



# **GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ**

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung**

**Juli 2016**

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

## **Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz,**

## **Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung**

### **Teil I: Begründung**

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
  - 2.1 Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ (Ursprungsplan)
  - 2.2 Planungsanlass und Planungsziele
  - 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz
  - 3.3 Gewässer
  - 3.4 Boden
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
  - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der I. Änderung und Erweiterung
  - 4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
  - 4.3 Erschließung und Verkehr
  - 4.4 Immissionsschutz
  - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
  - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 5.4 Eingriffsregelung
  - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

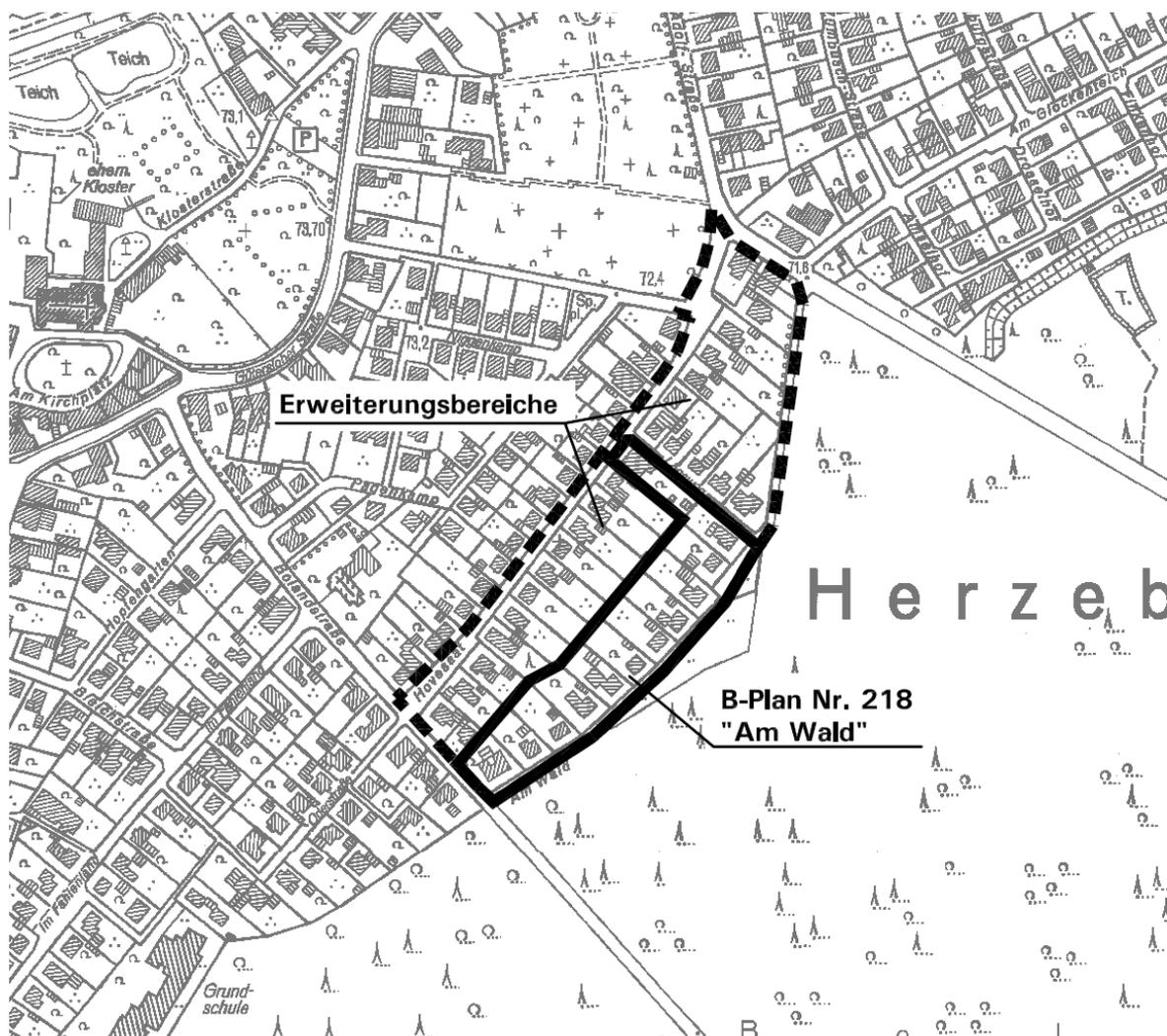
## Teil I: Begründung

### 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 „Am Wald“ mit einer Größe von **etwa 3,8 ha** liegt im Osten des Ortsteils Herzebrock am Rand des Siedlungsbereichs. Im Osten schließt sich unmittelbar das großflächige Waldgebiet Boland an. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Straße Hovesaat,
- im Südosten durch die Straße Am Wald,
- im Nordosten durch die Fürst-Adolf-Straße und
- im Südwesten durch die Bolandstraße.

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



Geltungsbereich der I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 (Stand: Oktober 2012)

Das Plangebiet der I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 umfasst den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans. Dieser überplant bisher die Bebauung an der Straße Am Wald und die Grundstücke westlich des Lönswegs. Die Erweiterungsbereiche an der Hovesaat und nördlich des Lönswegs liegen im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, für die die städtebauliche Entwicklung durch Einbeziehung in den Bebauungsplan neu geordnet werden soll.

## 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

### 2.1 Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ (Ursprungsplan)

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ ist seit dem 25.05.1981 rechtskräftig und wurde bisher nicht geändert. Er überplant einen bereits damals bebauten Siedlungsbereich, der ursprünglich in den 1950er Jahren entstanden und i. W. durch typische Siedlungshäuser und große Grundstücke geprägt ist.



