

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 255

„westlich des Postweges“

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Str. 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand: Satzung März 2007

Inhalt:

- 1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Landschafts- und Gewässerschutz
 - 3.4 Belange des Bodenschutzes
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.6 Altlasten
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen
 - 4.3 Verkehrserschließung
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.6.1 Grünordnung
 - 4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Flächenbilanz**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Anlagen:

Akus GmbH (04/2006): Gutachten zu den Geruchs-Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 255 „westlich des Postweges“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Akus GmbH (11/2006): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 255 „westlich des Postweges“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2006): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“; Bodenuntersuchungen zur Nutzungsverträglichkeit im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Teilfläche

Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2006): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“; Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

Ing.-Büro Dipl.-Ing. Lutermann (06/2006): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“

1. Planungsvorlauf; Lage und Größe des Plangebietes

In seiner Sitzung am 21.06.2006 hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 255 „westlich des Postweges“ beschlossen. Dem Beschluss ging eine ca. 2 jährige Vorbereitungs- und Untersuchungsphase voraus, in der vor allem Flächenverfügbarkeit und die Rahmenbedingungen einer Wohnbauentwicklung in Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb und die Kindergarten-nutzung zu berücksichtigen waren.

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,71 ha liegt nordwestlich des Ortsteils Herzebrock im unmittelbaren Ortsrandbereich. Es bildet die westliche Ergänzung des Siedlungsgebietes zwischen *Postweg* und der Straße *Weißes Venn*.

Im Norden wird der Planbereich durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch den *Postweg* begrenzt. Im Süden und Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. an eine Zuwegung die drei Hofstellen erschließt.

Neben landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gräben und einer Gewerbebrache (ehemalige Tischlerei, mittlerweile abgerissen) wird auch ein Wohnhaus - welches ehemals an die Tischlerei grenzte - überplant.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die vorliegende Planung nutzt die vorhandenen Potentiale des Flächennutzungsplanes (Plangebiet = dargestellte Wohnbaufläche) sowie dem Umstand, dass das Übergangswohnheim „Wonnemann“ (im Gebäude einer ehem. Tischlereiwerkstatt) aufgrund rückläufiger Asylantenzahlen nicht mehr benötigt wird. Ausdrückliches Ziel der Planung ist das weitere **Zusammenwachsen der Ortsteile Herzebrock und Clarholz**.

Der Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“ ergänzt und erweitert die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Herzebrock. Durch die Festsetzung einer Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB, auf der auch die Rückhaltung anfallenden Niederschlagswassers geplant ist, wird ein ansprechender Übergang zur freien Landschaft erreicht. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz beabsichtigt mit der vorliegenden Planung Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs bereitzustellen. Insbesondere Familien vor Ort soll der Erwerb von Eigenheim-Bauplätzen ermöglicht werden. Angestrebt wird für diese Zielgruppe überwiegend eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Für die Inanspruchnahme der Fläche spricht die gesicherte Erschließung über den *Postweg*, die Nähe zur örtlichen Infrastruktur sowie die Nachnutzung einer Gewerbebrache.

3. Örtliche Gegebenheiten und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Ortszentrums Herzebrock, die Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schule, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in einer Entfernung von ca. 1.200 m Luftlinie und sind gut zu erreichen. Ein Kindergarten grenzt direkt östlich an. Im Osten / Südosten grenzen Wohngebiete mit i.W. freistehenden Einfamilienhäusern an das Plangebiet. Im Süden, Westen und Norden geht das Plangebiet in die freie Landschaft mit verstreut liegenden Hofstellen über. Ca. 300 m südwestlich des Plangebietes verlaufen in Nordwest-Südost-Richtung die *Clarholzer Straße* (B 64) sowie die *Bahnstrecke Bielefeld - Münster*.

Überplant werden i.W. Acker- und Grünlandflächen sowie das ehemalige Übergangswohnheim, welches zwischenzeitlich bereits abgerissen wurde. Die grabenbegleitende Hecke im Norden des Plangebiets wurde in die Fläche gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB integriert. Zu weiteren Einzelheiten wird auf die entsprechenden orientierenden Bodenuntersuchungen im Rahmen des **Abschlussgutachtens** (vgl. Kap. 3.6) und die **Eingriffsbilanzierung** verwiesen. Diese sind als Anlage Bestandteil der Planunterlagen.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Flächennutzungsplanes** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als **Wohnbaufläche** sowie als **Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** dargestellt. In letzterer Fläche soll auch die im Bebauungsplan festgesetzte (naturnahe) Regenrückhaltung entstehen.

