

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



## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

### 1. Planungsziele

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verzeichnet seit einigen Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Zur Deckung der Nachfrage hat sie aktuell den vorliegenden Bebauungsplan sowie i.W. im Parallelverfahren mit der 23. FNP-Änderung (N-23) aufgestellt. Die FNP-Änderung wurde kurz vor dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Grundlegendes Ziel der Planung ist die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebiets mit i.W. kleinteiliger Bebauung für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in direkten nordöstlichen Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich. Öffentliche Einrichtungen wie die Grundschule oder Kindergärten sind in etwa 1 km fußläufig gut erreichbar. Der Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ entwickelt auf etwa 4,3 ha ein allgemeines Wohngebiet mit zugehöriger Erschließung und Eingrünung.

In verschiedenen Konzepten wurden Bebauungs- und Erschließungsvarianten für die konkrete Bebauungsplanung erarbeitet. Im Ergebnis wird das Wohngebiet über zwei Anschlüsse an die Straße Feldbusch erschlossen. Die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu überbaubarer Grundstücksfläche nehmen Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung und die Randlage im Übergang zum freien Landschaftsraum. Regelungen zur Gestaltung werden zurückhaltend getroffen und unterstützen die örtliche Einbindung vor allem z.B. durch den Ausschluss durch Materialien mit Blendwirkungen.

### 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Neben den Bestandsaufnahmen wurden in der Umweltprüfung die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Daten, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Im Verfahren wurden zudem weitere Untersuchungen und Gutachten erarbeitet:

- 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 Geruchsmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld, 10.08.2016.

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte nach BauGB wurden die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Basis wurde für den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert.

Zusammenfassend ergibt die Umweltprüfung, dass die Auswirkungen auf das Plangebiet und auf das engere Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar sind. Die **umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft** betreffen i.W. eine Veränderung im Lebensumfeld durch eine zusätzliche bzw. heranrückende Wohnbebauung. Standortentscheidung und Flächennutzung sind grundsätzlich auch aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes vorgeprüft worden. Im Ergebnis wurden ggf. problematische Konflikte mit den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Nutzungen oder durch Verkehrslärm (Ein- und Auswirkungen) nicht festgestellt.

Die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet** beziehen sich auf den Flächenverlust für Natur und Landschaft sowie auf die Bodenversiegelung durch Erschließung und zusätzliche Bebauung mit den entsprechenden Konsequenzen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen etc. Im Bebauungsplan Nr. 265 werden Minderungs- und Schutzmaßnahmen ergriffen. Zu nennen sind unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes z.B. die randliche Eingrünung im Nordwesten und die Erhaltung einer Gehölzhecke im Nordosten sowie die dort auch begrenzte Versiegelung unter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

**Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen für die Umgebung** bestehen in der Veränderung des angrenzenden Landschaftsraums aufgrund der Erweiterung der Bebauung. Der Planbereich wird langfristig einen Teil des Siedlungsrandes in Clarholz darstellen. Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld (Vorgaben zur Anpflanzung einer Wildstrauchhecke im Norden und Erhaltung einer Wildstrauchhecke im Osten). Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf wurde auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 265 rechnerisch ermittelt. Die Kompensation wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer ökologischen Aufwertung eines vorhandenen Waldstücks umgesetzt.

Ein sachgerechter Ausgleich der betroffenen Belange und eine vertretbare Entscheidung in der Bauleitplanung sind insgesamt möglich geworden. Auf die ausführliche Bearbeitung in Umweltbericht und Begründung wird verwiesen.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **a) Frühzeitige Beteiligungen gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB für Bebauungsplan Nr. 265 erfolgte im November/Dezember 2015 durch Bereithaltung der Planunterlagen im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zu jedermanns Einsicht- und Stellungnahme. Die **Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(1) BauGB wurde ebenso im November/Dezember 2015 durchgeführt.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 18.01.2016 (V-4/2016 und 1. Ergänzung) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung umfassend beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen.

#### **b) Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB**

Zur **Entwurfsoffenlage** wurden die Planunterlagen unter Berücksichtigung der Ergebnisse des bisherigen Planverfahrens weiter konkretisiert. Der Entwurf hat gemäß § 3(2) BauGB mit den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im April/Mai 2016 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 05.09.2016 umfassend beraten und der Beschluss für eine erneute Offenlage der nochmals überarbeiteten Planunterlagen gemäß § 4a(3) BauGB beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage V-173/2016 und 1. Ergänzung sowie auf die Beratungsprotokolle wird verwiesen.