Auszug aus dem Ursprungsplan Nr. 218 „Am Wald“ (Stand 1981)

**Wesentliches Planungsziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 218** stellte die planerische Absicherung einer angemessenen Nachverdichtung im baulichen Bestand dar. Es sollte die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnraum durch An- und Ausbau der bestehenden eher kleinen Wohngebäude geschaffen werden. Dieses Ziel sollte i. W. mit der Festsetzung von ca. 20 m tiefen Baufenstern und der Vorgabe einer zweigeschossigen Bauweise erreicht werden.

Der Ursprungsplan lässt zudem Einzel- und Doppelhäuser zu und setzt das gesamte Gebiet als reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO fest. Der Bebauungsplan Nr. 218 ist 1981 rechtskräftig geworden, so dass für den Plan bisher die Baunutzungsverordnung von 1977 Anwendung findet. Mit der Überplanung der vorhandenen Bebauung sollte die Weiterentwicklung des Gebiets städtebaulich geordnet werden.

## 2.2 Planungsanlass und Planungsziele

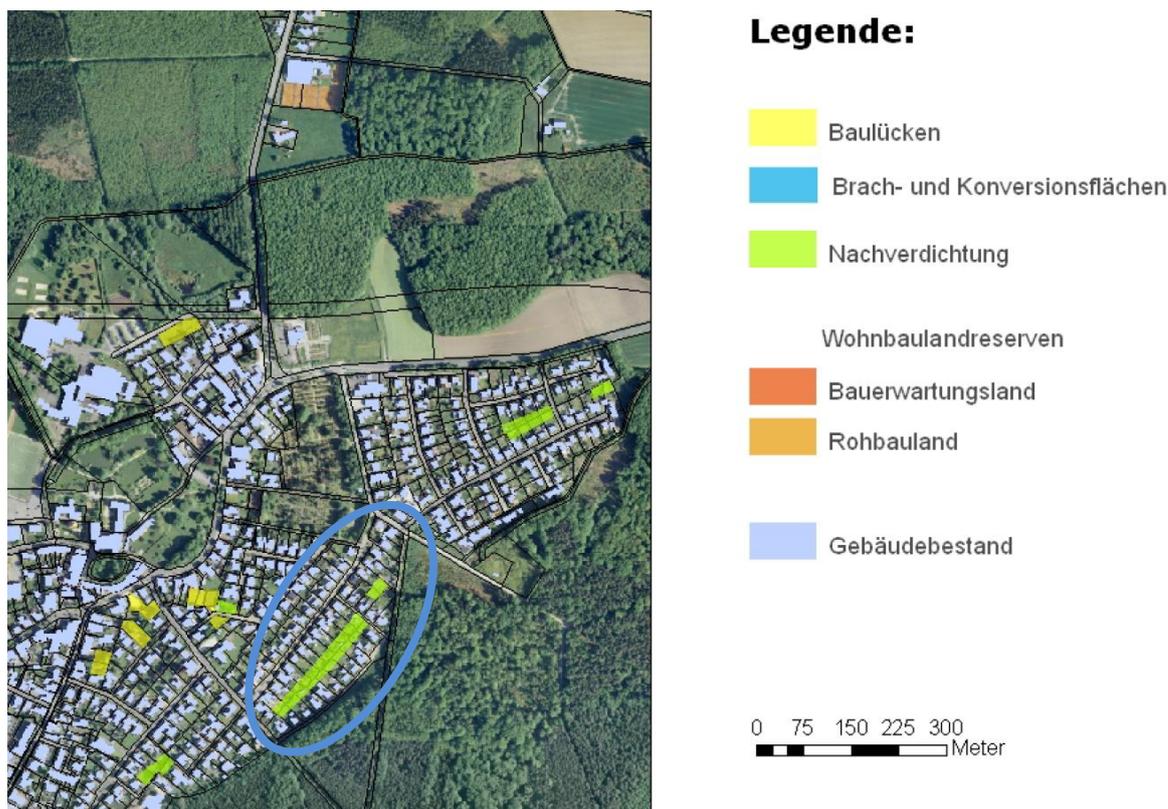
Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz befasst sich seit einiger Zeit intensiv mit den Herausforderungen des **demographischen Wandels**. Zum einen wird regelmäßig in den kommunalen Ausschüssen über die demographische Entwicklung von Herzebrock-Clarholz diskutiert. Zum anderen hat die Gemeinde 2010 ein **Wohnbaulandbedarfskonzept**<sup>1</sup> für den gesamten Ort erarbeiten lassen, das sich insbesondere mit dem Zusammenspiel zwischen den Möglichkeiten der Aktivierung von Nachverdichtungspotenzialen im Siedlungsbestand und dem weiteren Bedarf an Neuausweisungen von Wohnbauland auseinandersetzt. Um für den gesamten Siedlungsbereich und die Infrastrukturen eine stabile Nutzung und Entwicklung zu erzielen, strebt die Gemeinde im Ergebnis eine **dreiteilige Herangehensweise** an:

- Nachnutzung von Altimmobilien unterstützen,
- Nutzung von Baulücken und sonstigen flächenhaften Nachverdichtungspotenzialen unterstützen sowie
- Bauland moderat ausweisen.

Das Wohnbaulandbedarfskonzept hat die **Flächenpotenziale der Innenentwicklung** in drei wesentliche Maßnahmentypen aufgeteilt (Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Brach- und Konversionsflächen) und konkret rechnerisch ermittelt. Danach verfügt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz im gesamten Gemeindegebiet über ca. 1,02 ha nutzbare Wohnbauflächen durch **Nachverdichtungsflächen**. Auch für den Geltungsbereich der vorliegenden I. Planänderung und Erweiterung hat das Wohnbaulandbedarfskonzept die Potenziale der Innenentwicklung durch Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich der tiefen Grundstücke herausgestellt. Auf das Wohnbaulandbedarfskonzept wird ausdrücklich Bezug genommen.

---

<sup>1</sup> Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2011): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Bonn.



