GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 259

„Plaggenmatt“

Februar 2010

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. 259 „Plaggenmatt“

Teil I: Begründung[1]

1. **Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich**
2. **Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
3. **Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
   - 3.4 Bodenschutz
   - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Festsetzungen des Bebauungsplanes**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Belange des Verkehrs
   - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
   - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
   - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
   - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
5. **Umweltprüfung**
6. **Bodenordnung**
7. **Flächenbilanz**
8. **Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 259 „Plaggenmatt“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, 08.04.2009

---

[1] Stand: Februar 2010

[2] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück;

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 259 „Plaggenmatt“ liegt im Osten des Stadtteiles Clarholz, nördlich der Schomäckerstraße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen bestehenden Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg und die daran angrenzende Bebauung im Baugebiet „Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“ (B-Plan Nr. 250),
- im Osten durch die Klausingstraße und die anschließende Bebauung im Baugebiet „Prozessionsweg/Feldbusch – mittlerer Teil“ (B-Plan Nr. 250),
- im Süden durch die Schomäckerstraße,
- und im Westen durch eine angrenzende ehemalige Hofstelle sowie kleinteilige landwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1,9 ha. Es werden netto etwa 1,5 ha Wohnbauflächen entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Bebauung in den Bebauungsplangebieten Nr. 249 und 250 „Prozessionsweg/Feldbusch – östlicher und mittlerer Teil“ zwischen Feldbusch, Prickartzweg und Schomäckerstraße stellt i.W. den neuesten zusammenhängenden Wohnsiedlungsbereich des Ortsteiles Clarholz dar (2000er Jahre). Sie bildet den östlichen Ortsrand, nördlich und östlich des Bereiches beginnt der Außenbereich. Diese Gebiete sind bis auf wenige Restflächen inzwischen vollständig bebaut.

Das Areal des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 259 wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 250 aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil die Fläche nicht zur Verfügung stand. Zudem ist eine abschnittsweise Bebauung städtebaulich wünschenswert. An der Zielplanung, diese Fläche als Wohngebiet zu erschließen, wurde jedoch weiterhin festgehalten. Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das Ziel, weiterhin ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes vorzuhalten, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen v.a. für Familien im Rahmen der Eigenentwicklung befriedigen zu können. Hierfür sollen die überwiegend intensiv bewirtschafteten Ackerflächen zwischen dem Bebauungsplan Nr. 250 und der westlich angrenzenden ehemaligen Hofstelle für eine wohnbauliche Nutzung mobilisiert werden. Das Plangebiet ergänzt und arrondiert die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich.

Für die Entwicklung dieser Baufläche sprechen die gute Einbindung zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden sowie der ehemaligen Hofstelle im Westen und die verkehrsgünstige Erschließung mit Anschluss an die Klausing- bzw. Schomäckerstraße. Zur Begründung, Standortwahl etc. wird zudem aus-

drücklich auch auf den Flächennutzungsplan der Gemeinde einschließlich der bisherigen Änderungsverfahren Bezug genommen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat deshalb in seiner Sitzung im November 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 „Plaggenmatt“ beschlossen.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplanes Nr. 259 sind zusammenfassend:

- **Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers** zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfes unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes und der vorhandenen Grünstrukturen. Vorgesehen sind i.W. sog. $1^1/_2$-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (2. Vollgeschoss im Dachraum). Angeboten werden soll aber auch Wohnraum für andere Ziel- und Altersgruppen, um den künftigen Anforderungen und Wohnbedürfnissen v.a. auch älterer Menschen gerecht zu werden und eine angemessene Durchmischung der Altersstruktur vorbereiten zu können.
- **Quartiergliederung** und angrenzende Bebauung/Umfeld sind durch detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- **Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung** des Plangebietes über die leistungsfähige Klausingstraße und im weiteren Verlauf über die Schomäckerstraße.
- **Berücksichtigung der wertvollen Grünstrukturen/Gehölzbestände** im Plangebiet, hier Erhalt der ehemaligen Hofeichengruppe und des Grünzuges im Westen.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebietes

Die **städtebauliche Situation** ist geprägt durch Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden sowie durch die ehemalige Hofstelle im Westen, die mit ihren umliegenden landwirtschaftlichen Flächen die letzte innerörtliche Freifläche zwischen den bestehenden Wohnsiedlungen darstellt.

