



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 219**

„Weißes Venn - östlicher Teil“ - VI. Änderung

Dezember 2017

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Bebauungsplan Nr. 219 „Weißes Venn - östlicher Teil“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)
 - 3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.3 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 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
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Einführung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Herzebrock östlich der Straße Weißes Venn und stellt eine bislang unbebaute Fläche im Siedlungszusammenhang dar. Im Umfeld wird die Fläche durch bestehende Wohnbebauung und deren Gartenbereiche begrenzt. Das Siedlungsgebiet östlich der Straße Weißes Venn und zwischen den Straßen Wachfuß und Putzwall wurde seit Ende der 1970er Jahre durch den Bebauungsplan Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ rechtskräftig überplant und durch diverse Planänderungen weiterentwickelt. Für den vorliegenden Änderungsbereich hat bislang keine Planumsetzung stattgefunden, die Grundstückseigentümer beabsichtigen nunmehr die **Erschließung und Bebauung der Freifläche**. Hierzu wird eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 notwendig. Die Verkehrsfläche soll angepasst werden, um die bisher als Wiese genutzten Bauflächen bedarfsgerecht zu erschließen. In diesem Zuge sollen die Baufelder entsprechend der heutigen Bedürfnisse ebenfalls angepasst werden. Hiermit wird insgesamt das Ziel verfolgt, die Lücke im Siedlungsgefüge im Sinne der seitens des Gesetzgebers geforderten Nachverdichtung zu mobilisieren sowie die Wohnbebauung angemessen und umfeldverträglich weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz am 06.07.2016 die Aufstellung der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ beschlossen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m² zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird vorliegend nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (Reine und Allgemeine Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 wird somit im sog. **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ – VI. Änderung liegt im Norden des Ortsteils Herzebrock rund 600 m vom Ortskern entfernt. Der Änderungsbereich befindet sich im bestehenden Siedlungsbereich und umfasst eine Größe von ca. 0,35 ha. Das vorliegende Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wohnbebauung entlang der Straße Auf dem Felde,
- im Osten durch angrenzende Wohnbebauung,

- im Süden durch die Wohnbebauung im Bereich Putzwall und
- im Westen durch die Straße Weißes Venn.

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bebauungsplan Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ (Ursprungsplan und rechtskräftige Änderungen)

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat **Ende der 1970er Jahre** den Bebauungsplan Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ aufgestellt. Der Ursprungsplan umfasst den im Norden von Herzebrock gelegenen Siedlungsraum östlich der Straße Weißes Venn und südlich der Straße Wachfuß bis an das Waldgebiet Putz. Dieser Bereich sollte nach den gemeindlichen Zielvorstellungen planungsrechtlich geordnet werden. Die bestehenden Wohnnutzungen wurden überplant und durch zusätzliche Baugebiete und Erschließungswege ergänzt. Der Ursprungsplan setzt i. W. Reine Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO fest.

Der Bebauungsplan Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ ist inzwischen durch **mehrere Änderungsverfahren** überarbeitet und ergänzt worden. Bereits durch die I. Planänderung aus dem Jahr 1983 wurden die Festsetzungen im westlichen Bereich des vorliegenden Plangebiets geändert. Im Zuge der II. Änderung des Ursprungsplans wurde im Jahr 1984 der östliche Bereich rechtskräftig überplant. Die durch die beiden Änderungen überplanten Flächen sind weiterhin als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Im Zuge der II. Änderung wurde zudem der Stichweg zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke verlängert. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Ursprungsplans und seiner rechtskräftigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 219 ist am 03.02.1978 rechtskräftig geworden, so dass für den Ursprungsplan bisher die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) von 1968 Anwendung fand. Mit Rechtskraft der I. Änderung für den westlichen sowie der II. Änderung für den östlichen Bereich erfolgte die Umstellung auf die BauNVO von 1977. Mit der vorliegenden VI. Änderung ist die Umstellung auf die BauNVO von 1990 innerhalb des Geltungsbereichs verbunden.

Mit Inkrafttreten der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 219 und seiner rechtskräftigen Änderungen in diesem Bereich insgesamt überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung des Ursprungsplans bewirken, d. h. sofern die VI. Änderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der vorliegenden VI. Änderung stellt eine unbebaute Fläche dar, die gegenwärtig als Wiese genutzt wird. Im südöstlichen Randbereich wird ein Teilbereich

