



# **GEMEINDE STEINHAGEN**

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 - OT Steinhagen - für den Bereich Pfirsichstraße**

**Mai 2020**

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

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Boden und Gewässer
  - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht, Ziele der Bauleitplanung und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1**
  - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.3 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen (zum 1. Original)**

- A.1 Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10.1 ‚OT Steinhagen‘ im Bereich Pfirsichstraße der Gemeinde Steinhagen, Akus GmbH, Bielefeld, 21.05.2019

## 1. Einführung

Die Gemeinde Steinhagen verzeichnet wie andere Kommunen im Kreis Gütersloh eine bislang stabile Bevölkerungsentwicklung. Aktuell und auch auf längere Sicht besteht weiterhin ein erheblicher Bedarf an Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen. Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, entsprechende **Wohnangebote durch Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen**, soweit diese städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar umgesetzt werden können.

Hierzu führt die Gemeinde u. a. ein Baulücken- und Nachverdichtungskataster<sup>1</sup>. Im Ergebnis der Überprüfung der dort geführten Baulücken weist u. a. ein gemeindeeigenes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.1 – Ortsteil Steinhagen – innerhalb des gewachsenen Wohngebiets südlich der Haller Straße (L 756) eine entsprechende Eignung für Wohnbebauung auf. Eine Vermarktung des vergleichsweise schmalen, aber sehr tiefen Grundstücks war bislang nicht erfolgreich. Darüber hinaus ist auch auf dem hier angrenzenden, sehr tiefen Nachbargrundstück eine ergänzende Bebauung grundsätzlich denkbar, aber aufgrund des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Insofern sollen die bislang geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10.1 für diesen Bereich überprüft und dahingehend optimiert werden, dass eine bauliche Umsetzung nunmehr erfolgen kann. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 10.1 im Bereich Pfersichstraße zu ändern.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von ca. 0,25 ha sind die Anforderungen des § 13a BauGB an die maximale Größe der zulässigen Grundfläche erfüllt. Die vorliegende Planänderung dient auch nicht der Vorbereitung eines UVP-pflichtigen Vorhabens, es liegen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten oder Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG vor. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 soll daher im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt werden.

Vor diesem Hintergrund werden die ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für diese **Bebauungsplan-Änderung** auf Grundlage des im Fachausschuss und im Rat im November/Dezember 2018 vorgestellten städtebaulichen Rahmenplans durchgeführt. Zur Entwurfsberatung und zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB wird dann der Bebauungsplan-Entwurf mit Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO erstellt. Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung werden mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig ersetzen. Sollte sich die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand im Ortsteil Steinhagen südlich der Haller Straße (vor Inbetriebnahme der A 33 ehemals B 68, heute L 756). Das ca. 0,25 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 898 und 900 der Flur 4 in der Gemarkung Steinhagen. Es wird im Norden durch die L 756, im Süden durch einen Erschließungsstich der Pfersichstraße sowie im Westen und Osten durch Wohnbebauung mit Gartenflächen begrenzt. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Steinhagen, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015

### 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

#### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** erfasst überwiegend unbebaute Gartenflächen mit einzelnen Nebenanlagen und Gehölen. Für ein in diesem Bereich früher vorhandenes Wohngebäude wurde 2012 eine Abrissgenehmigung erteilt, die zwischenzeitlich umgesetzt wurde. Ein darüber hinaus vorhandenes älteres Wohngebäude mit Satteldach wird in den Geltungsbereich einbezogen. Der Änderungsbe- reich ist über einen Erschließungsstich der Pfirsichstraße von Süden aus erschlossen. Das Gelände steigt hier in Richtung Norden leicht an.

Die städtebauliche Situation im **westlichen, südlichen und östlichen Umfeld** stellt sich als durch- grünter Wohnsiedlungsbereich dar. Die Wohnbebauung ist in offener Bauweise umgesetzt, in Kubatur, Höhenentwicklung und Gestaltung aber eher heterogen ausgeprägt. Häufig wurden Einfamilienhäuser errichtet, in Teilbereichen sind aber auch Reihenhäuser und einzelne Mehr- familienhäuser entstanden. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude sind sowohl trauf- als auch giebelständig zu den jeweils erschließenden Straßen angeordnet. Häufig werden die Dachge- schosse als ergänzender Wohnraum genutzt. Die hier zu großen Teilen ausgeprägten Satteldächer weisen eine größere Bandbreite an Dachneigungen auf und sind sowohl mit roten/rotbraunen als auch anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. Die östlich anschließende Wohnbauzeile entlang der L 756 ist darüber hinaus durch ältere, zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach geprägt. Rund 100 m östlich des Plangebiets liegt ein Spielplatz. Im **nördlichen Umfeld** befinden sich jen- seits der Trasse der L 756 zunächst einzelne Wohngebäude sowie ein in im Mittel ca. 35–40 m tiefer, straßenbegleitender Waldstreifen. Hieran schließen größere Ackerflächen an.

#### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Steinhagen ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als **Grundzentrum** eingestuft worden. Nach dem LEP NRW umfasst der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Ein wesent- liches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im **Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld**, ist der Bereich Teil des zusammenhängend festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) zwischen der L 756 und der Bahnstrecke Haller Willem.

Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht den hiermit verbunde- nen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben – zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Ziel der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs Innen- vor Außenentwicklung. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regio- nalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Steinhagen stellt das Plangebiet als Teil einer größeren zusammenhängenden **Wohnbaufläche** dar. Die vorliegende Planung zur Anpas- sung bestehender (Wohn-)Baurechte gilt gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP ent- wickelt.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet liegt innerhalb eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs und erfasst hier ein einzelnes Wohnhaus sowie gärtnerisch genutzte Flächen mit einigen Gehölzen im rückwärtigen (nördlichen) Bereich. Ökologisch wertvollere Strukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Aufgrund der Innerortslage wird das Plangebiet nicht vom Geltungsbereich eines Landschaftsplans erfasst. Auch Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind nicht vorhanden.

Die an die Landesstraße L 756 nördlich angrenzenden, un bebauten Flächen sind Teil des **Landschaftsschutzgebiets „LSG Osning“**. Zudem ist der gesamte Landschaftsraum nördlich der L 756 Teil des **Natur- und Geoparks TERRA.vita**. Im näheren Umfeld des Plangebiets stellt insbesondere der rund 280 m nördlich der L 756 beginnende **Höhenzug des Östlichen Teutoburger Waldes** einen naturschutzfachlich besonders wertvollen Bereich dar. Dieser zusammenhängende Waldkomplex ist großflächig als **FFH-Gebiet** ausgewiesen. Die vom FFH-Gebiet erfassten, dem Plangebiet am nächsten liegenden Teilflächen um den Langenberg sind zudem Teil des gemäß Landschaftsplan „Osning“ festgesetzten **Naturschutzgebiets „NSG Egge“** und besitzen als Teil des **Biotopverbunds „Laubwälder des Teutoburger Waldes und entlang des Osning“** eine herausragende Bedeutung als Verbundfläche. Teilbereiche sind hier zusätzlich als **Biotop geschützt** (GB 3916-024) bzw. werden als **schutzwürdiges Biotop** (BK-3916-171) im Biotopkataster NRW geführt.

Angesichts der Lage und Entfernung zum Plangebiet, der Trennwirkung durch die Landesstraße sowie mit Blick auf die angestrebte Überarbeitung des geltenden Planungsrechts im Sinne der Nachverdichtung ohne zusätzliche Inanspruchnahme neuer Freiraumflächen wird eine Beeinflussung der im nördlichen Umfeld vorhandenen geschützten Flächen und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch die mit der vorliegenden Änderungsplanung ermöglichte Wohnnutzung nicht gesehen.

### 3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW<sup>2</sup> hat sich im Plangebiet ursprünglich i. W. Podsol auf **Sandböden** entwickelt. Diese Böden zeichnen sich u. a. durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Das Grundwasser steht z. T. 13-20 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in NRW<sup>3</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

**Oberflächengewässer** oder deren festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Ebenso liegt der Planbereich außerhalb von festgesetzten **Wasserschutzgebieten**.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz grundsätzlich die Verpflichtung,

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

die Gemeinde und die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) umgehend zu verständigen.

Im Plangebiet sind der Gemeinde bisher auch keine **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Da derartige Funde jedoch nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmäler** sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Aktuelles Planungsrecht, Ziele der Bauleitplanung und Plankonzept

