



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 263**

„Prickartzweg/Feldbusch“ - I. Änderung

Dezember 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ (Ursprungsplan)
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- 3. Planungsziele und Plankonzept**
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 4.3 Erschließung und Verkehr
- 5. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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

Mit dem Ziel, aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum ein **neues Wohngebiet** zu entwickeln, hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz 2012/2013 für die ca. 2,3 ha große Fläche nördlich des Prickartzwegs und westlich der Straße Feldbusch im Nordosten von Clarholz den Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ aufgestellt. Nach der Genehmigung der parallel durchgeführten N-18. FNP-Änderung erlangte der Bebauungsplan mit Bekanntmachung im April 2014 seine Rechtskraft. Die Grundstücke wurden bereits 2014 vollständig veräußert, der Bau der ersten Wohnhäuser erfolgte 2015. Inzwischen sind ausgenommen weniger Restgrundstücke im Nordosten des Plangebiets alle Parzellen bebaut.

Im Zuge der **Planrealisierung** sind mehrere Wohngebäude errichtet worden, die in der Gestaltung der Fassaden nicht den baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen. Zudem sind im weiteren Verlauf Einfriedungen entstanden, die ebenfalls nicht mit den gestalterischen Regelungen übereinstimmen. Es wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten mit der Bauordnungsbehörde des Kreises Gütersloh diskutiert. Zudem hat die Gemeinde insgesamt bei der Entwicklung der letzten Wohngebiete festgestellt, dass die bisherigen gestalterischen Festsetzungen teilweise schwer umsetzbar sind bzw. von den Bürgern nicht durchgängig angenommen und umgesetzt werden. Diese Situation war Anlass einer **politischen Grundsatzdiskussion im Fachausschuss zur Baugestaltung in Wohngebieten**. In diesem Zuge fanden Ortsbesichtigungen in unterschiedlich alten Wohngebieten im Gemeindegebiet statt. In Workshops haben die Politiker zur künftigen Gestaltung von Dächern, Fassaden, Einfriedungen etc. diskutiert.

Im **Ergebnis** der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich die Gemeinde dazu entschieden, von dem bisherigen städtebaulichen Ziel, ortstypische Gestaltungselemente wie z. B. rotes Ziegelmauerwerk in ihrem Gemeindegebiet zu bewahren und fortzuentwickeln, abzurücken und grundsätzlich mehr Baufreiheit in neuen Wohngebieten zuzulassen. Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Gemeinde am 06.07.2016 die neuen Gestaltungsfestsetzungen für künftige Wohngebiete beschlossen (V-152/2016). Diese umfassen nur noch sehr grundlegende Vorgaben zur Gestaltung von Dächern, Fassaden, Doppelhäusern und Hausgruppen sowie Vorgärten. Auf die intensiven politischen Beratungen wird ergänzend verwiesen.

Diese beschlossene allgemeingültige Herangehensweise fand erstmals Anwendung im **Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“**, der die Flächen unmittelbar gegenüber des Bebauungsplans Nr. 263 umfasst. Mit dem Ziel größerer Baufreiheit wurden hier zudem die Nutzungsmaße flexibler vorgegeben. Eine städtebauliche Quartierbildung sollte insbesondere durch abgestufte Vorgaben zu Mindest- und Höchstmaßen der baulichen Gesamthöhe beeinflusst werden. Dieses Wohngebiet ist bereits weitgehend umgesetzt und weist eine deutlich heterogenere bauliche Struktur als die zuletzt im Gemeindegebiet realisierten Wohngebiete auf.

Vor dem Hintergrund der erläuterten Grundsatzentscheidung für mehr Flexibilität in der Baugestaltung sollen die beschlossenen gestalterischen Festsetzungen im Zuge der vorliegenden **I. Änderung** auf den Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ übertragen werden. Somit umfasst die I. Änderung den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplans. Neben der Anpassung der örtlichen Bauvorschriften wird der Bebauungsplan im Bereich der mittig verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche an den tatsächlich erfolgten Ausbau angepasst. Der festgesetzte Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger wird von 4,5 m auf 5,0 m verbreitert, während der Abstand zwischen der Verkehrsfläche und dem Baufeld von 4,0 m auf 3,5 m verringert wird. Dies wird im Sinne der Verkehrssicherheit für städtebaulich vertretbar gehalten. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit insbesondere gegeben, um die neue Zielrichtung zu baugestalterischen Vorgaben in Wohngebieten zu verfestigen.