Die im **Norden und Osten** an das Plangebiet angrenzende neue Bebauung wurde in den 1990/2000er Jahren errichtet. Der Bereich ist i.W. durch freistehende 1- bis $1^1/_2$-geschossige Wohngebäude mit überwiegend anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° bis 45° und hellen oder roten bis rotbraunen Klinkerfassaden geprägt. Die Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten sind als Einzel- oder Doppelhäuser vornehmlich traufständig zur Straße errichtet worden. Sie weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf. Die Grundstücke haben eine Größe um 500 m^2 und sind inzwischen weitgehend begrünt.

Nordwestlich des Plangebietes besteht ein kleines Quartier mit frei stehenden Einfamilienhäusern, das sich durch eine volle Zweigeschossigkeit und das einheitliche Pult-

dach sowie die insgesamt höher wirkende Höhenentwicklung (höhere Trauf- und Firsthöhe) von dem übrigen Wohngebiet abhebt.

Südlich der Schomäckerstraße schließt sich entlang des Jodokus-Temme- und Probst-Ermward-Ringes ein Wohngebiet aus den 1990er Jahren an. Es ist i.W. geprägt von 1- bis $1^1/_2$-geschossigen Wohngebäuden mit roten und anthrazitfarbenen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° bis 45° und überwiegend roten bis rotbraunen Klinkerfassaden. Auch in diesem Bereich sind die Wohnhäuser mit ein bis zwei Wohneinheiten als Einzel- oder Doppelhäuser vornehmlich traufständig zur Straße errichtet worden und weisen eine einheitliche Höhenentwicklung auf.

Die v.g. Bebauung bildet den Abschluss des zusammenhängenden Siedlungsraumes im Osten des Ortsteiles. Daran schließen sich Wald- und Ackerflächen an. Im Westen des Plangebietes liegt eine ehemalige Hofstelle, auf der heute nur noch gewohnt wird. Die überwiegend historische Bausubstanz ist teilweise von prägendem Baumbestand (Hofeichen) umgeben.