Auszug Karte 4a aus dem Wohnbaulandbedarfskonzept: Potenziale der Innenentwicklung und Wohnbaulandreserven

Vor diesem Hintergrund haben der Planungsausschuss und der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Sommer 2011 beschlossen, u. a. den Bereich zwischen Hove-saat und Wald insgesamt zu überplanen und somit den Bebauungsplan Nr. 218 zu ändern und erweitern. Wesentliches Planungsziel ist die Überprüfung und Festlegung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bestehenden Siedlungszusammenhang. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die überplanten Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen neu zu ordnen. **Übergeordnete Planungsziele** für die I. Planänderung und Erweiterung sind nach der bisherigen Beschlusslage unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange:

- Städtebaulich sinnvolle Überarbeitung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Ursprungsplans - Anpassung an aktuelle Rahmenbedingungen und somit Überplanung des reinen Wohngebiets als allgemeines Wohngebiet.
- Überprüfung der im Ursprungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und Festlegung von neuen Baufeldern im erweiterten Geltungsbereich.
- Sicherung des Bestands mit umfeldverträglichen Erweiterungsmöglichkeiten. Nach den Ergebnissen einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit soll dabei der bestehende Siedlungscharakter gesichert werden. Die zunächst vorgeschlagene Option der rückwärtigen Bebauung der tiefen Grundstücke durch Einzelhäuser ist breit abgelehnt worden. Dies soll berücksichtigt werden, indem Nachverdichtungsmöglichkeiten nur durch Ergänzungen im baulichen Bestand ermöglicht werden.
- Gleichzeitig sollen heute übliche städtebauliche und gestalterische Regelungen zur Erhaltung einheitlicher Straßenzüge und baulicher Ensembles getroffen werden.

Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Siedlungsgefüge im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu definieren und den gegebenen städtebaulichen Charakter des Quartiers zu sichern.

Im Rahmen der vorliegenden I. Planänderung und Erweiterung wird die städtebauliche Ordnung verträglich für die Nachbarschaft abgesichert. Verbunden mit der Überplanung ist die Umstellung auf die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990. Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ wird künftig durch die vorliegende I. Planänderung und Erweiterung überplant und vollständig überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken. Sollte sich die vorliegende I. Planänderung und Erweiterung ggf. als unwirksam erweisen, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft sondern „lebt wieder auf“.

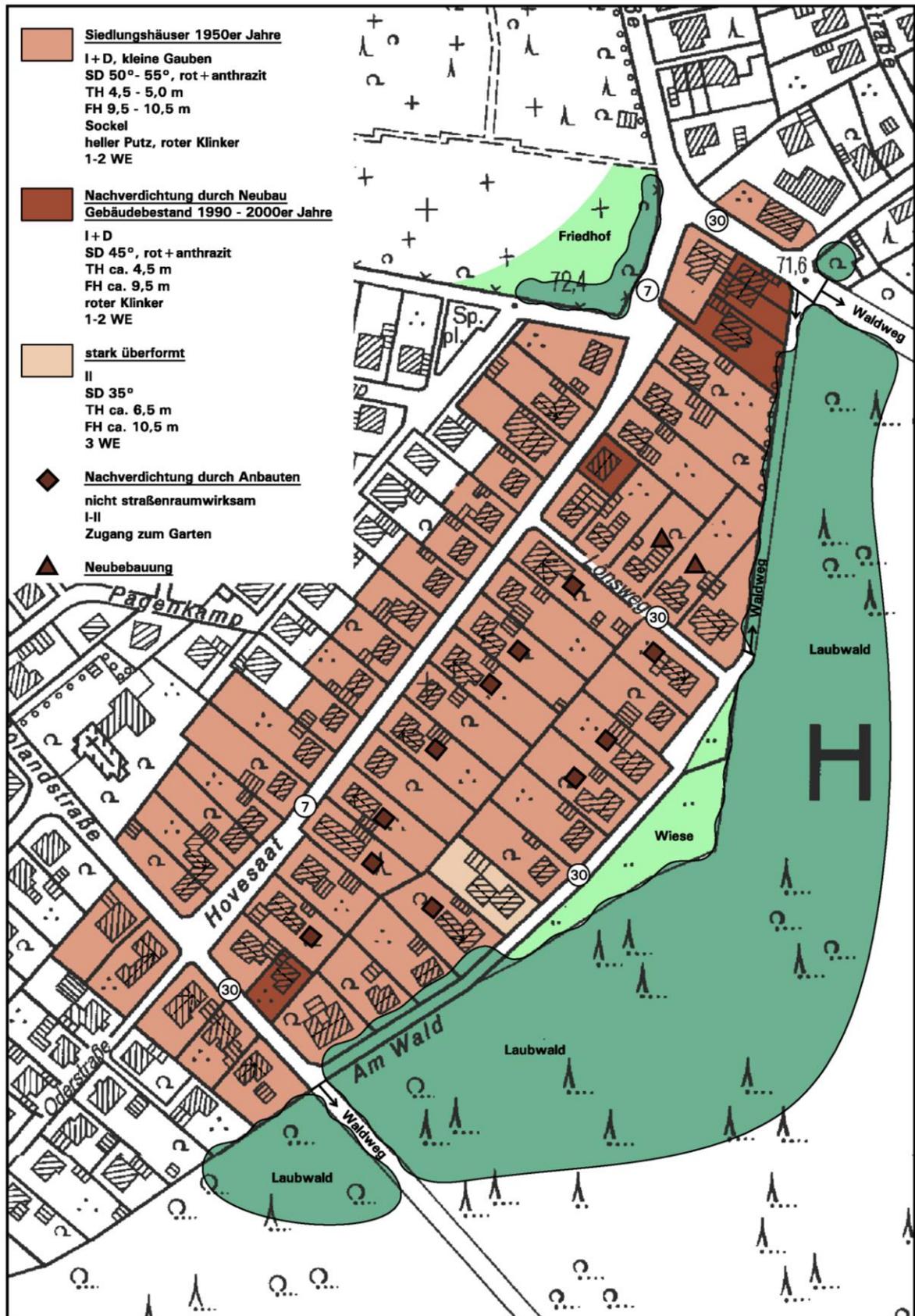
Die vorliegende Planung dient der **Innenentwicklung**. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von 2,0 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Die vorliegende I. Planänderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 wird somit im Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

### 2.3 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet der I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 ist seit den **1950er Jahren** bebaut. Es liegt zentral ca. 300 m entfernt vom nordwestlich gelegenen historischen Ortskern um das ehemalige Kloster. Im Änderungsbereich wird vorwiegend gewohnt, im Norden hat sich am Wald ein Imker eingerichtet.