#### **c) Erneute öffentliche Auslegung gemäß §§ 4a(3) BauGB**

Die **erneute Offenlage und Behördenbeteiligung** gemäß § 4a(3) BauGB wurde im Oktober/November 2016 durchgeführt. Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde im Planungsausschuss am 28.11.2016 beraten. Am 21.12.2016 wurde durch den Rat der Gemeinde letztlich der Satzungsbeschluss gefasst. Auf die Sitzungsvorlage V-224/2016 inkl. 1. und 2. Ergänzung sowie auf die Beratungsprotokolle wird verwiesen.

#### **d) Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren**

In der Sitzung des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 21.12.2016 wurde letztlich die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen und der Satzungsbeschluss gefasst.

In den Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind in den oben aufgeführten Verfahrensschritten folgende Anregungen und Hinweise vorgetragen worden, die wie nachstehend behandelt wurden:

##### **1. Einwendung zum Anstieg der Verkehrsmengen und der Lärmbelastung**

Methodik und Vorgehensweise der verkehrs- und schallgutachterlichen Untersuchung sind hinterfragt worden. Im Ergebnis sind die zu Grunde gelegten Daten als belastbar angesehen worden, die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Plangebiets für die weitere Wohnbauentwicklung auf dieser Grundlage ist beibehalten worden.

##### **2. Hinweis zur Zugänglichkeit benachbarter Äcker und illegale Abfallentsorgung**

Die Nutzbarkeit der angrenzenden Wegeparzelle wird durch Planung nicht wesentlich eingeschränkt. Die illegale Abfallentsorgung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

##### **3. Anregung zur Ermöglichung zusammenhängender Bebauung, Erhöhung First- und Traufhöhe und GRZ, Schaffung von öffentlichen Stellplätzen**

Der Anregung zur Schaffung eines durchgehenden Baufensters sowie einer höheren First- und Traufhöhe im Südwesten an der Straße Feldbusch zur möglichen Errichtung von kostengünstigen Wohnraum ist zugestimmt worden. Grundflächenzahl und Stellplatzfläche sind beibehalten worden.

#### 4. Einwendung zur Bewirtschaftung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs und möglicher Konflikte zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbauentwicklung

Das dazu eingeholte Geruchsgutachten ergab eine potenzielle geringe Geruchsvorbelastung in kleinem westlichem Teilbereich des Plangebiets. Die Vorbelastung wurde in der Plankarte gekennzeichnet. Der Planung grundsätzlich entgegenstehende Belange haben sich nicht gezeigt, so dass keine inhaltliche Änderung der Planunterlagen erfolgt ist.

#### 5. Anregung zur Ermöglichung der Errichtung von Bungalows

Der Anregung ist nicht gefolgt worden. Das mit den Festsetzungen der festgesetzten Mindesthöhe verfolgte städtebauliche Ziel der möglichst einheitlichen Höhenentwicklung in zusammenhängenden Teilbereichen ist beibehalten worden.

Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden i.W. Stellungnahmen zu den Ausgleichsmaßnahmen, der Niederschlagsentwässerung sowie zu einzelnen Gestaltungsfestsetzungen vorgetragen. Des Weiteren wurden Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die spätere Planrealisierung gegeben. Diese wurden soweit sinnvoll zu den einzelnen Verfahrensschritten in die Planunterlagen eingearbeitet. Der Bauleitplanung durchgreifend entgegenstehende Belange sind insgesamt nicht benannt worden.

## 4. Planentscheidung

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Planungsausschusses am 28.1.2016 und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 21.12.2016 beraten. Im Ergebnis hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz abschließend über die Planungsziele und über die Gesamtabwägung beraten und den **Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“** gefasst, um die verträgliche Erweiterung der Wohnbauflächen in Clarholz zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 295 zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets im Nordosten des Ortsteils Clarholz ist im Sinne einer vorausschauenden, kommunalen Baulandpolitik besonders vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Wohnbaulandbedarfskonzepts als sinnvoll angesehen worden. Aufgrund der Vorprägung durch die vorhandene Bebauung im Umfeld und die bereits bestehende äußere verkehrliche Erschließung ist die Fläche für eine angemessene Weiterentwicklung gut geeignet.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Planungsausschusses und des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie auf die Protokolle der jeweiligen Sitzungen Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2017