der Wiese als erweiterte Gartenfläche des südlich angrenzenden Wohngebäudes genutzt.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets wird durch die Lage innerhalb des nördlichen Wohnsiedlungsbereichs von Herzebrock geprägt. Nördlich, östlich und südlich grenzen Wohngebäude mit ihren Wohngärten direkt an die Wiesenfläche. Diese stellen sich i. W. als sog. 1 ½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser dar. Die prägende Dachform ist das Satteldach, nur vereinzelt das Walm- oder Krüppelwalmdach, mit Dachneigungen zwischen 30° und 45°. Westlich des Gebiets verläuft die Straße Weißes Venn mit anschließender Wohnbebauung. Diese weisen im direkten Umfeld des Plangebiets eine volle Zweigeschossigkeit mit flach geneigten Satteldächern und z. T. ausgebautem Dachgeschoss auf. Vereinzelt bestehen hier Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten. Die Gebäudekörper stehen weitgehend traufständig zum Straßenraum. Insgesamt haben die Gebäude meist rote Klinker- oder helle Putzfassaden.

In den Wohngärten der angrenzenden Bebauung wurden neben Zierpflanzen und randlichen Heckenstrukturen auch einzelne Laubbäume gepflanzt. Im südwestlichen Bereich der Wiesenfläche stocken insgesamt drei Obstbäume sowie im südöstlichen Bereich der erweiterten Gartenfläche einzelne Sträucher. Entlang der Straße Weißes Venn besteht zudem auf der westlichen Straßenseite eine Gehölzreihe. Im südöstlichen und östlichen Umfeld des Wohnsiedlungsbereichs beginnt das Naherholungsgebiet Putz als zusammenhängende Waldfläche.



Übersicht: Nutzungen (Stand: März 2017)

3.3 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 weiterhin den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Das Plangebiet ist im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als *Wohnbaufläche* dargestellt. Die Bebauungsplanänderung wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 8(3) BauGB entwickelt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit eine unbebaute Freifläche dar, die i. W. als Wiese genutzt wird. Im Umfeld grenzen Wohngebäude mit ihren Vorgärten sowie die Straße Weißes Venn direkt an. Die Vorgärten sind randlich durch Heckenstrukturen oder Sträucher vom Plangebiet getrennt. Prägende Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets bestehen drei Obstbäume sowie im Südosten einzelne Sträucher. Ökologisch wertvolle Strukturen sind hingegen nicht vorzufinden.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das **Landschaftsschutzgebiet Gütersloh** beginnt etwa 100 m östlich des Plangebiets. Im Geltungsbereich und in der Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten befinden sich nicht im Geltungsbereich. Etwa 170 m östlich liegt ein unter der Bezeichnung **„Altholzbestände im Putzwald nördlich Herzebrock“** geführtes großflächiges Biotop (BK-4115-156), das gleichzeitig von der **Biotopverbundfläche „Wälder um Herzebrock“** (VB-DT-4115-0051) erfasst wird. Diese umfasst zudem die gesamte Fläche des Putzwalds. In ca. 200 m Entfernung nördlich befindet sich das schutzwürdige Biotop **„Feuchtbiotop am Wachfuss bei Herzebrock“** (BK-4115-160). Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund des Abstands zum Plangebiet und den Zielen einer maßvollen Innenentwicklung nicht gesehen.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets noch in einem Überschwemmungsgebiet. In rund 100 m Entfernung östlich des Plangebiets erstreckt sich die **Schutzzone III B des Trinkwasserschutzgebiets Herzebrock-Quenhorn**. Aufgrund der Planinhalte und des bereits geltenden Baurechts wird durch die Planung keine Beeinträchtigung des Schutzgebiets erwartet.

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) (2008): „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK). Düsseldorf.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im gesamten Geltungsbereich der VI. Änderung tiefreichend humose **Sandböden** als Graubrauner Plaggenesch (z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch) an. Die Böden sind jederzeit bearbeitbar und durch einen mittleren Ertrag gekennzeichnet. Sie weisen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Das Grundwasser steht 8-13 dm und 13-20 dm sowie stellenweise tiefer unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Sandböden innerhalb des vorliegenden Plangebiets zu. Diese sind aufgrund ihrer **Archivfunktion** landesweit als besonders schutzwürdig (Stufe 3) kartiert worden³.

In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu berücksichtigen. Hierbei ist aber zu beachten, dass aufgrund des Maßstabs der Bodenkarten von 1:50.000 nur eine Übersicht gegeben wird und auch bereits durch anthropogene Nutzungen in Anspruch genommene Flächen als schutzwürdige Böden dargestellt werden. Aufgrund der allseits umschlossenen Lage im Siedlungsgefüge und der langjährigen intensiven Nutzung des Plangebiets als Wiese ist davon auszugehen, dass der Boden an dieser Stelle seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ sind **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel.: 05241/852740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte enthalten.

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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch 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.

² Geologisches Landesamt (1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück. Krefeld.

³ Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW. Krefeld.