Die meist traufständigen und nur im Süden und Norden der Hovesaat giebelständigen Gebäude weisen als sogenannte **Siedlungshäuser** in Gebäudekubatur und Formensprache ein großes Maß an **Homogenität** hinsichtlich ihrer Höhe, Dachform und -neigung sowie ihrer Stellung entlang der Straße auf. Die Wohnhäuser verfügen über steil geneigte Satteldächer mit Dachneigungen um 50°. Das zweite Geschoss der Gebäude findet sich z. T. im Dachraum. Dachaufbauten sind bei diesen Gebäuden nur in untergeordnetem Maß vorhanden. Die 1½-geschossigen freistehenden Einfamilienhäuser haben meist rote Klinker- oder helle Putzfassaden.

Einige Grundstücke sind mit maximal ca. 18 m schmal, weisen jedoch eine Länge von 45 m bis 60 m auf. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden i. W. als Gärten genutzt und stellen sich als Rasen- und Beetflächen dar. Die Vorgärten sind als halb-öffentlicher Raum durchgängig offen gestaltet. Die Wohngebäude liegen gleichmäßig 5 m bis 6 m von der Straße entfernt. Die wenigen Einfriedungen aus Gehölzen sind meist flach. Die für Siedlungsgebiete aus den 1950er Jahren typischen Einfriedungen aus Hainbuchen sind nur noch selten vorhanden.



Übersicht: Gebäudetypologie Kennzeichnung realisierte Nachverdichtung (Stand Oktober 2012)

Sowohl entlang der Hovesaat als auch am Wald sind einige der vorhandenen Siedlungshäuser in den vergangenen Jahren erweitert worden. Im rückwärtigen Bereich sind **z. T. großformatige Anbauten** entstanden, um den Wohnraum zu vergrößern und ggf. ein Mehrgenerationenwohnen zu ermöglichen. Diese Anbauten sind i. W. nicht straßenraumwirksam. In Randlagen wurden Grundstücke mit direktem Anschluss an die umliegenden Straßen geteilt und neu bebaut. Diese Gebäude sind in den 1990er und 2000er Jahren entstanden und weisen als 1½-geschossige Gebäude eine meist flachere Höhenentwicklung und Dachneigung als die Siedlungshäuser auf. Entlang der Straße Am Wald wurde ein Siedlungshaus durch Aus- und Umbau komplett überformt. Die Höhenentwicklung und Gebäudekubatur fügen sich nicht in das städtebauliche Umfeld mit den Siedlungshäusern ein. Leerstand war zwischenzeitlich nur am Lönsweg festzustellen, hier sind inzwischen Baugenehmigungen für eine Neubebauung erteilt worden. Die grundlegenden Überlegungen zu den Inhalten der vorliegenden Planung sind dabei bereits eingeflossen.

Nordwestlich der Hovesaat, nordöstlich der Fürst-Adolf-Straße und südwestlich der Bolandstraße schließen sich weitere ältere Siedlungsgebiete mit ähnlichen baulichen Strukturen an das Plangebiet an. Der Bereich nordwestlich der Hovesaat wurde vor einigen Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 225 überplant. Hier wurde bereits das Planungsziel verfolgt, auf den tiefen Grundstücken Nachverdichtung durch Neubau umgebungsverträglich zuzulassen. Während im Nordwesten der Friedhof angrenzt, liegt im Südosten das große zusammenhängende Waldgebiet Boland.

### 3. Planungsgrundlagen

#### 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Änderungsbereich als Teil des *Allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) festgelegt. Das unmittelbar östlich angrenzende Waldgebiet Boland ist als *Waldbereich* mit den überlagernden Freiraumfunktionen *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung* und *Regionale Grünzüge* dargestellt. Die Bauleitplanung entspricht weiterhin den landes- und regionalplanerischen Zielen.

Das Plangebiet ist im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz als *Wohnbaufläche* dargestellt. Östlich schließen *Flächen für die Forstwirtschaft* und das Landschaftsschutzgebiet an. Die Bebauungsplanänderung wird weiterhin aus der geltenden Darstellung des FNP entwickelt.

#### 3.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

##### a) Naturschutz und Landschaftspflege

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

Die überplante Fläche ist straßenbegleitend weitgehend bebaut und durch die Hausgärten durchgrünt. Im Änderungsbereich und im näheren Umfeld liegen keine **Naturschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das **Landschaftsschutzgebiet** beginnt unmittelbar südöstlich mit dem Wald. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. **Gesetzlich geschützte Biotope** gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW<sup>2</sup> geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. In einer Entfernung von ca. 300 m liegen im Osten zwei Flächen, die als „Altholzbestände im Waldgebiet östlich Herzebrock“ im Biotopkataster des Landes NRW geführt werden (Kennung BK 4115-158).

### b) Artenschutz

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Ergänzend wird auf Kapitel 5.3 der Begründung verwiesen.

### 3.3 Gewässer

**Oberflächengewässer** sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen nicht in einem **Überschwemmungsgebiet**. Der Änderungsbereich liegt in der **Wasserschutzzone IIIB** des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets Herzebrock-Quenhorn.