3.3 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**; durch die Planung sind die in West-Ost- / Nord-Süd-Richtung verlaufenden **Gräben** betroffen. Diese werden im Rahmen der Umsetzung der Planung verrohrt.

3.4 Belange des Bodenschutzes

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.

Gemäß **Bodenkarte NRW¹** steht im Plangebiet graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch an. Der tiefreichend humose Sandboden weist eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf; der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen²** treffen auf das Plangebiet zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden (graubrauner Plaggenesch) landesweit als **Stufe 3, "Archivfunktion"** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Grundsätzlich ist die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. In die vorliegende Planung der Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs wurde die **Gewerbebrache** der ehemaligen Tischlerei einbezogen und durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen ergänzt.

Der o.g. Bereich schutzwürdiger Böden ist in seinem Urzustand nicht mehr vorhanden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung (mechanisierte Bewirtschaftung) des Bodens mit Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln führt zu einer geringeren Wertigkeit des

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L4116 Gütersloh; Krefeld 1989

² Geologischer Dienst NRW: Karte d. schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen.

Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft, gleichwohl wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus lassen sich Umweltauswirkungen ableiten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis darstellen.

Im Hinblick darauf, dass die **Gewerbebrache** in die geplante Wohnbaufläche **einbezogen** wurde und der schutzwürdige Boden nicht mehr in seinem Urzustand vorkommt, werden im Ergebnis der Abwägung die **Belange des Bodenschutzes** gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung des Bodens für vertretbar gehalten.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.6 Altlasten

Im Plangebiet befand sich der Betriebsstandort einer Tischlerei, die Betriebsgebäude wurden nach Aufgabe der Produktion als Übergangswohnheim für Asylanten genutzt. Die Gebäude wurden mittlerweile abgetragen, der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Auf die Abbruchgenehmigung³ wird ausdrücklich verwiesen, eine gutachterliche Begleitung des Abbruchs wurde nicht gefordert.

Im Rahmen einer von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Auftrag gegebenen Bodenuntersuchung⁴ wurden in 3 Teilflächen insgesamt 45 Bodenproben zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) entnommen. Laut Gutachten weist der Boden keine Auffälligkeiten, die auf eventuelle Beeinträchtigungen durch Schadstoffe schließen lassen, auf. Die analytische Überprüfung erbrachte den Nachweis, dass sowohl die **Prüfwerte** für den Schadstoffübergang Boden-Mensch, als auch die Prüfwerte der BBodSchV **unterschritten** werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich nach den vorliegenden Resultaten keine Anzeichen für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ergeben. Aus Sicht des Gutachters stehen die Untersuchungsergebnisse zur Belastungssituation des Oberbodens der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche nicht entgegen.

Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Abfallwirtschafts-

³ Abbruchgenehmigung vom 04.06.2004, Az. 4.2 - 03042 - 04 - 34

⁴ Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2006): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“; Bodenuntersuchungen zur Nutzungsverträglichkeit im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Teilfläche

behörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 255 „westlich des Postweges“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planungsabsichten wird das Plangebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe) werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Bedarfsorientiert werden - in Anlehnung an die umgebende Siedlungsstruktur - die Nutzungsmaße auf eine ein- bis zweigeschossige Bebauung abgestellt. Das Maß der baulichen Nutzung und die planungsrechtlichen Inhalte gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden in den Baugebieten durch folgende Regelungen bestimmt:

- Die Gemeinde plant eine ortstypische Familienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und folgenden Grundtypen:
 - a) Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauausführung in sog. „1^{1/2}“-geschossiger Bauweise (Traufhöhe max. 4,2 m) für die vorrangig gewünschte familien-gerechte Bebauung mit dem ortstypischen Sattel-/ Krüppelwalmdach.
 - b) Für die Bereiche entlang des Postweges sind - in Anlehnung an die Bestandssituation - auch zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer max. Firsthöhe von 11,0 m und einer Traufhöhe von 6,2 m mit Sattel-, Krüppelwalm- und Zeltdach zulässig.
 - c) Für den nordwestlichen und südlichen Bereich sind zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer max. Höhenbeschränkung von 9,2 m und einer Traufhöhe von 4,2 m zulässig.
Neben den o.g. Bauformen wird hier auch eine moderne Gestaltung der Wohnhäuser mit Flach-, Pult- oder Zeltdächern z.B. der sogenannte Bauhausstil ermöglicht. Um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft bzw. zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche zu gewährleisten, wird die max. Höhe dieser Bauformen auf 9,0 m begrenzt.
- Die **Traufhöhe** von 4,2 m erlaubt ein Vollgeschoss zzgl. familiengerechtem Dachausbau, selbst wenn dieser rechnerisch bereits als Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Traufhöhe städtebaulich von nach-

rangiger Bedeutung, weshalb entsprechender Freiraum durch Zulässigkeit von **zwei Vollgeschossen** eingeräumt wird. Die **Firsthöhe** (9,2 m) bietet dazu ausreichenden Spielraum.