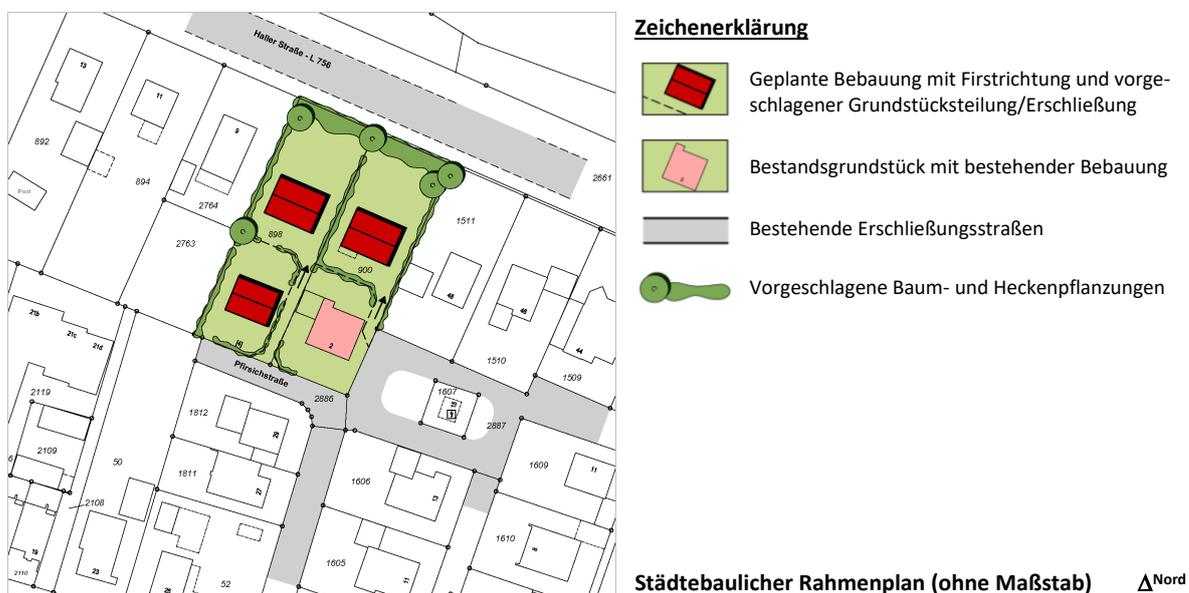
Der **Bebauungsplan Nr. 10.1 im Ortsteil Steinhagen** hat im Jahr 1977 Rechtskraft erlangt. Er entwickelt im Bereich südlich der Haller Straße zwischen den Straßen Rote Erde, Waldbadstraße und Narzissenstraße allgemeine und reine Wohngebiete sowie eine Gemeinbedarfsfläche für ein Altenheim. Der Originalplan ist in Teilen bereits geändert worden, im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung gilt aber noch die ursprüngliche Fassung. Für den **Änderungsbereich** ist derzeit ein allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Eine Bebauung auf den ca. 62 m tiefen Grundstücken ist lediglich im südlichen Teilbereich innerhalb eines 14-15 m tiefen Baufensters ganz im Süden zulässig. Festgesetzt ist weiterhin eine maximal zweigeschossige, traufständig zur Pfirsichstraße angeordnete Bebauung in offener Bauweise mit einem bis zu 30° geneigten Satteldach. Darüber hinaus gelten rahmensetzende Gestaltungsvorgaben zu Dach-eindeckung, Fassadengestaltung und Einfriedungen. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 10.1 wird ausdrücklich Bezug genommen.



Auszug B-Plan Nr. 10.1,  
hier mit Geltungsbereich  
der 2. Änderung  
(ohne Maßstab)  $\Delta$ Nord

**Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 10.1** ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere bauliche Ausnutzbarkeit auf den vergleichsweise tiefen Grundstücken zu schaffen. Die Planung unterstützt hier im Rahmen der von der Gemeinde verfolgten aktiven Baulandpolitik die Mobilisierung eines innerörtlichen Nachverdichtungspotenzials für die Umsetzung von benötigtem Wohnraum. Eine mit Blick auf Nachbarschaft und Erschließungssituation maßvolle Ergänzung kleinerer Wohngebäude ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll. Ein Einfügen in die gewachsenen Wohngebietsstrukturen sowie ein sachgerechter Umgang mit dem von Norden einwirkenden Verkehrslärm sind hierbei sicherzustellen.

Das **Plankonzept** sieht die Ergänzung von drei kleineren Wohngebäuden mit Satteldach und eine süd-südwestliche Ausrichtung vor. Zur Landesstraße wird – vergleichbar mit der Nachbarbebauung – ein Abstand von ca. 20 m berücksichtigt. Die verbleibenden Grundstücksgrößen liegen so bei ca. 500-700 m<sup>2</sup> und sind damit eher großzügig bemessen, für die beiden nördlichen Grundstücke sind darüber hinaus vergleichsweise große (Nord-)Gärten möglich. Dieses wird angesichts zu berücksichtigender Abstände zur Landesstraße hier aber auch als sinnvoll bewertet. Die Erschließung ist über die Pfirsichstraße vorgesehen.



## 5. Inhalte und Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1

Durch die Änderungsplanung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Nachverdichtung getroffen. Die Festsetzungen leiten sich aus den o. g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten. Wesentliche Änderungsinhalte beziehen sich auf die Anpassung und Ergänzung der Baugrenzen und einzelner Nutzungsmaße. Darüber hinaus sollen die bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans i. W. beibehalten werden. Sofern zur hinreichenden Bestimmtheit oder aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen erforderlich, erfolgen klarstellende Ergänzungen bzw. Konkretisierungen.