### 3.4 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>3</sup> stehen **im Norden** des Plangebiets **stark sandige Lehmböden** als Pseudogley-Braunerde an. Diese Böden sind insgesamt durch eine meist mittlere Wasserdurchlässigkeit im Oberboden, die im Unterboden geringer wird, eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. Es besteht eine schwache Staunässe tiefer als 4 dm unter Flur. **Im Süden** entlang des Walds stehen eher **tonige Lehmböden** als Pseudogley an. Diese Böden sind insgesamt durch eine sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität geprägt. In Unterhanglagen kann z. T. strake Staunässe bis in den Oberboden vorkommen.

---

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

<sup>3</sup> Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

Es herrscht regelmäßig ein ausgeprägter Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Im Plangebiet ist jedoch davon auszugehen, dass aufgrund der bereits erfolgten Bebauung und der relativ intensiven Nutzung der Gärten diese Böden überprägt worden sind.

Die sandigen Lehmböden im Norden sind landesweit als **Stufe 1, schutzwürdige Böden (Fruchtbarkeit)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden<sup>4</sup>. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 „Am Wald“ 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, Tel.: 05241/85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

**Kampfmittel** sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- und Baudenkmale** sind im Geltungsbereich 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.

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

---

<sup>4</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

## 4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die vorliegende I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 „Am Wald“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des innerörtlichen Wohngebiets zwischen Hovesaat und der Straße Am Wald 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 planungsrechtlich zwingend verbundene **Umstellung des Teilgebiets des Ursprungsplans auf die BauNVO 1990** in der aktuellen Fassung.

### 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der I. Änderung und Erweiterung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Der Ursprungsplan setzt die Bebauung in seinem Geltungsbereich am Wald bisher als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO fest. Im Rahmen der vorliegenden I. Änderung ist künftig insgesamt die Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO** vorgesehen. 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 gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden dabei ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen keinesfalls gerecht werden könnten. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Regelung ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Zusammenhang mit der Diskussion rückwärtiger Nachverdichtungsmöglichkeiten durch Einzelbaukörper umfassend mit der Öffentlichkeit erörtert worden. Im Ergebnis soll der vorhandene Quartierscharakter mit straßenbegleitender Bebauung und tiefen rückwärtigen Gärten gesichert und fortentwickelt werden. Nachverdichtungsmöglichkeiten sollen dabei auf die bauliche Ergänzung der Straßenrandbebauung durch straßenabgewandte Anbauten gelenkt werden. Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll anhand der gegebenen Grundstücksgrößen entwickelt und insgesamt auf 3 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt werden. Die Limitierung gewährleistet insgesamt eine weiterhin dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

### **b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB orientieren sich i. W. am vorhandenen baulichen Bestand im Änderungsgebiet selbst und in der näheren Umgebung. Zur weitgehenden Wahrung des gegebenen Siedlungsbilds wird dieses Vorgehen für vertretbar erachtet.

Hingewiesen wird hier nochmals darauf, dass das Plangebiet mit der vorliegenden I. Änderung und Erweiterung 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:

- Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird mit 0,3 moderat festgesetzt, um auch auf diese Weise die gegebene Durchgrünung des Gebiets durch die rückwärtigen, wenig versiegelten Gartenflächen zu unterstützen.
- Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird mit Blick auf maximal zwei zulässige Vollgeschosse entsprechend der überwiegenden (rechnerischen) Bestandssituation mit 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung erlaubt jedoch gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität bei der Ausnutzbarkeit der teilweise schmalen Grundstücke im Dachraum bzw. bei rückwärtigen Erweiterungen.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird entsprechend der Vorgaben des Ursprungsplans insgesamt weiterhin auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Bauordnungsrechtlich ist die Nutzung des Dachs zu Wohnzwecken häufig als zweigeschossig einzustufen. Die Höchstzahl von zwei Vollgeschossen räumt den Eigentümern im gesamten Änderungsbereich daher ausreichend Flexibilität bei der Nutzung und bei einem ggf. erfolgenden Ausbau des Dachs ein.
- Der Ursprungsplan reguliert die Höhenentwicklung bisher mit Hilfe der Festsetzung von DREMPeln. Aufgrund der Unbestimmtheit dieser Vorgabe soll nun eine sinnvolle Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude durch konkrete Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen erfolgen. Die Sicherung der straßenräumlichen Wirkung der Gebäude wird **unmittelbar straßenbegleitend** dabei neben der **Festsetzung der maximalen Firsthöhe** durch konkrete Festsetzung der **Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß** - mit Ausnahme der Straße Am Wald - im erdgeschossigen Rahmen unterstützt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich i. W. an beispielhaften Gebäudehöhen der vorhandenen Siedlungshäuser.

Für **rückwärtige Anbauten** wird im Sinne der Nachverdichtung dagegen ein größerer Spielraum eröffnet, hier wird ein **Maximalmaß der Traufhöhe** zugelassen, das

voll zweigeschossige Anbauten ermöglicht. Zur Wahrung der Straßenraumwirkung wird die zulässige **Maximalhöhe des Firsts** rückwärtig aber um 0,5 m abgestuft.

Eine Überschreitung der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhen kann bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand zugelassen werden, soweit sie sich an der Höhe des Altbaus orientieren. Damit wird das Ziel verfolgt, die prägende Struktur der Siedlungshäuser entlang der Straßenzüge zu bewahren.

Aufgrund der einseitigen Bebauung am Siedlungsrand gegenüber des Walds wird an der Straße Am Wald auch in erster Reihe eine höhere Traufhöhe von bis zu 6,5 m zugelassen, da die Höhenentwicklung in diesem Randbereich nicht wesentlich städtebaulich wirksam ist.

- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird in dem ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Die Bauweise wird als **offene Bauweise** mit Zulässigkeit nur von Einzelhäusern festgesetzt, um dem Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Straßenraumwirkung entsprechend des Bestands weiter entgegen zu kommen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** bestimmt und richten sich z. T. nach den Regelungen des Ursprungsplans. Bei der Neuordnung der überbaubaren Flächen finden u. a. Gebäudebestand, Gebäudeausrichtung, Nachbarverträglichkeit, Randlage zum Wald sowie die Grundstückstiefe Berücksichtigung. Im Zuge der Bestandsaufnahme wurde deutlich, dass im Plangebiet unter Beachtung dieser Belange ein Nachverdichtungspotenzial besonders im Süden sowie entlang der Nordseite des Lönswegs i. W. in An- und Erweiterungsbauten besteht.

