Gemeinde
Herzebrock-Clarholz

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 267

„Postweg - Mitte“

Vorentwurf, Januar 2022

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung
- 3.3 Flächennutzungsplan
- 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.5 Gewässer
- 3.6 Boden
- 3.7 Altlasten und Kampfmittel
- 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht

(hier inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung)

Teil III: Anlagen

A.1 Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB (2020): Bestandsanalyse zum Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg-Mitte“, Rheda-Wiedenbrück. Juli 2020.

A.2 Büro Stelzig (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Postweg - Mitte“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Soest. Januar 2022.

A.3 Erdlabor Schemm GmbH – Ingenieurbüro (2021): Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 267 „Postweg-Mitte“ in 33442 Herzebrock-Clarholz - Baugrundtechnische Stellungnahme zur generellen Bebaubarkeit, zur Versickerung sowie zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen. Juli 2021.

A.4 EMF-Institut Dr. Niessen (2019): Sachverständigengutachten zur Feststellung der Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Wechselfelder in der Umgebung von Hochspannungsfreileitungen in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Köln. April 2019.

1. Einführung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verzeichnet seit Jahren eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Auf Grundlage des 2010 eingeholten **Wohnbaulandbedarfskonzepts**[1] verfolgt die Gemeinde eine dreiteilige Herangehensweise, um dem anhaltenden Bedarf gerecht werden zu können. Dazu fördert sie zum einen die Nachnutzung von Altimmobilien (z. B. Programm „Jung kauft Alt“), zum zweiten unterstützt sie im Rahmen ihrer Bauberatung die Nutzung von Baulücken und Nachverdichtungspotenzialen. Wo dies nicht auf Grundlage geltender Bebauungspläne oder im Rahmen des § 34 BauGB möglich bzw. sinnvoll ist, hat die Gemeinde entsprechende Bebauungspläne aufgestellt bzw. geändert. Nachverdichtungspotenziale in älteren Wohnsiedlungsbereichen wurden zuletzt in den Bebauungsplänen Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ und I. Änderung in Clarholz sowie Nr. 218 „Am Wald“ - I. Änderung in Herzebrock definiert. Weitere Planverfahren mit dieser Zielsetzung wurden in den letzten Jahren eingeleitet (Bebauungspläne Nr. 201 „Im Stroth - N, Nr. 261 „Uthofstraße/Meerwiesenstraße“, Nr. 262 „Kirchstraße/Holzhofstraße“). Im Zuge der Beteiligungen der Öffentlichkeit hat sich dabei gezeigt, dass in diesen Bestandsgebieten eine Nachverdichtung eher durch Anbauten o. ä. befürwortet wird, die Eröffnung eigenständiger rückwärtiger Baumöglichkeiten jedoch nur sehr untergeordnet von den Anwohnern mitgetragen wird. Grundstücke für das typische „Familienhaus“ sind im Siedlungsbestand derzeit somit nicht im ausreichenden Umfang verfügbar.

Zum Dritten ist vor diesem Hintergrund parallel auch die **Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland** erforderlich. Dies ist zuletzt mit den Bebauungsplänen Nr. 247 „Westlich des Postweges“ (Rechtskraft Anfang 2015, rd. 20 Bauplätze, vollständig vermarktet und umgesetzt) in Herzebrock sowie den Bebauungsplänen Nr. 263 „Prickartzweg/Feldbusch“ (Rechtskraft Sommer 2013, rd. 40 Bauplätze, vollständig vermarktet und umgesetzt) und Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ (Rechtskraft Anfang 2017, rd. 50 Bauplätze, vollständig vermarktet und weitgehend vollständig umgesetzt) in Clarholz erfolgt. Eine ortsangemessene, verträgliche Verdichtung wurde dabei insbesondere durch die teilweise Entwicklung als Doppel- und Reihenhäuser erzielt. Damit wurden allein auf diesen letzten Entwicklungsflächen am Siedlungsrand in den vergangenen Jahren etwa 110 neue Bauplätze geschaffen. Darüber hinaus werden der Gemeinde weiterhin Anfragen nach Wohnbaumöglichkeiten im Familienhausbau gestellt, die aktuell weder im Siedlungsbestand noch in den o. g. letzten Wohnbauflächen gedeckt werden können. Hinzu kommt die anhaltende Nachfrage insbesondere nach günstigem Wohnraum im Geschosswohnungsbau.

Gleichzeitig sind die flächenhaften Entwicklungsoptionen in Herzebrock und Clarholz aufgrund der umgebenden Strukturen von Natur und Landschaft, aber auch aufgrund von Gegebenheiten und Anforderungen der Verkehrsinfrastruktur sehr begrenzt. Konkret sind diesbezüglich die großen Waldgebiete im Umfeld der Ortslagen, die Axtbachaue im Süden sowie die bestehenden Trassen der B 64 und der Bahnstrecke Bielefeld-Münster wie auch die geplante Trassenführung der B 64n südlich von Herzebrock und Clarholz zu nennen.

Bereits ein gesamtgemeindliches **Entwicklungsgutachten von 1972**[2] hat diese Gegebenheiten konkret aufgezeigt und vor diesem Hintergrund eine zentrale, gewerblich-industrielle Entwicklungslinie auf der Südseite von B 64 und Bahntrasse zwischen den beiden Ortsteilen angestoßen. Diese ist bereits seit Jahrzehnten umgesetzt und entwickelt sich im Inneren stetig weiter. Unter anderem aus dem in dieser ortsnahen Lage gegebenen, großen Angebot an Arbeitsplätzen erklärt sich die anhaltend hohe Attraktivität der Gemeinde auch als Wohnstandort. Darüber hinaus hat das damalige Entwicklungsgutachten ebenfalls bereits aufgezeigt, dass die Wohnsiedlungsent-

[1] Universität Bonn/Professur für Städtebau und Bodenordnung (2010): Wohnbaulandbedarfsermittlung und -entwicklungsstrategien für die Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bonn. Januar 2010.

[2] Gemeinde Herzebrock, Hg. (1972): Entwicklungsgutachten, Herzebrock. Februar 1972.

wicklung insbesondere durch entsprechende Ergänzung der Ortsteile Herzebrock und Clarholz erfolgen muss sowie durch eine Entwicklung dieser Ortsteile aufeinander zu. Auch im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Regionalplans 2004 ist dabei neben Entwicklungsflächen im Nordwesten von Herzebrock und im Südosten von Clarholz bereits ein entsprechender Allgemeiner Siedlungsbereich am Postweg, zentral zwischen den beiden Ortsteilen, ausgewiesen worden. Ein direkter Anschluss an die Siedlungsflächen der beiden Ortsteile war dabei bereits damals aufgrund zwischenliegender Waldstrukturen und einer Hochspannungstrasse nicht möglich.

Aufgrund des anhaltenden Wohnbaulandbedarfs strebt die Gemeinde nun die konkrete planerische und tatsächliche Umsetzung der zentral zwischen den Ortsteilen Herzebrock und Clarholz gelegenen Entwicklungsfläche am Postweg an. Alternative Möglichkeiten der Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen bestehen für die Entwicklungsabsicht nicht, da geeignete derartige Flächen nicht vorhanden sind.

Um die Schaffung neuer Wohngrundstücke an diesem Standort planerisch vorzubereiten, ist eine Umwandlung der bisher im Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche in Wohnbauflächen erforderlich. Dafür hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz bereits 2017 die **24. FNP-Änderung** (N-24) eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB fand hierzu im April/Mai 2019 statt. Im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB stellt die Gemeinde den vorliegenden **Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg – Mitte“** auf, für den der Aufstellungsbeschluss Anfang 2021 gefasst wurde. Während die FNP-Änderung auch Flächen nordwestlich der geplanten Nordentlastungsstraße im Bereich des vorhandenen Siedlungssplitters umfasst, enthält der vorliegende Bebauungsplan die Flächen beidseits des Postwegs südöstlich der neuen Verkehrstrasse. Ausgewiesen werden auf der verbindlichen Planungsebene i. W. Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit diesen Bauleitplanverfahren das **wesentliche Planungsziel**, den erheblichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken mit der Entwicklung eines Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Neben freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern sollen auch andere Wohnformen als Mehrfamilienwohnhäuser und Reihenhausgruppen angeboten werden. Im Ergebnis ist ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

Parallel zur Entwicklung des neuen Wohngebiets prüft die Gemeinde derzeit erneut die Möglichkeiten zur **Mobilisierung von bisher ungenutzten innerörtlichen Siedlungsflächen**. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird eine Bebauung dieser Reserveflächen zeitnah angestrebt, Grundstücksinteressenten und -eigentümer sollen dabei zusammengeführt werden. Insbesondere aufgrund der regionalplanerischen Zielvorgaben werden bei größeren Reserveflächen bodenordnerische Maßnahmen oder die Umwandlung von Wohnbauflächen in Grünflächen auf FNP-Ebene und die Aufhebung von geltenden Bebauungsplänen diskutiert.

Der Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg-Mitte“ wird in einem sog. regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt, um die ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete künftig flexibel nutzen zu können.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 267 „Postweg - Mitte“ liegt beidseits des Postwegs zwischen den beiden gewachsenen Siedlungsräumen der Ortsteile Herzebrock und Clarholz. Es wird im Nordwesten von der geplanten Nordentlastungsstraße und dem Siedlungssplitter am Postweg begrenzt. Im Nordosten umschließt eine Nebenstraße des Postwegs die überplanten Flächen. Im Süden und Südosten grenzen i. W. landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen sowie kleinere Waldbereiche an. Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das vorliegende Plangebiet liegt siedlungsräumlich zentral zwischen den beiden Ortsteilen Herzebrock und Clarholz und ist rechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die überplanten Flächen werden bisher **i. W. landwirtschaftlich genutzt**; dabei herrscht die Ackernutzung vor, untergeordnet ist auch Intensivgrünland vorhanden. Nordöstlich des Postwegs befindet sich mittig eine Hofstelle, auf der inzwischen nur noch gewohnt wird und keine Tierhaltung mehr stattfindet. Das zweigeschossige Wohnhaus weist eine Traufhöhe von ca. 6,0 m auf und verfügt über ein eher flach geneigtes, rotes Satteldach und eine rote Klinkerfassade. Die Nebengebäude sind teils abgängig bzw. weisen einen hohen Sanierungsbedarf auf. Nordöstlich der Gebäude ist eine Streuobstwiese mit altem Obstbaumbestand angelegt. Die Zuwegung der Hofstelle ist derzeit vom Postweg von Südwesten und über den Stichweg im Nordosten gewährleistet. Unmittelbar am Postweg liegt ein weiteres zweigeschossiges Wohnhaus, das von größeren Gartenflächen umgeben ist. Am Stichweg des Postwegs im Nordosten des Geltungsbereichs steht ein transloziertes denkmalgeschütztes Fachwerkhaus, das zu Wohnzwecken genutzt wird. Das 1½-geschossige Gebäude weist ein eher steiles, rotes Satteldach auf und wird von alten Hofeichen und Gartenflächen umgeben.

Weitere markante **Gehölzstrukturen** befinden sich entlang des nordöstlich verlaufenden Grabenlaufs und an dem Stichweg des Postwegs im Nordosten des Plangebiets. Entlang der Straße stocken überwiegend Eichen und andere Laubbäume. Im Südwesten des Plangebiets ragt ein eher kleiner Laubwald in die überplanten Flächen.

Unmittelbar nordwestlich des Plangebiets schließt sich eine **Splittersiedlung entlang des Postwegs** an. Die hier bestehenden Wohnhäuser sind meist von mittleren bis großzügigen Gärten umgeben. Für diesen Bereich gilt die Außenbereichssatzung „Postweg/Dieksheide“. Diese ermöglicht nördlich der Straße Dieksheide sowie beidseitig entlang des Postwegs eine straßenbegleitende zweigeschossige Bebauung mit begrenzten Trauf- und Firsthöhen.

Das **städtebauliche Umfeld** ist allseits durch Acker- und Grünlandflächen geprägt und ebenfalls dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Waldflächen im Süden von Clarholz beginnen etwa 200 m nordwestlich des Plangebiets. An die bereits wohnbaulich genutzte Nordspitze der Splittersiedlung schließt eine kleinere Waldparzelle direkt an, weitere liegen in unterschiedlichen Entfernungen östlich und südlich. Etwa in einer Entfernung von 140 m südöstlich des Geltungsbereichs verläuft eine 380 kV-Höchstspannungsfreileitung.

Übersicht: Nutzungen, Baustruktur (Stand: Juli 2020, unmaßstäblich)

Die **verkehrliche Anbindung** des vorliegenden Plangebiets an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt über die Anschlüsse an den mittig verlaufenden Postweg. Untergeordnet dient der nordöstlich verlaufende Stichweg des Postwegs der Anbindung Richtung Ortskern Herzebrock. Der Postweg gewährleistet sowohl die Anbindung in Richtung der beiden Siedlungsbereiche Herzebrock und Clarholz als auch den direkten Anschluss an die überregional bedeutsame B 64. Zur Bestandsanalyse wird ergänzend auf die Anlage A.1 verwiesen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Detmold im Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **LEP NRW** weist der Gemeinde Herzebrock-Clarholz im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Die Gemeinde ist auf Rheda-Wiedenbrück und Gütersloh als Mittelzentren und das Oberzentren Bielefeld ausgerichtet. Die Autobahn A 2 (Hannover-Ruhrgebiet) verläuft südlich und ist in etwa 5 km Entfernung über die Anschlussstelle Herzebrock-Clarholz sehr gut zu erreichen. Der 2017 neu aufgestellte LEP NRW verfolgt i. W. das Ziel, die raumordnerischen Ziele und Grundsätze entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung hinsichtlich Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sowie Klimawandel anzupassen. Die Ziele und Grundsätze des neuen LEP NRW sind nach Schwerpunktthemen, wie z. B. Siedlungsraum, Freiraum, Klimaschutz, Erneuerbare Energien und Boden, geordnet und enthalten diverse Vorgaben, die in der nachgeordneten Regional-, Bauleit- und Fachplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Ein wesentliches Ziel des fortgeschriebenen LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar.

Die textlichen Festlegungen des LEP NRW mit **Zielen und Grundsätzen** in Bezug auf eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9), eine kompakte Siedlungsentwicklung nach dem Leitbild der „nachhaltigen europäischen Stadt“ (Grundsatz 6.1-5), eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung (Grundsatz 6.1-7) und eine möglichst effiziente Energienutzung (Ziel 10.1-1) können durch eine bedarfsorientierte und städtebaulich verträgliche Siedlungsentwicklung sowie durch geeignete grünordnerische und baugestalterische Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung und in der Umsetzung angemessen Rechnung getragen werden.

Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum regelt zudem, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Die vorliegend überplanten Flächen sind im zeichnerischen Teil des LEP NRW als Siedlungsbereich festgelegt, so dass die beiden Bauleitplanverfahren diesem Ziel der Raumordnung entsprechen.

Südöstlich des vorliegenden Plangebiets verläuft die **380 kV Höchstspannungsfreileitung Uentrop - Gütersloh** (Bl. 4373, Maste 100 bis 109). Der LEP NRW enthält für Planungen im Umfeld bestehender Höchstspannungsleitungen folgenden **Grundsatz 8.2-3**:

Bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, soll nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden. Bei der Ausweisung von Außenbereichsatzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB soll nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 200 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden.

Gemäß Erläuterungen zum Grundsatz 8.2-3 soll damit einerseits verhindert werden, dass Wohnbebauungen weiterhin an Höchstspannungsfreileitungen heranrücken. Andererseits können die geforderten Abstände dazu beitragen, künftig ggf. erforderliche neue Leitungsvorhaben konfliktvermeidend realisieren zu können. Ergänzend wird auf die Erläuterungen zu Grundsatz 8.2-4 verwiesen, bei dem es um Abstände von neuen Höchstspannungsfreileitungen geht. Hier wird ausgeführt, dass die genannten Mindestabstände weit über den fachrechtlichen Gesundheitsschutz gemäß Bundesimmissionsschutzrecht hinausgehen. Konkret heißt es: „Den Belangen des Gesundheitsschutzes wird durch die konsequente Umsetzung der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung und die darin enthaltenen Grenzwerte, des Überspannungsverbots und des Minimierungsgebots hinreichend Rechnung getragen.“ Das Bundesamt für Strahlenschutz (BfS) führt auf seiner Internetseite dazu aus, dass die in der 26. BImSchV festgelegten Grenzwerte für die von außen auf den Körper einwirkenden Immissionen vor den nach-

gewiesenen gesundheitsrelevanten Wirkungen niederfrequenter elektrischer und magnetischer Felder schützen. Der LEP NRW begründet die Grundsätze 8.2-3 und 8.2-4 darüber hinaus wie folgt:

Die festgelegten Mindestabstände leiten sich ab aus der Erkenntnis, dass bei einem Abstand von rd. 100 m zu den Leitungen die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der elektromagnetischen Auswirkungen zwar voll erfüllt sind, die Belastungen allerdings noch über dem Niveau der anzunehmenden Grundbelastung liegen. Bei einem Abstand von 200 m zu den Leitungen liegen die elektromagnetischen Auswirkungen auf dem Niveau der allgegenwärtigen Grundbelastung und sind insoweit nicht mehr messbar. Eine Verdoppelung des Abstandes zur Wohnbebauung im Siedlungszusammenhang berücksichtigt die typischen wohnumfeldnahen Aktivitäten (Nutzung von Spiel- oder Sportplätzen, ortsrandnahe Fuß-, Rad- und Wanderwege) und trägt damit vorsorgend auch zum Schutz und Erhalt des nahen Wohnumfeldes bei. Bei der Bestimmung und Begründung eines hinreichenden Abstandes von 400 m zu Wohngebäuden im Siedlungszusammenhang kommen daher Vorsorgegrundsätze der Planung zum Tragen, die über den fachrechtlichen Gesundheitsschutz gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) weit hinausgehen und sich darin begründen, dass dadurch die wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang gebracht und eine dauerhafte, großräumig ausgewogene Ordnung erreicht werden kann (§ 1 Abs. 2 ROG).