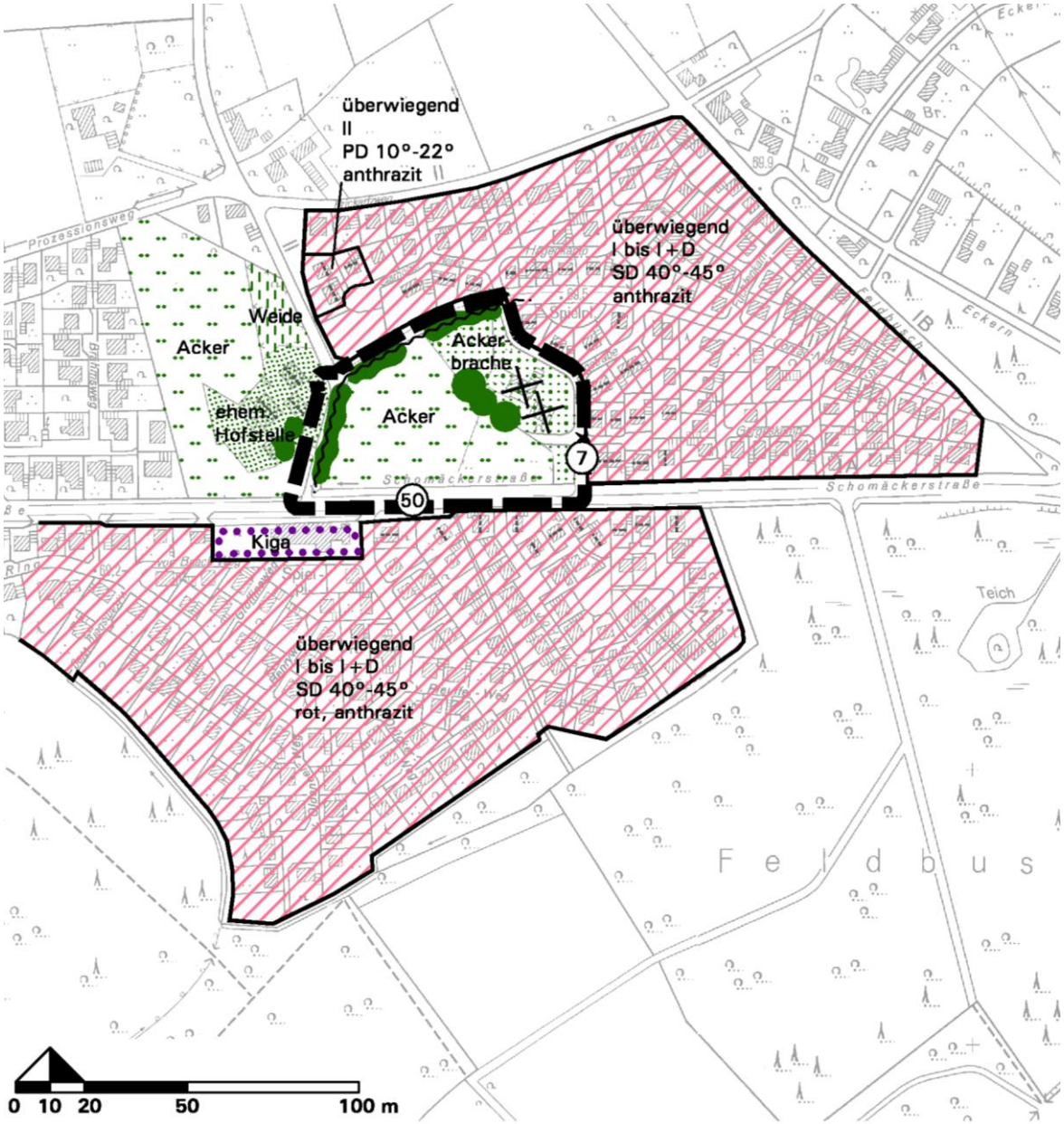
Der nächste Spielplatz befindet sich am Fuß- und Radweg nordöstlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung. Der Kindergarten liegt an der Schomäckerstraße unmittelbar südwestlich des Planareals, die Grundschule befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung an der Schulstraße. Beide Einrichtungen sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Das **Plangebiet** selbst ist nicht bebaut und wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. In den Randbereichen bestehen brach gefallene Ackerflächen. Im Zentrum des Areals stehen drei alte Hofeichen, die früher die inzwischen abgetragene Hofstelle umgeben haben. Im Westen des Gebietes verläuft entlang des Fuß- und Radweges ein Graben mit einem uferbegleitenden Gehölzstreifen aus Weiden und Erlen. Das Gelände ist bis auf eine kleine Senke im Norden der Fläche relativ eben.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld 2004, ist das Plangebiet als Teil des allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) festgelegt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt den Bereich großflächig als Wohnbaufläche dar. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung getragen.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplanes 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.

In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet liegt nördlich und südlich des Geltungsbereiches in mindestens 200 m Entfernung. Naturschutzgebiete (NSG) sind im Umfeld nicht bekannt. Im Plangebiet oder im näheren

Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Gemäß **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplanten Flächen werden i.W. intensiv landwirtschaftlich genutzt, in den Randbereichen bestehen zurzeit brach liegende Ackerflächen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW[2] geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

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). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4015 in den Lebensraumtypen **Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken**, **Fließgewässer/Kanäle/Gräben und Äcker/Weinberge** etwa 8 Fledermausarten, die Kreuzkröte und der Laubfrosch, eine Libellenart sowie ca. 33 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. So werden z.B. unter dem Lebensraumtyp Fließgewässer, Kanäle, Gräben auch die Biotoptypen Wasserfälle, Bäche, Röhrichtbestände, Quellbach etc. geführt.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 1,9 ha lediglich einen untergeordneten Freibereich zwischen dem bestehenden Siedlungsraum dar. Es unterliegt heute bereits Störeinflüssen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die auf drei Seiten vorhandene Wohnbebauung sowie die südlich verlaufende Schomäckerstraße. Vor diesem Hintergrund geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Aufgrund des genannten Planungsinhaltes werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen nicht für notwendig gehalten.

Somit wird erwartet, dass durch die Planung **keine erheblichen Beeinträchtigungen** von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Von den Fachbehörden wurden keine weitergehenden Erkenntnisse oder Anforderungen im Rahmen der Offenlage vorgetragen.