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 (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251-5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Planungsziele und Plankonzept

Planungsanlass für die vorliegende VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 stellt die konkrete Entwicklungsabsicht der Flächeneigentümer dar. Ziel ist, die bisherige Freifläche im Siedlungszusammenhang zu mobilisieren. Dafür wird die im Ursprungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der rückwärtigen Baufelder entsprechend des aktuellen Flächenbedarfs angepasst. Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen setzen hier lediglich eine 3,0 m breite Verkehrsfläche ohne Wendeanlage fest. Durch die Vergrößerung der Verkehrsfläche sowie die Anpassung des erforderlichen Wendehammers kann im Rahmen der Planrealisierung eine rechtskräftig überplante, aber bisher unbebaute Wiesenfläche mobilisiert und bebaut werden. Die überbaubaren Flächen werden aufgrund der Anpassung der Verkehrsfläche nach Süden verschoben. Zusätzlich entsteht im Süden entlang der Straße Weißes Venn eine zusätzliche Baumöglichkeit, die im Ursprungsplan noch nicht vorgesehen war.

Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde in Anlehnung an die Entwicklung von neueren Wohngebieten im Gemeindegebiet das Ziel, das bisher als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzte Plangebiet in ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO umzuwandeln. Hierdurch soll entsprechend der aktuell typischen Bedarfslage eine gewisse Nutzungsmischung sowie ein Nebeneinander nicht störender Nutzungen ermöglicht werden. Die i. W. einseitige Nutzungsstruktur eines Reinen Wohngebiets erachtet die Gemeinde nicht mehr für zeitgemäß. Der Charakter des vorliegenden Plangebiets bleibt auch durch die Flexibilisierung der Nutzungsmöglichkeiten weiterhin gewahrt. Grund hierfür ist, dass Nutzungen mit erheblichen Störwirkungen, wie z. B. durch Verkehr oder Lärm, nicht zulässig sind. Darüber hinaus werden die dem Gebietscharakter nicht entsprechenden ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (s. Kapitel 5.2).

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit der vorliegenden Planung das **Planungsziel**, durch Änderung der bislang festgesetzten Verkehrsfläche sowie der Nutzungsart und Nutzungsmaße die bisher ungenutzte innerörtliche Fläche zu mobilisieren und einer angemessenen, umfeldverträglichen Bebauung zuzuführen. Die **Mobilisierung bereits überplanter Flächen** im erschlossenen Siedlungsgefüge ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll und entspricht den übergeordneten Zielen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und dem Flächennutzungsplan. Die Planung dient im Ergebnis der Innenentwicklung.

Das **Plankonzept** sieht in Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung sowie gemäß Ursprungsplan im gesamten Plangebiet eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldach vor. Überwiegend ist im Plangebiet eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vorgesehen (WA1). Im WA2 ist zur Deckung des örtlichen Wohn-

raumbedarfs eine Mehrfamilienhausbebauung mit maximal fünf Wohneinheiten und einer Stellplatzanlage zur Straße Weißes Venn geplant. Die **verkehrliche Erschließung** erfolgt über einen an die Straße Weißes Venn angeschlossenen Stichweg mit entsprechender Wendeanlage.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine **städtebaulich geordnete Weiterentwicklung** sowie Voraussetzungen für die Erschließung und für zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich am baulichen Umfeld des Änderungsgebiets sowie den Festsetzungen des Ursprungsplans für den vorliegenden Änderungsbereich. Hingewiesen wird ergänzend auf die mit der Änderung zudem innerhalb des Geltungsbereichs planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung des Ursprungsplans auf die BauNVO 1990** in der aktuellen Fassung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan und seine rechtskräftigen Änderungen setzen den Wohnsiedlungsbereich östlich der Straße Weißes Venn und südlich der Straße Auf dem Felde als **Reine Wohngebiete (WR)** gemäß § 3 BauNVO (auf Basis der BauNVO 1977) fest. Weitere Einschränkungen bezüglich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht vorgenommen. Somit dienen diese Flächen ausschließlich dem Wohnen, ausnahmsweise können andere, den Bewohnern des Gebiets dienende Nutzungen mit sehr geringen Störwirkungen u. a. hinsichtlich Lärm und Verkehr gemäß § 3(3) BauNVO (z. B. Läden, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) zugelassen werden.

In Anlehnung an die Entwicklung von neueren Wohngebieten im Gemeindegebiet wird im Zuge der vorliegenden VI. Änderung in den überplanten Flächen das Reine Wohngebiet in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. 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 Nutzungsmischen“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit gänzlich einseitiger Nutzungsstruktur wird nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind insbesondere 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 Wohnungsstandort 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.