Es wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Die landesplanerische Anforderung zu Abständen von neuen Wohngebieten etc. zu bestehenden Höchstspannungsfreileitungen ist als **Grundsatz der Raumordnung** formuliert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar. Zudem ist die Anforderung nicht strikt, sondern als Sollvorschrift formuliert („…, soll nach Möglichkeit ein Abstand...“). Grundsätze der Raumordnung sind in § 3(1) Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG) definiert als Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie sind gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Grundsätze der Raumordnung sind in § 1 BauGB nicht gesondert erwähnt und nehmen keine Sonderstellung ein, sondern unterfallen als öffentliche Belange dem Abwägungsregime des § 1(7) BauGB.

Das vorliegende Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 267 liegt nordwestlich der 380 kV-Höchstspannungsfreileitung und hält mit den darin festgesetzten **Allgemeinen Wohngebieten einen Mindestabstand von etwa 140 m** ein. Diese Entfernung entspricht ungefähr dem Abstand des südöstlich bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs zu dieser Trasse. Der aus Immissionsschutzgründen festgelegte Schutzabstand von 40 m nach Anhang 4 des Abstanderlasses NRW von 2007 wird damit sicher eingehalten. Auch die Grenzwerte der 26. BImSchV werden eingehalten. Wohnumfeldnahe Aktivitäten wie Sportplätze sind im vorliegenden Plangebiet nicht vorgesehen. Diese befinden sich in den beiden Ortsteilen in ca. 1,5 km und sind somit gut erreichbar. Der hier neu geplante Spielplatz liegt in mindestens 240 m Entfernung zur Leitungstrasse. Im Plangebiet und im Umfeld bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen sind seit vielen Jahren vorhanden, eine Änderung wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Unterhalb der Leitungstrasse sind darüber hinaus keine Wohnbaufläche sowie kein weiterer Erholungsraum geplant; denkbar ist hier z. B. ein Grünkorridor, der zudem eine Gliederungsfunktion zum Siedlungsraum übernehmen kann. Im Ergebnis hält die Gemeinde den Abstand von etwa 140 m unter dem Aspekt des **Gesundheitsschutzes** nach derzeitigem Kenntnisstand für ausreichend.

Zur konkreten Beurteilung dieses Planungsfalls wurde im Vorfeld des Planverfahrens ein **Gutachten zur Feststellung der Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Wechsel-**

felder in der Umgebung der bestehenden 380 kV- Höchstspannungsfreileitung eingeholt.[3] Dieses hat ergeben, dass hinsichtlich der magnetischen Wirkungen unter Berücksichtigung von worst-case-Annahmen bei dem vorgesehenen Abstand von mindestens 140 m sowohl der Grenzwert der 26. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 100 µT als auch der Vorsorgewert von 10 µT für Implantatträger sicher eingehalten wird. Ebenso wird der angeführte schweizerische Vorsorgewert für Orte mit empfindlicher Nutzung von 1 µT eingehalten. Der niederländische Vorsorgewert von 0,4 µT wird nach Angaben des Gutachters erst ab einem Abstand von 145 m gewährleistet. Dies steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Im Ergebnis wird mit dem vorgesehenen Abstand von 140 m eine gegenüber den Minimalanforderungen des Gesundheitsschutzes deutliche reduzierte Belastung erreicht (um mehr als 10^2 reduziert). Eine angemessene **Gesundheitsvorsorge wird damit gewährleistet**. Zu den Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung in einem Abstand zur 380 kV-Höchstspannungsfreileitung von mindestens 140 m abwägungsgerecht planbar. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entscheidet sich die Gemeinde somit weiterhin gegen die Einhaltung größerer Abstände.

Mit Blick auf ggf. **künftig erforderliche neue Leitungsvorhaben** innerhalb der bestehenden Leitungstrasse der Höchstspannungsfreileitung hat sich die Gemeinde im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Die Amprion GmbH hat mit Schreiben vom 16.04.2018 und 12.06.2018 mitgeteilt, dass die vorhandene Höchstspannungsfreileitung durch einem Schutzstreifen mit einer Breite zwischen 26,5 m und 29,0 m beidseits zur Leitungsmittellinie durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert ist. Bauliche Anlagen sind hier nicht zulässig. Die bestehende Höchstspannungsfreileitung ist als 110 kV-/380 kV-Leitung genehmigt und wird derzeit mit zwei Stromkreisen 380 kV sowie zwei Stromkreisen 110 kV betrieben. Sie ist nach Angaben des Versorgungsträgers somit ausgelastet. Aus heutiger Sicht sind **keine weiteren Maßnahmen an dieser Leitung** geplant. Dies umfasst auch eine Ertüchtigung oder Höherstufung der vorhandenen Trasse.

Zur Frage einer **möglichen Teilverkabelung** der Leitung hat die Amprion GmbH mitgeteilt, dass dies nur durch Einzelgenehmigungen unter Zustimmung der Grundstückseigentümer umgesetzt werden kann. Die Kosten sind durch den Verursacher zu tragen. Technisch und wirtschaftlich effiziente Abschnittslängen sind mindestens 3 km lang. Für Projekte dieser Abschnittslänge werden Kosten in Höhe von ca. 30-35 Mio. Euro genannt. Dies erfasst nicht die parallel geführte 110 kV-Leitung der innogy Netze Deutschland GmbH, deren Verkabelung weitere Kosten verursachen würde. Eine Kabelübergabestation hat einen Flächenbedarf von 40 m x 50 m. Auch Erdkabel haben einen Schutzstreifen von 20 m bis 25 m. Vor dem Hintergrund des damit verbundenen Flächenbedarfs an den Übergabestationen und des hohen Kostenaufwands wird die Option der Verkabelung seitens der Gemeinde nicht weiterverfolgt.

Die vorliegende Planung dient der planerischen Ausweisung einer **bedarfsgerechten und städtebaulich verträglichen Wohnbauentwicklung** zwischen den beiden gewachsenen Siedlungsbereichen. Der bestehende hohe Wohnraumbedarf kann derzeit im Gemeindegebiet nicht gedeckt werden, weder durch Innenentwicklungspotenziale noch durch die Ausweisung eines neuen Wohngebiets an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Innerhalb der weiteren regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereiche stehen der Gemeinde derzeit keine alternativen Flächen für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Zur Standortdiskussion wird auf die parallel

[3] EMF-Institut Dr. Niessen (2019): Sachverständigengutachten zur Feststellung der Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Wechselfelder in der Umgebung von Hochspannungsfreileitungen in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Köln. April 2019.

aufgestellte 24. FNP-Änderung und auf den kommunalen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL verwiesen.

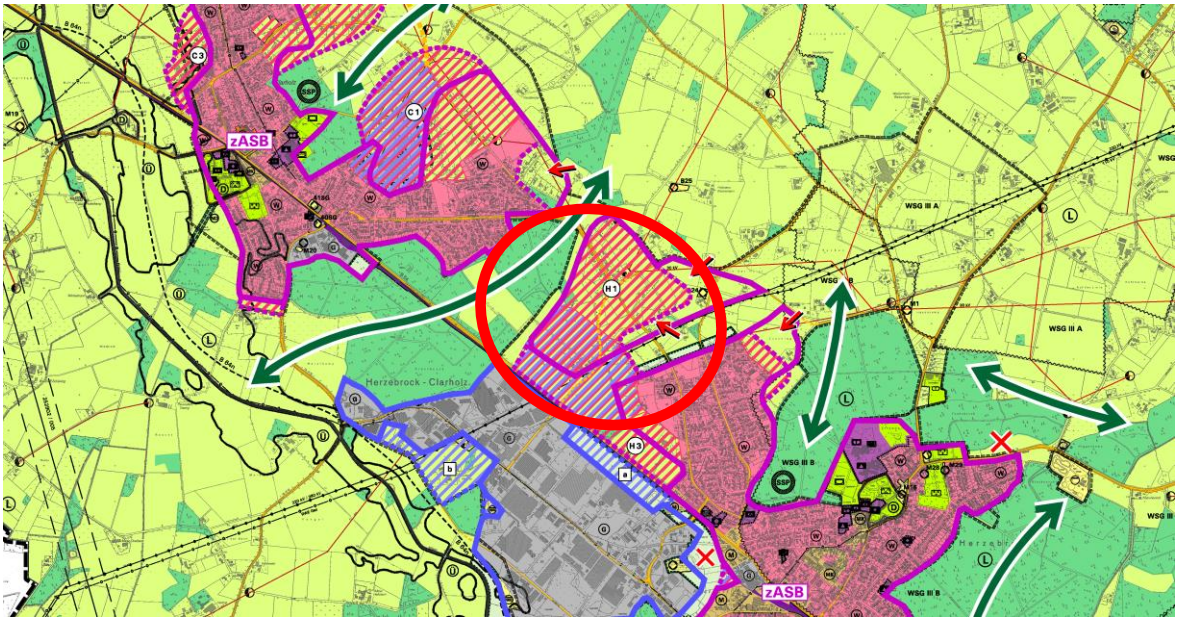
In einem Planungsprozess sind grundsätzlich die verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum in Einklang zu bringen und die betroffenen Belange sachgerecht abzuwägen. Aufgrund der vielfältigen Restriktionen für die Weiterentwicklung der Ortsteile Herzebrock und Clarholz (Waldbereiche unmittelbar an Ortslagen, Trassen der B 64 und B 64n, Bahntrasse Bielefeld-Münster, Axtbach und begleitendes Überschwemmungsgebiet) sieht die Gemeinde an dem vorliegend überplanten Standort weiterhin die Notwendigkeit für die angestrebte Siedlungsentwicklung. Sie geht davon aus, auch bei dem geplanten Abstand von etwa 140 m zur Höchstspannungsfreileitung durch ein entsprechend angepasstes Bebauungs- und Eingrünungskonzept im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung und der Umsetzung die o. g. Forderungen des LEP NRW ausreichend zu berücksichtigen. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander erachtet die Gemeinde die Unterschreitung des im Grundsatz 8.2-3 geforderten Abstands der vorliegend geplanten Wohnbaufläche zur bestehenden 380 kV Höchstspannungsfreileitung um etwa 260 m im Ergebnis als vertretbar.

Inzwischen hat die Landesregierung den LEP NRW erneut geändert, der mit Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 30.07.2019 in Kraft trat. Die Änderungen sollen nach Angaben des Ministeriums vor allem darauf abzielen, den Kommunen mehr Flexibilität und Entscheidungskompetenzen bei der Flächenausweisung einzuräumen. Die gleichwertigen Entwicklungschancen von ländlichen Regionen und Ballungsräumen sollen erhalten werden. Konkrete Folgen ergeben sich aus der Änderung des LEP NRW für die vorliegende Planung nicht. Die o. g. Ziele und Grundsätze gelten weiterhin.

Im **rechtskräftigen Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das vorliegende Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Dieser ASB erstreckt sich jeweils etwas weiter nach Südwesten und Südosten, auch die Flächen der o. g. Außenbereichssatzung am Postweg sind mit umfasst. Dessen Gesamtfläche ist allseits von teils schmalen Abschnitten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs sowie Waldbereichs umgeben. Diese sind im Norden und Westen mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Die parallel zur B 64 verlaufende Bahntrasse Münster-Bielefeld ist im Regionalplan als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr ausgewiesen. Der geltende Regionalplan enthält somit keine Ziele oder Grundsätze der Raumordnung, die der vorliegenden Planung entgegenstehen.

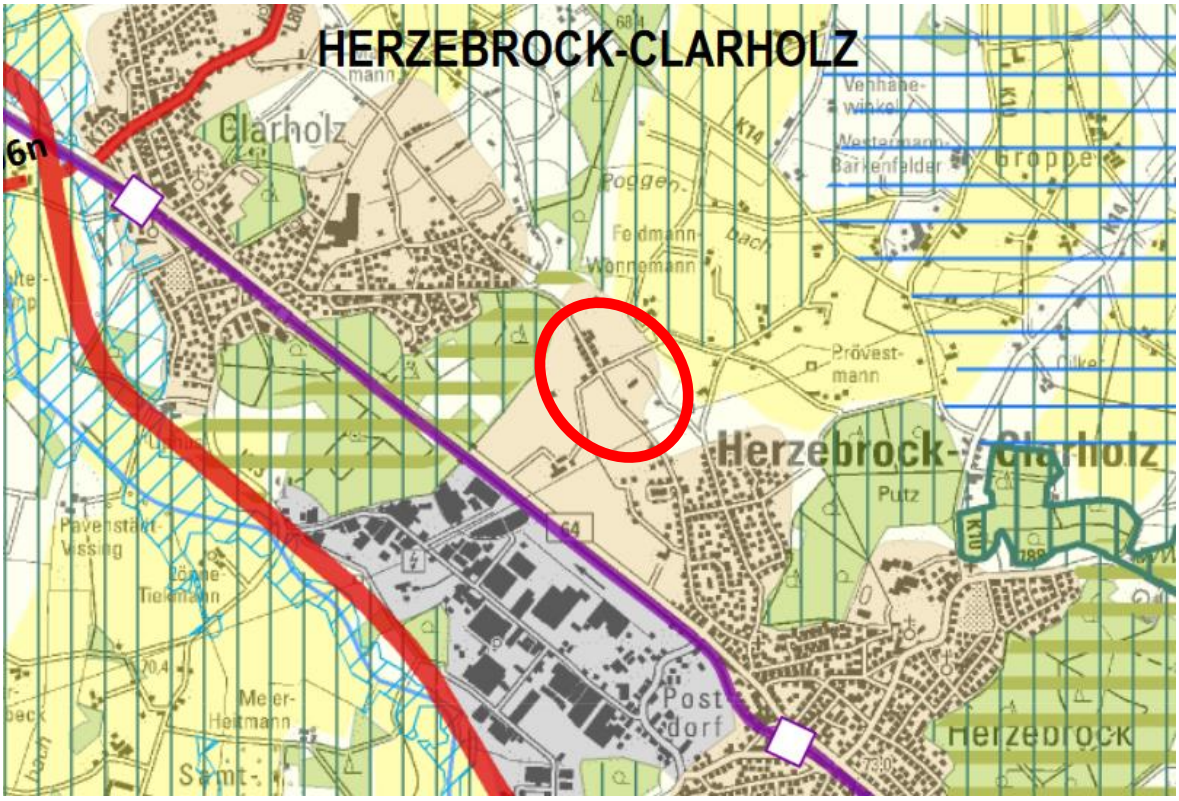
Darüber hinaus wird der Regionalplan im Regierungsbezirk Detmold derzeit neu aufgestellt. Mit dem Ziel, die Siedlungsentwicklung zwischen den gewachsenen Siedlungsgebieten fortzuentwickeln, hat die Gemeinde der Bezirksregierung bereits im kommunalen Fachbeitrag[4] vorgeschlagen, den hier bisher festgelegten ASB im östlichen Bereich zu verkleinern und Richtung B 64 auszudehnen. Im Zuge einer abschnittsweisen Entwicklung wird sowohl eine Ausdehnung verträglicher Gewerbenutzungen in Nachbarschaft des großflächigen Gewerbe- und Industriegebiets als auch eine Erweiterung des Wohnsiedlungsbereichs angestrebt. Die Potenzialfläche wird seitens der Gemeinde insgesamt mit einer hohen Priorität eingestuft. Die letztliche Entscheidung darüber trifft der Regionalrat im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans.