Die **Traufhöhe** von maximal 6,2 m entlang des Postweges erlaubt zwei Vollgeschosse, mit einer maximalen **Firsthöhe** von 11,0 m. Im südlichen und nordwestlichen Bereich werden auch moderne Bauformen mit einer **maximalen Höhe** - im Übergang zur freien Landschaft - von 9,0 m ermöglicht.

Bezugshöhe für die **Höhe der baulichen Anlagen** ist die fertig ausgebaute Erschließungsstraße. Die Berechnung erfolgt je Baugrundstück als Mittelwert der zwei Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie. Diese Berechnung wird auch für die Eckgrundstücke gewählt, hier gilt jeweils die längere Grundstücksseite; bei Eckausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

- Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen. Bezugshöhe ist ebenfalls die fertig ausgebaute Erschließungsstraße.
- Die **Grund- und Geschossflächenzahlen GRZ, GFZ** orientieren sich mit 0,4 bzw. 0,8 an durchschnittlichen Hausgrößen auf mittelgroßen Grundstücken. Sie werden aufgrund der Lage und der Nachbarschaft nicht pauschal als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um eine zu massierte bzw. kleinparzellierte Bebauung nach möglichen Grundstücksteilungen zu vermeiden. Vorgeschrieben wird bedarfsgerecht die **offene Bauweise** mit i.W. **Einzel- und Doppelhäusern**, d.h. im Grundsatz die Wahrung eines seitlichen Grenzabstandes durch die Gebäude.
- Nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird im Plangebiet die **Zahl der Wohnungen** auf maximal 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungsraumes, familiengerechtes Wohnen und eine jeweils nur mäßige Verdichtung i.V.m. dem Maß der baulichen Nutzung. Berücksichtigt wird damit auch die vorhandene Wohnbebauung im Siedlungsumfeld. Eine alleinige Reduzierung der Nutzungsmaße würde dagegen den Spielraum der Bauherren, flächensparende Doppelhäuser sowie zweigeschossige Ein-/ Zweifamilienhäuser weitgehend eingrenzen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** bzw. der nicht überbaubaren Flächen werden durch **Baugrenzen** bestimmt. Die Ausrichtung der Wohn- und Gartenflächen erfolgt i.W. nach Süden oder Westen hin und bietet hohen Wohnwert und günstige Besonnung. Abstände zu den Erschließungsstraßen sind, soweit sinnvoll, flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.
- Im Bereich südlich der in das Quartier hineinführenden Erschließungsstraße wird aus städtebaulichen Gründen die Hauptfirstrichtung als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach in Längsachse zur angrenzenden Straße vorgegeben.

4.3 Verkehrserschließung

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt im Süden durch den direkten Anschluss des *Postweges* an die überörtliche Erschließungsstraße (*Clarholzer Straße*) B 64. Das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig bewältigt werden.

Die **innere Erschließung des Plangebietes** erfolgt über eine Ringerschließung mit einem Verbindungsstich zum *Postweg* sowie eine verschwenkte Stichstraße mit Wendemöglichkeiten (die im Rahmen einer möglichen Erweiterung des Plangebietes zu einer weiteren Ringerschließung ausgebaut werden kann). Die Straßen mit Wohnwegcharakter verfügen über eine Breite von 6,5 m. Ein Ausbau nach dem Mischungsprinzip ist denkbar, alternativ die Einrichtung einer Tempo-30-Zone (siehe EAE 85/95). Die Ausführung wird in der Ausbau-

planung festgelegt, die von den kommunalen Gremien zu verabschieden ist. Aus diesem Grund nimmt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Bebauungsplan eine insofern noch offene Planaussage auf. Im Rahmen des Straßenausbaus können einzelne **Parkstände** für Besucher im Straßenraum eingerichtet werden.