Vor diesem Hintergrund sowie mit Blick auf das nördlich der Straße Wachfuß bestehende Allgemeine Wohngebiet strebt die Gemeinde langfristig die Weiterentwicklung des gesamten Siedlungsbereichs südlich der Straße Wachfuß und östlich der Straße Weißes Venn an. Die vorliegende Planung stellt analog zu der bereits rechtskräftigen V. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 südlich der Straße Wachfuß einen weiteren Schritt dieser Überplanung dar.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender Immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

Im Ergebnis führt die mit der vorliegenden VI. Planänderung ermöglichte Ausweitung der zulässigen Nutzungen im gewachsenen Siedlungsraum zu keinen maßgeblichen Veränderungen des Ortsbilds. Zudem sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarbelange zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wird die Planung als städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab. In der **Teilfläche WA1** mit typischer Baustruktur für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten im Einzelhaus sowie auf eine Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt. Dieses dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und dem gesamten Umfeld widersprechende sowie nicht verträgliche Verdichtung.

Vor dem Hintergrund der in der **Teilfläche WA2** geplanten Mehrfamilienhausbebauung zur Deckung des entsprechenden Bedarfs wird die **Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude** auf maximal fünf Wohnungen je Wohngebäude beschränkt, so dass eine für das Plangebiet und mit Blick auf das Umfeld verträgliche Größe bzw. Dichte gesichert wird.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem bestehenden Gebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die **zentralen Festsetzungen und Nutzungsmaße** nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur sowie aus der Nachbarschaft abgeleitet und orientieren sich an den Festsetzungen des Ursprungsplans.

Hingewiesen wird hier nochmals darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden VI. Änderung auf die aktuelle Fassung der BauNVO umgestellt wird. Durch die Novellierung der **BauNVO von 1990** wurde u. a. die Anrechnungsregel für die Grundfläche nach § 19(4) BauNVO geändert. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc. sind anders als zuvor zusammen mit der Hauptanlage auf die festgesetzte GRZ grundsätzlich anzurechnen. Zur Begrenzung der Versiegelung dürfen sie diese nur um maximal 50 %

überschreiten. Ein Vorteil für die Anlieger ist durch die BauNVO 1990 mit der Erleichterung des Dachausbaus gegenüber den Vorgängerfassungen der BauNVO gegeben, da Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen im Regelfall – anders als früher – nicht mehr auf die Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO anzurechnen sind.

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

- Der Ursprungsplan setzt eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,4 entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO fest. Diese wird im Rahmen der vorliegenden VI. Änderung beibehalten. Den Grundstückseigentümern soll somit bei der Ausnutzung der Grundstücke weiterhin ein ausreichendes Maß an Flexibilität gewährleistet werden.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** setzt der Ursprungsplan für ein Vollgeschoss mit 0,5 und für zwei Vollgeschosse mit 0,8 fest. Im Rahmen der VI. Änderung wird die GFZ bei ggf. möglichen zwei Vollgeschossen in den Teilflächen einheitlich auf 0,8 festgesetzt, um weiterhin eine effektive Ausnutzung zu unterstützen.
- Die **Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse** orientiert sich an der bestehenden Bebauung im Umfeld und wird entsprechend der Planungsziele in beiden Teilflächen des WA auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Neubauten sollen sich in das städtebauliche Umfeld mit den überwiegend sog. 1 ½-geschossigen Gebäuden einfügen. Der Vollgeschossbegriff ist i. W. bauordnungsrechtlicher Natur. Die tatsächliche Baukörpergestaltung orientiert sich an den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die Zahl von zwei Vollgeschossen räumt den Eigentümern ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und für einen Ausbau des Dachs ein.
- Der Ursprungsplan reguliert die Höhenentwicklung bisher ausschließlich mit Hilfe der Festsetzung von DREMPeln. Aufgrund der rechtlichen Unbestimmtheit dieser Vorgabe soll nun eine sinnvolle Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude vorwiegend durch konkrete Festsetzungen von **Trauf- und Firsthöhen** im Plangebiet erfolgen. Unter Berücksichtigung der im Umfeld vorhandenen Höhenentwicklung werden in der Örtlichkeit eine Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von 10,0 m angestrebt, die eine sog. 1 ½-geschossige Bebauung ermöglichen. Um die Höhenentwicklung der Neubauten gegenüber dem Umfeld eindeutig und unabhängig von künftigen Geländebewegungen festzulegen, wird eine Festsetzung als Trauf- und Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gewählt. Angesichts der heutigen Geländehöhen wird sich die künftige Höhe der geplanten Stichstraße nach fertigem Ausbau i. W. bei 73,50 m über NHN bewegen. Mit Vorgabe der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhe von 78,0 m bzw. 83,5 m über NHN ist die angestrebte Höhenentwicklung gut umsetzbar; ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft wird gewährleistet. Die Lage und Einbindung in das städtebauliche Umfeld wird hiermit angemessen berücksichtigt.
- Die **Bauweise** wird wie im Ursprungsplan als offene Bauweise festgesetzt. Im WA1 sind weiterhin nur Einzel- und Doppelhäuser und im WA2 entsprechend des Ziel der Errichtung eines Mehrfamilienhauses nur Einzelhäuser zulässig. Dies erlaubt eine umgebungsverträgliche Bebauung ohne eine zu starke Verdichtung und orientiert sich zudem an den umgebenden Siedlungsbestand.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt und richten sich i. W. nach den Regelungen des Ursprungsplans. Aufgrund der Anpassung der Verkehrsfläche des Stichwegs von der Straße Weißes