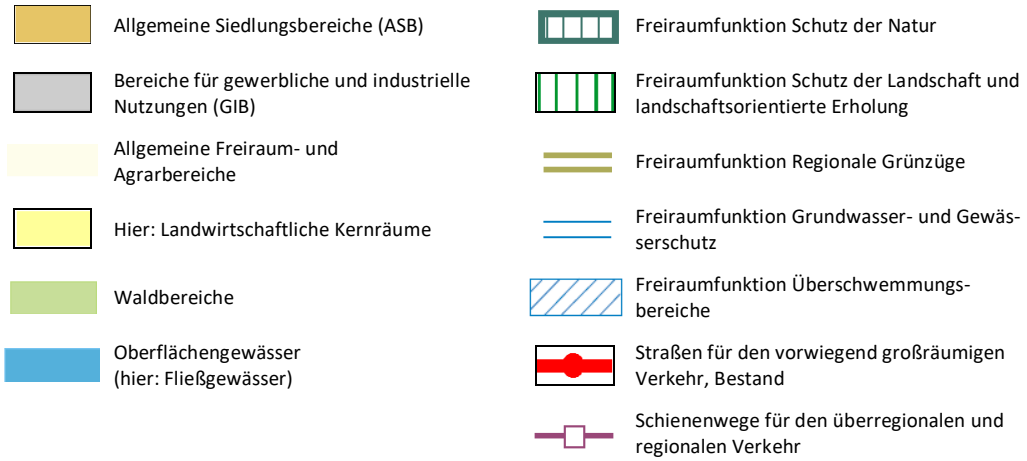
[4] Gemeinde Herzebrock-Clarholz und Planungsbüro Tischmann Schrooten (2018): Siedlungsflächenkonzept - Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück. November 2018.



Auszug aus dem kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035

Der Regionalrat des Regierungsbezirks Detmold hat im Oktober 2020 das formale Erarbeitungsverfahren zur **Neuaufstellung des Regionalplans OWL** eröffnet, das Beteiligungsverfahren zum Regionalplan OWL – Entwurf 2020 endete am 31.03.2021. Die wesentliche materielle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL ist der LEP NRW in der Fassung der ersten Novelle vom 05.08.2019. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Auf den Regionalplan OWL-Entwurf 2020 wird ergänzend verwiesen.





Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL-Entwurf 2020 (ohne Maßstab)

Die oben dargelegten zeichnerischen Festlegungen des derzeit rechtkräftigen Regionalplans wurden teilweise angepasst. Der als Vorranggebiet (= Ziel der RO) festgelegte **Allgemeine Siedlungsbereich** (ASB) wurde im Regionalplan OWL-Entwurf 2020 entsprechend den im kommunalen Fachbeitrag vorgetragenen Änderungen im Nordosten verkleinert und Richtung B 64 erweitert. Das vorliegende Plangebiet liegt weiterhin im ausgewiesenen ASB. In diesen sind als raumbedeutsame Nutzungen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen sowie siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen vorzusehen. Die 24. FNP-Änderung stellt Wohnbauflächen dar, der nachgelagerte Bebauungsplan Nr. 267 setzt i. W. Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO fest. Der Planung entgegenstehende zeichnerische Festlegungen enthält der Regionalplan OWL-Entwurf 2020 somit nicht.

Ziel S 9 gibt vor, dass die Gemeinden neue Bauflächen oder Baugebiete für Wohnbaunutzungen auf bisher für Siedlungszwecke nicht genutzten Freiflächen nur darstellen dürfen, wenn die vorhandenen freien Flächenreserven des FNPs an Bauflächen und Baugebieten für Wohnbaunutzungen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mehr als 2.000 m² für ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen nicht ausreichen oder aus städtebaulichen Gründen (z. B. Baugrund, Topographie, fehlende Erschließbarkeit) für eine Nutzung nicht verfügbar gemacht werden können. Dabei darf die in der Anlage 1 des Regionalplans OWL-Entwurf 2020 festgelegte Obergrenze des Kontingents für Wohnbauflächen von 25 ha (Bruttobauland) nicht überschritten werden. Damit werden die Ziele Vorrang Innenentwicklung vor Außenentwicklung und Reduzierung Flächeninanspruchnahme verfolgt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es trotz den bereits zahlreich erfolgten Innenentwicklungsmaßnahmen in beiden Ortsteilen derartige **Reserveflächen**, die im FNP als Wohnbauflächen dargestellt und teils durch rechtskräftige Bebauungspläne als Allgemeine Wohngebiete überplant sind. Sie befinden sich durchgehend in privatem Eigentum. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold werden diese Reserveflächen anhand des Siedlungsflächenmonitorings aktuell ermittelt. Unter juristischer Beratung werden seitens der Gemeinde je Fläche bodenorderische Maßnahmen, wie z. B. Umlegung, oder die Umwandlung von Wohnbauflächen in Grünflächen auf FNP-Ebene und die teils ggf. erforderliche Aufhebung von rechtskräftigen Bebauungsplänen geprüft. Gespräche mit den Flächeneigentümern sind erneut zu führen, um Nutzungs- und Entwicklungsabsichten zu klären. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Begründung eingearbeitet. Vor dem Hintergrund der Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung sind parallel zu den

vorliegenden Bauleitplanverfahren Strategien zur Mobilisierung der betroffenen Reserveflächen zu entwickeln und erste Schritte dieser Innenentwicklungsmaßnahmen einzuleiten.

Derzeit steht der Gemeinde keine dieser Reserveflächen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Darüber hinaus lässt das im Regionalplan-Entwurf der Gemeinde zugeteilte **Flächenkontingent für Wohnbauflächen** eine derartige Flächenentwicklung zu. Insgesamt umfasst der Bebauungsplan Nr. 267 eine Größe von ca. 7,8 ha, die Allgemeinen Wohngebiete sind etwa 4,9 ha groß. Somit wird hierzu eine Vereinbarkeit mit den künftigen Zielen der Raumordnung gesehen.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist i. W. über die Buslinien 72 und 74 über die Haltestelle „Dieksheide“ am Postweg Richtung Herzebrock, Clarholz/Pixel, Harsewinkel gewährleistet. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 1,7 km (Bahnhof Herzebrock) bzw. 1,5 km (Bahnhof Clarholz), worüber in stündlicher Taktung die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster sichergestellt ist. Die vorhandene Anbindung an den ÖPNV entspricht dem **Ziel V 5** des Regionalplan-Entwurfs, wonach Siedlungsbereiche und die übrigen Schwerpunkte mit hohem Verkehrsaufkommen bedarfsgerecht und leistungsfähig durch den ÖPNV anzubinden sind.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten räumlichen Rahmenbedingungen und der im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 267 getroffenen Regelungen werden auch in den darüber hinaus im Regionalplan OWL-Entwurf 2020 enthaltenen **Grundsätzen der Raumordnung**, wie z. B. S 2 Kompakte Siedlungsentwicklung, F 2 Gestaltung von Übergängen zwischen Siedlung und Freiraum, F 5 Bodenschutz, F 36 Regional- und landesbedeutsame Kulturlandschaftsbereiche, T 1 Schutz von Transportleitungen, keine der vorliegenden Planung widersprechenden Planinhalte gesehen.

Im Ergebnis enthält der Entwurf des Regionalplans OWL aus Sicht der Gemeinde keine regionalplanerischen Zielvorgaben, die der vorliegenden Planung entgegenstehen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird weiterhin gesehen. Ergänzend wird auf den Entwurf des Regionalplans OWL verwiesen. Somit entsprechen die künftigen Darstellungen des FNPs und die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt. Sowohl der Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg-Mitte“ als auch die parallel durchgeführte 24. FNP-Änderung sind daher an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

Die **landesplanerische Anfrage** gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) an die Bezirksregierung Detmold hat bereits im Vorfeld des Planverfahrens stattgefunden. Mit Schreiben vom 19.09.2017 hat die Bezirksregierung Detmold der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mitgeteilt, dass gegen die vorliegende Bauleitplanung keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen. Hingewiesen wurde auf die geschützten Plaggenesch-Böden, die in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen sind. Im Februar 2018 hat ein ergänzender Termin mit der Bezirksregierung Detmold bzgl. der besonderen Situation mit der Höchstspannungsfreileitung in Bezug auf den o. g. Grundsatz des LEP NRW stattgefunden. Die Bezirksregierung bat vor diesem Hintergrund um erneute Beteiligung gemäß § 34(5) LPlG. Daher werden der Bezirksregierung die Entwurfsunterlagen der parallel durchgeführten 24. FNP-Änderung vor der Offenlage gemäß § 3(2) BauGB zugeleitet.

Im Zuge ergänzender Grundstücksverhandlungen konnte die Gemeinde 2020 weitere Flächen für die Wohnbauentwicklung erwerben. Der Geltungsbereich der 24. FNP-Änderung wird zur Offenlage angepasst, der vorliegende Bebauungsplan Nr. 267 umfasst die entsprechenden Flächen südwestlich des Postwegs bis zur geplanten Nordentlastungsstraße bereits. Im Sommer 2020 fand zu dieser Erweiterung eine ergänzende landesplanerische Anfrage statt. Die Bezirksregierung hat der Gemeinde im Juni 2020 mitgeteilt, dass weiterhin keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen.

Zum 01.09.2021 ist darüber hinaus der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Die vorliegend überplanten Flächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder ausgewiesenen Risikogebieten. Nach der baugrundtechnischen Stellungnahme[5] ist eine Versickerungsfähigkeit der vorherrschenden Böden weitgehend nicht gegeben. Die Entwässerungsplanung zur Wohngebietsentwicklung befindet sich derzeit in Bearbeitung und Abstimmung mit den Fachbehörden. Hierbei sind mögliche Hochwasserereignisse und Auswirkungen durch Starkregenereignisse mit zu berücksichtigen. Ergänzende Ausführungen zum BRPH erfolgen daher zur Offenlage.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame FNP der Gemeinde Herzebrock-Clarholz stellt die durch den Bebauungsplan Nr. 267 überplanten sowie die umliegenden Flächen i. W. als **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Zudem ist der Postweg als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, hier Hauptverkehrsstraße, dargestellt. Nordwestlich angrenzend an das Plangebiet ist die geplante nördliche Entlastungsstraße als geplante Hauptverkehrsstraße dargestellt. In Weiterentwicklung der Straße Weißes Venn/des Postwegs wird die geplante Trasse nach Südwesten Richtung B 64 geführt.

Um die vorliegend überplanten Flächen als Wohngebiet entwickeln zu können und bauleitplanerisch vorzubereiten, ist daher eine Umwandlung der bisher im FNP überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Bereiche in Wohnbauflächen erforderlich. Dafür führt die Gemeinde die **24. FNP-Änderung** (N-24) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch. Der FNP wird den durch den Bebauungsplan Nr. 267 überplanten Bereich künftig i. W. als Wohnbaufläche darstellen. Die FNP-Änderung umfasst darüber hinaus die nordwestlich angrenzende Wohnbebauung sowie weitere angrenzende landwirtschaftliche Flächen. Sie werden künftig ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt. Die Darstellungen der Hauptverkehrsstraße sowie der geplanten Hauptverkehrsstraße werden übernommen. Im Rahmen der Änderung werden die bisherigen Darstellungen des Umspannwerks sowie des Mittelspannungsnetzes herausgenommen, da diese schon seit einigen Jahren nicht mehr aktiv sind und zurückgebaut bzw. durch entsprechende Kabel ersetzt wurden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 24. FNP-Änderung wurde bereits im Jahr 2017 gefasst, die frühzeitige Beteiligung fand 2019 statt. Der Änderungsbereich der 24. FNP-Änderung (N-24) mit Stand zur frühzeitigen Beteiligung umfasst den südwestlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplans bisher nicht. Diese Anpassung erfolgt nach bereits erfolgter landesplanerischer Abstimmung mit der Bezirksregierung zur Offenlage. Der Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg - Mitte“ wird damit später gemäß § 8(2) BauGB aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein.

[5] Erdlabor Schemm GmbH – Ingenieurbüro (2021): Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 267 „Postweg-Mitte“ in 33442 Herzebrock-Clarholz - Baugrundtechnische Stellungnahme zur generellen Bebaubarkeit, zur Versickerung sowie zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen. Juli 2021.

3.4 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 behandeln.

Die vorliegend überplanten Flächen werden derzeit überwiegend als **Ackerflächen und Grünland** genutzt. Entlang des Postwegs sowie im weiteren Verlauf entlang der Straße Dieksheide ist das Plangebiet sowie die angrenzenden Flächen durch Streubebauung mit Wohngebäuden und teils großen Gärten geprägt. Im Osten des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Hofstelle mit z. T. älterem Laubbaumbestand und einer nach Nordosten ausgerichteten Obstwiese. Insgesamt wird die Fläche durch bestehende Verkehrswege gegliedert und umfasst.

Am südöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine größere Gehölzgruppe aus Eichen und Roterlen, die gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde **Wald** im Sinne des Forstgesetzes ist (Flurstück 218). Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzendem Flurstück 190 befindet sich ein Laub-Mischwald. Hier ist die Waldeigenschaft bereits allein wegen der Flächengröße gegeben. Der Wald wird im Bebauungsplan mit Kronentraufe und somit mit Wurzelbereich planerisch gesichert und als Wald festgesetzt. Die nordwestlich angrenzenden Baufelder halten einen Abstand von mindestens 20,0 m, so dass eine Beeinträchtigung des Walds nicht gesehen wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets. Das Landschaftsschutzgebiet Gütersloh (LSG-3914-001) beginnt nordöstlich der überplanten Flächen in mindestens 100 m Entfernung. Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld befinden sich weder Naturschutzgebiete noch geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind hier und in der relevanten Umgebung keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Auch im Biotopkataster geführte bzw. nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Im Bereich der vorliegend überplanten Flächen liegen keine ausgewiesenen Biotopverbundflächen, etwa 250 m nordwestlich befindet sich die Biotopverbundfläche „Wälder um Clarholz“ (VB-DT-GT-4015-0014). Es handelt sich um eine Biotopverbundfläche mit besonderer Bedeutung für den klimasensitiven, schutzwürdigen Biotoptyp Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwälder, bodensauer Eichenwälder und sonstige schutzwürdige Wälder auf nährstoffarmen Sandböden sowie Kiefernmischwald mit einheimischen Laubbaumarten (LANUV NRW 2021b). Ein Landschaftsplan liegt für die überplanten Flächen nicht vor. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen.

Die für die **Naherholung** relevanten Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer sowohl innerhalb als auch im direkten Umfeld des Plangebiets bleiben im Zuge der Planumsetzung erhalten und werden teilweise neu ausgebaut. Die Durchlässigkeit des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer ist künftig ebenfalls gegeben.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

3.5 Gewässer

Im Osten des Plangebiets südlich der ehemaligen Hofstelle verläuft ein **namenloses Fließgewässer**, das sich in der Örtlichkeit als nur teilweise wasserführender Entwässerungsgraben darstellt (Flurstück 15). Dieser führt außerhalb des Plangebiets weiter nach Nordosten Richtung Poggen-

bach. Das Fließgewässer wird im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzt. Der gemäß § 31(4) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 5,0 m breite Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante wird im Bereich der bisher unbebauten Flächen als öffentliche und teils private Grünfläche planerisch gesichert. Die zudem festgesetzte Strauchhecke trägt als naturnahe Uferrandeingrünung zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des oberirdischen Gewässers gemäß § 38 WHG bei. Der Bebauungsplan lässt somit keine baulichen Anlagen zu. Im Bereich der bereits bestehenden Bebauung ist die planungsrechtliche Sicherung des Randstreifens jedoch nur in Teilbereichen möglich.

Unmittelbar südöstlich des Plangebiets westlich des Postwegs verläuft ein **weiteres namenloses Fließgewässer**, das ebenfalls als Entwässerungsgraben der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dient (Flurstück 112). Es liegt außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans. Der nördliche Gewässerrandstreifen liegt innerhalb des Geltungsbereichs und befindet sich künftig innerhalb festgesetzter öffentlicher Wald- und Grünflächen. Eine Bebauung ist auch hier weiterhin nicht zulässig. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bebauungsplanebene nicht gesehen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Ein Überschwemmungsgebiet (ÜSG) ist im Plangebiet nicht festgesetzt, auch befindet sich hier kein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet. Die überplanten Flächen liegen weder in einem Wasserschutzgebiet (WSG) noch in einem Heilquellenschutzgebiet (HQS). Negative Auswirkungen der geplanten Wohnbauentwicklung auf den Hochwasserschutz sowie auf den Trinkwasserschutz können somit nach bisheriger Kenntnis ausgeschlossen werden.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[6] stehen in weiten Teilen des Plangebiets tiefreichend humose **Sandböden** als Graubrauner Plaggenesch, z. T. Schwarzgrauer Plaggenesch, meist über podsolierten Böden (E8) an. Diese Böden besitzen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt meist zwischen 8 bis 13 dm bzw. 13 bis 20 dm. In einem diagonalen Streifen in Nord-Süd-Ausrichtung überwiegen Sandböden als Podsol-Gley, stellenweise Gley-Podsol oder Gley (pG8). Diese Böden sind durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen durch eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht 4-8 dm unter Flur, z. T. besteht Ortstein 3-5 dm unter Flur.