Die Gemeinde erachtet die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die vorliegende I. Änderung als nicht berührt. Das Erschließungskonzept sowie die Art und die Maße der baulichen Nutzung und die Bauweisen werden nicht angepasst, so dass die grundsätzliche bauliche Struktur im Baugebiet gewahrt bleibt. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten, bzw. der im Ursprungsplan zum Ausdruck gebrachte planerische Wille der Gemeinde wird durch die aufgeführten Änderungsinhalte weiterhin umfasst, da auch künftig grundlegende Gestaltungsvorgaben getroffen werden und die Verkehrsfläche nur geringfügig verändert wird. Die weiteren Voraussetzungen des § 13 BauGB sind ebenfalls erfüllt. 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 (i. W. Allgemeine Wohngebiete und landwirtschaftliche Hofstellen) 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. Auch das nordwestlich in einiger Entfernung gelegene Unternehmen ist nach eigenen Angaben kein sog. Störfallbetrieb i. S. d. § 5(3a) BImSchG. Im Zuge der derzeit laufenden I. Änderung des in dem Bereich geltenden Bebauungsplans Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert - Erweiterung“ werden Störfallbetriebe zudem ausgeschlossen. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde im Ergebnis dazu entschieden, den Bebauungsplan im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Gegenstand der vorliegenden I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 ist somit zum einen die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften und zum anderen die Verbreiterung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Inneren des Plangebiets. Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Ursprungsplans bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die **I. Änderung als Deckblatt** zum Bebauungsplan Nr. 263 durchgeführt. Die unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk.

Die Festsetzungen der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 überlagern mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans. Sollte sich die vorliegende I. Bebauungsplanänderung als unwirksam erweisen, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 263 auf und gelten erneut.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartweg/Feldbusch“ (Ursprungsplan)

Der Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartweg/Feldbusch“ ist aufgestellt worden, um im Ortsteil Clarholz im Anschluss an den bisherigen nordöstlichen Ortsrand ein neues **Wohngebiet zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs** zu entwickeln. Mit überwiegend sog. 1¹/₂-geschossiger Bauweise (zweites Vollgeschoss im Dachraum) mit Einzel- und Doppelhäusern sollte insbesondere die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen für Familien gedeckt werden. Mit der im Inneren des Gebiets zulässigen ebenerdigen Bungalow-Bebauung wird zudem den Anforderungen und Wohnbedürfnissen älterer Menschen Rechnung getragen. Mit der „echten“ zweigeschossigen, kompakten Hausgruppenbebauung sollten mit der Option moderner Bauformen auf kleinen Grundstücken besonders Kleinfamilien angesprochen werden. Das Wohngebiet „Prickartweg/Feldbusch“ ist als

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Eine randliche Eingrünung sollte einen angemessenen Übergang zum freien Landschaftsraum schaffen. Städtebauliche Ziele und Planinhalte ergeben sich aus dem Original-Bebauungsplan mit Begründung.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das noch relativ junge Wohngebiet „Prickartzweg/Feldbusch“ ist inzwischen weitgehend vollständig bebaut, es bestehen nur wenige freie Restflächen im Nordosten des Plangebiets. Insgesamt weist das Gebiet eine **homogene bauliche Struktur** auf. Neben der vollwertig zweigeschossigen Hausgruppe im Westen des Gebiets besteht es i. W. aus 1- bis 1^{1/2}-geschossigen Wohngebäuden als Einzel- oder Doppelhäuser mit überwiegend anthrazitfarbenen Satteldächern, deren Dachneigung zwischen 35° und 45° liegt. Es überwiegen rote Klinkerfassaden, untergeordnet findet sich heller Putz. Das Gelände ist aufgrund der Gartengestaltung vollständig durchgrünt.

2.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) als Grundzentrum eingestuft, das auf Bielefeld als Oberzentrum ausgerichtet ist. Die vorliegend überplante Fläche liegt im zeichnerisch festgelegten Siedlungsraum.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das vorliegende Plangebiet insgesamt als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Bauleitplanung entspricht somit gemäß § 1(4) BauGB den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt den überplanten Bereich als Wohnbaufläche dar. Im Zuge der I. Änderung erfolgt keine Anpassung der Art der baulichen Nutzung. Mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO im Ursprungsplan wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB weiterhin angemessen Rechnung getragen.

Zu den **weiteren planerischen Rahmenbedingungen** der Fläche wird auf die Unterlagen des Ursprungsplans verwiesen. Neue Erkenntnisse haben sich diesbezüglich zwischenzeitlich nicht ergeben.