Venn und der bedarfsgerechten Erweiterung des Wendehammers wird das Baufeld auf dem mittig gelegenen Grundstück entsprechend um etwa 5,0 m sowie das östlich davon gelegene Baufeld um ca. 8,0 m nach Süden verschoben.

- **Garagen und Carports** sind zukünftig im Plangebiet auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert jeweils einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen der baulichen Anlagen auf den öffentlichen Raum.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** wird für das Baufeld entlang der Straße Weißes Venn im WA1 vorgegeben. Die Vorgabe berücksichtigt die Stellung der bestehenden Bebauung im Umfeld, eine Orientierung des Wohn- und Freiraumbereichs nach Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen sowie eine neue auf das Umfeld abgestimmte und verträgliche Einbindung des Baukörpers. Hierdurch wird hier die möglichst einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug Weißes Venn gewährleistet. Im rückwärtigen Bereich sowie im zum Straßenzug zurückgesetzten Baufeld (WA2) wird aufgrund der größeren Flexibilität von einer Vorgabe der Hauptfirstrichtung abgesehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1978 sowie seine rechtskräftigen Änderungen beinhalten nur wenige Festsetzungen zur Regelung der Baugestaltung (Dachgestaltung, Drempeelhöhe). In der vorliegenden Änderungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW des Ursprungsplans überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandssituation abgestimmt werden. Sie ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper. Mögliche Neubauten sollen sich in das gebaute Umfeld einfügen. Die gestalterischen Festsetzungen regeln die architektonische Grundformensprache für das Plangebiet einschließlich der Bestandsbebauung.

Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit. Die Festsetzungen beinhalten kaum grundsätzliche Verbote und ermöglichen weitgehend finanziell und gestalterisch zumutbare Alternativen. Sie beziehen sich auf die Dachgestaltung sowie die gestalterische Einheit von Doppelhäusern bzw. aneinander gebauten Garagen.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu:

- Regionaltypisch und das Plangebiet prägende **Dachform** ist das Satteldach mit – je nach Gebäudegröße und Geschosshöhe – Dachneigungen zwischen 30° bis 45°. Diese Struktur ist schützenswert, daher lässt der Bebauungsplan insgesamt nur diese Dachform zu. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden u. a. zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Charakters in beiden Teilflächen des WA Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°

vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums. Zudem werden bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung abweichende Dachformen und -neigungen zugelassen.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und Dacheinschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Entsprechend der typischen Dacheindeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Auch die ausgewählten Farben rot bis braun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

Glänzende und glasierte bzw. lasierte Dacheindeckungen sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Glänzende Oberflächen entsprechen nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbilds entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurenhliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken, sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffekts und der damit verbundenen Lichtreflektion somit grundsätzlich ausgeschlossen. Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebrachte Überzüge wie Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. Ein Abschluss dieser Überzüge wird somit als vertretbar bewertet.

Ein „fassbarer“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad wird jedoch von den Herstellern nicht benannt. In der Vergangenheit hat es immer wieder Probleme hinsichtlich des noch zulässigen Glanzgrads gegeben. Ausgeschlossen werden daher glasierte Oberflächen sowie hochglänzende Engoben („Edelengoben“), während engobierte Oberflächen noch zulässig sind.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtönen in Anlehnung an

die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

- Extensive **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden. Solaranlagen ermöglichen den Bewohnern energetische Einsparungen und werden als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert. Aus gestalterischen Gründen sind sie parallel zur Dachfläche anzuordnen.
- b) Darüber hinaus wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden** aufgenommen. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen keine in der Dachfläche liegenden Dachaufbauten gehören, sind weiterhin als rotes bis rotbuntes Sicht-/Verblendmauerwerk oder als heller Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck in Anlehnung an die im Bestand genutzten Materialien zu erhalten. Die bestehenden Gebäude im Umfeld haben i. W. rote Klinker- oder helle Putzfassaden. Holzblockhäuser werden daher ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden.