Aufgrund dieser Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt. Die schadlose Regenwasserableitung ist im Zuge der Umsetzung daher näher zu prüfen. Insbesondere als Grundlage für die sich derzeit in der Erarbeitung befindliche Entwässerungsplanung sowie die Straßenausbauplanung wurde bereits im Vorfeld des Planverfahrens eine **baugrundtechnische Stellungnahme** zur generellen Bebaubarkeit und zur Versickerung eingeholt.[7] Im Ergebnis wurden

---

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

[7] Erdlabor Schemm GmbH – Ingenieurbüro (2021): Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 267 „Postweg-Mitte“ in 33442 Herzebrock-Clarholz - Baugrundtechnische Stellungnahme zur generellen Bebaubarkeit, zur Versickerung sowie zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen. Juli 2021.

auch hierbei hohe Grundwasserstände festgestellt. Zu den Details wird auf die baugrundtechnische Stellungnahme verwiesen.

Nach den Kriterien der zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen sind die Plaggenesche wegen ihrer **Funktion als Archiv der Kulturgeschichte** als schutzwürdig eingestuft. Für die vorliegend weitgehend betroffenen Böden wird dabei eine sehr hohe Funktionserfüllung angegeben.[8] Dies ist in der Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Für die übrigen Böden gilt keine Schutzfunktion. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Der Gemeinde sind im vorliegenden Plangebiet und im Umfeld **keine Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen** bekannt. Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz 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. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

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

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld 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. Das Plangebiet liegt am Übergang des Kernmünsterlands zur Emssandebene in einem Gebiet mit geringem Höhenunterschied und innerhalb des **bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs „Clarholz – Herzebrock – Marienfeld“**. Die kulturlandschaftsprägenden und wertgebenden Merkmale werden durch Elemente der hier sich seit dem Mittelalter entwickelten Klosterlandschaft geprägt. Das Plangebiet in zentraler Lage zwischen den gewachsenen Ortsteilen mit Prägung durch Landwirtschaft und Streubebauung stellt keinen typischen Bestandteil dieses Kulturlandschaftsbereichs dar. Durch die bestehende Wohnbebauung ist der Bereich bereits baulich überformt. Einzelne im Außenbereich bestehende Hofkapellen werden vorliegend nicht überplant. Die jeweiligen Klosteranlagen liegen in den beiden historisch geprägten Ortskernen.

[8] Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine ehemalige Hofstelle. Das zugehörige neu aufgebaute **Vierständerhaus** ist als **Baudenkmal** in die Denkmalliste der Gemeinde eingetragen (Az. 125). Im Sinne eines behutsamen Umgangs mit der historischen Bausubstanz werden die gegebenen Trauf- und Firsthöhen in den Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Auch die künftig westlich angrenzende Bebauung wird eine ähnliche Kubatur aufweisen, größere Gebäude mit anderen städtebaulichen Merkmalen werden hier nicht zugelassen. Eine breite gliedernde Gehölzstruktur zwischen alter und neuer Bebauung sowie der Erhalt der prägenden Eichen dienen zudem der Abgrenzung des bestehenden Grundstücks mit Fachwerkhaus.

Am nordöstlichen Plangebietsrand an der bisherigen Einfahrt zur Hofstelle befindet sich zudem ein **Bildstock**. Im Sinne des dauerhaften Erhalts ist im Rahmen der Umsetzung die Verlagerung des Bildstocks hin zum denkmalgeschützten Vierständerhaus in die öffentliche Grünfläche vorgesehen. Eine Beeinträchtigung der historischen Bauten durch die vorliegende Planung wird im Ergebnis nicht gesehen.

Darüber hinaus gilt grundsätzlich, wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde (z. B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gemäß §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251-5918961, Fax: 0251 5918989, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 267 „Postweg – Mitte“ verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das wesentliche **Planungsziel**, den erheblichen anhaltenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken mit der Entwicklung eines neuen Wohngebiets für unterschiedliche Nutzergruppen zu decken. Die angemessene und bedarfsgerechte bauliche Entwicklung der beiden Ortsteile Herzebrock und Clarholz sowie die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur sollen damit weiterhin verfolgt werden. Erforderlich für deren Tragfähigkeit ist insbesondere eine ausreichende Mantelbevölkerung. Im Zuge der vorliegenden Planung soll entsprechend Wohnraum geschaffen werden. Durch die Planung soll neben familienbezogenen Wohnformen, auch ein Angebot an Wohnraum für andere Ziel- und Altersgruppen geboten werden, um den künftigen Anforderungen und Wohnbedürfnissen besonders auch älterer Menschen gerecht zu werden und eine wünschenswerte Durchmischung der Bewohnerstruktur vorzubereiten. Die bereits vorhandene Wohnbebauung am Postweg und an der Straße Dieksheide soll dabei städtebaulich verträglich eingebunden werden. Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange (Lärm, Geruch) in der Nachbarschaft zu umliegenden Hofstellen und mit Blick auf die geplante Nordentlastungsstraße sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange in Bezug auf planinduzierte zusätzliche Verkehre.

Als Grundlage für den Bebauungsplan ist bereits 2020 eine **städtebauliche Rahmenplanung** ausgearbeitet worden. Diese beinhaltet unter Berücksichtigung der räumlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen eine Untergliederung des geplanten Wohngebiets in kleine Quartiere. In

Anlehnung an die im Umfeld teils bestehenden baulichen Strukturen sowie unter Berücksichtigung der konkreten Nachfrage sieht die Rahmenplanung für weite Teile des Plangebiets eine eher aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern oder Doppelhäusern vor. Die ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude können in weiten Teilen des Plangebiets als sog. $1^1/_2$-geschossige Baukörper mit ausgebautem Dachgeschoss und heute üblicher Höhenentwicklung errichtet werden, alternativ sind hier barrierefreie Bungalows insbesondere für ältere Generationen möglich. Diese Bebauung ist an den äußeren Siedlungsrändern entlang der geplanten Nordentlastungsstraße und im Übergang zum freien Landschaftsraum vorgesehen. Auch im Nordosten des Plangebiets, im Nahbereich der teils denkmalgeschützten Gebäude ist im Sinne eines verträglichen Einfügens eine eher kleinteilige Bebauung geplant.

Westlich des Postwegs ist im Inneren des Erschließungsrings und entlang der Straße eine Wohnbebauung mit höherer Verdichtung vorgesehen. Die zwingend zweigeschossigen Gebäude mit Flachdach sind als Einzel- und Doppelhäuser und i. W. als Hausgruppen mit drei bis sechs Einheiten geplant. Jeweils zentral vorgelagert am Erschließungsring sind die Stellplätze, um die kleinen Grundstücksparzellen der Hausgruppen davon freizuhalten und Gartennutzungen zu ermöglichen. Auf der nordöstlichen Seite des Postwegs sind mit direktem Anschluss an die leistungsfähige Verkehrsachse gezielt verdichtete Wohnformen als zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser geplant. Die damit verbundenen Mehrverkehre können damit gut über die innerörtliche Hauptverbindungsachse abfließen, ohne das Wohngebiet zu belasten. Die vorgelagerten Stellplätze ermöglichen zudem einen angemessenen Abstand zur öffentlichen Straße.

Im Umfeld der ehemaligen Hofstelle werden die bestehenden baulichen Merkmale aufgenommen und eine zwingend zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Doppelhäuser mit eher flach geneigtem Satteldach vorgesehen. Damit wird sich die künftige Bebauung gut in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die **verkehrliche Erschließung** der südwestlichen Flächen erfolgt ausgehend vom mittig verlaufenden Postweg über einen Ring mit Stichstraßen zu den rückwärtigen Grundstücken. Die nordöstlichen Teilflächen werden ebenfalls ausgehend von der zu ertüchtigenden vorhandenen Ein- und Ausfahrt am Postweg über eine sich im zentralen Bereich gabelnde öffentliche Straße angebunden. Stichwege erschließen die teils rückwärtig liegenden Grundstücke. Im Nordosten treffen die beiden Arme der Planstraße auf den Seitenweg des Postwegs, der eine untergeordnete Erschließungsfunktion hat und entsprechend den künftig zu erwartenden Verkehren auszubauen ist.

Im Sinne eines behutsamen Umgangs mit den vorhandenen teils wertvollen Gehölzstrukturen strebt die Gemeinde den weitgehenden **Erhalt der bestehenden Laubbäume und Waldbereiche** an. Auch die Strauchreihe entlang des nordöstlich verlaufenden Grabens wird erhalten und mit einer Uferrandbepflanzung ergänzt. Diese Struktur dient u. a. der inneren Gliederung des Wohngebiets. Entlang den stärker befahrenen Straßen und im Übergang zum freien Landschaftsraum sieht die Rahmenplanung wirksame Eingrünungen vor, um eine Pufferzone bzw. einen angemessenen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Im Nahbereich der Mehrfamilienhäuser plant die Gemeinde zudem eine öffentliche Spielplatzfläche, die als Treffpunkt für die künftigen Bewohner im zentralen Bereich des Plangebiets fungieren kann.

Städtebauliche Rahmenplanung, Stand: August 2020 (Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB, ohne Maßstab)

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 „Postweg - Mitte“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zur Umsetzung der Planung notwendigen Maßnahmen geschaffen. Diese basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich in wesentlichen Punkten an vergleichbaren Planungen der Gemeinde. Die im Plangebiet und im unmittelbar angrenzenden Bereich bestehenden baulichen Strukturen werden dabei berücksichtigt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung

Das vorliegende Plangebiet wird nach den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet WA** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nut-

zungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet 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 Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets für die Fortentwicklung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden dagegen ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage überlasten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA weiterhin gewahrt.

b) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung der typischen ortsüblichen Wohnnutzung wird in den ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebieten die **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** im Bebauungsplan begrenzt. Die Teilflächen des **WA1 und WA4** sollen bedarfsgerecht als Einzel- und Doppelhäuser entwickelt werden. Hier wird aufgrund der guten Erschließungssituation und der teils größeren Grundstücke eine etwas höhere Dichte mit maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte zugelassen. Im Bereich der teils engeren bzw. rückwärtig erschlossenen Tellflächen des **WA2 und WA3 sowie für das denkmalgeschützte Einzelhaus (WA6)** ist eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung geplant. Der Bebauungsplan Nr. 267 begrenzt daher die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. eine je Doppelhaushälfte und je Hausgruppenhauseinheit im WA3. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann dabei im WA2 eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden. Die Gemeinde stellt hier besonders auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Im **WA5** wird die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern und somit eine höhere Verdichtung angestrebt. Hier werden daher je Baufeld maximal vier, sechs bzw. acht Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Diese höhere Dichte wird aufgrund des bestehenden hohen Bedarfs in Herzebrock-Clarholz und aufgrund der direkten verkehrlichen Anbindung der Stellplätze an den leistungsfähigen Postweg für angemessen gehalten. Der Verkehr kann somit künftig verträglich abfließen, ohne das gesamte Wohngebiet zu belasten. Zudem eröffnet der Plangeber auch dem bestehenden Wohngebäude am Postweg mit heute zwei Wohnungen angemessene Erweiterungsmaßnahmen.

Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem angestrebten Siedlungscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Die Regelungen berücksichtigen die derzeitige Bedarfssituation in der Gemeinde und werden im Ergebnis für angemessen gehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus den Zielsetzungen für das vorliegende Plangebiet abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Lage im bisherigen freien Landschaftsraum mit dauerhaft verbleibenden Siedlungsrändern insbesondere im Südosten zu beachten.

Planungsziel für das Wohngebiet ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der überwiegenden Nachfrage i. W. eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, in sog. $1^1/_2$-geschossiger oder vollwertig zweigeschossiger Bebauung mit heute üblicher Höhenentwicklung. Auch Reihenhausgruppen werden als dichtere Wohnformen, z. B. für kleinere Haushalte, geplant. Flächensparende Wohnformen mit einer höheren Dichte werden zudem als zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser im WA5 angestrebt.

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

- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien wird das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude wirksam über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen bzw. Gesamthöhen** in allen Teilflächen gesichert. Auch angesichts der seit 2018 in NRW geltenden Vollgeschossdefinition kann auf diese Festsetzungen nicht verzichtet werden. Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und teils gegebene Nachbarschaft wird für die Teilflächen des **WA1** auf ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss abgestellt. Die Traufhöhe von maximal 4,5 m soll bei flächensparenden Grundrissen eine sinnvolle Obergeschossnutzung ermöglichen, auch falls dieses rechnerisch bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die zugelassene Firsthöhe von maximal 9,5 m bietet in dem o. g. Rahmen ausreichenden Spielraum. Sie wird aufgrund der Ortsrandlage, dem im nordöstlichen Bereich angestrebten behutsamen Umgang mit dem denkmalgeschützten Fachwerkhaus und mit Blick auf energetische Anforderungen für angemessen gehalten. Die bestehenden First- und Traufhöhen des Denkmals wurden im **WA6** aufgenommen und durch entsprechende Festsetzungen umfasst.

  Die für die Teilflächen des WA1 getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung sowie die unten aufgeführten Vorgaben der Dachform und -neigung lassen bewusst flache, eingeschossige Wohnhäuser insbesondere für ältere Menschen zu. Es besteht durch die Maximalvorgaben der Trauf- und Firsthöhe grundsätzlich die Option der Vermischung von geringfügig unterschiedlich hohen Gebäuden im Plangebiet. Grobe Ausreißer sind jedoch aufgrund der Rahmen setzenden Festsetzungen und der ortstypischen Bauhöhen nicht zu erwarten. Die Gemeinde entscheidet sich bewusst für gemischte Wohnstrukturen in angemessenem Rahmen, ein Einfügen des geplanten Wohngebiets in das Umfeld ist dadurch weiterhin gegeben.

  Im **WA2 und WA3** westlich des Postwegs soll ein zweigeschossiges Flachdachquartier entstehen. Die maximal zulässige Gesamthöhe von 6,5 m sichert eine im Verhältnis zu den teils angrenzenden Satteldachgebäuden abgestimmte Kubatur und Höhenentwicklung im Plangebiet ab. Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit gewährleistet hier eine homogene Höhenentwicklung weiter ab.

  In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist im **WA4** ebenfalls eine zwingende Zweigeschossigkeit angestrebt. Zulässige Traufhöhen von 6,0 m bis 6,5 m und eine Firsthöhe von bis zu 10,0 m lassen mit den vorgegebenen Dachformen und -neigungen ähnliche Kubaturen zu wie hier bereits bestehen.

Im **WA5** sollen bedarfsgerecht Mehrfamilienhäuser als zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Mit den zulässigen Traufhöhen von 6,5 m bis 7,5 m und einer maximalen Firsthöhe von bis zu 12,0 m fügt sich die künftige Wohnbebauung gut in das städtebauliche Umfeld mit dem teils gegebenen baulichen Bestand ein. Eine unverhältnismäßige Verschattung nördlich angrenzender Grundstücke und Wohngebäude wird aufgrund gegebener Abstände und der konkreten Ausrichtung nicht verursacht, so dass die geplante Höhenentwicklung für verträglich gehalten wird.

Mit dem Ziel, das geplante Quartier bedarfsgerecht und städtebaulich verträglich weiterzuentwickeln, sollen sog. „unechte Dachgauben“, also solche, die nicht gegenüber der Außenwand zurückgesetzt sind, oder auch Zwerchhäuser nicht generell ausgeschlossen werden. Somit wird eine entsprechende Überschreitungsoption für die Traufhöhe im WA1 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Um der Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen angemessen Rechnung zu tragen, wird zudem eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe für auf dem Flachdach von Hauptbaukörpern angebrachte Solaranlagen zugelassen. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann darüber hinaus in den Teilflächen WA5 eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, z. B. durch Dachaufbauten für Fahrstühle oder Lüftungsanlagen, zugelassen werden.

Im Ergebnis erachtet die Gemeinde die im Wohngebiet „Postweg - Mitte“ geplante Höhenentwicklung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander als angemessen und umgebungsverträglich. Die geplante Bebauung fügt sich aus Sicht der Gemeinde gut in das städtebauliche Umfeld ein. Eine Beeinträchtigung der teils vorhandenen Altanliegergrundstücke, z. B. durch Verschattung, wird aufgrund der gegebenen Abstände zwischen den Grundstücken und Gebäuden nicht gesehen.

