Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende weitergehende oder anderweitige Informationen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können

nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem 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 Zufluchtsstätten 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. 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. Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte 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 sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ erstellt<sup>14</sup>.

Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Wertvolle Biotopstrukturen sind mit der raumprägenden Gehölzhecke im Nordosten gegeben und werden durch die Festsetzungen berücksichtigt. Die geplante Erschließungs- und Bauungsstruktur in überwiegend offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung etc. berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, die Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).
- Die weiteren städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden. Diese Maßnahmen wirken bereits lokal eingriffsmindernd.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen leisten einen Beitrag zum Ausgleich im Plangebiet selbst. Im Ergebnis wird ein verbleibendes **Kompensationsdefizit von rd. 39.600 Biotopwertpunkten** festgestellt.

---

<sup>14</sup> LANUV NRW (Hg.): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. März 2008.

Aufgrund der Neuentwicklung in den freien Landschaftsraum hinein wird hier eine vollständige Deckung des rechnerisch ermittelten externen Ausgleichsbedarfs für sinnvoll und angemessen angesehen. Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine ökologische Aufwertung eines vorhandenen Waldstücks vorgesehen.

## 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 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 Feldbusch gegeben, bestehende Infrastruktur kann insoweit sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der nordöstlich 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, wobei aufgrund der Lage und Geometrie des Plangebiets Orientierungen nach Südwesten und Südosten überwiegen. Zudem lässt der Bebauungsplan Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplan-ebene 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-Wärmegesetz** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 7. Bodenordnung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat die Neubauf Flächen im Plangebiet weitestgehend erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den gemeindlichen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
<b>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</b>	<b>3,34</b>
- davon WA1	0,25
- davon WA2	0,18
- davon WA3	2,64
- davon WA4	0,27
<b>Straßenverkehrsflächen</b>	<b>0,60</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>	<b>0,39</b>
- davon Anpflanzung einer Wildstrauchhecke	0,09
- davon Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gehölzhecke)	0,19
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>4,33</b>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ ist durch den Gemeinderat am 29.10.2014 (V-160/2014) gefasst worden. Im August 2015 ist der Beschluss über den Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im November/Dezember 2015 durchgeführt worden.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bauschutzbereich des zivilen Flugplatzes Gütersloh liegt.

In seiner Sitzung am 18.01.2016 hat der Planungsausschuss der Gemeinde über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und den Beschluss zur Offenlage des Entwurfs gefasst.

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB fand im Zeitraum vom 13.04.2016 bis einschließlich zum 13.05.2016 statt.

In den Sitzungen des Planungsausschusses vom 06.06.2016, 27.06.2016 und 05.09.2016 wurden neben den Ergebnissen aus der öffentlichen Beteiligung über weitere Änderungen in der Planung aufgrund von erfolgten Beschlüssen und eingegangenen Stellungnahmen beraten und schließlich am 05.09.2016 die erneute Offenlage des Bebauungsplans Nr. 265 beschlossen.

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3(2) und § 4(2) BauGB wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.10.2016 bis einschließlich zum 18.11.2016 eine erneute Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben.

Der Satzungsbeschluss wurde am 28.11.2016 durch den Planungsausschuss vorbereitet und am 21.12.2016 durch den Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz gefasst.

#### **b) Planentscheidung**

Die Planung zur Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Ortsteil Clarholz wird zur Sicherung der Fortentwicklung des Ortsteils aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 265 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Clarholzer Osten. 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 der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum.

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

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 2016