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### a) Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem Altplan übernommen. Das Plangebiet wird weiterhin als **allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen. Im späteren Entwurf werden Regelungen zum Ausschluss der gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) aufgenommen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

In Abwägung der Ziele Nachverdichtung und Wohnraumschaffung auf der einen und städtebaulich-nachbarschaftliche Abstimmung auf der anderen Seite wird mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen die **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Eine entsprechende Abstufung für ebenfalls mögliche Doppel-/Reihenhäuser wird berücksichtigt. Die hierbei aufgenommene Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Wohnung bei Doppel-/Reihenhäusern soll einzelfallbezogene Härtefälle – v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) – vermeiden. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hier ausdrücklich nicht gemeint, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können. Einer dem Wohngebietscharakter sowie der bestehenden Erschließung (Stellplatzbedarf etc.) widersprechenden bzw. nicht verträglichen Verdichtung kann somit insgesamt vorgebeugt werden. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt. Zusammenfassend sichert die ermöglichte Größenordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung die Maßstäblichkeit und kann über die bestehende Erschließung noch gut abgewickelt werden. Größere Mehrfamilienhäuser werden nach erfolgter Prüfung nicht mehr vorgesehen.

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

Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze i. S. des § 17 BauNVO. Die **Zahl der Vollgeschosse** wird aus dem Ursprungsplan übernommen und somit weiterhin mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Angepasst an die Festsetzungen zu GRZ und Vollgeschossen wird die **Geschossflächenzahl GFZ** auf 0,8 erhöht. Dieses Maß hat hier jedoch i. W. klarstellenden Charakter, da ergänzend erstmalig Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** geregelt werden. Volumen und Höhe der Gebäude können so sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden. Trauf- und Firsthöhen werden unter Berücksichtigung erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit gestiegenen energetischen Anforderungen etc. mit 6,5 m bzw. 10 m vorgeschlagen. Der hiermit ermöglichte Spielraum lässt neben einer 1½-geschossigen Bebauung auch Gebäude mit zwei Vollgeschossen zu. Mit den so geregelten Nutzungsmaßen kann ein Einfügen in das bauliche Umfeld sowie ein dem örtlichen Rahmen angemessener Entwicklungsspielraum gewährleistet werden. Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte bestimmt werden kann. Die hier erschließende Pflanzstraße liegt ausgebaut in der Örtlichkeit vor. Die Vorgaben sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Ausnahmsweise kann bei einer Erschließung über private Stichwege in Abstimmung mit der Gemeinde auch auf diese Stichwege Bezug genommen werden. Angesichts des leicht in nördliche Richtung ansteigenden Geländes können so in zweiter Reihe ggf. die zulässigen Höchstmaße von Traufe und First nicht vollständig ausgeschöpft werden, mindestens eine 1½-geschossige Bebauung bleibt aber auch dann gut umsetzbar. Dies wird in dem vollständig erschlossenen Siedlungsgebiet mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen und Nachbarschaften für vertretbar bewertet.

Die Regelung zur offenen **Bauweise** wird aus dem Ursprungsplan unverändert übernommen. Ebenso wird die bereits im Ursprungsplan vorbereitete Orientierung der **Hauptfirstrichtung** parallel zur Pfirsichstraße aufgenommen und sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug. Eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen ist auf dieser Grundlage umsetzbar.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden weiterhin durch Baugrenzen bestimmt. Um die gewünschte Bebauung zu ermöglichen, erfolgt eine geringfügige Erweiterung des bisherigen Baufensters auf einheitlich 15 m. Darüber hinaus werden mit Blick auf das Planungsziel nördlich hiervon in zweiter Reihe die westlich bereits geltenden Baugrenzen aufgegriffen und im Geltungsbereich in einer Tiefe von ebenfalls 15 m fortgeführt. Nach Norden verbleibt zur L 756 so ein Abstand von rund 20 m. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Ergänzend erfolgt mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum gesichert.

Zusammenfassend wertet die Gemeinde das Planvorhaben aufgrund der Rahmenbedingungen im Umfeld und der Anordnung und Begrenzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten als städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattungen, Erschließung etc. wird nicht ausgelöst.