Zur genauen Definition von hellem Putz wird auf das handelsübliche „Natural Color System“ (NCS) Bezug genommen, das die Farben nach dem Mischungsverhältnis der bunten Farben Gelb, Rot, Blau und Grün sowie der unbunten Farben Weiß und Schwarz ordnet. Durch Angabe des zulässigen Buntanteils und des Schwarzanteils kann die angestrebte „helle“ Farbgebung exakt definiert werden. Zulässig sind Farben mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) von höchstens 10 %. Die Farbkarte des NCS-Systems liegt zur Beratung der Bauherren in der Gemeindeverwaltung aus.

- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und aneinandergebauten Garagen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden.
- d) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, um zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Die in Herzebrock-Clarholz in vergleichbaren Situationen im Regelfall gewählte Sockelhöhe von 0,6 m bleibt hier in Anlehnung an den Bestand bestehen.
- e) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Grundlegende Gestaltungsvorgaben sichern bei kleinen Straßenquerschnitten städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung und der Durchgrünung des Gebiets werden Einfriedungen nur als Laubhecken zugelassen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Damit werden die Festsetzungen des Ursprungsplans grundsätzlich aufgenommen und weiterentwickelt.

- f) Die Gestaltung ebenerdiger **Stellplatzanlagen** ist städtebaulich wichtig: Gestaltungsvorgaben tragen entscheidend zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind bedeutsam im Hinblick auf Versickerung und siedlungsökologische Mindeststandards (Kleinklima, Lufthygiene, Beschattung der Pkw). Zur Gestaltung der für die Mehrfamilienhausbebauung geplanten Stellplatzanlage im WA2 sollen daher entsprechende Pflanzvorgaben (ein Baum je angefangene vier Stellplätze) umgesetzt werden.

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

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Änderungsbereichs erfolgt wie bisher über die westlich angrenzende Straße Weißes Venn. Diese verbindet das Plangebiet in südliche Richtung mit der Clarholzer Straße (B 64), die eine Verbindung zwischen Bielefeld und Münster darstellt. In nördliche Richtung verbindet sie das Plangebiet mit dem weiteren nördlichen Siedlungsraum sowie mit dem freien Landschaftsraum im weiteren nördlichen Umfeld. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist hierüber gewährleistet.

Für die **Binnenerschließung** wird im Zuge der vorliegenden VI. Änderung die bereits durch die II. Änderung angepasste Verkehrsfläche erneut geändert. Aufgrund der bisher geringen vorgesehenen Breite von 3,0 m wird sie bedarfsgerecht und entsprechend der aktuellen rechtlichen Anforderung auf 5,0 m erweitert. Zudem wird aufgrund der Länge des Stichwegs eine Wendeanlage im Plangebiet vorgesehen. Diese ist für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug und für Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert, so dass die Gemeinde im Ergebnis von einer gesicherten Erschließung ausgeht. Die verkehrliche und technische Erschließung des rückwärtigen Grundstücks im Südosten wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger sowie für Ver- und Entsorgungsträger gesichert. Durch die vorliegende bestandsorientierte Planänderung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Im Bereich der geplanten Einmündung zur Straße Weißes Venn werden entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Straße Weißes Venn dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Die Belange des Kfz-Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer sind durch den vorhandenen Ausbau der umgebenden Straßen bereits berücksichtigt. Öffentliche **Parkmöglichkeiten** sind entlang der vorhandenen Straßen gegeben. 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. Für die vorgesehene Mehrfamilienhausbebauung im WA2 wird zur Entlastung des Straßenraums ergänzend eine konkrete Stellplatzfläche vorgelagert.

Eine Durchlässigkeit für **Fußgänger und Radfahrer** ist ausreichend in den vorhandenen Straßenräumen in der Umgebung gegeben. Weitere Wegeverbindungen sind aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang nicht erforderlich.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** ist über das bestehende Fuß-, Radweg- und Straßennetz sichergestellt. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Altenheim“ liegt südwestlich vom Plangebiet ca. 350 m Luftlinie entfernt. Von hier aus können z. B. Clarholz, Gütersloh, Rheda-Wiedenbrück und Harsewinkel direkt erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes **Gewerbegebiet**, von denen ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Gerüche etc.) ausgehen könnten, sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In ca. 650 m Entfernung südwestlich der B 64 beginnt das großflächige Gewerbe- und Industriegebiet zwischen den beiden Ortslagen Herzebrock und Clarholz. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben sind gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