3. Planungsziele und Plankonzept

Das grundlegende **Plankonzept** des Ursprungsplans wird im Zuge der vorliegenden I. Änderung weiterhin beibehalten. Die geringfügige Anpassung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger dient der bestandsorientierten Überplanung gemäß dem tatsächlich erfolgten Ausbau. Die damit verbundene Verkleinerung des Abstands zwischen Baufeld und öffentlicher Verkehrsfläche um 0,5 m (statt 4,0 m 3,5 m) wird im Sinne der Verkehrssicherheit und aufgrund der sich daraus nicht ergebenden Beeinträchtigung der Belange der Anlieger für städtebaulich sinnvoll und vertretbar gehalten.

Vor dem Hintergrund der in Kapitel 1 erläuterten politischen Entscheidung zur Öffnung der gestalterischen Regelungen in neuen Wohngebieten verfolgt auch die vorliegende I. Änderung des Bebauungsplans das **Planungsziel**, den Bauinteressenten in der Umsetzung ihrer Wohngebäude grundsätzlich mehr Gestaltungsfreiheit einzuräumen. Es werden nur noch grundlegende gestalterische Regelungen getroffen, die einen groben Rahmen geben und markante Ausreißer verhindern sollen. Die Belange der Grundstückseigentümer, die sich im Zuge der Planumsetzung an die derzeit geltenden Vorgaben gehalten haben, sind angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Fortführung der erstmals auf Basis der politischen Grundsatzentscheidung im unmittelbar östlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 265 getroffenen Festsetzungen dient die vorliegende I. Änderung zudem der Stärkung der Konsistenz der neuen gestalterischen Festsetzungen für neu geplante Wohngebiete.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Begründung der unveränderten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung etc., wie des Allgemeinen Wohngebiets als Gebietscharakter sowie einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,4 und 0,7 im WA₁₋₂ bzw. 0,8 im WA₃, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen, ergibt sich aus dem Ursprungsplan und wird hier nicht nochmals ausgeführt. Gleiches gilt für die Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die höchstzulässige Zahl der Wohnungen. Auf die Originalunterlagen des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ wird diesbezüglich verwiesen.

Wie oben dargelegt, dient die vorliegende I. Änderung nur der Anpassung der innen liegenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und der Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ bleiben unberührt. Um die Einordnung in das Plankonzept nachvollziehbar darzulegen, werden die weiterhin gültigen zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplans nachrichtlich in die Plankarte eingetragen. Maßgeblich bleiben jedoch generell die Originalunterlagen des Ursprungsplans. Es handelt sich somit bei der vorliegenden Planung um einen sog. „Schichtenbebauungsplan“.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

Mit dem **ursprünglichen Planungsziel**, die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der umgebenden Bebauung für die Gebäude im Plangebiet zu übernehmen und sie somit verträglich in den städtebaulichen Kontext einzufügen, wurden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ aufgenommen. Diese umfassen i. W. Regelungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Farbe, Ausbauten), Fassadengestaltung (Material, Farbe) und Einfriedungen sowie zur einheitlichen Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern. Ergänzend wird auf den Ursprungsplan verwiesen.

Auf Basis der oben erläuterten politischen Grundsatzentscheidung zu **neuen Gestaltungsvorgaben in neuen Wohngebieten** werden im Zuge der vorliegenden I. Änderung die geltenden örtlichen Bauvorschriften angepasst bzw. ausgedünnt. Dabei werden entsprechend der aktuellen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde ausdrücklich nur äußerst grundlegende Vorgaben getroffen, um der Gestaltungsfreiheit der Bauinteressenten einen großen Spielraum einzuräumen.

Als einen bedeutenden Aspekt bewertet die Gemeinde dabei die **Vermeidung von grellen Farben und glänzenden Materialien**, da diese die Straßenraumwirkung stark negativ beeinflussen und mit Blick auf Blendwirkungen auch zu nachbarlichen Konflikten führen können. In Bezug auf Farben und Materialität strebt die Gemeinde daher insgesamt eine harmonische, i. W. „natürliche“ Wirkung der künftigen Bebauung an und will diese mit entsprechenden **Ausschlüssen in Bezug auf Materialien der Dachdeckung, der Fassaden und der Einfriedungen** unterstützen. **Solaranlagen** bleiben von diesen Regelungen aufgrund der umweltbezogenen Vorteile der regenerativen Energiegewinnung dabei ausdrücklich ausgenommen und grundsätzlich zulässig. Folgende Vorteile werden dabei im Einzelnen gesehen:

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

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen bei Dächern mit mittleren und stärkeren Dachneigungen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, so dass optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen kann. Gleichzeitig soll eine möglichst effektive Ausnutzung auch des Dachraums bei Bauformen mit geneigten Dächern offen gehalten werden. Um dies zu erreichen und das Hauptdach gleichzeitig in gewissem Umfang optisch erkennbar zu erhalten, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten zum Ortsgang festgesetzt.