Unter Berücksichtigung bestehender Grundstücksgrenzen und Wohngebäude wurden die überbaubaren Flächen daher in Teilbereichen in einer entsprechenden Tiefe von überwiegend 20 m festgesetzt, um **An- und Umbauten** im Sinne einer Nachverdichtung zu erleichtern. Die Ergänzungen der überbaubaren Flächen dienen insgesamt einer gebiets- und nachbarschaftsverträglichen Weiterentwicklung. Der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie wird für weite Teile entlang der langen Straßenzüge der Hovesaat und Am Wald übernommen.

- **Garagen und Carports** können auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden. Sie müssen jedoch zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5 m Abstand einhalten. Diese Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich, gleichzeitig mindert der Mindestabstand zum Straßenraum unverträgliche Wirkungen auf den öffentlichen Raum.
- Die **Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper** werden entsprechend der im Bestand vorherrschenden Ausrichtung der Gebäude in einzelnen Teilflächen des Plangebiets vorgegeben. Die Regelung sichert langfristig eine umgebungsverträgliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum in städtebaulich homogenen Straßenzügen.

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

Der Ursprungsplan aus dem Jahr 1981 beinhaltet nur wenige Festsetzungen zur Regelung der Baugestaltung (Dachgestaltung, Drempeelhöhe). In der vorliegenden Änderungs- und Erweiterungsplanung sollen die **örtlichen Bauvorschriften** gemäß § 86 BauO NRW des Ursprungsplans überprüft, sinnvoll aktualisiert und auf die Bestandsituation 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. Der Quartierscharakter soll erhalten werden. 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 sowie der Objektplanung 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 Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung des Außenraums.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen und in Nachbarschaft zu Altquartieren häufig mangelhaft ist. Regionaltypisch und das Plangebiet prägende Dachform ist das Satteldach. Diese Struktur ist schützenswert, daher lässt der Bebauungsplan straßenbegleitend insgesamt nur diese **Dachform** zu. Die Dachform wird im Bereich der bestehenden Siedlungshäuser entlang der wesentlichen Straßenzüge mit der Festsetzung einer steilen Dachneigung kombiniert. Aufgrund der weitergefassten Mindest- und Maximalwerte der Traufhöhe entlang der Straße am Wald, wird die Bandbreite der Dachneigung entsprechend nach unten erweitert, um die Ausbildung des Satteldachs auch bei höherer Traufhöhe zu ermöglichen. Für die rückwärtigen, kaum straßenraumwirksamen Teile der Baufelder werden zur Unterstützung der baulichen Ausnutzung durch Anbauten im Sinne der Nachverdichtung auch flachere Neigungen bis hin zum Flachdach zugelassen. Zudem werden bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden aufgrund der bestehenden Situation in der Umgebung abweichende Dachneigungen 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. Auf der anderen Seite bieten Dachaufbauten einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung in bereits bebauten Bereichen. Die getroffenen Regelungen stellen ein ortsübliches von der Gemeinde in ähnlichen Fällen festgesetztes Maß dar und sichern die baulich-visuelle Unterordnung der Dachaufbauten in einem Gebiet, in dem die Dächer heute noch weitgehend einen geschlossenen Eindruck vermitteln können.

Darüber hinaus werden einheitliche Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Von den Herstellern werden zunehmend ausgefallene, künstliche Farbgebungen angeboten (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb).

Diese „Ausreißer“ entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden daher grundsätzlich ausgeschlossen.

**Glänzende Dacheindeckungen** sind insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit unzulässig. Durch die I. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 218 wird ein bestehendes und bebautes Wohngebiet überplant. Insbesondere die weitgehend vorhandene einheitliche Dachgestaltung sowie Formensprache der Gebäude trägt zur Attraktivität des Wohngebiets bei. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Plangebiet bislang noch nicht realisiert. Ziel der Planänderung ist u. a., die bauliche und gestalterische Qualität des Wohngebiets zu wahren und einen Beitrag zur positiven und konstruktiven Ortsbild- und Gestaltungspflege zu leisten. Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild würden diesem Planungsziel widersprechen.

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 Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. In der Umgebung des Plangebiets überwiegt die Dachfarbe rot bis rotbraun. Vor diesem Hintergrund werden quartiertypische rote Dacheindeckungen empfohlen.

**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, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energieträger von Bund und Ländern gefördert werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung zur **Gestaltung der Fassaden**. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude, zu denen in der Dachfläche liegende Dachaufbauten nicht gehören, sind weiterhin aus rotem bis rotbuntem Sicht-/Verblendmauerwerk oder aus hellem Putz auszuführen, um den städtebaulichen Gesamteindruck zu erhalten. Holzblockhäuser werden ausgeschlossen. Diese Gestaltungsfestsetzung betrifft die Hauptbaukörper, für untergeordnete Bauteile können auch andere Materialien zugelassen werden. Die bestehenden Gebäude haben rote Klinker- sowie helle Putzfassaden.

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.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem ebenen Gelände herausgehobene Keller-geschosse 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.

Bei der vorliegenden Überplanung eines bereits bebauten Gebiets können sich im Einzelfall Diskrepanzen zwischen den baugestalterischen Festsetzungen und der Gestalt der vorhandenen Gebäude ergeben. Die gestalterischen Festsetzungen können im Altbestand teilweise nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund sollen im Einzelfall **Abweichungen für den überplanten Altbestand** zugelassen werden können.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dies 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. Die ortsbildprägenden halb-öffentlichen Vorgartenbereiche entlang der gesamten Straßenzüge im Plangebiet sollen in ihrer Struktur erhalten bleiben. Mit dem Ziel der einheitlichen Gestaltung und der Durchgrünung des Gebiets werden Einfriedungen im Vorgartenbereich nur als Laubhecken zugelassen. Rückwärtig und innerhalb sind Kombinationen mit anderen Materialien möglich. Zur Unterstützung der Zielsetzung wird zusätzlich eine Höhenbegrenzung entlang der Straßenverkehrsflächen sowie der seitlichen Einfriedung der Vorgärten festgelegt.