Innerhalb des Plangebiets und im Umfeld bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe. Die Fläche liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Herzebrock. Landwirtschaftliche Flächen bestehen in ca. 350 m Entfernung nördlich und westlich zum Plangebiet. **Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen** sind durch diese Flächen über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen, auch sind keine eventuell problematischen Einwirkungen durch die Landwirtschaft mit Massentierhaltungen oder Sondernutzungen wie Biogasanlagen bekannt. Relevante Emissionen sind nicht erkennbar und können somit als Einwirkung auf das Plangebiet ausgeschlossen werden.

b) Verkehrliche Immissionen

Die **Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm** ist im gesamten Plangebiet als gering einzustufen. Das Plangebiet liegt an der (Wohn-)Sammelstraße Weißes Venn, die südlich in ca. 500 m Entfernung an die Clarholzer Straße (B 64) anschließt. Aufgrund der Distanz der künftigen Wohngebäude zur Bundesstraße werden die Lärmeinwirkungen soweit gemindert, dass gemäß aktuellem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

c) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Darüber hinaus werden keine durch schwere Unfälle im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Das Plangebiet stellt eine innerörtliche Entwicklungsfläche von untergeordneter Größe dar, für die bereits seit vielen Jahren gemäß geltendem Bebauungsplan Baurecht besteht. Die Fläche ist vollständig von Bebauung umgeben. Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind durchzuführen. In der Straße Weißes Venn liegt ein Trennsystem vor, das im Plangebiet im Zuge der Umsetzung zu ergänzen ist. Aufgrund der Anregungen der Bezirksregierung Detmold zum in weiten Teilen eher schlechten Zustand des Kanalnetzes im Gemeindegebiet wurde im Zuge des Planverfahrens der bauliche Zustand des betroffenen Kanalabschnitts in der Straße Weißes Venn überprüft. Die dabei festgestellten Schäden entsprechen nach Angaben der Gemeindewerke der jeweiligen Entstehungszeit der Kanäle und sind in Abstimmung mit den Fachbehörden sukzessiv in den nächsten Jahren zu beheben. Die Gemeindewerke halten die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen im Ergebnis jedoch für ausreichend leistungsfähig, so dass der bauliche Zustand des Kanalnetzes der Entwicklung der bereits rechtskräftig überplanten Teilfläche nicht entgegensteht. Die **Entwässerungsplanung** zum konkreten Vorhaben wird in Abstimmung mit den Fachbehörden im Zuge der Umsetzung weiter ausgearbeitet und abschließend auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene geklärt.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Zu beachten sind zum einen die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter und zum anderen das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“⁴ des Kreises Gütersloh.

Die **Westnetz GmbH** hat im Planverfahren auf ihren Leitungsbestand im direkten Umfeld des Plangebiets hingewiesen und folgende ergänzende Hinweise vorgetragen:

Innerhalb bzw. am Rand des Geltungsbereichs der vorliegenden Planänderung befinden sich Versorgungsleitungen. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

Diese Hinweise sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten. Auf Bebauungsplanebene besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

⁴ www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des **Landeswassergesetzes** (LWG NRW) i. V. m. dem **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) 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 stehen im Geltungsbereich **Sandböden** an. Die Böden sind insgesamt durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 8-13 dm und 13-20 dm unter Flur. Der Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswasser** ist im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Die Gemeindewerke haben im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass in der Straße Weißes Venn eine Trennkanalisation vorhanden ist und somit die Grundstücke gemäß kommunaler Entwässerungssatzung an den Regenwasserkanal anzuschließen sind. Das Niederschlagswasser ist darüber ordnungsgemäß abzuleiten.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das Änderungsgebiet liegt im nördlichen Siedlungszusammenhang der Ortslage Herzebrock und stellt eine bislang unbebaute Wiesenfläche dar. Im südwestlichen Bereich stocken drei Obstbäume und im Südosten des Plangebiets bestehen kleinere Gehölze. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird von Bebauung mit Wohngärten umgrenzt. Entlang der Plangebietsgrenze schließen sich nördlich, östlich und südlich Wohngärten mit überwiegend Hecken und Sträuchern an. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind im Änderungsbereich nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Weitergehende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden ebenfalls nicht vorgegeben. Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i. V. m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Insgesamt wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind 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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden VI. Planänderung wird eine bereits bestehende Baumöglichkeit im Siedlungsgefüge mobilisiert. Das Plangebiet ist bereits seit Jahrzehnten rechtskräftig als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO überplant. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist grundsätzlich bereits vor vielen Jahren getroffen worden. Die geplante Bebauung und Erschließung wurde bislang jedoch nicht realisiert, so dass die Fläche eine unversiegelte Wiese im Siedlungszusammenhang darstellt. Insgesamt wird eine angemessene, umgebungsverträgliche Bebauung angestrebt. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch gemindert werden. Somit trägt die Gemeinde diesem Ziel, dem Schutzgut Boden sowie der o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB Rechnung.