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung wird als **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** zunächst auf die Oberkante der Fahrbahn bzw. des Gehwegs der fertigen Erschließungsanlage abgehoben. Hier ist der Mittelwert der zwei höchsten Punkte, gemessen jeweils auf der Senkrechten zu den zwei Grundstückseckpunkten, zu bilden. Je nach Straßenausbau ist der höchste Punkt der Oberkante der fertigen Fahrbahn oder der höchste Punkt der Oberkante Gehweg heranzuziehen. Die Bezugshöhe gilt sowohl für die Gebäude unmittelbar an der Straße als auch für die teils rückwärtig gelegenen Doppelhäuser.

Im Vorfeld des Planverfahrens wurde im Plangebiet und im direkten Umfeld eine Einmessung des Geländes und der Ausbauhöhen der angrenzenden Straßen vorgenommen. Zudem wurden die Trauf- und Firsthöhen der im Plangebiet bestehenden Gebäude eingemessen. Derzeit werden die Straßenausbauplanung und die Entwässerungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden fertiggestellt. **Zur Offenlage** werden auf dieser Basis die **Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen auf NHN-Höhen** („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 2016) im Bebauungsplan umgestellt. Vor diesem Hintergrund werden die Festsetzungen im Sinne der Rechtssicherheit und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zur Offenlage angepasst.

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird in den Teilflächen des Allgemeinen Wohngebiets bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern i. W. auf 0,4 begrenzt, um eine ausreichende Flexibilität zu wahren. Damit orientiert sich der Plangeber an dem Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO. Im Bereich des Baudenkmals wird mit Blick auf die gegebene großzügige Grundstücksgröße und zur Vermeidung unverhältnismäßiger Versiegelungen die GRZ auf 0,3 begrenzt.

- Die im Bebauungsplan Nr. 267 für die Teilflächen jeweils festgesetzte **Geschossflächenzahl GFZ** orientiert sich i. W. an den Orientierungswerten der BauNVO, um eine effektive und flexible Ausnutzung der Wohngebietsflächen zu ermöglichen.

- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** beträgt für die Teilflächen WA1 und WA6 maximal zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse. Im WA2, WA3 und WA4 ist zwingend eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen festgesetzt, um dort einerseits eine höhere Dichte gezielt zuzulassen und andererseits eine einheitliche Höhenentwicklung in den Kleinquartieren planerisch abzusichern. Mit dem Ziel der Errichtung von Mehrfamilienhäusern sind im WA5 zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.

- Die offene **Bauweise** wird im WA1, WA2 und WA4 aufgrund aktuell überwiegender Nachfrage auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Im WA3 werden Hausgruppen angestrebt, so dass diese durch eine entsprechende Bauweise geregelt werden. Im WA5 wird im Sinne einer größeren Flexibilität die offene Bauweise nicht weiter eingeschränkt. Im Bereich des Baudenkmals (WA6) sind zum Erhalt der bestehenden baulichen Struktur weiterhin nur Einzelhäuser zulässig. Insgesamt dienen die Festsetzungen dazu, dass sich die künftige Bebauung verträglich in das Umfeld einfügt und untereinander harmoniert.

- **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 i. W. auf 3,0 m festgelegt worden. Zum stärker frequentierten Postweg wird der Abstand auf 5,0 m erhöht. Auch die Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der vorgelagerten Stellplatzanlagen weiter von der Straße abgerückt. Hier wird eine städtebaulich wünschenswerte Raumkante durch eine durchgehende Baumreihe erreicht. Die Baufelder sind insgesamt weitgehend nach Norden bzw. nach Osten ausgerichtet, um eine optimale Solarenergienutzung am Gebäude zu ermöglichen und die Außenwohnbereiche nach Süden und Westen auszurichten.

  Für die nördlichen Grundstücke an der geplanten Nordentlastungsstraße sowie für das südliche Baufeld im WA4 entscheidet sich die Gemeinde in der Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange für das Heranrücken der Baufelder an die Straße, um in der Umsetzung eine wirksame Raumkante zu erlangen bzw. die Straßensituation zu fassen. So entstehen hier Nordwest- bzw. Nordostgärten, die aufgrund ihrer Größe und verbleibenden Besonnung in den Nachmittagsstunden bzw. Morgenstunden für vertretbar gehalten werden. Insbesondere im Norden wird damit im Sinne gesunder Wohnverhältnisse zudem ein größerer Abstand zur geplanten Nordentlastungsstraße erreicht.

  Das Baufeld im Südosten im Nahbereich des angrenzenden Laubwalds berücksichtigt den bereits mit der Fachbehörde abgestimmten Abstand zwischen den Waldflächen und den künftigen Wohngebäuden. Mindestens 20,0 m liegen in der Umsetzung dazwischen.

  Sofern **Garagen und Carports** außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden sollen, müssen sie gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren, der mit standortgerechten, heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist. Diese ergänzenden Regelungen dienen der Sicherung städtebaulicher Qualitäten im halböffentlichen Straßenrandbereich. Zudem wird damit der Stellplatzbedarf im öffentlichen Raum gemindert.

  Zur Wahrung städtebaulicher Qualität sind entlang des Postwegs in einer Tiefe von 5,0 m **Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig**.

- Unter Berücksichtigung der jeweiligen Erschließungssituation, der städtebaulichen Raumbildung und einer solarenergetisch optimierten Ausrichtung der Gebäude wird darüber hinaus in Teilbereichen die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** vorgegeben. Sie sichern hier jeweils eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug, zum Außenbereich und zur Nachbarbebauung.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für den Bebauungsplan Nr. 267 werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur Gestaltung von baulichen Anlagen zum Stand der frühzeitigen Beteiligung zunächst nur zu **Dachform und -neigung** getroffen. Damit verfolgt der Plangeber das Ziel, dass sich die künftige Bebauung gestalterisch gut in den städtebaulichen Kontext einfügt. Berücksichtigt werden dabei insgesamt die o. g. Planungsziele.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der Dachlandschaft zu. Die Regelungen zur Dachgestaltung sollen zu einem harmonischen Gesamteindruck im Übergang zum freien Landschaftsraum sowie in der Lage entlang von Postweg und Nordentlastungsstraße beitragen. Die im Plangebiet sowie im direkten Umfeld vorwiegend vorzufindende Dachform ist das Satteldach. Vor diesem Hintergrund werden für weite Teile des Plangebiets Satteldächer mit entsprechend der angestrebten Bauform variierenden Neigungen zugelassen. Während im Bereich der 1½-geschossigen Gebäude im WA1 und WA6 eher steilere Dächer möglich sind, sind im WA4 gemäß der geplanten zweigeschossigen Bebauung mit höheren Traufhöhen flache Satteldächer zulässig. Für die Mehrfamilienhäuser im WA5 lässt der Bebauungsplan noch mehr Spielraum in der Dachneigung zu. Für das Quartier im Inneren des Erschließungsrings westlich des Postwegs (WA2, WA3) wird einheitlich das Flachdach vorgegeben. Somit entsteht hier ein kleines Quartier mit einheitlicher Formensprache. In Kombination mit den maximal zulässigen Gesamthöhen fügen sich die Flachdachgebäude künftig gut in das städtebauliche Umfeld ein. Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dachform und Dachneigung sind insgesamt ausreichend flexibel.

Die weitere Ausarbeitung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt zur Offenlage.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere verkehrliche Anbindung** des vorliegenden Plangebiets ist i. W. über Anschlüsse an den in Nord-Süd-Ausrichtung durch die Flächen verlaufenden Postweg gegeben. Eine untergeordnete Erschließungsfunktion hat darüber hinaus der nordöstlich verlaufende Weg, der bisher ebenfalls Postweg genannt wird, letztlich aber eine Verlängerung der weiter südöstlich verlaufenden Straße Weißes Venn darstellt. Der Postweg geht im Nordwesten in die Schomäckerstraße über. Die Straßenverbindung Postweg/Schomäckerstraße ist eine der wesentlichen innerörtlichen Hauptverbindungsstraßen, die die Ortslagen der beiden Ortsteile direkt verbindet. Auch schafft sie eine Verbindung zur südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 64 und damit an das qualifizierte Straßennetz. Die Straße Weißes Venn verläuft in Herzebrock überwiegend parallel zum Postweg und verästelt sich im Nordwesten dieses Ortsteils. Sie bietet eine wirkungsvolle zusätzliche Erschließung der nördlichen Bereiche von Herzebrock und wird als Bestandteil der geplanten nördlichen Entlastungsstraße entwickelt. Die nördliche Entlastungsstraße dient insbesondere der Entlastung des Herzebrocker Ortskerns mit Fahrtrichtung Gütersloh und befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Die künftige Trassenführung bildet die Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs in nordwestlicher Richtung. Ein Anschluss ist vom Postweg ausgehend über einen Kreisverkehr vorgesehen, der nordöstlich verlaufende Weg soll ebenfalls im Westen an die Nordentlas-

tungsstraße angebunden werden. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit wird aufgrund der Lage außerhalb gewachsener Ortslagen voraussichtlich künftig nicht eingeschränkt.

Auf dem Postweg darf auf Höhe des Plangebiets bisher 70 km/h gefahren werden. Bei Realisierung des geplanten Wohngebiets wird nach derzeitigem Abstimmungsstand mit der Straßenverkehrsbehörde voraussichtlich die bestehende geschlossene Ortslage aus Gründen der Verkehrssicherheit verlängert. Weitere Abstimmungen erfolgen im Planverfahren. Parallel zum Postweg verläuft auf der Westseite ein hochbordgeführter Fußweg, im Osten ist ein in weiten Teilen hochbordgeführter und mit einem Pflanzstreifen abgetrennter Fuß- und Radweg angelegt.

Der südwestliche Teil des Plangebiets wird **im Inneren** über eine Ringerschließung mit zwei Anschlüssen an den Postweg erschlossen. Ein Stichweg erschließt tiefer liegende Grundstücke. Für die innere Erschließung der nordöstlichen Flächen des geplanten Wohngebiets wird der bestehende zentral angeordnete Anschluss an den Postweg genutzt. Dieser liegt gegenüber der einen Ringeinmündung, wird bedarfsgerecht verbreitert und gabelt sich dann südöstlich der bestehenden Hofstelle nach Westen und Osten auf. Die Arme treffen beide im Nordosten auf den parallel laufenden Postweg. Von den beiden Planstraßen gehen Stichwege aus, die die rückwärtigen Grundstücke anbinden. Diese öffentlichen Verkehrsflächen weisen bedarfsgerecht eine Breite von 7,5 m auf, die Stichwege sind je nach Erschließungsfunktion 4,0 m oder 5,5 m breit. Sie sind insgesamt als öffentliche Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt und bieten in der Umsetzung ausreichend Fläche zur Unterbringung von Stellplätzen und Straßenbäumen. Sichtfelder an den Einmündungen auf den Postweg sichern die vollständige Einsichtnahme. Im Sinne der Verkehrssicherheit werden zudem private Ein- und Ausfahrten entlang des Postwegs ausgenommen den zentral angeordneten Ein- und Ausfahrten zu den Stellplätzen der Mehrfamilienhäuser im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das vorliegend geplante Wohngebiet verfügt insgesamt über einen **leistungsfähigen Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz**. Nach derzeitigem Kenntnisstand geht die Gemeinde davon aus, dass das umliegende Straßennetz insgesamt ausreichend leistungsfähig ist, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die neue Wohnbebauung aufnehmen zu können. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren ist die bei Planrealisierung zu erwartende Verkehrsentwicklung im Hinblick auf die Bestandssituation und die sich verändernden Verkehre im Umfeld des neuen Wohngebiets zu ermitteln und zu bewerten. Vor diesem Hintergrund erstellt die Ingenieurgruppe IVV GmbH & CO.KG derzeit eine **Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg – Mitte“. Unter Berücksichtigung der künftig maximal zulässigen rund 260 Wohneinheiten werden die planinduzierten Verkehre ermittelt und ihre voraussichtliche Verteilung im betroffenen Straßennetz betrachtet. Hierzu erfolgen zudem eine Prüfung und Bewertung der Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung. Bei der zu erfüllenden Erschließungsfunktion wird auch die bisher eher schmal ausgebaute Straße im Nordosten des Plangebiets in den Blick genommen. Die planinduzierten Verkehre werden einerseits unter Berücksichtigung der heute bestehenden verkehrlichen Anbindung bzw. mit Ausbau der ersten drei Bauabschnitte der Nordentlastungsstraße und anderseits unter der worst-case-Prämisse, dass die B 64n und der vierte Bauabschnitt der Nordentlastungsstraße ausgebaut werden, ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die Gemeinde prüft derzeit, ob innerhalb des Plangebiets das Erfordernis zur Ansiedlung eines neuen Kindergartens besteht. Andere Standorte werden zudem diskutiert. Die Entscheidung wird zur Offenlage getroffen. Je nach Ergebnis würde sich dies auf die Eingangsparameter des Verkehrsgutachtens und die Bauleitpläne entsprechend auswirken.

Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken vorzuhalten. Ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht über-

baubaren Flächen und außerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sichert hier die städtebaulichen Ziele (Freihaltung des Straßenzugs), entlastet den Straßenraum und schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zur Planstraße und zum Fußweg besonders aus Gründen der Ortsgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen, eine Fassadenbegrünung kann die Baukörper besser in das Straßenbild einbinden. Den Mehrfamilienhäusern entlang des Postwegs wird eine Stellplatzanlage mit einer zentral angeordneten Zu-/Abfahrt vom Postweg vorgelagert, um u. a. eine Abstandsgewinnung gegenüber der Straße als Lärmquelle zu erreichen. Zudem wird den Reihenhausgruppen jeweils eine private Sammelstellplatzanlage zugeordnet, um die kleinen Grundstücksparzellen damit nicht zu belasten und eine Gartennutzung zu ermöglichen. Mit der Definition der Stellplatzflächen soll im vorliegenden Fall dagegen nicht die Errichtung von Stellplätzen nur auf diese Flächen beschränkt werden.

Fußgänger und Radfahrer aus beiden Ortsteilen können das geplante Wohngebiet über einen separaten Fuß-/Radweg auf der Nordostseite von Postweg und Schomäckerstraße sehr gut erreichen. Der Wanderweg „Prälatenweg“ verläuft über den nach Nordosten in den Außenbereich führenden Postweg und den mittig verlaufenden Hauptstrang des Postwegs. Die Trasse der geplanten Nordentlastungsstraße stellt sich bisher als asphaltierte Außenbereichsstraße dar. Hier ist unabhängig von der vorliegenden Planung im Rahmen der Umsetzung der nördlichen Entlastungsstraße ebenfalls mit der Einrichtung eines separaten Fuß-/Radwegs zu rechnen. Die vorhandenen und künftigen Straßen-/Wegeführungen werden angemessen im Bebauungskonzept berücksichtigt. Die neuen Planstraßen können durchgängig von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden, die Straßenbreite lässt eine gemeinsame Nutzung mit anderen Verkehrsteilnehmern sicher zu. Im Südwesten führt zudem ein Fuß- und Radweg aus dem Plangebiet auf einen westlich verlaufenden landwirtschaftlichen Weg. Die bestehenden Fuß- und Radwege entlang des Postwegs werden erhalten und entsprechend in der Umsetzung bedarfsgerecht angepasst. Der nordöstlich verlaufende Weg wird mit dem Ziel, eine sichere Fuß- und Radwegeanbindung Richtung Ortskern und Infrastruktureinrichtungen zu schaffen bzw. erhalten, entsprechend ausgebaut. Somit bieten die bestehenden und geplanten Straßen den ansässigen und auch künftigen Bewohnern im Plangebiet eine sehr gute Anbindung an die beiden Ortsteile, nicht nur für den Kfz-Verkehr, sondern auch für Fußgänger und Radfahrer. Die Straßenausbauplanung wird derzeit erstellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Der **Anschluss an den ÖPNV** ist i. W. über die bestehenden Buslinien 72 und 74 über die Haltestelle „Dieksheide“ am Postweg Richtung Herzebrock, Clarholz/Pixel und Harsewinkel gewährleistet. Während die Linie 74 regelmäßig an Werktagen verkehrt, stellt die Linie 72 einen Taxibus im Rahmen eines Bedarfsverkehrs dar und wird auch samstags bedient. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 1,7 km (Bahnhof Herzebrock) bzw. 1,5 km (Bahnhof Clarholz), worüber in stündlicher Taktung die Bahnanbindung Richtung Bielefeld und Münster sichergestellt ist.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde im Planverfahren weitere oder anderweitige Informationen zur Verfügung zu stellen.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Landwirtschaft, Gewerbe und Verkehr sind aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes frühzeitig zu prüfen. Zu beachten sind in der Bauleitplanung unter dem Aspekt Immissionsschutz eventuelle **Vorbelastungen** eines Plangebiets oder eines Bauvorhabens sowie mögliche **Auswirkungen** der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet selbst sowie im weiteren Umfeld. Das vorliegende Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist i. W. durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Streubebauung

geprägt. Im direkten Umfeld schließt der freie Landschaftsraum mit Acker-, Grünland und Waldflächen sowie vereinzelten Hofstellen mit teils Intensivtierhaltung an. Im Nordwesten grenzt unmittelbar die Splittersiedlung am Postweg an. Um die Verträglichkeit der geplanten Wohngebietsentwicklung unter diesen Rahmenbedingungen sicher beurteilen zu können, werden im Zuge des vorliegenden Planverfahrens Immissionsschutzgutachten eingeholt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

a) Vorbelastungen für das Plangebiet

Folgende in der Planung bzw. in der Abwägung zu berücksichtigende Vorbelastungen bestehen für das Plangebiet:

Gewerbliche Immissionen

Südwestlich des Plangebiets und der B 64 befindet sich in einer Entfernung von etwa 500 m zur geplanten Wohnbaufläche das **großflächige Gewerbe- und Industriegebiet** der Gemeinde. Hier sind in den verschiedenen rechtskräftigen Bebauungsplänen sowohl Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO als auch Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Es wird von der B 64 und der parallel verlaufenden Bahntrasse Bielefeld-Münster begrenzt. Bis zum Plangebiet folgen Ackerflächen und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Der bestehende Siedlungsbereich von Herzebrock liegt im Südosten bereits heute in unmittelbarer Nähe zum Gewerbe- und Industriegebiet. Das vorliegende Plangebiet rückt hingegen nicht näher heran. Erhebliche Probleme mit gewerblichen Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterung) im bestehenden Wohnsiedlungsbereich sind bisher nicht bekannt, so dass aufgrund der vorliegend größeren Entfernung im Ergebnis davon ausgegangen wird, dass nach derzeitigem Kenntnisstand weiterhin keine ggf. beeinträchtigenden oder auch schädlichen Immissionen durch Lärm, Geruch oder Erschütterungen zu erwarten sind. Einer gutachterlichen Betrachtung bedarf es hierzu nach Einschätzung der AKUS GmbH auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans nicht.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Hofstelle innerhalb des Plangebiets betreibt keine Tierhaltung mehr, der landwirtschaftliche Betrieb wurde vollständig eingestellt. In der Umgebung des geplanten Wohngebiets befinden sich jedoch mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Vorfeld der parallel durchzuführenden 24. FNP-Änderung ein **Geruchsgutachten** eingeholt worden, um im Sinne der Standortfrage auf FNP-Ebene die grundsätzliche Eignung der überplanten Flächen als Wohngebiet abzuklären. Die AKUS GmbH hat die örtliche Geruchssituation auf Grundlage der bisher geltenden Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL, Stand 2008) ermittelt und dabei alle landwirtschaftlichen Betriebe im Umkreis von 600 m berücksichtigt. Außerhalb des Untersuchungsgebiets befindliche Betriebe wurden dann in Berechnungen einbezogen, wenn es sich um Betriebe mit großem, immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigem Tierbestand handelt. Im Ergebnis hat der Gutachter festgestellt, dass der Änderungsbereich der 24. FNP-Änderung zum Stand der bereits 2019 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung als Wohnbaufläche geeignet ist.

Im Zuge der im südwestlichen Bereich erfolgten Erweiterung des geplanten Wohngebiets fanden weitere Untersuchungen zu landwirtschaftlichen Immissionen statt. Darüber hinaus haben einige betroffene landwirtschaftliche Betriebe der Gemeinde inzwischen konkrete Erweiterungs- bzw. Anpassungsabsichten mitgeteilt. In diesem Kontext fanden intensive Abstimmungen mit der Immissionsschutzbehörde des Kreises Gütersloh, den betroffenen Landwirten und dem Westfälisch-Lippischen Landwirtschaftsverband e. V., der einen Teil der landwirtschaftlichen Betriebe im Umfeld des geplanten Wohngebiets vertritt, statt.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die **Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft** (TA Luft) als wesentliches Regelwerk zur Verringerung von Emissionen und Immissionen von Luftschadstoffen aus genehmigungsbedürftigen Anlagen geändert wurde. Mit der am 01.12.2021 in Kraft getretenen Neufassung wurden mehrere Regelungen aus dem EU-Recht in nationales Recht umgesetzt. In dem Kontext wurden u. a. erstmals Begrenzungen für Ammoniak- und Feinstaubemissionen aus der Abluft von großen Tierhaltungsanlagen in die TA Luft aufgenommen. Die u. a. geänderte Erfassungsmethodik wird derzeit vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) entwickelt. Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf den für die Abwägung maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wird das Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen zur Offenlage gemäß Vorgaben der neuen TA Luft neu erstellt. In Anlehnung an die geltende Rechtsprechung werden dabei auch die konkret mitgeteilten Erweiterungsabsichten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe geprüft, die unter Berücksichtigung der bestehenden Rahmenbedingungen und bereits gegebenen Schutzansprüche durch teils im Umfeld vorhandene Wohngebiete realistisch zu erwarten sind. Eine über die heutige Situation hinausgehende planbedingte und unverhältnismäßige Einschränkung der landwirtschaftlichen Unternehmen darf der Bebauungsplan im Ergebnis nicht auslösen. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgen weitere Abstimmungen mit den Fachbehörden. Diese Ergebnisse sowie die Erkenntnisse aus dem Geruchsgutachten werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Verkehrliche Immissionen

Durch das vorliegende Plangebiet verläuft der **Postweg** als wesentliche innerörtliche Hauptverbindungsstraße zwischen den Ortslagen Herzebrock und Clarholz. Zudem ist der Ausbau der nordwestlich den Geltungsbereich begrenzenden nördlichen Entlastungsstraße mit Anschluss an die Bundesstraße (B 64) geplant. Die B 64 sowie die parallel geführte Bahntrasse Bielefeld-Münster verlaufen südwestlich des Änderungsbereichs in etwa 500 m Entfernung. Vor diesem Hintergrund sind die Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen zu ermitteln. Zudem ist durch die geplante Wohnbauentwicklung mit einem Mehrverkehr und entsprechenden zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Diese wirken auch auf das künftige Wohngebiet selbst ein. Zur Erschließung der Grundstücke werden neue Verkehrswege angelegt, die ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Die **nördliche Entlastungsstraße** dient insbesondere der Entlastung der Herzebrocker Ortskerns mit Fahrtrichtung Gütersloh und wird ausgehend von der Quenhorner Straße nördlich der Herzebrocker Ortslage über die Straßen Wachfuß und Weißes Venn nordwestlich des vorliegenden Plangebiets über die Dieksheide bis zur B 64 geführt. Für die ersten drei Abschnitte der Nordentlastungsstraße läuft derzeit ein Planfeststellungsverfahren. Eine zeitnahe Umsetzung der Planung soll anschließend folgen. Daher ist diese Straßenplanung bereits im Zuge des vorliegenden Planverfahrens mit Blick auf die Umsetzbarkeit des Standorts abwägungsrelevant. Planerische Grundlage für die nördliche Entlastungsstraße ist die 2007/2008 durchgeführte N-15. FNP-Änderung (hier: Änderungspunkt 3 Darstellung der nördlichen Entlastungsstraße), in der die Führung der geplanten Entlastungsstraße vorbereitend in den FNP aufgenommen wurde. Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, so dass die seitens der Gemeinde auf der vorbereitenden Bauleitplanungsebene im Zuge der N-15. FNP-Änderung festgestellte Planungsabsicht und Trassenführung weiterhin die planerische Grundlage ist, die auf der verbindlichen Bauleitplanungsebene im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 267 „Postweg-Mitte“ zu berücksichtigen ist.

Vor diesem Hintergrund werden derzeit u. a. die Verkehrslärmimmissionen durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden Straßen durch die AKUS GmbH gutachterlich ermittelt. Grundlage sind dabei

auch die Ergebnisse der o. g. Verkehrsuntersuchung. Nach ersten gutachterlichen Erkenntnissen im Kontext der Prüfung der Standortfrage zur Entwicklung des Wohngebiets herrschen künftig gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet in Bezug auf Verkehrslärmeinwirkungen. Das **Schallgutachten** wird zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Sonstige Immissionen

Südöstlich des Plangebiets verläuft die **380 kV Höchstspannungsfreileitung** Uentrop - Gütersloh (Bl. 4373, Maste 100 bis 109). Das geplante Wohngebiet hält mit etwa 140 m den gleichen Abstand zur Höchstspannungsfreileitung ein, wie er auch auf der südlichen Seite dieser Leitungstrasse mit der Entwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs eingehalten wurde. Wie in Kapitel 3.2 erläutert, hält die Gemeinde den Abstand von etwa 140 m unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes nach derzeitigem Kenntnisstand für ausreichend. Zudem ist im Rahmen der inneren Gliederung des Gebiets die Anordnung einer Grünfläche im südöstlichen Teil des Plangebiets vorgesehen. Zur konkreten Beurteilung dieses Planungsfalls wurde im Vorfeld des Planverfahrens ein **Gutachten zur Feststellung der Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Wechselfelder** in der Umgebung der bestehenden 380 kV- Höchstspannungsfreileitung eingeholt.[9] Dieses hat ergeben, dass hinsichtlich der magnetischen Wirkungen unter Berücksichtigung von worst-case-Annahmen bei dem vorgesehenen Abstand von mindestens 140 m sowohl der Grenzwert der 26. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 100 µT als auch der Vorsorgewert von 10 µT für Implantatträger sicher eingehalten wird. Ebenso wird der angeführte schweizerische Vorsorgewert für Orte mit empfindlicher Nutzung von 1 µT eingehalten. Der niederländische Vorsorgewert von 0,4 µT wird nach Angaben des Gutachters erst ab einem Abstand von 145 m gewährleistet. Dies steht der vorliegenden Planung nicht entgegen. Im Ergebnis wird mit dem vorgesehenen Abstand von 140 m eine gegenüber den Minimalanforderungen des Gesundheitsschutzes deutliche reduzierte Belastung erreicht (um mehr als 10^2 reduziert). Eine angemessene **Gesundheitsvorsorge wird damit gewährleistet**. Zu den Details wird auf das Gutachten verwiesen.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse ist die vorgesehene Wohnbauentwicklung in einem Abstand zur 380 kV-Höchstspannungsfreileitung von mindestens 140 m abwägungsgerecht planbar. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander entscheidet sich die Gemeinde somit weiterhin gegen die Einhaltung größerer Abstände.

b) Auswirkungen der Planung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 267 schafft erstmals Planungsrecht zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets zwischen den beiden Ortslagen. Im Zuge der künftigen Planumsetzung ist daher mit einer Zunahme der bestehenden Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist in der Abwägung zu ermitteln, welche **Verkehrslärmauswirkungen** die Realisierung des Bebauungsplans Nr. 267 durch den zusätzlichen Verkehr auf den umliegenden Straßen auf die betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Umfeld hat. Grundlage dafür ist die in Kapitel 5.4 genannte Verkehrsuntersuchung, die die Verkehrsentwicklung Bezug nehmend auf die Bestandssituation und die sich durch die vorliegende Planung verändernden Verkehre im Umfeld des neuen Baugebiets beurteilt. Die Erarbeitung des **Schallgutachtens** erfolgt zur Offenlage, so dass die Abwägung zum Verkehrslärm entsprechend zum Planentwurf ausgearbeitet wird.

---

[9] EMF-Institut Dr. Niessen (2019): Sachverständigengutachten zur Feststellung der Belastung durch niederfrequente elektrische und magnetische Wechselfelder in der Umgebung von Hochspannungsfreileitungen in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Köln. April 2019.

Zu den Lichtimmissionen wird auf Kapitel 6.3 der vorliegenden Begründung zur artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

5.6 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 Gemeindegebiet. Das bestehende Leitungsnetz wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend erweitert. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit unterirdischen Leitungen/Medien erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsanlagen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Siedlungsraum. Daher enthält der Bebauungsplan i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass **Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen** sind. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern, ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Die Gemeindewerke und die beauftragte K + S Ingenieurgesellschaft mbH erstellen derzeit die **Entwässerungsplanung**. Diese wird im Zuge des Planverfahrens mit den beteiligten Ver- und Entsorgungsträgern und Fachbehörden final abgestimmt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet. Nach derzeitigem Stand ist im Plangebiet eine neue Trennkanalisation mit Anschluss an die vorhandenen Anlagen in Postweg und Dieksheide geplant.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist ebenso wie die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Löschwasser** zu gewährleisten. Die DGVW-Regelwerke sind dabei insgesamt zu beachten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Hinweise zum Thema Brandschutz, die im Zuge der Umsetzung zu beachten sind, können darüber hinaus dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ entnommen werden.[10] Nach Angaben der K + S Ingenieurgesellschaft mbH kann bei angestrebter Erweiterung des Trinkwassernetzes und entsprechender Einrichtung von Hydranten die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/h in der Summe zur Verfügung gestellt werden. Die Anforderungen in Bezug auf den Mindestentnahmedruck und die Fließgeschwindigkeit werden im Trinkwassernetz erfüllt. Die durchgehende verkehrliche Erschließung mit einer Straßenbreite von i. W. 7,5 m wird für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen als ausreichend erachtet. Die Belange des Brandschutzes sind im Übrigen im Zuge der Objektplanung mit den zuständigen Behörden zu regeln.

Darüber hinaus soll die **Energieversorgung** nach derzeitigem Kenntnisstand durch Schaffung eines sog. kalten Nahwärmenetzes erfolgen. Bezüglich der Energieversorgung und den sich daraus ergebenen wirtschaftlichen Fragestellungen wird derzeit ein **Energiekonzept** für das Plangebiet und

[10] https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf?cid=h1h

umliegende Flächen erstellt. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Die **Müllabfuhr** erfolgt über die Abholung der Tonnen an den neuen Planstraßen, die an den Postweg angeschlossen sind. Die Anwohner der Stichwege müssen ihre Tonnen an die Hauptachsen fahren, entsprechende Aufstellplätze für Mülltonnen können im öffentlichen Verkehrsraum untergebracht werden. So können Wendevorgänge vermieden werden, die Müllfahrzeuge durchfahren ausschließlich die durchgängigen Planstraßen. Die Straßenführung und -breite ist für zwei- und dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bauleitplanungsebene nicht gesehen.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) 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.

Die im Plangebiet anstehenden **Sandböden** weisen eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Insbesondere für den Kanal- und Straßenbau wurde im Vorfeld eine **baugrundtechnische Stellungnahme** zur Beurteilung von Baugrund und Versickerungsfähigkeit eingeholt.[11] Die Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund hoher Grundwasserstände für weite Teile des Plangebiets eine **Niederschlagswasserversickerung nicht möglich** ist. Im nordöstlichen Bereich wird sie als problematisch eingeschätzt, eine Versickerung über Mulden oder Flächen sollte hier geplant werden. Zu den Details wird auf die Untersuchung verwiesen. Nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung wird das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über eine öffentliche Regenwasserkanalisation in zwei Regenrückhaltebecken abgeleitet. Eines liegt im Süden des Plangebiets und soll möglichst naturnah ausgebaut werden. Daher wird es im Bebauungsplan bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit entsprechender Zielsetzung festgesetzt. Ein weiteres, eher technisches Becken ist außerhalb des Plangebiets nordöstlich der im Norden angrenzenden Splittersiedlung vorgesehen. Darüber hinaus sieht der vorliegende Bebauungsplan eine **extensive Dachbegrünung** von Flachdächern von Haupt- und Nebengebäuden sowie von geneigten Dächern bis 20° von mindestens 50 % der jeweiligen Dachfläche vor. Durch die Dachbegrünung wird der Oberflächenabfluss zusätzlich verringert.

Die Entwässerungsplanung zur Wohngebietsentwicklung befindet sich derzeit in Bearbeitung und Abstimmung mit den Fachbehörden. Hierbei sind mögliche Hochwasserereignisse und Auswirkungen durch Starkregenereignisse mit zu berücksichtigen. Die finalen Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Eine **Brauchwassernutzung,** z. B. zur Gartenbewässerung, kann das anfallende Regenwasser reduzieren und soll ausdrücklich zulässig sein. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und der Gemeinde sowie der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen; Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

---

[11] Erdlabor Schemm GmbH – Ingenieurbüro (2021): Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 267 „Postweg-Mitte“ in 33442 Herzebrock-Clarholz - Baugrundtechnische Stellungnahme zur generellen Bebaubarkeit, zur Versickerung sowie zum Straßen- und Kanalbau, Borgholzhausen. Juli 2021.