### 4.3 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** wird im Zuge der vorliegenden I. Änderung nicht geändert. Sie ist weiterhin über die nordwestlich verlaufende Hovesaat, die südöstlich verlaufende Straße Am Wald sowie die Bolandstraße im Süden, den zentral verbindenden Lönsweg und die Fürst-Adolf-Straße im Norden gewährleistet. Während die Hovesaat als Tempo 7-Zone ausgewiesen ist, beträgt die maximale Höchstgeschwindigkeit auf den anderen Straßen 30 km/h. Diese Rahmenbedingungen ermöglichen eine angemessene Wohnruhe. Durch die vorliegende Planänderung ist nicht mit einer maßgeblichen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Die Hovesaat wurde in den 1980/1990er-Jahren mit aufwendiger Gestaltung neu ausgebaut, während die Straße Am Wald und der Lönsweg noch den ursprünglichen Ausbauzustand aufweisen.

Sowohl die Bolandstraße als auch die Fürst-Adolf-Straße weisen Funktionen als (Wohn-)Sammelstraßen für die angrenzenden Wohngebiete auf. Sie führen Richtung Norden auf die Gütersloher Straße mit direktem Anschluss an die B 64, worüber die **Anbindung an das überörtliche Straßennetz** sichergestellt ist.

Die Belange des Kfz-Verkehrs sowie der Fußgänger und Radfahrer sind durch den vorhandenen Ausbau bereits berücksichtigt. Öffentliche **Parkplätze** sind in den breiteren Abschnitten der Hovesaat und der Straße Am Wald eingerichtet. Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

Der **Anschluss an den ÖPNV** erfolgt über die Buslinie 74 auf der Gütersloher Straße Richtung Gütersloh und Clarholz. Ab Pixel wird die Linie seit einiger Zeit nur noch als Schulbus eingesetzt. Die Bushaltestelle liegt in unmittelbarer Nähe am Friedhof. Zudem ist über diese Anbindung der Anschluss an den Bahnhof sichergestellt. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 2 km, worüber die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster gewährleistet ist.

Am südlichen und nördlichen Rand des Plangebiets führt jeweils ein **Fuß- und Radweg** als geschotterter Waldweg in das Waldgebiet Boland. Der Boland hat mit seinem ausgeprägten Wegenetz eine wichtige Naherholungsfunktion für den gesamten Ort. Diese Fuß- und Radwege sind von der vorliegenden I. Planänderung nicht betroffen.

#### 4.4 Immissionsschutz

Das Änderungsgebiet liegt deutlich abgesetzt südlich der Gütersloher Straße, relevante **Immissionen aus Straßenverkehr** werden nicht gesehen. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren vollständig bebaut, Probleme hinsichtlich Lärmimmissionen sind nicht bekannt. Mit Blick auf die moderate Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten wird auch die künftig zu erwartende Verkehrslärmsituation als zumutbar angesehen, da nicht mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind keine ggf. maßgeblichen Gewerbebetriebe bekannt, die zu erheblichem **Gewerbelärm** führen könnten. **Landwirtschaftliche Nutzungen** im Umfeld des Plangebiets bestehen nicht. Relevante Immissionen sind nicht erkennbar. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher insgesamt nicht gesehen.

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z. B. durch Staub, Geruch etc., liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird nach heutigem Stand insgesamt nicht gesehen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Planverfahren keine anderweitigen Erkenntnisse oder Informationen mitgeteilt.

#### 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

##### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Plangebiets sowie die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgen durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Siedlungsbereich, ergänzende Maßnahmen für die Neubauten sind im Zuge der Planumsetzung durchzuführen.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Baugebiets mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine **Mindestlöschwassermenge** für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

Die Anforderungen des Brandschutzes werden für das Gebiet auf Grund der Bestandsituation als grundsätzlich gesichert angesehen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“<sup>5</sup> des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

#### **b) Wasserwirtschaft**

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Norden des Plangebiets stark sandige und im Süden tonige Lehmböden an. Dies sind Böden mit geringer Wasserdurchlässigkeit. Darüber hinaus bildet sich teilweise Staunässe im Oberboden. Der mögliche Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten **Niederschlagswasser** ist daher im Zuge von Umsetzungsmaßnahmen zu prüfen. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung allenfalls in begrenztem Umfang auf den Baugrundstücken im Sinne des § 51a LWG stattfinden kann. Dabei sind aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Herzebrock-Quenhorn (Zone IIIB) die Regelungen der entsprechenden Verordnung zu beachten.

Das Erfordernis näherer Festsetzungen bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser wird bei der vorliegenden Planung vor dem Hintergrund der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, der örtlich vorhandenen Kanalisation und der Bodenverhältnisse nicht gesehen. Die Vorgaben des LWG NRW bleiben hiervon unbenommen.

#### **4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Änderungsgebiet ist bereits seit vielen Jahren bebaut. Es ist Teil des innerörtlichen Siedlungszusammenhangs und befindet sich in unmittelbarer Nähe des historischen Herzebrocker Ortskerns. Die unbebauten Grundstücksflächen werden als Gartenflächen genutzt. Teilweise stocken Hecken und sonstige (Klein-)Gehölze auf den Grundstücken. Das Plangebiet ist an drei Seiten Wohngebieten umgeben. Im Südosten grenzt das große zusammenhängende Waldgebiet Boland an.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen sind im Änderungsbereich nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Weitergehende grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden ebenfalls nicht vorgegeben. Aufgrund der bestandsorientierten Überplanung des Wohngebiets wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet.