### c) Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der in der Region zunehmend zu beobachtenden „Vorgartengestaltung“ mit weitgehend versiegelten und geschotterten Flächen hat sich die Gemeinde Steinhagen dazu entschieden, im Rahmen künftiger bzw. noch laufender Bebauungsplanverfahren aus städtebaulichen, ökologischen und kleinklimatischen Gründen **Regelungen für die Vorgartengestaltung gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB** zu treffen. Vorgärten sind demnach in Abhängigkeit der ermöglichten unterschiedlichen Bautypologien anteilig als Vegetationsflächen anzulegen. Durch die quantitativ angepassten Versiegelungsmöglichkeiten berücksichtigt das Pflanzgebot damit auch notwendigerweise zu befestigende bzw. zu versiegelnde Flächen (z. B. Zuwegungen, Hauseingänge, Stellplätze, Müllabstellplätze). Diese sind innerhalb der Vorgärten bei Einzel-, Doppel- und Reihenendhäusern je Grundstück entsprechend bis zu maximal 50 % und bei Reihenmittelhausgrundstücken bis zu maximal 75 % zulässig. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung mit Blick auf Plangebietsgröße und Erschließungssituation nur einzelne Grundstücke innerhalb des entwickelten Wohnsiedlungsbereichs betroffen sind. Dies wird aus Sicht der Gemeinde mit Blick auf die gemeindlich verfolgte Gesamtstrategie bezüglich der Vorgartengestaltung sowie angesichts der ermöglichten Nachverdichtungsoptionen aber für verhältnismäßig bewertet.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden auch weiterhin örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. der BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen, um grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds zu regeln. Mögliche Neubauten sollen sich

in das gebaute Umfeld einfügen, der Siedlungscharakter soll erhalten werden. Vorgeschlagen werden Regelungen, die ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit ermöglichen. Gleichwohl verbleibt für Bauwillige ein hinreichend großer Gestaltungsspielraum.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Zur Wahrung des Ortscharakters wird die Beibehaltung der regionaltypischen und das Umfeld in großen Teilen prägenden **Dachform** des Satteldachs mit **Dachneigungen** in einer Bandbreite von 30-45° vorgegeben. Eine gute Ausnutzung des Dachraums ist vor dem Hintergrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen grundsätzlich gewährleistet.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Bislang sind in der Nachbarschaft straßenraumwirksame Dachaufbauten auf Grundlage des Altplans nicht umsetzbar. Berücksichtigt werden daher für den Änderungsbereich rahmensetzende Vorgaben, um die baulich-visuelle Unterordnung von Dachaufbauten etc. auch künftig zu wahren.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz ermöglichen. Am Markt zunehmend angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als rot, naturrot, klassikrot oder ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.  
Glänzende und glasierte Dacheindeckungen werden insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit ausgeschlossen. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im Umfeld bislang nicht realisiert. Für eine positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sollen insofern Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zugelassen werden.
- **Dachbegrünung** werden mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Da Dachbegrünungen für geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 25° technisch zwar grundsätzlich möglich, jedoch finanziell aufwendig sind, sind diese innerhalb des Plangebiets eher auf Nebengebäuden etc. sinnvoll zu realisieren. Ebenso sollen **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen werden, da sie im Sinne des globalen Klimaschutzes den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Ziel ist aber das Einfügen bzw. die Unterordnung derartiger Anlagen auf den Dächern in diesem gewachsenen Siedlungsgefüge, insofern sind bei Anbringung einige grundlegende Vorgaben einzuhalten.

Ein weiteres wichtiges Gestaltungselement ist die **Gestaltung der Fassaden**. Aus städtebaulich-architektonischen Gründen werden unter Berücksichtigung des Umfelds die in der Region untypischen und im betroffenen Siedlungsbereich so bislang nicht vorhandenen bossierten/gewölbten Klinker sowie Holzblockhäuser ausgeschlossen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der zugelassenen offenen Bauweise auch eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde und sollen daher vermieden werden.

**Einfriedungen und Abfallbehälter** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Unter Berücksichtigung der Regelungen des Altplans und des realisierten Bestands werden daher im Gemeindegebiet übliche rahmensetzende Vorgaben zu Grundstückseinfriedungen sowie für Mülltonnen/Abfallbehälter getroffen.

### 5.3 Sonstige Belange

#### a) Erschließung und Verkehr

Das Grundkonzept der Erschließung wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch künftig ausschließlich über den Stichweg der Pfirsichstraße im Süden. Dieser wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und ist ausreichend leistungsfähig. Im Wohngebiet ist die Geschwindigkeit auf 30 km/h reduziert. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden im Vergleich zum bisher rechtsgültigen Stand Baurechte nur in einem untergeordneten Umfang neu geschaffen, ein nennenswert höheres Verkehrsaufkommen wird hierdurch nicht erwartet. Im Sinne der Klarstellung der äußeren Erschließung sowie mit Blick auf eine im Norden anschließend an das Plangebiet vorhandene Schallschutzwand werden darüber hinaus **Zu-/Ausfahrten auf die Landesstraße ausgeschlossen**.