Aus dem o.g. möglichen Erschließungsring heraus ist auch optional ein Straßenanschluss an den *Postweg* für eine eventuelle spätere nördliche Siedlungsentwicklung denkbar.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges) entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche und schafft ggf. einen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße v.a. aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Im Rahmen der Planung wird der vorhandene *Postweg* im Bereich des Kindergartens aufgeweitet, um einen möglichst gefahrlosen Bustransport der Kinder gewährleisten zu können.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

a) Geräuschimmissionen

Das Plangebiet ist Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf dem östlich angrenzenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden *Postweg* ausgesetzt. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein schalltechnisches Gutachten⁵ beauftragt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Für Bauleitplanverfahren, in denen Wohnquartiere in Nachbarschaft zu Verkehrswegen entwickelt bzw. überplant werden gibt es im Bauleitplanverfahren keine normativen Geräusch-Immissions-Grenzwerte. Im Rahmen der Abwägung ist vielmehr zur Kenntnis zu nehmen, was an diesbezüglichen Regel- und Verordnungswerken vorhanden ist. Dabei stellen die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes der DIN 18005 für Wohn- und Mischgebiete idealtypische Werte dar, die vornehmlich bei der Planung neuer Baugebiete als Orientierungshilfe herangezogen werden. Von den Werten kann im Rahmen einer sachgerechten Abwägung abgewichen werden. Der Gutachter geht davon aus, dass - vom Grundsatz her - bis hin zu Mischgebietswerten der 16. BImSchV den Anforderungen des BauGB an gesundes Wohnen entsprochen wird, da in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkungen möglich ist.

Vor diesem Hintergrund kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass:

- **tagsüber** in der ersten Baureihe entlang des *Postweges* der Mischgebietswert der 16. BImSchV eingehalten und in der zweiten Baureihe auf den kleineren (mit 56 dB(A) belasteten) Flächen der Wohngebietswert der 16. BImSchV eingehalten wird. Auf den absolut überwiegenden bebaubaren Flächen wird der (idealtypische) WA-Wert des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten.
- **nachts** in der ersten Baureihe entlang des *Postweges* der Mischgebietswert der 16. BImSchV eingehalten wird. Ab der zweiten Baureihe wird der Wohngebietswert der 16. BImSchV und – weiter (nord-)westlich – sogar der (idealtypische) WA-Wert des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten.

⁵ AKUS GmbH (11/2006): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 255 „westlich des Postweges“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

In § 50 BImSchG wird ein Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen definiert. Dieses Trennungsgebot kann in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, wenn städtebauliche Gründe eine Bebauung auf der betreffenden Fläche erfordern und schallschutztechnisch vertretbare Konzepte entwickelt werden können. Diese Abwägung muss sich auf die Flächen beziehen, die höher als idealtypisch nach der DIN 18005 belastet sind: In der ersten Bauzeile (vom *Postweg* aus gesehen) ist die Situation kritisch, da hier die der Straße zugewandten Fassadenseiten mit 54 dB(A) nachts einem hohen Pegel ausgesetzt sind.

Es wird davon ausgegangen, dass bis hin zu Mischgebietswerten der 16. BImSchV den Anforderungen an gesundes Wohnen i.S. des BauGB entsprochen werden kann, da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist. Da die Fortführung und Schließung der Straßenrandbebauung entlang des *Postweges* aus städtebaulichen Gründen wichtig ist und gesundes Wohnen gewährleistet werden kann, wäre ein Abrücken der Baukörper von der Straße in der Abwägung unverhältnismäßig. Bereits handelsübliche Isolierverglasung, die auf Grund der Wärmeschutz-Anforderungen regelmäßig die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 erfüllt, führt **auch an den höchstbelasteten Hausfassaden** dazu, dass **in den geplanten Gebäuden die idealtypischen Innenpegel** von $L_i \leq 30/40$ dB(A) nachts/ tags vorherrschen werden.

Anzumerken ist noch, dass **nach** Errichtung aller geplanten Wohnhäuser auf Grund der Schallabschirmung der geplanten Gebäude auf **allen übrigen überbaubaren Flächen** (außer der ersten Baureihe entlang des *Postweges*) die **idealtypischen WA-Werte** des Beiblattes 1 der DIN 18005 vorherrschen werden.

Im vorliegenden Fall wurde auch die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen zur planerischen Lösung der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf dem *Postweg* geprüft. **Aktive Schallschutzmaßnahmen** wie Schallschutzwände und -wälle sind im vorliegenden Fall aus städtebaulich-gestalterischer Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild schwierig.

Laut schalltechnischem Gutachten wirken sich Die Geräusch-Immissionen der südlich gelegenen *Bundesstraße B64* und des an die Straße angrenzenden Schienenverkehrs (*Bahnstrecke Münster – Bielefeld*) nicht negativ auf das Plangebiet aus.