Bei der **Dacheindeckung und -farbe** werden grelle Farben sowie glänzende Dacheindeckungen mit Ausnahme von Solaranlagen aus den o. g. Gründen ausgeschlossen.

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

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Daher wird diese Regelung weitgehend vollständig aus dem Ursprungsplan übernommen. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen¹.

Großflächige Versiegelungen von **Vorgärten** und zu breite Zufahrtsbereiche führen zu einer erheblichen optischen Vergrößerung des Straßenraums und zu negativen Wirkungen auf die Maßstäb-

¹ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

lichkeit des Erschließungsgerüsts. Um auf einen harmonischen Straßenraum hinzuwirken, werden Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Vorgärten und zur Begrenzung der Zufahrtsbereiche getroffen.

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

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

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander führt diese durch die vorliegende I. Änderung zugelassene Anpassung der baugestalterischen Regelungen aus Sicht der Gemeinde zu keinem unmittelbaren Nachteil für die Anwohner und Eigentümer der bereits realisierten Wohngebäude. Die meisten Grundstücke sind bereits bebaut. Zudem sichern die verbleibenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein verträgliches Einfügen künftiger Wohngebäude in das städtebauliche Umfeld planerisch ab. Die künftig geltenden grundlegenden gestalterischen Vorgaben verhindern darüber hinaus markante gestalterische Ausreißer. Sie ermöglichen aber insbesondere den Bauinteressenten der noch nicht bebauten Grundstücke mehr Flexibilität in der Baugestaltung. Da die Gemeinde in der Abwägung der betroffenen Belange die gestalterische Flexibilität höher gewichtet als die Übernahme der wesentlichen Gestaltungsmerkmale im städtebaulichen Umfeld, wird dies im Ergebnis für vertretbar gehalten. Darüber hinaus werden mit den künftig geltenden Regelungen die oben erläuterten nicht festsetzungskonform entstandenen Fassaden und Einfriedungen im Plangebiet mit erfasst.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren keine weiteren oder anderen Erkenntnisse mitgeteilt.

4.3 Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die vorliegende I. Bebauungsplanänderung nicht angepasst. Die öffentliche Erschließung ist weiterhin i. W. über den Steenwijker Ring ausgehend vom Prickartzweg im Süden gewährleistet, der als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist. Die inneren Grundstücke werden über den mittig verlaufenden Vollenhover Weg erschlossen, der als **öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger** festgesetzt ist. Der Bebauungsplan Nr. 263 sieht dafür bisher eine Breite von 4,5 m vor.

Aufgrund des davon geringfügig abweichenden tatsächlichen Ausbaus in einer Breite von 5,0 m wird im Zuge der vorliegenden I. Änderung diese Verkehrsfläche entsprechend bestandsorientiert angepasst. Dies wird im Sinne eines sicheren Verkehrsflusses für vertretbar gehalten. Die damit verbundene geringfügige Verkleinerung des Abstands zwischen der Verkehrsfläche und dem östlichen Baufeld führt zu keiner Beeinträchtigung der Nutzbarkeit angrenzender Grundstücke. Die Vorgärten weisen hier weiterhin eine angemessene Größe für diese kleinteiligen Strukturen des Wohngebiets auf.

Gemäß Anregung der Straßenverkehrsbehörde im Zuge des Planverfahrens wurde zur Offenlage im Sinne der Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich Steenwijker Ring/Vollenhover Weg ein **Sichtdreieck** in den Bebauungsplan aufgenommen. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Gemeinde im Planverfahren keine weiteren oder anderen Erkenntnisse mitgeteilt.

Hinsichtlich der **weiteren Belange und Regelungen** in Bezug auf Immissionsschutz, Ver- und Entsorgung, Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege etc. ergeben sich durch die vorliegende Planänderung keine geänderten Voraussetzungen gegenüber dem Ursprungsplan. Diesbezüglich wird somit ebenfalls auf die Planunterlagen des Ursprungsplans verwiesen.