**Private Stellplätze** sind in Abhängigkeit von der hinzukommenden Wohnungsanzahl nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Es sind ausreichend Möglichkeiten gegeben, diese auf den Grundstücken unterzubringen.

#### b) Immissionsschutz

Aufgrund der seit April 2018 unter Betrieb genommenen Autobahn A 33 hat sich das Verkehrsaufkommen auf der L 756 (ehemals B 68) deutlich verringert. Es ist im Plangebiet jedoch auch weiterhin mit entsprechenden **Verkehrslärmeinwirkungen** zu rechnen. Die infolge der Anpassung bestehender Baurechte ermöglichte Wohnbebauung im Änderungsbereich rückt zunächst nicht näher als die benachbarten Wohngebäude an die Landesstraße heran, ein Abstand von 20 m wird gewahrt. Auch die im Anschluss an das Plangebiet vorhandene 3 m hohe Lärmschutzwand wird durch die vorliegende Änderungsplanung in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt (s. o.). Darüber hinaus ist zur Klärung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche und hieraus abzuleitender Schutzmaßnahmen für die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung eingeholt worden (s. Anlage A.1).

Normative Grenzwerte zur Beurteilung gesunder Wohn-/Arbeitsverhältnisse sind für die Bauleitplanung bislang nicht definiert worden. Daher greift die Gemeinde zur städtebaulichen Beurteilung des Lärms auf die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie ergänzend auf die entsprechenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zurück.<sup>4</sup> In der Rechtsprechung ist hierzu allgemein anerkannt, dass bei Einhaltung von Mischgebietswerten „gesundes Wohnen“ gegeben ist, die höchstrichterlich bestätigte Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Gemeinde führt derzeit im Ortsteil Amshausen südlich der L 756 ein weiteres Bebauungsplanverfahren durch (s. Bebauungsplan Nr. 13 „Nördlich Amshausener Straße“). In diesem Rahmen erfolgte u. a. eine Ermittlung der Verkehrsmengen auf der L 756 (Prognosehorizont 2030), auf die im vorliegenden Schallgutachten zurückgegriffen wird. Auf dieser Grundlage kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die idealtypischen WA-Werte tags/nachts im Plangebiet zumeist überschritten werden. Teilweise werden tags/nachts die Wohngebietswerte der 16. BImSchV erreicht, ganz überwiegend herrschen aber Pegel auf dem MI-Niveau der 16. BImSchV vor. Im Norden des nördlich ermöglichten Baufensters werden die MI-Grenzwerte der 16. BImSchV nachts überschritten, die Schwelle der Gesundheitsgefahr wird aber insgesamt nicht erreicht.

Ansichts der bestehenden Verkehrslärmvorbelastung folgt die Gemeinde daher dem Vorschlag des Gutachters und regelt im Bebauungsplan **passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109** (Schallschutz im Hochbau), um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren. Die Lärmpegelbereiche hat der Gutachter unter Zugrundelegung der maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung geschossbezogen für die (sensiblere) Nachtzeit ermittelt. Zeichnerisch und textlich wird nach den Ergebnissen des Gutachtens im Bebauungsplan geregelt, dass innerhalb der in der Plankarte eingetragenen Lärmpegelbereiche III bis V zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten die jeweiligen Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 zu erfüllen sind. Zur Wahrung eines bestmöglichen Schutzes wird der Festsetzung die Ausdehnung der Lärmpegelbereiche für das am stärksten belastete 2. Obergeschoss im Sinne einer räumlichen „Worst-Case-Betrachtung“ zugrunde gelegt, auch wenn diese insgesamt dritte Geschossebene mit Blick auf die zulässigen zwei Vollgeschosse i. V. m. den zulässigen Gebäudehöhen allenfalls noch Nutzungen im Dachgeschoss betreffen kann. Gemäß den Rechenverfahren der DIN 4109 sind passive Schallschutzmaßnahmen auf die jeweilige Nutzung der Räume zuzuschneiden, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude können so grundsätzlich gewährleistet werden. Die Einhaltung entsprechender Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Eine **Ausnahmeregelung** gewährleistet darüber hinaus eine angemessene Flexibilität in der Umsetzung. Zu erbringen ist hierfür der schalltechnische Nachweis eines anerkannten Sachverständigen, dass geringere als die im Bebauungsplan definierten Anforderungen für gesunde Wohn-/Arbeitsverhältnisse innerhalb der Gebäude ausreichen.