In der Abwägung aller berührten öffentlichen und privaten Belange beschließt die Gemeinde folgende Vorgehensweise:

- Nach Prüfung der Gemeinde steht ein Verzicht auf die 1 Bauzeile entlang des *Postweges* nicht im Verhältnis, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags / nachts eingehalten werden.
- Zur Unterrichtung der Betroffenen wird im Bebauungsplan gemäß § 9(5) BauGB eine Kennzeichnung der Baugrenzen bzw. Fassadenseiten vorgenommen, die durch den Verkehrslärm des *Postweges* vorbelastet sind.

b) Geruchs-Immissionen durch Nutztierhaltung

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Schweine- und Geflügelmastbetrieb, der - um langfristig als Vollerwerbsbetrieb bestehen zu können - eine Verdoppelung seines Viehbestands plant. Um eine mögliche Beeinträchtigung des geplanten Wohnquartiers durch landwirtschaftliche Gerüche zu prüfen aber auch dem Landwirt eine Entwicklung seines Betriebs zu ermöglichen, hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein Gutachten⁶ in Auftrag gegeben.

⁶ vgl. Akus GmbH (04/2006): Gutachten zu den Geruchs-Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 255 „westlich des Postweges“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Die Ermittlung und Bewertung der Geruchs-Immissionen erfolgte gemäß der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL), nach der Geruchsimmissionen als erhebliche Belästigung für Wohn- und Mischgebiete gelten, wenn der Wert von 0,1 überschreitet. Die Immissionswerte stellen eine relative Häufigkeit der Geruchsstunden dar, d.h. der Immissionswert 0,1 kennzeichnet eine Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden.

Im Ergebnis wird beim derzeitigen Betrieb in dem gesamten Plangebiet der gemäß GIRL für Wohn- und Mischgebiete in Ansatz zu bringende **Immissionswert eingehalten**. Auch bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes um einen Schweinemaststall mit ca. 1.000 Mastplätzen würde der entsprechende Immissionswert im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes würde der Immissionswert überschritten, dieser Bereich ist jedoch als Fläche gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB festgesetzt und für eine Regenrückhaltung vorgesehen. Somit ergeben sich auch bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

Im Plangebiet sind sowohl **gesunde Wohnverhältnisse** als auch der **Bestandsschutz** des landwirtschaftlichen Betriebs inklusive der **Möglichkeit einer Erweiterung gewährleistet**.

4.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an die Anlagen im Ortsteil. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Hierbei ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Kanalisierung im Trennsystem.

Aufgrund der Bodenverhältnisse (siehe auch Kap. 3.4) hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein **Hydrogeologisches Gutachten**⁷ erstellt. Dieses ermittelte Grundwasserstände von 1,19 m bis 1,42 m unter Flur und einen regional vorherrschenden Grundwasserfluss in westlicher Richtung. Aufgrund hoher Grundwasserstände und der Neigung zu starken Verockerungszonen (Rasensteinbildungen) wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt was zu einem erhöhtem Flächenbedarf für Versickerungsanlagen führt. Im Ergebnis rät der Gutachter von dezentralen Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken ab. Die o.g. Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden begrenzten Versickerungsleistungen in der Beckensohle gelten auch für das vorgesehene zentrale Regenrückhaltebecken. Es wird empfohlen, dass Regenwasser über eine ausreichend dimensionierte Rückhaltung kontrolliert (gedrosselt) dem Vorfluter zuzuführen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke im Plangebiet wird über Regenwasserkanäle dem im Nordwesten des Plangebiets (innerhalb der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB) vorgesehenen naturnahen Regenrückhaltebecken zugeleitet, dort gesammelt und gedrosselt über den angrenzenden Graben in den *Christinenbach* eingeleitet der nach ca. 2 km in den *Axtbach* mündet. Das benötigte Rückhaltevolumen (ca. 930 m³) wurde von den Gemeindewerken Herzebrock-Clarholz errechnet, ebenso der Abfluss über eine ungesteuerte Rohrdrossel (250 mm Durchmesser).

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** v.a. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden auf den Grundstücken zusätzlich zur Trinkwasserversorgung Brauchwasseranlagen (z.B. Brunnen, Regenwasserzisternen) errichtet, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind Planung und Betrieb

⁷ Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2006): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“; Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

sorgfältig gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 durchzuführen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem Trinkwasserleitungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Die Anlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit und dem zuständigen Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

4.6.1 Grünordnung

Insgesamt ist eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünflächenanteil vorgesehen, die sich insbesondere für familiengerechtes Wohnen eignet. Im Übergang zwischen dem (neuen) Siedlungsrand und der freien Landschaft wird - innerhalb der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB - ein naturnahes Regenrückhaltebecken angelegt.