---

<sup>5</sup> [www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt\\_Brandschutz\\_in\\_der\\_Bauleitplanung.pdf](http://www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf)

## 5. Umwelrelevante Auswirkungen

### 5.1 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. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, 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.

### 5.2 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. Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahren vollständig bebaut. Die Entscheidung zur Inanspruchnahme des Änderungsbereichs ist bereits schon in den 1950er Jahren getroffen worden. Bodeneingriffe sind bereits erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden inzwischen überprägt worden sind.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen. Mit der vorliegenden I. Planänderung wird eine angemessene, nachbarverträgliche Nachverdichtung im bestehenden Siedlungsgefüge ermöglicht. 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. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen und verträglich erachtet.

### 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung kann die

**Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>6</sup> zu Grunde gelegt werden.

Nach der Liste des LANUV über planungsrelevante Arten in NRW können nach Abfrage für das Messtischblatt 4115, Quadrant 2 (Rheda-Wiedenbrück) in den Lebensraumtypen Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude potenziell 5 Fledermausarten (alle streng geschützt) sowie 17 Vogelarten potenziell vorkommen.

Von den aufgeführten Arten befindet sich unter den Fledermäusen der Kleine Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für die Waldohreule, den Kuckuck, die Mehlschwalbe, den Kleinspecht, die Rauchschnalbe, den Pirol, den Feldsperling und den Gartenrotschwanz ein ungünstiger und für das Rebhuhn 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.

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Störeinflüsse durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten in Richtung der südöstlich angrenzenden Waldflächen und des Friedhofs im Nordwesten ausgewichen sind und im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit Hausgärten sind insbesondere die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten“) zu erwarten.

Durch die Planung kann es insbesondere mit dem Umbau oder der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Versiegelung und Beseitigung von Gehölzen zu Beeinträchtigungen von Belangen des Artenschutzes kommen (sogenannte **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die vor Ort vorkommenden Lebensräume werden sich aufgrund der vorliegenden Planung i. W. nicht verändern. Die vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden bestandsorientiert weiterentwickelt. Das Plangebiet wird auch aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen behalten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o. g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor.

---

<sup>6</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Planverfahren keine anderweitigen Erkenntnisse oder Informationen 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 **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW 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, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

#### 5.4 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 Planänderungen, 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 Nachverdichtung in rückwärtiger Lage auf bereits erschlossenen Grundstücken innerhalb eines Ortskernnahen Wohngebiets ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden auf bislang als erweiterte Gartenbereiche für private Wohngebäude genutzten Flächen statt. Aufgrund der Rahmenbedingungen wird die Mobilisierung der Fläche somit für sinnvoll gehalten, die Nachverdichtung entlastet zudem (hier geringfügig) den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o. g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

## 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der so genannten **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamt abwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfügt bisher über kein gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept, in dem z. B. auch Ziele für die Stadtplanung und -entwicklung verankert wären. Somit können im vorliegenden Planverfahren keine konkreten kommunalen Zielsetzungen berücksichtigt werden. Die vorliegende I. Planänderung überplant einen Teilbereich eines seit vielen Jahren bebauten Wohngebiets. Sie dient der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang, es werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten mit Wirkung in den freien Landschaftsraum geschaffen. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind nicht zu erwarten. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Ortsklima bei. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen geringfügigen baulichen Entwicklung im Straßenrandbereich bei gleichzeitiger Freihaltung der tiefen Gartenflächen von zusätzlicher Wohnbebauung wird von weiteren speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung** und **des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 6. Bodenordnung

Ein Bedarf an bodenordnerischen Maßnahmen wird nicht gesehen.

## 7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	3,2
Straßenverkehrsfläche	0,6
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>3,8</b>

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

## **8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

### **a) Verfahrensablauf**

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 218 „Am Wald“ – I. Änderung und Erweiterung ist durch den Gemeinderat am 20.07.2011 (V-96/2011) gefasst worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde im Januar/Februar 2013 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat ebenfalls am 07.01.2013 eine Bürgerversammlung stattgefunden. In seiner Sitzung vom 05.03.2013 hat der Planungsausschuss der Gemeinde die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten.

Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen vor allem aus der Öffentlichkeit wurde die Verwaltung mit der Durchführung einer Eigentümersammlung beauftragt. Diese erfolgte am 09.10.2013. Die Ergebnisse daraus wurden dem Planungsausschuss am 25.11.2013 vorgestellt und die Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs beschlossen.

Bezüglich der geänderten Planungszielsetzung wurde am 23.06.2014 nochmalig eine Anliegerversammlung durchgeführt. Die Ergebnisse daraus wurden in der Planungsausschusssitzung vom 18.08.2014 beraten und daraufhin die Überarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfs beschlossen. Am 22.09.2014 wurde der geänderte Vorentwurf im Planungsausschuss vorgestellt und der Beschluss für eine erneute frühzeitige Beteiligung gefasst. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 3(1), 4(1) BauGB hat im Oktober/November 2015 stattgefunden.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 18.01.2016 (V-1/2016) über die Ergebnisse der erneuten frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13a i. V. m. § 3(2) BauGB wurde im April/Mai 2016 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt.

### **b) Planentscheidung**

Die vorliegende Planung hat das Ziel, eine angemessene Nachverdichtung durch Anbauten im straßenbegleitenden Bestand bei gleichzeitiger Wahrung der Siedlungsstruktur, des Quartierscharakters und des Straßenbilds zu erreichen. So soll u. a. Mehrgenerationenwohnen ermöglicht werden. Insgesamt soll sich der Charakter des Gebiets nicht wesentlich verändern. Die Gemeinde geht davon aus, dass alle relevanten privaten und öffentlichen Belange im Rahmen dieser Bauleitplanung zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

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

Herzebrock-Clarholz, im Juli 2016