Die Fachbehörden sowie Ver- und Entsorgungsträger werden gebeten, der Gemeinde andere oder weitergehende Erkenntnisse oder Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Das neue Baugebiet soll angemessen in die Örtlichkeit eingebunden werden. Der Bebauungsplan sieht daher in den Randbereichen, insbesondere im Norden, Westen und Süden eine Gebietseingrünung vor, um das Plangebiet in die umliegende freie Landschaft einzubinden. Weiterhin soll die Gebietseingrünung im Norden und Westen als Pufferfläche zur geplanten nördlichen Entlastungsstraße dienen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist daher im Norden, Westen und Süden eine mindestens zweireihige **Baum-Strauchhecke** geplant.

Östlich des Postwegs im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ist zudem eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzt. Die Spielplatzfläche befindet sich dabei in zentraler Lage und ist aus dem Plangebiet fußläufig gut zu erreichen.

Im Osten des Plangebiets wird entlang des Gewässers eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5,0 m mit der Zweckbestimmung Gebietsgliederung festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung einer mindestens zweireihige **Strauchhecke** vorgegeben. Dieser Bereich dient zudem als Gewässerrandstreifen mit angemessener Uferrandeingrünung. Auf den bisher unbebauten privaten Grundstücken setzt sich diese Pflanzvorgabe entlang des Wasserlaufs gemäß Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes fort. Weiterhin wird nordöstlich der ehemaligen Hofstelle zur Eingrünung sowie als Puffer zur neu geplanten Bebauung eine private Grünfläche festgesetzt. Aufgrund der geringen Breite ist hier eine **Schnittheckenpflanzung** mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen.

Ebenfalls mit dem Ziel der Durchgrünung des Plangebiets wird die Anpflanzung von standortgerechten, heimischen **Laubbäumen** in Form von Einzelbäumen im Bereich der Stellplatzanlagen festgesetzt. Die Einzelbäume sorgen dabei für eine Begrünung der offenen Stellplatzanlagen sowie eine Durchgrünung des gesamten Gebiets. Entlang des Postwegs dient die durchgehende Baumreihe vor den zurückgesetzten Mehrfamilienhäusern zudem als städtebaulich wirksame Raumkante.

Darüber hinaus werden die markanten **Hofeichen** sowie weitere Laubbäume im südlichen Plangebiet, welche sich im Nahbereich der Bestandsbebauung befinden, inklusive der Kronentraufe zum Erhalt festgesetzt. Dies dient i. W. dem behutsamen Umgang mit den bestehenden wertvollen Gehölzbeständen.

Im Südwesten des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Das Entwicklungsziel dieser Fläche ist die Errichtung eines **naturnahen Regenrückhaltebeckens**. Die Ausgestaltung des Beckens sowie die konkreten Maßnahmen befinden sich derzeit in Abstimmung mit den Fachbehörden. Die Ergebnisse werden zur Offenlage eingearbeitet.

Im Südosten des Plangebiets wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel zur Anlage einer **Streuobstwiese** als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF) festgesetzt. Zu den weiteren Artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird auf Kapitel 6.3 verwiesen.

Mit dem Ziel der Durchgrünung des Wohngebiets und somit auch als Maßnahme der Klimaanpassung ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete **je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder ein regionaltypischer Obstbaum** zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahme wird in der Umsetzung für vertretbar gehalten; sie kann gut in die Begrünung der Gärten integriert werden und stellt keine unverhältnismäßige Einschränkung der Grundstücksnutzung dar.

Vor dem Hintergrund politischer Diskussionen im Planungsausschuss und aufgrund der Erfahrungen aus den zuletzt entwickelten Wohngebieten wird eine Festsetzung zur **Begrünung der Vorgärten** in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, den Versiegelungsgrad im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im verträglichen Maß zu minimieren. Durch entsprechende Anpflanzungen soll die heimische Insekten- und Vogelwelt unterstützt und ein durchgrüntes, naturnahes Ortsbild erreicht werden. Vorgärten sind somit künftig nur bis zu 50 % durch Stellplätze, Einfahrten etc. zu versiegeln. Für Mehrfamilienhausgrundstücke ist diese Regelung nicht praktikabel umsetzbar.

Des Weiteren sind im Hinblick auf die Durchgrünung sowie die Klimaanpassung Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie geneigte Dächer bis 20° mindestens zu 50 % der jeweiligen **Dachfläche extensiv zu begrünen**. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese Maßnahme wird insbesondere aufgrund der Lage des geplanten Wohngebiets im bisherigen freien Landschaftsraum in der Umsetzung für angemessen gehalten. Auch die damit verbundenen Kosten für die einzelnen Bauinteressenten werden aufgrund der geringen Flächengröße als vertretbar erachtet. Die Dachbegrünung reduziert zudem das anfallende Niederschlagswasser.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Der im Südwesten des Plangebiets bestehende **Wald** gemäß Forstgesetz ist zum dauerhaften Erhalt inklusive Kronentraufe als Wald festgesetzt. Gemäß Abstimmung mit der Forstbehörde muss die künftige Bebauung mindestens 20,0 m Abstand zum Wald einhalten. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden im Bebauungsplan entsprechend angeordnet. Eine Beeinträchtigung des Walds wird daher nicht erwartet.

Die im Plangebiet und im direkten Umfeld bestehenden Wegeverbindungen werden im Zuge der Planaufstellung und -realisierung vollständig erhalten, eine Beeinträchtigung gegebener Funktionen als **Naherholungsraum** wird daher nicht gesehen. Darüber hinaus werden die Wege im Plangebiet entsprechend der angestrebten Nutzung leistungsfähig und bedarfsgerecht ausgebaut, so dass alle Nutzer von dieser Aufwertung profitieren.

Das Erfordernis konkreter Vorkehrungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans im Hinblick auf naturschutzrechtliche Schutzobjekte und Schutzgebiete ist aufgrund der großen Entfernungen dazu und der jeweiligen standortbezogenen Schutzziele nicht erkennbar. Der Lage des Plangebiets im bisherigen **freien Landschaftsraum** wird im vorliegenden Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen. Wie unter a) erläutert, werden wertvoller Baumbestand und der vorhandene Wald planerisch gesichert und darüber hinaus die Anpflanzung von Baum-Strauchhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt. Weitere Eingrünungsmaßnahmen sind zur Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum vorgegeben. Somit werden landschaftstypische Elemente aufgegriffen und weiterentwickelt. Zudem dient die vorliegende Planung der bedarfsgerechten Wohnraumentwicklung, es werden darüber hinaus keine zusätzlichen Freiflächen in Anspruch genommen. Des Weiteren tragen auch die Festsetzungen zur gestaffelten Bauhöhe und zu den überbaubaren Flächen der bisherigen Außenbereichslage angemessen Rech-

nung getragen. Weiterer Handlungsbedarf auf Planungsebene wird derzeit nicht gesehen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde weitergehende oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. Umweltbelange Mensch/Gesundheit, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden.[12]

Als bisheriges Ergebnis ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht bisher keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Wie für die einzelnen Schutzgüter/Umweltbelange nach derzeitiger Kenntnis dargelegt, ergeben sich durch das planerisch vorbereitete Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch die dauerhafte Überbauung und Versiegelung von bislang überwiegend unbebauten Flächen sowie die untergeordnet erforderliche Entfernung von Bäumen mit Auswirkungen auf Lebensräume, betroffene Tierarten, schutzwürdige Böden sowie auf Funktionen von Boden und Wasserhaushalt. Voraussichtlich werden diese Auswirkungen unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen aber insgesamt auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar sein. Bisher liegen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen vor. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Zuge der BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung aus 2013 wurde die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

[12] Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Postweg – Mitte“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Soest. 28.01.2022.

Das vorliegende Plangebiet umfasst insgesamt ca. 7,8 ha, wovon innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiete bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 ca. **1,9 ha erstmals versiegelt** werden können. Hinzu kommen die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Im Bereich der überplanten Hofstelle und Wohnhäuser wird keine maßgebliche Neuversiegelung ausgelöst. Die mit dem Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen verbundene Versiegelung bedeutet 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. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans zum Erhalt und zur Fortentwicklung bestehender Gehölz- bzw. Waldbestände, die Entwicklung einer Streuobstwiese und eines naturnahen Regenrückhaltebeckens sowie die für Teilflächen geltende Vorgabe zur Dachbegrünung werden aber als Minderungsmaßnahmen für den Eingriff in den Boden angesehen. Zudem tragen die Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrads, die verstärkte Zulässigkeit von verdichteten Bauformen als mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser sowie die im Vergleich zu den letzten Wohngebieten teils höhere Zahl an zulässigen Wohnungen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelungen zu begrenzen und **Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang** zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde in den letzten Jahren sowohl in Herzebrock als auch in Clarholz mehrere gewerbliche Brachflächen im Siedlungszusammenhang reaktiviert und neuen Nutzungen zugeführt – z. B. Wohnbebauung im Bereich der ehemaligen Firma Füchtenkort am Pagenkamp/Niggenkamp, Wohnbebauung westlich der Brocker Straße, ehemals Weeke, sowie im Bereich der ehemaligen Möbelwerkstatt Wonnemann am Postweg in Herzebrock. In Clarholz erfolgten z. B. folgende Umnutzungen: Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Standorts der Firma Becker Möbel, Gewerbenutzung im Bereich der ehemaligen Firma Franzbecker, heute Standort der Firma Rippert, und Einzelhandelsstandorte an der B 64, ehemals Wurstfabrik Schlösser. Zudem hat die Gemeinde bereits mehrere ältere Wohnsiedlungen in Herzebrock und Clarholz überplant, um Nachverdichtungspotenziale zu aktivieren (Bebauungspläne Nr. 218 „Am Wald“ - I. Änderung, Nr. 253 „Hanfbreite/Marienfelder Straße“ und I. Änderung). Weitere Planverfahren mit dieser Zielsetzung wurden in den letzten Jahren eingeleitet (Bebauungspläne Nr. 201 „Im Stroth - N“, Nr. 261 „Uthoffstraße/Meerwiesenstraße“, Nr. 262 „Kirchstraße/Holzhofstraße“). Auch die bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete werden regelmäßig hinsichtlich ihrer Nachverdichtungspotenziale überprüft. Aktuell wird der Bebauungsplan Nr. 257 „Gewerbegebiet Rippert - Erweiterung“ geändert, um vorhandene Flächenreserven zu aktivieren und die bestehende Flächennutzung zu intensivieren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 204 „Industriezentrum I“ wird erweitert, um Flächen umzunutzen und zu mobilisieren.

Diese **Maßnahmen der Innenentwicklung** tragen insgesamt dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden angemessen Rechnung. Die Erfahrungen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz aus der Vergangenheit haben aber gezeigt, dass die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen nur langfristig angelegt sein kann, da die Gemeinde grundsätzlich keine Einflussmöglichkeiten auf die Bebauung der sich in Privateigentum befindlichen Baulücken oder Freiflächen hat. Eigentümer nutzen diese in der Regel entweder für familieneigene Zwecke oder veräußern diese ggf. an Investoren. Zudem wird die Wertigkeit großer Gärten von Anwohnern teilweise höher eingeschätzt als die Option der rückwärtigen Bebaubarkeit ihrer Grundstücke. Im Ergebnis verfügt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz derzeit über kein großflächiges Entwicklungspotenzial durch Nachverdichtung und Innenentwicklung im gewachsenen Siedlungsbereich. Zum Umgang mit den regionalplanerisch relevanten Reserveflächen im Siedlungszusammenhang wird auf Kapitel 3.2 der Begründung verwiesen.

Wie bereits oben dargelegt, sind über die o. g. bodenschonenden Flächenmobilisierungen im Bestand hinaus angemessene **neue Wohnbauflächen** zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs und im Sinne der zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Gemeinde erforderlich. Dies hat auch das 2010 bereits erstellte Wohnbaulandbedarfskonzept bestätigt.

Die Gemeinde erachtet den vorliegend überplanten Standort zur Entwicklung eines neuen Wohngebiets u. a. aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung, der guten Vernetzung mit den Ortslagen und ihren Infrastrukturangeboten, der bereits baulichen Vorprägung sowie der wenigen naturräumlichen Restriktionen als gut geeignet und städtebaulich sinnvoll. Zur Standortdiskussion wird ergänzend auf die parallel aufzustellende 24. FNP-Änderung (N-24) und den kommunalen Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Regionalplans OWL verwiesen.

Die im vorliegenden Plangebiet anstehenden Böden sind zum großen Teil aufgrund ihrer Archivfunktion (Kulturgeschichte) von prägender historischer Agrarnutzung als landesweit rechtlich zu schützende Böden eingestuft worden (siehe Kapitel 3.6). Das besondere Gewicht des Bodenschutzes ist neben dem allgemeinen Bodenverlust durch die Versiegelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist ein Verlust von kulturhistorisch wertvollen Böden nicht ausgleichbar. **Plaggeneschböden** sind in der Region sehr weit verbreitet, so dass Siedlungsentwicklungen hier häufig einen unvermeidbaren Zielkonflikt mit den Belangen des besonderen Bodenschutzes auslösen. Im vorliegenden Fall erstrecken sich die schutzwürdigen Bereiche überwiegend über beide bebauten Ortslagen, den Zwischenbereich und auf Flächen nördlich beider Siedlungsbereiche. Die schutzwürdigen Böden sind im Bereich der Ortslagen somit bereits seit vielen Jahrzehnten durch Bebauung und Verkehrswege überbaut und überformt worden. Für den noch unbebauten Planbereich ist es aber nicht auszuschließen, dass die Eigenschaften der Plaggeneschböden angesichts der intensiven ackerbaulichen Nutzung auch bezüglich ihrer Archivfunktion teilweise durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen nivelliert worden sind. Darüber hinaus erstrecken sich im gesamten Gemeindegebiet weitere großflächige Bereiche mit schutzwürdigen Plaggeneschböden, die aufgrund ihrer Lage im Außenbereich und den hier zu beachtenden Freiraumfunktionen u. a. zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung als Ziele der Raumordnung langfristig erhalten werden können. Aus den genannten Gründen sowie mit Blick auf die angestrebte Wohnbauentwicklung zur Deckung des hohen Wohnraumbedarfs wird die Inanspruchnahme der schutzwürdigen Plaggenesche hier in der Abwägung für vertretbar gehalten. Ergänzend wird zu den Belangen Bodenschutz und Flächenverbrauch auf den Umweltbericht verwiesen.

Die vorliegende Planung umfasst überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Durch die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche einschließlich des Bedarfs an Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden somit in erheblichem Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, die für diese Nutzung verloren gehen. Da in Herzebrock-Clarholz verfügbare Flächen, die für eine wohnbauliche Entwicklung in Frage kommen, nicht mehr in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, liegt angesichts des dringenden Flächenbedarfs der unvermeidbare Zielkonflikt mit der Landwirtschaft auf der Hand, die **Belange und Interessenlagen der Landwirtschaft** sind somit in die Abwägung einzustellen.

Der bislang i. W. landwirtschaftlich genutzte Bereich liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs. Über die grundlegende Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungserweiterungen bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf durch Wohn- und Wohnfolgeeinrichtungen ist somit bereits auf Ebene der Regionalplanung entschieden worden. Durch die Überplanung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen ist auch eine ggf. mögliche Existenzgefährdung der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe zu prüfen. Weite Teile des Plangebiets werden vom bisherigen Eigentümer bewirtschaftet, welcher seinen landwirtschaftlichen Betrieb komplett aufgibt und seine Fläche daher vollständig an die

Gemeinde verkauft hat. Für diesen Betrieb wird somit keine Existenzgefährdung durch die Planrealisierung ausgelöst. Die Eigentümer der weiteren Flächen im Südosten und Südwesten, die im Laufe ergänzender Grundstücksverhandlungen in den Geltungsbereich mit aufgenommen wurden, betreiben keine Landwirtschaft, so dass die vorliegende Planung keine Einschränkung hervorruft. Im Ergebnis wird der durch die Entwicklung des Wohngebiets verursachte Verlust der Ackerflächen nach Einschätzung der Gemeinde zu keiner Existenzgefährdung eines landwirtschaftlichen Betriebs führen. Ein Konflikt mit der örtlichen Landwirtschaft durch die Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu erwarten. Darüber hinaus wären auch andere Wohngebietsentwicklungen am Ortsrand mit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden. Im Ergebnis wird auch unter diesem Aspekt die Flächeninanspruchnahme durch den vorliegenden Bebauungsplan im Ergebnis als vertretbar erachtet.