4.6.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die aufgrund seiner Festsetzungen durch erstmalige Erschließung und Bebauung erfolgt. Daher sind nach den §§ 1 und 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Dieses leistet die Planung auf Grundlage der **Eingriffsbilanzierung**⁸.

a) Bestandsaufnahme und Bewertung

Die Planung beansprucht neben dem ehemaligen Betriebsgelände weitgehend Acker- und Grünlandflächen. Bestandsaufnahme und Bewertung der Eingriffstatbestände beinhaltet die Eingriffsbilanzierung.

b) Eingriffsvermeidung und Flächenbeanspruchung

Zur Deckung des kurz- und mittelfristigen Wohnraumbedarfes in verkehrsgünstiger Lage zur Ortsmitte ergibt sich die planerische Aufgabe, neue Wohnbauflächen vorzubereiten. Die Flächenbeanspruchung ist auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie dem ehemaligen Betriebsgelände vertretbar. Die Anforderungen in der Ortsrandlage werden beachtet.

c) Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung

Die städtebauliche Planung geht von einer Bebauung in offener Bauweise mit überwiegend Einzel- und Doppelhäusern aus. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung (Minimierung) und zur Gestaltung baulicher Anlagen werden Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt.

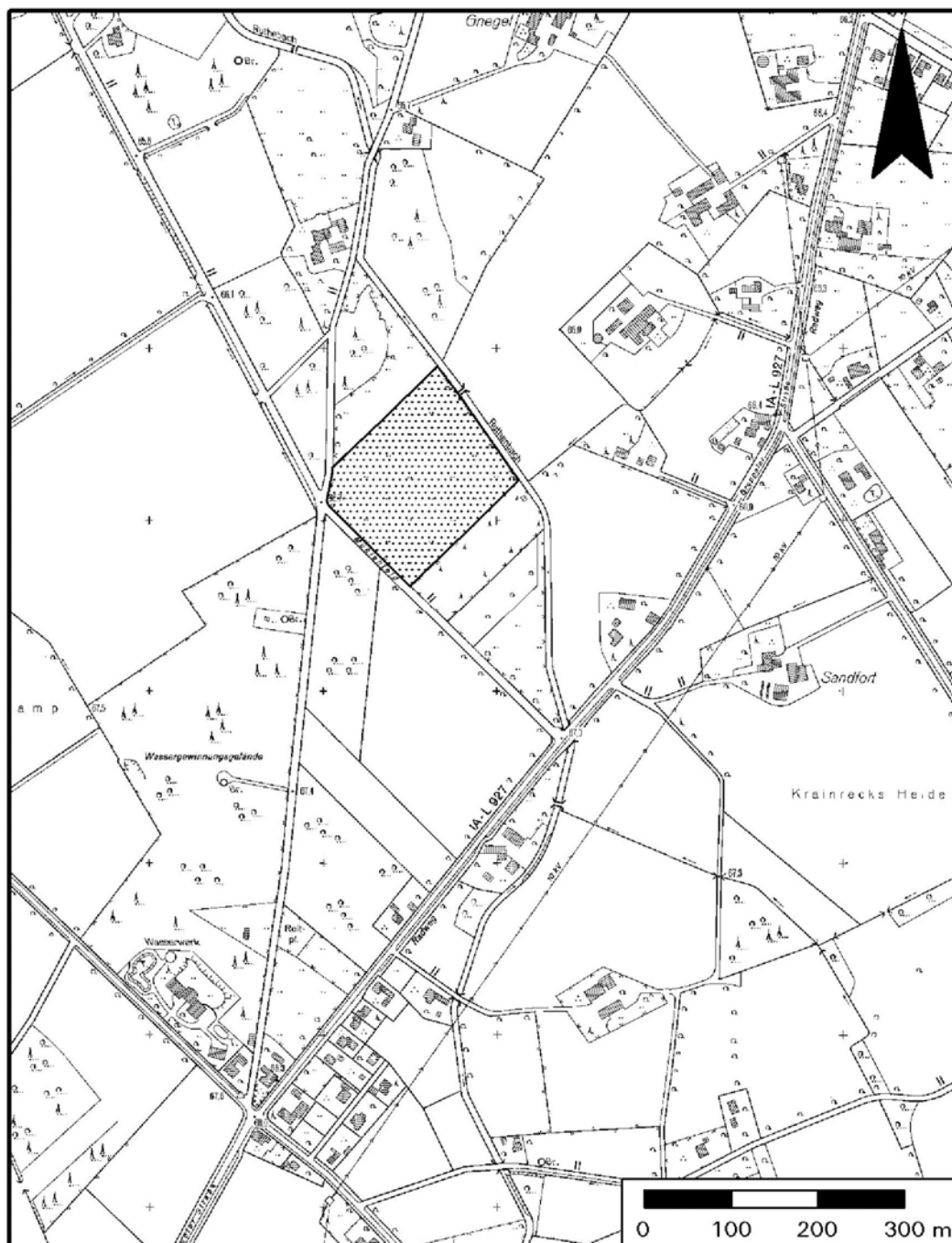
d) Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlicher Kompensationsflächenbedarf