5. Umwelrelevante Auswirkungen

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 vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 (3) BauGB wird **von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen**. Zudem führen die in Kapitel 1 genannten Änderungen nicht zu verkehrlichen, immissionsschutzrechtlichen oder zu anderen erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Die Entscheidung über die Inanspruchnahme des örtlichen Bodens für die weitere Siedlungsentwicklung ist bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplans getroffen worden. Durch die vorliegende I. Planänderung wird **kein neues Baurecht** geschaffen, es wird lediglich die Verkehrsfläche im Inneren gemäß dem tatsächlichen Ausbau geringfügig im Bereich des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets erweitert. Zudem werden die gestalterischen Festsetzungen geändert. Diese geringfügigen Anpassungen werden im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung für vertretbar gehalten. Eine weitere Bodenversiegelung wird nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** ist festzuhalten, dass die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft insbesondere als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet sind. Durch die vorliegende I. Änderung wird sich dieser Lebensraum nicht verändern. Daher geht die Gemeinde insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Der Bebauungsplan besteht seit 2014. Die

vorliegende I. Bebauungsplanänderung beinhaltet ausschließlich eine geringfügige Erweiterung der bereits festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Inneren sowie die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften. Eine weitere Versiegelung wird planerisch nicht zugelassen. Die weiteren Festsetzungen des Ursprungsplans gelten weiterhin. Dieser Änderungsinhalt verursacht keine über die bestehenden Regelungen des Ursprungsplans hinaus gehenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Somit werden **keine zusätzlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen** für erforderlich gehalten.

Die vorliegende bestandsorientierte I. Änderung hat soweit erkennbar **keine Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan verwiesen. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Planverfahren keine weiteren oder anderen Erkenntnisse mitgeteilt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ - I. Änderung ist nach vorangegangener Beratung im Planungsausschuss am 02.11.2016 (V-204/2016) durch den Gemeinderat am 23.11.2016 (V-220/2016) gefasst worden. Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung durchzuführen. Im März/April 2019 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gemäß § 13 i. V. m. §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB statt.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 20.05.2019 (V-68/2019) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfs beschlossen. Die Offenlage gemäß § 13 i. V. m. § 3(2) BauGB wurde im Oktober/November 2019 durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß § 13 i. V. m. § 4(2) und § 2(2) BauGB beteiligt.

b) Planentscheidung

Die mit der Planung vorbereitete geringfügige Anpassung der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche dient der bestandsorientierten Überplanung gemäß dem tatsächlich erfolgten Ausbau. Die damit verbundene Verringerung des Abstands zwischen Baufeld und öffentlicher Verkehrsfläche wird im Sinne der Verkehrssicherheit und aufgrund der sich daraus nicht ergebenden Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der angrenzenden Grundstücke für städtebaulich vertretbar gehalten.

Die vorliegend planerisch zugelassene Anpassung der örtlichen Bauvorschriften soll Bauinteressenten eine höhere Gestaltungsfreiheit eröffnen. Aus Sicht der Gemeinde führt dies zu keinem unmittelbaren Nachteil für die Anwohner und Eigentümer der bereits realisierten Wohngebäude. Die meisten Grundstücke sind bereits bebaut. Zudem sichern die verbleibenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise ein verträgliches Einfügen künftiger Wohngebäude in das städtebauliche Umfeld planerisch ab. Die später geltenden grundlegenden gestalterischen Vorgaben verhindern darüber hinaus markante gestalterische Ausreißer. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die vorliegende I. Änderung für städtebaulich vertretbar gehalten.

Wie oben dargelegt, wird die **I. Änderung als Deckblatt** zum Bebauungsplan Nr. 263 durchgeführt. Die unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der I. Änderung des Bebauungsplans Nr. 263 sind in der Planzeichnung nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk. Die **Abteilung Bauen Wohnen Immissionen des Kreises Gütersloh** hat im Planverfahren empfohlen, den Bebauungsplan zur besseren Anwendung im Zuge der Umsetzung insgesamt zu ändern, um im Baugenehmigungsverfahren nicht zwei Planurkunden zu Grunde legen zu müssen.

Aus Sicht der Gemeinde geht aus den vorliegenden Planunterlagen eindeutig hervor, welche Inhalte die I. Änderung umfasst und welche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan weiterhin gelten. Die Bestimmtheit und Lesbarkeit der Planung ist aus Sicht der Gemeinde somit gewährleistet. Vor dem Hintergrund der genannten Planinhalte der I. Änderung wäre eine Gesamtüberplanung des Bebauungsplans mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen inklusive der damit verbundenen Ausarbeitung der erforderlichen Texte unverhältnismäßig. Eine derartige inhaltliche Überplanung ist städtebaulich nicht erforderlich (kein Planerfordernis gemäß § 1(3) BauGB). Daher wird der Empfehlung der Abteilung Bauen Wohnen Immissionen im Ergebnis nicht gefolgt.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 2019