Empfohlen wird darüber hinaus im Sinne der „architektonischen Selbsthilfe“, besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer bei Neu-/Umbauten (soweit möglich) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Aufgrund der insbesondere von Norden/Nordwesten einwirkenden Verkehrsgeräusche wird dies jedoch nicht immer vollständig möglich sein (z. B. Schlafräume) – von einer entsprechenden Grundrissvorgabe im Bebauungsplan wird

---

<sup>4</sup> Idealtypische Orientierungswerte (Verkehrslärm) des Beiblatts 1 zur DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tags/nachts: für WA 55/45 dB(A), für MI 60/50 dB(A); Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV tags/nachts: für Wohngebiete 59/49 dB(A), für MI 64/54 dB(A).

daher abgesehen. In diesen Fällen können entsprechende Lüftungseinrichtungen zu einer ausreichenden Belüftung der schutzwürdigen Räume beitragen.

Betroffen von der Lärmbelastung sind neben den Wohngebäuden auch **Außenwohnbereiche** wie Terrassen, Balkone etc., die tagsüber schutzwürdig sind (wenn auch nicht im gleichen Maß wie das an die Gebäudenutzung gebundene Wohnen). Gemäß aktueller Rechtsprechung scheidet eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen bei Dauerpegeln von 62 dB(A) tags grundsätzlich aus<sup>5</sup>. Entsprechende Pegel werden nach den Ergebnissen des Schallgutachtens im Bereich der südlichen Bauzeile nicht erreicht. Für die stärker belastete nördliche Bauzeile kann mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und zulässigen Bebauungsmöglichkeiten infolge der Abschirmung grundsätzlich von einer Lärminderung für die rückwärtigen Gebäudefassaden und Außenwohnbereiche ausgegangen werden. Insofern können auch dort bei entsprechenden Grundrisslösungen jeweils gut abgeschirmte und nach Süden hin ausgerichtete Wohn- und Außenwohnbereiche umgesetzt werden. Ihre Nutzung im Sinne einer störungsfreien Kommunikation ist somit möglich.

Zusammenfassend geht die Gemeinde davon aus, dass durch die dargestellten Maßnahmen angemessen auf die bestehende Belastung durch den Straßenverkehrslärm Rücksicht genommen wird und dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können.

**Weitere relevante Emissionsquellen** (Landwirtschaft/Viehhaltung, Gewerbe etc.), von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Durch die Planung werden angesichts der örtlichen Gegebenheiten und vor dem Hintergrund der Planungsziele und auch keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen oder immissionsbezogene Einschränkungen bislang ausgeübter Nutzungen bewirkt.

### c) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Gemeindegebiet bereits sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über einen in der Pfirsichstraße verlegten Mischwasserkanal.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Dies betrifft Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden; eine nachträgliche Versickerung ist rechtlich nicht erforderlich. Die im Bereich des Plangebiets nach der Bodenkarte NRW anstehenden sandigen Böden weisen grundsätzlich eine entsprechende Versickerungseignung auf, Detailkenntnisse liegen der Gemeinde für den Änderungsbereich jedoch nicht vor.

Auf den von der Änderungsplanung erfassten beiden Grundstücken ist bzw. war bis vor einigen Jahren Wohnbebauung vorhanden. Die vorliegende Planung greift die bereits vorhandene Baurechte auf und erweitert diese in einem deutlich untergeordneten Umfang – rückwärtig auf den Grundstücken können auf Grundlage der Änderungsplanung zwei kleinere Wohnhäuser zusätzlich errichtet werden. Eine grundsätzliche Bebaubarkeit der beiden erfassten Grundstücke war aber schon bei der Dimensionierung der bestehenden Anlagen auf Grundlage des bisher geltenden Planungsrechts zu berücksichtigen. Aus den genannten Gründen geht die Gemeinde bislang davon

<sup>5</sup> BVerwG, Urteil vom 16.03.2006, Az.4 A 1075/04

aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet auch weiterhin durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung entbehrlich sind.

Angesichts der bereits umgesetzten Erschließung und Bebauung des Siedlungsbereichs werden innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen auch **weitere Versorgungsleitungen** (z. B. Strom, Telekommunikation) geführt. Vorsorglich wird für spätere Objektplanungen darauf hingewiesen, dass deren Bestand und Betrieb weiterhin zu gewährleisten und die Zugänglichkeit aufrechtzuerhalten ist. Frühzeitige Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Versorgungsunternehmen werden daher empfohlen.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist auch für die hinzukommende Bebauung zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung“<sup>6</sup> des Kreises Gütersloh wird ergänzend hingewiesen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung und der bereits heute zulässigen Bebaubarkeit sowie mit Blick auf die Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind.