Die Eingriffsbilanzierung, ermittelte einen Kompensationsbedarf von 29.476 Biotopwertpunkten für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben. Bei Aufwertung einer externen Ausgleichsfläche um 4 Punkte/ m² entspricht dies einer Fläche von 7.369 m².

Die Kompensation erfolgt im Rahmen des Öko-Kontos der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in der **Gemarkung Herzebrock, Flur 10, Flurstück 131** (vgl. Auszug aus der DGK 5).

Auf der ehemaligen Ackerfläche wird Magerrasen entwickelt. Zur Vorbereitung der Maßnahme wurde im Jahr 2000 die ca. 50 cm starke Oberschicht abgeschoben und abgefahren. Die Fläche wird als extensives Grünland genutzt.

⁸ Ing.-Büro Dipl.-Ing. Lutermann (06/2006): Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“



Öko-Konto der Gemeinde Herzebrock-Clarholz (Auszug aus der DGK 5)

e) Zuordnung gemäß § 9(1a) BNatSchG

Eine Zuordnung der Ausgleichsnahmen zu den Eingriffsgrundstücken sowie Refinanzierung nach dem Verursacherprinzip nach §§ 9(1a), 135a ff. BauGB wird im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz den Zugriff auf den überwiegenden Teil der Flächen gesichert hat. Die (gemeinsamen) Maßnahmen werden als Sammelkompensation von der Gemeinde geregelt und über den Grundstücksverkauf finanziell umgelegt.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Quartiercharakters. Zu beachten sind auch Randlage und Sichtbeziehung zum Außenbereich.

Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit des Bauherren nicht übermäßig ein:

- gewählt werden grundlegende und ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben; die Festsetzungen beinhalten i.W. keine grundsätzlichen Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen;
- die Regelungen berücksichtigen die vorhandene Bebauung und gewährleisten gerade in ggf. beengter Nachbarschaft den Bauherren jeweils auch Planungssicherheit hinsichtlich der Entwicklung in ihrem Umfeld.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach mit einer Dachneigung von 30-45°. Ebenfalls häufig gewünscht wird das Krüppelwalmdach als abweichendes Satteldach. Sinnvoll auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmte Abweichungen sind ggf. möglich. Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt, Dachformen wie Walm- oder Mansarddach („Villentyp“) sind in dieser Größenordnung gestalterisch unbefriedigend.
In ausgewiesenen Teilbereichen des Plangebietes werden darüber hinaus auch Flach-, Pult- und Zeltdächer zugelassen.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Regelung zur **Dachfarbe** ermöglicht weitgehend das heute gebräuchliche Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu *grau* in Anlehnung an das RAL-Farbregister: zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 *anthrazitgrau*). Da Hersteller aufgrund unterschiedlicher Ausgangsmaterialien i.W. nicht mit RAL-Angaben arbeiten (können), werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. fast durchweg als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Aus diesem Grund und angesichts der zugelassenen großen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Grenzfälle sollen dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala zugelassen werden.

Für die quartierinterne Abstimmung und Gestaltung sowie für das Orts- und Landschaftsbild (fernwirksam) sehr problematische künstliche „Ausreißer“, wie z.B. die Farben hellblau, silbergrau, grün oder gelb sind untypisch für Westfalen, entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und sind mit dieser Rahmen-

setzung grundsätzlich ausgeschlossen. Regionaltypisch (und ausdrücklich zu empfehlen!) sind rote Dachziegel, für verbindliche Vorschriften werden jedoch in der Abwägung keine ausreichenden Argumente gesehen.