Im Bebauungsplan werden zudem **Minderungsmaßnahmen** berücksichtigt. So wird der im Westen liegende Graben mit uferbegleitenden Gehölzen gesichert und weiterentwickelt und der im Süden verlaufende Wasserlauf mit einer öffentlichen Grünfläche überplant. Die eingemessenen standortgerechten, heimischen Laubgehölze im Zentrum des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt.

---

[2] „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestandes und eine Arrondierung der Siedlungsflächen dar. Durch die Lage innerhalb der Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung etc.) werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen. Die gewässerbegleitenden Gehölze und der bestehende wertvolle Baumbestand werden erhalten, die den Bereich prägenden Grünstrukturen mit positiven Auswirkungen auf das Ortsbild werden somit gesichert.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebietes ist aufgrund der überwiegend intensiven Ackernutzung nicht gegeben. Der im Westen verlaufende grabenbegleitende Fuß- und Radweg wird planungsrechtlich gesichert.

b) Belange des Gewässerschutzes

Innerhalb des Plangebietes ist im Westen und Süden ein **Graben** vorhanden. Dieser ist allerdings nicht ganzjährig wasserführend. Der Graben ist dem Entwässerungssystem des Axtbaches angeschlossen. Im Nahbereich des Baches werden keine Baumöglichkeiten zugelassen, die künftigen Gebäude müssen ausreichende Abstände einhalten. Beeinträchtigungen durch die neu hinzukommende Wohnbebauung werden nicht gesehen.

Mit **Überschwemmungen** durch ein Überlaufen des Grabens bei Starkregenereignissen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung** wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**[3] stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch meist über podsolierten Böden, mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Die anthropogenen Böden des Plangebietes sind landesweit als **Stufe 3, schutzwürdige Böden (Archivfunktion)** in Nordrhein-Westfalen kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten. Mit Blick auf die **Schutzwürdigkeit der Böden** steht bei der Bewertung ihre Funktion als Produktionsfläche für Lebensmittel im Vordergrund.

[3] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück; Krefeld 1991

Das Gelände wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Planung lässt in den festgesetzten Baufenstern einen 40 %-igen Versiegelungsgrad zu. Dadurch wird der dauerhafte Verlust des Biotoptyps Acker in den überbaubaren Bereichen vorbereitet. Jedoch sind die Naturböden bereits durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt, dies ist als Vorbelastung zu beurteilen.

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 begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Im Plangebiet Nr. 259 werden insgesamt etwa 6.000 m² erstmalig mögliche Bodenüberbauung erwartet. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Das vorliegende Plangebiet stellt eine Fläche dar, die weitgehend im Siedlungszusammenhang liegt. Im Norden, Osten und Süden schließen bestehende Wohngebiete an das Planareal an, im Westen grenzt eine ehemalige Hofstelle mit umliegenden landwirtschaftlichen Flächen an. Dieser Bereich ist jedoch relativ schmal ausgeprägt, daran angrenzend liegen weitere Wohnsiedlungsbereiche. Auch andere ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Zudem werden durch Erhalt der Gehölzbestände die Bodenbedingungen zumindest teilweise gestärkt.

Die überplanten Freiflächen werden heute intensiv landwirtschaftlich mit entsprechenden Auswirkungen auf den Boden genutzt. Durch den Bebauungsplan geht vorrangig der Biotoptyp Acker dauerhaft verloren. Vor dem Hintergrund der bestehenden Auswirkungen durch die intensive landwirtschaftliche Flächennutzung sowie der erläuterten Möglichkeiten zur Eingriffsminderung im Plangebiet selbst wird die Überplanung der Böden an dem Standort für unvermeidbar und vertretbar erachtet. Zudem wird auf die Standortdiskussion im Rahmen des Flächennutzungsplanes verwiesen, der FNP weist das Gelände bereits als Wohnbaufläche aus. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt eine Aufwertung der Bodenfunktion im Vergleich zur intensiven Ackernutzung. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, zurückgestellt werden. Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für den Boden wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 259 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** 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 / 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststel-

lungen 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 eingetragen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch unter Punkt E. Hinweise auf der Plankarte auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 259 „Plaggenmatt“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Stadtgebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders 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 Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Ein-

zelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines allgemeinen Wohngebietes wird für die Ergänzung des Siedlungsgebietes für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Lage im Ortsteil abgeleitet nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in überwiegend sogenannter $1^1/_2$-geschossiger Bebauung. Erschließung und Bebauung ermöglichen eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden/Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen.