### b) Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsfläche). Der Änderungsbereich ist bereits heute im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets teilweise bebaubar, die bestehenden Baurechte werden lediglich in untergeordnetem Umfang ergänzt. Eine Bebauung mit einem Einzel- oder ggf. auch einem Doppelhaus ist auf dem noch unbebauten, sehr tiefen Grundstück auch heute schon realisierbar. Die ergänzend angestrebte Flächenmobilisierung in einem seit Jahrzehnten entwickelten Wohnsiedlungsbereich trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Mit Blick auf die derzeit bestehende Nachfrage, die verfügbare Flächengröße innerhalb des Siedlungsbereichs an der L 756 und das geltende Planungsrecht ist das Vorhaben auch aus Bodenschutzsicht sinnvoll.

Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs in den unbebauten Freiraum erfolgt nicht, es besteht auch kein Erfordernis zur Erweiterung bestehender Erschließungsanlagen. An der im Rahmen der Ursprungsplanung grundsätzlich schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens

<sup>6</sup> <https://www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf>

wird aus den genannten Gründen in dieser vollständig erschlossenen Lage im direkten Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung insofern weiterhin festgehalten.

### c) Artenschutzrechtliche Prüfung

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). Der Prüfung wird vorliegend die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW<sup>7</sup> zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Gebäude“ und „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 3916 „Halle (Westf.)“/Quadrant 4 insgesamt 11 Fledermaus- und 13 Vogelarten aufgeführt, die hier potenziell vorkommen können.<sup>8</sup> Bisher liegen jedoch keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das vom LANUV entwickelte System stellt zudem übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Änderungsfläche stellt lediglich einen untergeordneten Bereich in Ortsrandlage eines Wohngebiets, angrenzend an eine stark befahrene Landesstraße dar. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Bebauung und durch die Hauptverkehrsstraße v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslosere Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen für planungsrelevante gefährdete Arten werden dort bislang nicht gesehen. Infolge der untergeordneten Ergänzung von Baurechten werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen nicht erheblich verändert. Insgesamt geht die Gemeinde daher davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist. Zur umfassenden Information wird auf der Plankarte ein Hinweis auf die nach BNatSchG zu beachtende zeitliche Begrenzung von Gehölzbeseitigungen geführt.

### d) Eingriffsregelung

Die 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 Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

<sup>7</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben; Düsseldorf.

<sup>8</sup> Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage, abgerufen am 13.06.2018.

Die Gemeinde Steinhagen leitet die vorliegende 2. Änderung aus den in den Kapiteln 1 und 4 erläuterten Zielen begründet ein. Die Anpassung bestehender Baurechte in untergeordnetem Umfang in einem bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und realisierten Baugebiet wird unter dem Aspekt der Nachverdichtung als sinnvoll bewertet. Zudem werden gemäß BauGB im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Die Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des erläuterten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen nicht gesehen.

#### **e) Klimaschutz und Klimaanpassung**

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar. Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrüntes Wohngebiets in untergeordnetem Umfang. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das örtliche Klima bei. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist bereits auf Grundlage der Ursprungsplanung realisiert worden. Zudem können die bestehenden Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Die Bebauung im Plangebiet ist auch künftig in offener Bauweise zu realisieren, somit ist ein kleinräumiger Luftaustausch weiterhin möglich. Vor dem Hintergrund der geplanten untergeordneten Anpassung von bestehenden Baurechten auf einer vergleichsweise kleinen Fläche des Ursprungsplans werden vorliegend keine speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung für erforderlich gehalten. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

### **7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Die Planung unterstützt eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungsbestand und wird aus diesem Grund aus städtebaulicher Sicht sowie mit Blick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden als sinnvoll bewertet. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher in seiner Sitzung am 15.11.2017 beschlossen, das Planverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10.1 einzuleiten (VL-770-2014/2020). Die ersten Überlegungen tendierten damals zu einer Nachverdichtung mit Geschosswohnungsbau. In Anbetracht der umliegend eher 1½-geschossigen Bebauung, der rückwärtigen Grundstückslage sowie der vorhandenen Erschließung wurde hiervon jedoch Abstand genommen. Dem in der Ratssitzung am 12.12.2018 vorgelegten Vorentwurf mit der erläuterten kleinteiligeren Bebauung wurde zugestimmt, beschlossen wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf dieser Grundlage (VL-990-2014/2020, 1. Ergänzung).

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden im Zeitraum Februar/März 2019 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind in diesem Rahmen keine Stellungnahmen eingegangen. Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen und technischen Erschließung sowie zu Brandschutz und Artenschutz gegeben, die – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans geboten – in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt werden (VL-1087-2014/2020).

Die Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.02.2020 bis einschließlich 06.03.2020, parallel wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Inhaltlich neue Anregungen und Hinweise haben sich in diesem Rahmen nicht ergeben, z. T. wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzelne Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung nochmals wiederholt. Auf Ebene der Bauleitplanung waren hierzu keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Steinhagen und seiner Fachausschüsse sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften.

Steinhagen, im Mai 2020