b) Die Sockelhöhe wird festgesetzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse einzugrenzen und die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Hier wird der Bezug auf die fertige Erschließungsstraße für sinnvoll gehalten, da dieser Bezug jeweils gestalterisch entscheidend wirksam ist.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die einheitliche Gestaltung von Doppel-häusern besonders wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachnei-gungen oder Gebäudehöhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmate-rialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dies gilt besonders bei teilweise enger Bebauung auf kleinen Grundstücken im Straßenverlauf. Alternativ kämen zur Sicherung der gestalterischen Ziele restriktive Vorgaben z.B. als zwin-gende Dachneigung von 45° in Frage, was zu Gunsten der Bauherren verworfen worden ist. Mit der möglichen Abstimmung wird dagegen eine deutlich flexiblere Regelung aufge-nommen.

d) Vorgärten, Einfriedungen und Stellplatzanlagen entfalten im Straßenraum und in der gut einsehbaren Ortslage große Wirkung: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses erhebliche negative Auswir-kungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und kleineren Grundstücken städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie tragen dazu bei, dass im Straßenzug ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Aus wirt-schaftlichen Gründen werden Straßenquerschnitte zugunsten der Bauherren reduziert, ana-log wachsen gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum im Interesse der Gemeinschaft.

Die Einfriedungshöhe von 80 cm berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Carport-/Pergolakonstruktionen können durch eine standortgerechte Begrünung wesentlich besser in das Siedlungsbild integriert werden. Aus diesem Grund werden hier spezielle Regelungen, zugeschnitten auf die i.W. zu erwartende 1-2-Familienhausbebauung, getroffen.

Die Empfehlung zur **Verwendung standortheimischer Gehölze** dient der Wahrung des regio-naltypischen Orts- und Landschaftsbildes und zudem der Einschränkung der Florenver-fälschung mit gravierenden Nachteilen für die heimische Tierwelt.

5. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
WA	1,76
Verkehrsfläche	0,51
- Bestand (<i>Postweg</i>)	0,17
- Planung	0,34
Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB (einschließlich Regenrückhaltung)	0,44
Gesamtfläche Plangebiet	2,71

* ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

Tabelle: Flächenbilanz des Plangebietes „westlich des Postweges“

6. Bodenordnung

Die Bauflächen befinden sich überwiegend im Besitz der Gemeinde, die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz behält sich vor, u. U. die einschlägigen Bestimmungen des BauGB anzuwenden.

Im Ergebnis ist bei der beabsichtigten Nutzungsstruktur mit etwa 32 vorgeschlagenen Baugrundstücken (weitere Teilungen für Doppelhäuser sind möglich) von ca. 42 Wohneinheiten auszugehen.

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

a) Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 255 bereitet im Nordwesten des Ortsteils Herzebrock - im unmittelbaren Ortsrandbereich - Wohnbebauung vor. Die Gemeinde plant hier die westliche Ergänzung des Siedlungsgebietes zwischen *Postweg* und der Straße *Weißes Venn*.

Entwickelt wird eine ortstypische Familienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen und folgenden Grundtypen:

- Einzel- und Doppelhäuser in sog. „1 1/2“-geschossiger Bauweise für die vorrangig gewünschte familiengerechte Bebauung mit dem ortstypischen Sattel-/ Krüppelwalmdach;
- zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel-, Krüppelwalm- und Zeltdach im Bereich der 1. Bauzeile entlang des *Postweges*;
- zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Höhenbeschränkung im nordwestlichen und südlichen Bereich des Plangebiets. Neben den o.g. Bauformen wird hier auch eine moderne Gestaltung der Wohnhäuser mit Flach-, Pult- oder Zeltdächern z.B. der sogenannte Bauhausstil ermöglicht.

Die Erschließung über einen Anschluss an den *Postweg* ist ausreichend leistungsfähig. Begründung und Umweltbericht erörtern die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

b) Hinweise zur Abwägung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** erfolgte durch Auslegung vom 04.07.2006 bis 04.08.2006. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB statt. Bedenken wurden i.W. zu den Themenbereichen Ländliche Entwicklung / Bodenordnung, Immissionsschutz, Leitungsrecht, Altlasten und Verkehr geäußert. Diese Fragen konnten im weiteren Verfahren angemessen geklärt werden.

Die Stellungnahmen der Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange dienen neben den vorliegenden Gutachten als Grundlage für den Planentwurf. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Offenlagebeschluss.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde im Januar / Februar 2007 durchgeführt. Von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i.W. Anregungen zu den Themenbereichen Ländliche Entwicklung / Bodenordnung, Immissionsschutz, Leitungsrecht und Schutz der Fauna vorgebracht.

Die Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung im Februar 2007 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Im Ergebnis wird die Planung hinsichtlich der Immissionen durch Verkehr konkretisiert. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am 28.03.2007 den Bebauungsplan Nr. 255 als **Satzung** beschlossen.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im März 2007