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

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung angepasst.

- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im WA1 auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die **Traufhöhe** von 4,2 m soll eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Firsthöhe** ist an die umgebenden Gebäude angepasst und bietet den Bauherren ausreichenden Spielraum.

  Im Westen des Plangebietes (WA2) werden Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** und einer Traufhöhe von 6,5 m zugelassen bzw. aus städtebaulichen Gründen (Sicherung eines einheitlichen Quartiercharakters) auch einheitlich vorgeschrieben. In diesem Bereich werden auch beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und ermöglicht. Diese werden jedoch aufgrund der erfahrungsgemäß sehr geringen Bauwünsche nur vereinzelt entstehen, sie werden daher aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ 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.

- Im Plangebiet werden ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** für den ortsüblichen Bedarf vorgesehen, eine ggf. starke Verdichtung durch Hausgruppen ist nicht beabsichtigt.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zur Planstraße sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.
- Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebietes erfolgt durch den Anschluss an die Klausingstraße im Osten, die direkt an die südlich verlaufende Schomäckerstraße angebunden ist. Die Schomäckerstraße stellt eine Parallelverbindung zur B 64 dar und führt Richtung Westen in das Ortszentrum und Richtung Osten zum Ortsteil Herzebrock. Sie dient als (Wohn-)Sammelstraße für die nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete. Die Schomäckerstraße stellt eine Verbindung zum Aufmündungspunkt auf die Beelener Straße (B 64) und damit die Anbindung an das überörtliche Straßennetz dar. Klausingstraße, Schomäckerstraße und Anschlusspunkt sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die je nach Teilung ca. 28 neuen Bauplätze zu bewältigen.

Die im Westen angrenzende Hofstelle wird weiterhin über die Stichstraße, die von der Schomäckerstraße führt, erschlossen. Dieses Teilstück wird als Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger festgesetzt.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Klausingstraße über einen Stichweg, der in einer Ringerschließung mündet. Die Planstraße soll dörflichen Charakter erhalten. Insgesamt wird für die Verkehrsfläche ein Querschnitt von 6,5 m vorgehalten, die genaue Ausführung/Aufteilung der Fläche wird in der Ausbauplanung festgelegt. Die Erschließungsplanung erfolgt parallel zum weiteren Planverfahren.

Im Bereich der alten Hofeichen wird eine **öffentliche Parkfläche** festgesetzt, um den Bedarf für Besucherparkplätze zu decken. **Private Stellplätze** sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzuges), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1 m zur Planstraße und zum Fußweg v.a. aus Gründen der Stadtgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden.

Ein guter **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Buslinien auf der Schomäckerstraße gegeben.

Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer nach Norden und Westen zu den angrenzenden Wohngebieten bzw. dem bestehenden Fuß- und Radwegenetz wird durch Ausweisung von zwei 3,5 m breiten **Fuß-/Radwegen** aus dem Plangebiet in den angrenzenden Grünzug entlang des Grabens planungsrechtlich gesichert. Entlang der Schomäckerstraße verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Verbindung Richtung Ortskern und Herzebrock sicher stellt.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes geprüft worden:

- **Gewerbebetriebe** sind im Umfeld nicht vorhanden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden gewerblichen Nutzungen werden deshalb nicht gesehen.
- Die **Geräuschimmissionen des KFZ-Verkehrs** auf der südlich des Plangebietes verlaufenden Schomäckerstraße sind schalltechnisch untersucht worden[4]. Berücksichtigung fanden auch die Prognosefälle aus der Verkehrsuntersuchung der nördlichen Entlastungsstraße.