Für das Plangebiet treffen die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen zu. Aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet und im Umfeld ist davon auszugehen, dass die vorhandenen schutzwürdigen Böden nur noch bedingt ihre Archivfunktion wahrnehmen können. Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes** im Ergebnis in der Abwägung v. a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets als Maßnahme der Innenentwicklung sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 3 und 4 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. 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 wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW⁵** zu Grunde gelegt.

⁵ 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.

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 vorliegende Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche vor und schreibt diese im Sinne der vom Gesetzgeber geforderten Innenentwicklung fort. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

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 differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden. Die Messtischblattabfrage (Quadrant 1 im MTB 4114) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* potenziell zwei Fledermausarten (alle streng geschützt) und 20 Vogelarten (davon 12 streng geschützt, die übrigen Arten besonders geschützt). Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Cuculus canorus	Kuckuck	U-
Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus	G-	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	U
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G	Dryocopus martius	Schwarzspecht	G
Vögel			Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Accipiter gentilis	Habicht	G-	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	U
Accipiter nisus	Sperber	G	Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G	Passer montanus	Feldsperling	U
Anthus trivialis	Baumpieper	U	Perdix perdix	Rebhuhn	S
Asio otus	Waldohreule	U	Scolioax rusticola	Waldschnepfe	G
Athene noctua	Steinkauz	G-	Streptopelia turtur	Turteltaube	S
Buteo buteo	Mäusebussard	G	Strix aluco	Waldkauz	G
Circus aeruginosus	Rohrweihe	U	Tyto alba	Schleiereule	G

Erhaltungszustand in NRW (ATL): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Vögeln folgende Arten in einem **ungünstigem Erhaltungszustand**: Baumpieper, Waldohreule, Rohrweihe, Kuckuck, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Feldsperling. Für das Rebhuhn und die Turteltaube wird ein **schlechter Erhaltungszustand** festgehalten.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Weitere floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen nicht vor.

Das Plangebiet umfasst eine unbebaute ca. 0,35 ha große Fläche. Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn-

und Gartennutzungen sowie die angrenzende Straße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des im östlichen Umfeld gelegenen Landschaftsraums mit Waldflächen ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld umfassende Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren bisher keine anderen Erkenntnisse mitgeteilt.

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.

Grundsätzlich sind bei der Entfernung vorhandener Gehölze die Vorgaben des § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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. Unter Einhaltung dieser Maßgaben geht die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen sind.

6.4 Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende Planung dient der Mobilisierung einer Fläche im Siedlungszusammenhang, die bereits rechtskräftig als Reines Wohngebiet überplant wurde. Grundsätzlich ist sie somit verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Freiflächen im bestehenden Siedlungskörper insgesamt für sinnvoll gehalten. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund

der Änderung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung 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.

Die vorliegende VI. Planänderung überplant eine bislang unbebaute Restfläche innerhalb eines seit vielen Jahren bebauten Siedlungsgebiets. Sie dient der Mobilisierung einer bisher unbebauten Freifläche und somit auch der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden keine neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. **Maßgebliche Auswirkungen** auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sowie im Umfeld sind durch die Planung aufgrund der geringen Flächengröße **nicht zu erwarten**. Die durch Mobilisierung der Freifläche angestrebte Innenentwicklung trägt grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Mit der Planrealisierung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Prüfung der Verträglichkeit von Einzelvorhaben erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden weiterhin gewährleistet.

Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen teilweise eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Unabhängig davon sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

7. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
Allgemeines Wohngebiet (WA) gesamt, davon	3.075
WA1	2.330
WA2	745
Straßenverkehrsfläche	460
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3.535

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ – VI. Änderung ist durch den Gemeinderat am 06.07.2016 (V-129/2016, 1. Ergänzung) gefasst worden. Im August/September 2017 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 09.10.2017 (V-133/2017) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB wurde im Oktober/November 2017 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt.

b) Planentscheidung

Die vorliegende VI. Änderung des Bebauungsplans Nr. 219 „Weißes Venn – östlicher Teil“ hat das Ziel, durch Vergrößerung der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsflächen und Ergänzung eines Wendehammers sowie Anpassung der überbaubaren Flächen die bisher ungenutzte Freifläche entlang des Straße Weißes Venn zu mobilisieren und einer angemessenen, umfeldverträglichen Bebauung zuzuführen. Durch die Änderung wird eine bedarfsgerechte verkehrliche Anbindung auch für Rettungs- und Müllfahrzeuge sichergestellt. Zudem werden die Nutzungsmaße entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen und des Siedlungscharakters angepasst. Im Ergebnis der Abwägung geht die Gemeinde davon aus, dass alle relevanten öffentlichen und privaten Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

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

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 2017