Im **Ergebnis der Abwägung** der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Die Gemeinde entscheidet sich im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung der landschaftlichen und landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Bodenversiegelung für den Belang der Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und somit für die Entwicklung des Wohngebiets. Angesichts der insbesondere in den Kapiteln 3-5 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Planungsfall für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Aufgrund der speziellen Struktur der Gemeinde Herzebrock-Clarholz mit den nahe benachbarten, beiden Hauptortsteilen, deren seit Jahrzehnten planvoll aufeinander gerichteter Siedlungsentwicklung und der im Plangebiet umfassend gegebenen Möglichkeit zur Nutzung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur wird dem Ziel des Bodenschutzes auch durch die vorliegende Planung in gewissem Maße entsprochen. Hier trägt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz der Bodenschutzklausel gemäß BauGB unter Berücksichtigung des Planungsziels im Rahmen ihrer Möglichkeiten dennoch Rechnung.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Bei der Prüfung kann die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[13] zu Grunde gelegt werden.

Insbesondere aufgrund der im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden Inanspruchnahme von bisher ackerbaulich genutzten Flächen sowie der ermöglichten Bebauung einer bestehenden Obstwiese wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine **fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung** durchgeführt.[14] Der erforderliche Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zur Überprüfung der Vorkommen wurden Erfassungen an insgesamt sechs Tagen im Zeitraum zwischen Ende März und Mitte Juli 2019 durchgeführt. Die Untersuchungen fanden in der Aktivitäts-/Brutphase der planungsrelevanten Arten statt. Im Jahr 2020

[13] 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.

[14] Büro Stelzig (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Postweg - Mitte“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Soest. Januar 2022.

wurde das Plangebiet nach Westen erweitert, so dass zwei ergänzende Begehungen erfolgten. Insgesamt wurden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzflächen, des kleinen Waldbereichs, der Wohngebäude und Gartenflächen sowie Hofstellen planungsrelevante Arten aus den Tiergruppen Vögel und Fledermäuse untersucht. Die **Ergebnisse** des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags stellen sich wie folgt dar:

Im Erfassungszeitraum wurden insgesamt **zehn planungsrelevante Vogelarten sowie fünf Fledermausarten** festgestellt. Die Vogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Bluthänfling, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe wurden als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet registriert. Steinkauz und Star kommen als Brutvogel innerhalb des Plangebiets vor. Im Wirkraum befinden sich (Brut)-Vorkommen von Schwarzspecht, Rebhuhn und Waldschnepfe. Im Fachinformationssystem LINFOS sind für das Untersuchungsgebiet keine Vorkommen von planungsrelevanten Arten hinterlegt. Östlich des Wirkraums befinden sich Brutvorkommen von Kiebitzen.

Bei einer Begehung konnte ein **Steinkauz** im Bereich des Gehöfts im Süden des Plangebiets verhört werden. Nördlich der Hofstelle befindet sich ein Obstbaum auf einer Grünlandfläche, in dem eine Nisthilfe für den Steinkauz angebracht ist. Als Nahrungshabitat werden das angrenzende Grünland sowie die Obstbaumwiese östlich des Gehöfts angenommen. Aufgrund der Habitatstrukturen und der erbrachten Nachweise ist der Steinkauz als Brutvogel für das Plangebiet anzunehmen. Der vorliegende Bebauungsplan überplant sowohl das Grünland als auch die Obstwiese, so dass hier künftig eine Bebauung zulässig und zu erwarten ist. Daher wird der Verbotstatbestand der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß BNatSchG ausgelöst. Der Verlust der Lebensstätte für den Steinkauz muss gemäß Gutachten durch eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) kompensiert werden. Zudem sind die Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, um das Auslösen der Verbotstatbestände der Tötung und der Störung auszuschließen.

Innerhalb des Plangebiets sowie im unmittelbaren Umfeld konnten **fünf Brutpaare des Stars** nachgewiesen werden. Durch die Überplanung der Obstwiese durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ebenfalls der Verbotstatbestand der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für das in der Obstwiese brütende Brutpaar ausgelöst. Daher ist auch dieser Lebensraumverlust durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme auszugleichen. Da die Maßnahme nicht sofort wirksam sein kann, müssen gemäß dem Gutachten zusätzlich drei künstliche Ersatzquartiere an geeigneter Stelle angebracht werden. Um den Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, müssen zudem die Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen.

Es konnten zudem insgesamt **fünf Fledermausarten** nachgewiesen werden. Quartiere typischer „Gebäudefledermäuse“ (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus) können sich in bzw. an den bestehenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet befinden. Diese Quartiere werden durch das Vorhaben gemäß Gutachten jedoch nicht beeinträchtigt, da nach aktuellem Kenntnisstand keine Abbrüche von Gebäuden erfolgen. Sollten innerhalb des Plangebiets Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen erfolgen, sind diese vorher auf Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Die Obstbäume im Bereich des Gehöfts weisen zum Teil Fäulnishöhlen auf. Es ist nicht auszuschließen, dass einige Fledermausindividuen diese Strukturen temporär als Tagesversteck nutzen. Der Verbotstatbestand der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die vorliegende Planung aber nicht ausgelöst. Die meisten Fledermauskontakte erfolgten an der Gehölzreihe entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze sowie im Bereich der Obstwiese. Gehölzreihen können für strukturgebundene Fledermausarten, wie die Wasserfledermaus, wichtige Habitatelemente darstellen, die sowohl die Quartiere untereinander als auch die Gewässer als essenzielle Nahrungsflächen mit den Quartieren verbindet. Auf den Wegfall solcher Strukturen können insbesondere Wasserfledermäuse sehr empfindlich reagieren. Aufgrund des bereits stark fragmentierten Charakters der Gehölzstruktur kann jedoch nicht von einer essenziellen Flugroute

ausgegangen werden. Verbotstatbestände werden durch den teils durch den Straßenausbau hervorgerufenen Wegfall der Gehölzreihe nach Angaben des Gutachters nicht ausgelöst. Es wird empfohlen, entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze Gehölzpflanzungen vorzunehmen, um die Funktion als Nahrungshabitat und als Flugroute langfristig zu sichern. Dem trägt der vorliegende Bebauungsplan angemessen Rechnung, in dem die bestehenden Bäume weitgehend zum Erhalt festgesetzt werden, weitere Bäume können im Zuge des Straßenausbaus gepflanzt werden. Für die privaten Grundstücksflächen sind weitere Anpflanzungen von Einzelbäumen vorgegeben. Konkrete Vorgaben hierzu erfolgen voraussichtlich zur Offenlage.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Zuge der Planumsetzung insgesamt auszuschließen, gibt der Artenschutzgutachter zusammenfassend folgende **zwingende Maßnahmen** vor:

- Baufeldräumung zum Schutz von Steinkauz und Star sowie europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7.,
- Vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten,
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme): Neuanlage einer Streuobstwiese für den Steinkauz und den Star,
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahem (CEF-Maßnahme): drei Nistkästen oder Niströhren für den Steinkauz,
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahem (CEF-Maßnahme): drei Nistkästen für den Star,
- Bei Gebäudeabbrüchen oder Abbrüchen von Gebäudeteilen vorher Begutachtung auf Fledermausquartiere.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung dieser Maßnahmen **keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen; Verbotstatbestände werden nicht erfüllt** und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Die Gemeinde schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Die innerhalb des Plangebiets zu beachtenden Maßnahmen sind somit städtebaurechtlich erforderlich und werden daher im Sinne der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 267 als artenschutzrechtliche Maßnahmen nach § 9(1) Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen wird derzeit vorbereitet, eine Konkretisierung hierzu erfolgt zur Offenlage. Des Weiteren wirken sich die Vorgaben des Bebauungsplans zur Anpflanzung und zum Erhalt der Bäume und Sträucher sowie die Anlage des naturnahen Regenrückhaltebeckens positiv auf die artenschutzrechtlichen Belange aus.

Die darüber hinaus aufgeführten Empfehlungen des Gutachters zur Anbringung von Fledermausquartieren und zur insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie können im Zuge der Umsetzung entsprechend berücksichtigt werden. Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Zu den Planungszielen wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung daher unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde im Umweltbericht eine rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt.[15] Hierauf wird ergänzend verwiesen. Die Ergebnisse werden zur Offenlage in die Planunterlagen eingearbeitet.

Grundlage für die Beurteilung der Höhe des durch die Planung ausgelösten Eingriffs ist die Lage des Plangebiets im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Mit der Eröffnung der zusätzlichen Baumöglichkeiten wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Eingriffsmindernd wirken hingegen die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Inneren und am Rand des geplanten Baugebiets. Auch die bisher angestrebte naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens und die für Teilflächen vorgegebene Dachbegrünung wirken sich in der Bilanz positiv aus. Darüber hinaus sind die vorhandenen Gebäude und versiegelten Flächen in die Bilanzierung einzustellen.

Im Zuge des Planverfahrens erfolgt eine weitere Abstimmung mit den Fachbehörden. Diese werden gebeten, der Gemeinde ergänzende oder anderweitige Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Klima im Raum Herzebrock-Clarholz ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt im bisherigen Außenbereich zwischen den gewachsenen Ortslagen Herzebrock und Clarholz und ist i. W. durch die Nutzung als Acker und Grünland sowie vereinzelte Wohnnutzungen geprägt. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen hier nicht vor. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat 2020/2021 ein **gesamtgemeindliches Klimaschutzkonzept**[16] aufgestellt, das der Rat am 30.06.2021 beschlossen hat. Dieses enthält u. a. folgende Anregungen für Neubaugebiete:

- Die Beheizung von Neubaugebieten wird mit erneuerbaren Energien geplant.
- Bei Neubaugebieten erfolgt eine Prüfung für Nahwärmeversorgung (insbesondere kalte Wärmenetze).

[15] Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 „Postweg – Mitte“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Soest. 28.01.022.

[16] e&u energiebüro gmbh (2021): Integriertes Klimaschutzkonzept der Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bielefeld. 06.09.2021.

- Auflagen in Grundstücksverträgen zum Baustandard (kfW-40)
- Das neue Stromnetz wird so dimensioniert, dass alle Gebäude mit Wallboxen und Wärmepumpen ausgestattet werden können.

Es wird zudem vorgeschlagen, im ersten Quartal 2022 den politischen Beschluss fassen zu lassen, dass künftige Neubaugebiete klimaneutral geplant werden sollen. Energieversorgungskonzepte für eine klimaneutrale Energieversorgung von Neubaugebieten sollen im Vorfeld erstellt werden.

Vor diesem Hintergrund wird derzeit ein sog. **integriertes energetisches Quartierskonzept** für den vorliegenden Bebauungsplan und die umliegenden teils bebauten Flächen erstellt. Verschiedene Optionen der Energieversorgung werden dabei mit Blick auf die Umsetzung auch unter wirtschaftlichen Aspekten geprüft. Das jeweilige Verhältnis von Kosten und Nutzen wird ermittelt. Dabei wird zudem errechnet, welcher Mehraufwand durch ggf. später im Bebauungsplan oder in Kaufverträgen getroffene Regelungen im Vergleich zu den ohnehin für Neubauten geltenden Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als Energiefachgesetz für die Bauinteressenten entsteht. Die seitens mehrerer Fraktionen vorgeschlagene Solarpflicht wird unter den genannten Gesichtspunkten ebenfalls geprüft. Eine juristische Beratung zu möglichen Regelungsoptionen wird ggf. hinzugezogen. Diese Ergebnisse fließen zur Offenlage in die Planunterlagen ein. Eine Energieberatung für künftige Bauinteressenten erfolgt durch die Gemeindeverwaltung.

Darüber hinaus sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist durch den Anschluss an den Postweg und den nordöstlich verlaufenden Weg gegeben, die bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt und bedarfsgerecht erweitert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 geht grundsätzlich eine Freifläche dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Das Plangebiet wird bisher i. W. intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und teils als Grünland genutzt. Eine ehemalige Hofstelle und zwei bestehende Wohnhäuser prägen das Plangebiet baulich vor. Eine besondere klimatische Bedeutung der im freien Landschaftsraum liegenden überplanten Fläche wird jedoch nicht gesehen, gleichwohl geht Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Hierzu wird ergänzend auf den Umweltbericht verwiesen. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise, in weiten Teilen des Plangebiets zu realisieren als Einzel- bzw. Doppelhäuser, findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Auch die geplanten Mehrfamilienhäuser und eingestreuten Hausgruppen lassen im Ergebnis einen lokalen Luftaustausch auf der überplanten Fläche weiterhin zu. **Positive kleinklimatische Effekte** bewirken zudem die getroffenen Regelungen zum Erhalt und zur Ergänzung bestehender Baum- und Strauchstrukturen sowie die Festsetzungen zur Eingrünung des Ortsrands und der Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens. Zudem enthält der Bebauungsplan Vorgaben zur Begrünung von Vorgärten und Stellplätzen sowie zur Pflanzung von Bäumen auf den privaten Grundstücken. Auch diese Maßnahmen können als Minderungsmaßnahmen gewertet werden.

Das **städtebauliche Konzept** sieht darüber hinaus in weiten Teilen des Plangebiets eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn-/Freiraumbereiche Richtung Süden oder Westen vor, so dass eine energetisch optimierte Ausrichtung der Baukörper umgesetzt werden kann. Darüber hinaus sind extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen ausdrücklich zulässig und bei den vorgegebe-

nen Dachformen und -neigungen möglich. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine Dachbegrünung zudem zwingend vorgegeben. Ebenso ist eine Nutzung weiterer umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) auf Grundlage der im Bebauungsplan bereits zum Stand der frühzeitigen Beteiligung getroffenen Regelungen umfassend möglich.

Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Ortsklima werden nach bisheriger Kenntnis durch die geplante Wohngebietsausweisung unter Berücksichtigung der genannten Minderungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen und die örtlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht erwartet. In der Gesamtschau wird die bedarfsgerechte Ausweisung des Wohngebiets unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und nach bisherigem Stand als ausreichend angesehen.

Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen. Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde ergänzende oder anderweitige Informationen mitzuteilen.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat die Neubauflächen im Plangebiet weitgehend erworben; die Bauplatzvergabe wird nach den gemeindlichen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m²*	In Anspruch genommener Boden (GRZ) in m²
Allgemeine Wohngebiete, davon	**49.015**	**19.448,5**
- WA1	23.395	
- WA2	3.890	
- WA3	5.330	
- WA4	7.670	
- WA5	7.155	
- WA6	1.575	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen, davon	**10.875**	
- Fuß- und Radweg	155	
Öffentliche Grünflächen, davon	**8.690**	
- Gebietseingrünung	7.415	
- Gebietsgliederung	545	
- Spielplatz	730	
Private Grünflächen	**530**	
Wasserflächen	**485**	
Wald	**945**	
Flächen für Maßnahmen etc., davon	**7.185**	
- naturnahes Regenrückhaltebecken	2.350	
- Streuobstwiese	4.835	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**77.725**	

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan M 1:1.000, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 267 „Postweg-Mitte“ ist nach vorangegangenen Beratungen im Planungsausschuss am 24.08.2020 (V-111/2020) und 18.01.2021 (V-8/2021) durch den Haupt- und Finanzausschuss am 25.02.2021 gefasst worden (V-8/2021). Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, auf Basis des in der Sitzung vorgestellten Rahmenkonzepts den Vorentwurf des Bebauungsplans zu erarbeiten und die erforderlichen Gutachten einzuholen. Auf Grundlage des ausgearbeiteten Bebauungsplanvorentwurfs sollte die frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen, Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 3(1), 4(1) BauGB durchgeführt werden. Es folgten weitere Grundstücksverhandlungen. Ergänzende Beratungen zu vorgezogenen Artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatz-

maßnahmen fanden im Planungsausschuss am 06.09.2021 statt (M-71/2021). Ein Sachstandsbericht zum Bebauungsplan Nr. 267 erfolgte zudem in der Sitzung des Planungsausschusses am 15.11.2021 (M-97/2021). Über weitere politische Anregungen aus den Fraktionen wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 17.01.2022 diskutiert (M-4/2022).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 wird die N-24. FNP-Änderung gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

b) Planentscheidung

Die bedarfsgerechte und nachfrageorientierte Planung zur Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten wird zur Sicherung der Fortentwicklung der Gemeinde aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum. Dieser kann derzeit nicht bedarfsgerecht innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges in den beiden gewachsenen Ortslagen gedeckt werden. Der Bebauungsplan Nr. 267 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnsiedlungsfläche. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung, die Lage im Raum, den gegebenen Wohnraumbedarf sowie auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sowie grünordnerische Maßnahmen sichern die Einbindung der neuen Bebauung im Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum sowie entlang der bestehenden und geplanten Straßen planerisch ab.

In der Gesamtschau hält die Gemeinde die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im Januar 2022