  Die südliche Bauzeile ist durch den Straßenverkehr auf der Schomäckerstraße vorbelastet. Nach der schalltechnischen Prüfung liegen die Werte jedoch noch im Bereich der Wohngebietswerte der 16. BImSchV. Ein aktiver Schutz der Freiraumbereiche ist vor diesem Hintergrund nicht notwendig. Zudem wird ein aktiver Schallschutz aus städtebaulichen Gründen entlang der Schomäckerstraße nicht angestrebt. Die Festsetzung eines passiven Schallschutzes ist aus schalltechnischer Sicht nicht notwendig, da die handelsüblichen Baumaterialien, die die Schallschutzklasse 2 erreichen, genügen, um innerhalb der geplanten Wohngebäude die idealtypischen Innenpegel von 40/30 dB(A) tags/nachts sicher zu stellen. In der zweiten geplanten Baureihe werden bereits die idealtypischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 eingehalten. Gesundes Wohnen gemäß BauGB ist somit im gesamten Plangebiet möglich.
- Westlich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige **Hofstelle**, auf der jedoch keine intensive landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfindet. Die nordwestlich des Hofes liegenden Flächen werden ackerbaulich genutzt. Es werden keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet, aber auch keine Einschränkungen für die Hofstelle durch die heranrückende Bebauung gesehen. Im Umfeld sind bereits Wohngebiete vorhanden. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind somit nicht anzunehmen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten anderweitige Hinweise der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mitzuteilen.

[4] Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 259 „Plaggenmatt“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, AKUS GmbH, 08.04.2009

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Gemeinde. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet.

- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls durch neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird parallel zum Planverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“ des Kreises Gütersloh wird zudem verwiesen.

- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.**

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet tiefreichend humose Sandböden als graubrauner Plaggenesch, z.T. schwarzgrauer Plaggenesch meist über podsolierten Böden, mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit an. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur beträgt 8-13 dm. Zur weiteren Beurteilung der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet hat das Ingenieurbüro Schemm im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 250 eine Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser[5] erstellt. Die Voraussetzungen im Plangebiet sind nach hydrogeologischen Untersuchungen wie folgt zu beurteilen:

- Unter einer 0,2 bis 0,7 m dicken Mutterbodenschicht stehen schwach schluffige Fein- bzw. Mittelsande an.

- Das Grundwasser steht im Plangebiet zwischen ca. 0,8 m und 1,2 m unter Flur (Stand: Juli 2001). In extremen Nasszeiten ist mit einem Grundwasseranstieg bis ca. 0,5 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Der Gutachter geht davon aus, dass aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers, speziell in Nasszeiten, eine Versickerung des Niederschlagswassers nur bedingt möglich ist. Vor diesem Hintergrund soll die Oberflächenentwässerung der Erschließungsflächen i.W. durch Einleitung in die vorhandenen Grabenstrukturen erfolgen. Diese

[5] Stellungnahme zur Versickerung von Niederschlagswasser zum Bebauungsplan Nr. 250 „Prozessionsweg/Feldbusch - westlicher Teil“, Ingenieurbüro Schemm, 17.08.2001 – siehe dort

übernehmen eine Rückhaltefunktion und sind mit Notüberlauf an das nachfolgend erläuterte Kanalsystem angebunden. Die Einzelheiten sind im Rahmen der Ausbauplanung zu klären.

Die Entwässerung der privaten Grundstücke erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Gefällekanal, der in Richtung Poggenbach mit Anschluss an die Regenwasserableitung für das Siedlungsgebiet „Prozessionsweg/Feldbusch-mittlerer Teil“ (Bebauungsplan Nr. 250) geleitet wird. Außerhalb des Siedlungsgebietes wird vor gedrosselter Einleitung in den Poggenbach eine Regenrückhaltung vorgeschaltet. Die Ableitung des Regenwassers der Erschließungsflächen erfolgt ebenfalls über den bestehenden Regenwasserkanal. Die Niederschlagsentwässerung wurde bereits mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt, die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind dem Kreis Gütersloh, Abteilung Gesundheit, anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Im Plangebiet bestand bis vor kurzer Zeit eine alte Hofstelle, die inzwischen abgetragen wurde. Drei der erhaltenswerten **Hofeichen** liegen im Zentrum des Plangebietes und weisen einen ortsbildprägenden Charakter auf. Die ca. 80 bis 120 Jahre alten Bäume wurden durch einen Sachverständigen als erhaltenswürdig eingestuft[6]. Sie werden in eine **öffentliche Grünfläche** und Parkfläche eingebunden und zum Erhalt festgesetzt.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes verlaufen südlich und westlich des Plangebietes Entwässerungsgräben, der westliche wird von einem Gehölzstreifen aus Erlen und Weiden gesäumt. Dieser weist einen ortsbildprägenden Charakter auf und wird vor diesem Hintergrund zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird der östlich daran angrenzende Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, um diesen Grüncharakter zu unterstützen.

Die grünordnerischen Überlegungen sind vor diesem Hintergrund:

- Die **ortsbildprägenden Hofeichen** sollen durch Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Mit dieser Regelung wird ein Quartiermittelpunkt geschaffen.
- Planungsziel ist die **Sicherung und naturnahe Weiterentwicklung des Grabens und der uferbegleitenden Gehölze**. Dieses Entwicklungsziel wird durch Festsetzung ge-

[6] Einschätzung der Gehölzgruppe im Bebauungsplan Nr. 259 „Plaggenmatt“, Sachverständigenbüro Fischer, Dr. Scherer und Partner GmbH, 19.03.2009

mäß § 9(1) Nr. 25 BauGB gesichert. Zur Ergänzung des bestehenden Grünzuges soll entlang des Grünzuges im Südwesten des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt werden.

- Entlang der Schomäckerstraße soll der in den östlich angrenzenden Baugebieten bestehende öffentliche Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün fortgeführt werden.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der zwischen Schomäckerstraße und Prickartzweg im Osten der Ortslage Clarholz bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Durch Sicherung und Weiterentwicklung des begrünten Grabenverlaufes mit besonderer ökologischer Wertigkeit durch Festsetzung gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB sowie Erhalt der ortsbildprägenden alten Hofeichen wird der Lage des Plangebietes zwischen Siedlungsbereich und der angrenzenden Hoflage/Landschaftsraum Rechnung getragen.

c) Eingriffsregelung

Nach den §§ 1 und 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** in die Abwägung einzustellen und unter den gegebenen Rahmenbedingungen angemessen durch die Planungskonzeption der Stadt zu beachten. Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet zudem in aller Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfes ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet und auf die Standortdiskussion über den Flächennutzungsplan wird verwiesen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Gemeinde die Ausweisung der benötigten Bauflächen aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll und gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Die grundsätzliche Standortentscheidung ist sinnvoll und wurde bereits im FNP vorbereitet.

Der Bebauungsplan Nr. 259 überplant eine Ackerfläche auf einer Restfläche im Innenbereich. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt den Maßstab des Ortsteiles, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung). Hinzu kommen Regelungen zur Einbeziehung und Weiterentwicklung der vorhandenen Gehölze. Die städtebaulich-grünordnerischen Überlegungen sind oben dargestellt worden.

Auf den o.g. Flächen werden neue Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Die Eingriffsbewertung wurde nach den Grundsätzen der planerischen Eingriffsregelung auf Basis des vereinfachten Verfahrens NRW erstellt. Das verbleibende Ausgleichsdefizit

in Höhe von 22.925 Biotopwertpunkten wird in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh auf einer externen Fläche im Gemeindegebiet kompensiert. Es soll eine Entwicklung von naturnahen Laubwäldern mit einzelnen feuchten, teilweise wasserführenden Senken erfolgen. Ziel ist die Aufwertung eines Fichtenreinbestandes im Ortsteil Clarholz, der ca. 500 m südöstlich des Plangebietes (Gemarkung Clarholz, Flur 19, Flurstück 39) entfernt liegt. Die Umsetzung sowie die dauerhafte Pflege und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme sind durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde Herzebrock-Clarholz vom 05.02.2010 sicher gestellt.

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

Gemäß **§ 86 BauO NRW** werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Die Dächer eines jeden Hauses wirken in den Straßenraum hinein und sind prägend für das Ortsbild. Der **Dachlandschaft** kommt somit besondere gestalterische Bedeutung zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach; dieses wird daher mit großer Bandbreite in der Dachneigung (35°-45°) zugelassen (WA1). Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt. Krüppelwalm-, Walm- und Mansarddächer („Villentyp“) sind in dieser dörflichen Struktur und Größenordnung gestalterisch unbefriedigend und sollen deshalb insgesamt nicht zugelassen werden.

  Im WA2 wird eine modernere Bauform beispielhaft angestrebt, hier wird entsprechend das Zeltdach als Dachform mit einer geringeren Dachneigung zugelassen. Die beiden entsprechenden Parzellen werden angesichts eher geringer Bauwünsche aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen räumlich zusammengefasst.

- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind. Im Übergang zu der Hoflage im Westen, bei der i.W. keine Dachaufbauten/Dacheinschnitte vorhanden sind, weil die Dachräume nur untergeordnet genutzt wurden, unterstützt diese Regelung zudem die Einbindung in die dörflichen Strukturen.

- Darüber hinaus wird eine Regelung zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglicht 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 jedoch 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.

  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 vergleichsweisen Farbtones in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Im Plangebiet und der Umgebung überwiegt die Dachfarbe anthrazit. Vor diesem Hintergrund werden quartierstypische anthrazitfarbene Dacheindeckungen empfohlen.

  Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolles Bauelement 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 Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- Die festgesetzte **Hauptfirstrichtung** und **Gebäudelängsachse** sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug und zudem eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süd bis Südwest mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. In einzelnen Bereichen wird auf eine Vorgabe ganz verzichtet, da dort jeweils keine ggf. durchgreifenden öffentlichen oder nachbarschaftlichen Aspekte für eine Vorgabe gesehen werden.

- Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden **Klinker- und Putzfassaden** vorgegeben und Holzblockhäuser ausgeschlossen, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. Für untergeordnete Bauteile werden andere Materialien partiell zugelassen.

b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. 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 i.W. geschlossen erfolgten Bebauung und der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar.

d) 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 und kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar.

e) Aus gestalterischen Gründen gibt der Bebauungsplan entsprechend der Vorgaben im angrenzenden Bauleitplan Regelungen zu **Vorgärten und Stellplatzanlagen sowie zu Standplätzen für Abfallbehälter** vor. Damit soll ein negatives Erscheinungsbild des Straßenraumes verhindert werden.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standortes vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat die Flächen im Plangebiet bereits erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den gemeindlichen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m^2*
Allgemeine Wohngebiete, davon	**15.095 m^2**
- WA1	14.000 m^2
- WA2	1.095 m^2
Straßenverkehrsfläche, davon	**2.600 m^2**
- Verkehrsfläche	1.980 m^2
- Fuß- und Radweg	140 m^2
- Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger	410 m^2
- Öffentliche Parkfläche	70 m^2
Öffentliche Grünfläche, davon	**2.025 m^2**
- Verkehrsgrün	1.165 m^2
- Grünzug mit Wegeführung	860 m^2
- Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen	445 m^2
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**19.720 m^2***

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

8. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

a) Zusammenfassung, Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 259 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Osten des Ortsteiles Clarholz. Das Plangebiet soll Flächen für die mittelfristige, ortsnahe Wohnbauentwicklung in Clarholz sichern. Die Gliederung der Bauflächen berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange, Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der hinzukommenden Neubauten im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und der ehemaligen Hofstelle im Westen.

Die Erschließung über die Klausingstraße ist ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe erfolgt auf einer externen Fläche im Ortsteil Clarholz. Ein Fichtenreinbestand südöstlich des Plangebietes soll aufgewertet werden, es sollen naturnahe Laubwälder mit einzelnen feuchten, teilweise wasserführenden Senken entwickelt werden. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Flächeneigentümer und der Gemeinde gewährleistet die Umsetzung und langfristige Erhaltung der Kompensationsmaßnahme.

b) Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung im Sinne des § 1(6) BauGB

Zur Einleitung des Planverfahrens wird ausdrücklich auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse Bezug genommen. Insbesondere wird auf die Vorlage der Verwaltung zu der Sitzung des Rates vom 12.11.2008 (VL-162/2008) als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB verwiesen.

Im Mai/Juni 2009 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt. Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung im Juni 2009 (V-78/2009) über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung beraten und die Offenlage des Planentwurfes beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wurde im Juli/August 2009 durchgeführt, parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung im September 2009 (V-110/2009) über die Ergebnisse der Offenlage beraten und aufgrund einer Erweiterung eines Baufensters die erneute Offenlage des Planentwurfes beschlossen. Die erneute Offenlage gemäß § 4a(3) BauGB wurde im November/ Dezember 2009 durchgeführt, parallel dazu wurden die relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt.

In der erneuten Offenlage wurden keine Anregungen vorgetragen. Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 10.02.2010 im Rahmen der Gesamtabwägung die vorliegenden Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan Nr. 259 „Plaggenmatt“ im Ergebnis als Satzung beschlossen. Auf die Beschlussvorlage der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses und des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen (V-5/2010).

Herzebrock-Clarholz, im Februar 2010