



GEMEINDE STEINHAGEN

Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 - OT Amshausen - im Bereich Swinemünder Straße

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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.2 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.3 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

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, insbesondere auch an sozial gefördertem und frei finanziertem, bezahlbarem Wohnraum. Somit sind auch entsprechende Wohnangebote in Mehrfamilienhäusern dringend erforderlich.

Die Gemeinde Steinhagen verfolgt eine aktive Baulandpolitik. Vorrangiges Ziel ist es hierbei, Nachverdichtungen im bestehenden Siedlungsgefüge zu ermöglichen und somit die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich für Neubauvorhaben zu verringern, soweit diese städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar umgesetzt werden können. Hierfür führt die Gemeinde u. a. ein Baulücken- und Nachverdichtungskataster¹. Im Ergebnis der Überprüfung der dort geführten Potenzialflächen weist u. a. ein gemeindeeigenes Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 – Ortsteil Amshausen am nördlichen Siedlungsrand des beidseits der Patthorster Straße gewachsenen Wohngebiets hierfür eine entsprechende Eignung auf. Die **Umsetzung bezahlbaren Wohnraums in Mehrfamilienhäusern** lässt sich nach Prüfung der Rahmenbedingungen auf Grundlage der bislang geltenden Planfestsetzungen allerdings nicht kostendeckend realisieren. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher beschlossen, den Bebauungsplans Nr. 6 im betroffenen Teilbereich zu ändern. Eine Umsetzung des gewünschten Wohnraumangebots soll über die Kaufverträge geregelt werden. Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 5. Änderung werden mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Ursprungsplans vollständig ersetzen. Sollte sich die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

Die Plangebietsfläche ist baulich bereits durch die unmittelbar anschließende Bebauung an Hilterweg und Swinemünder Straße vorgeprägt. Die das Umfeld prägenden Siedlungsstruktur wird im Zuge der Planumsetzung fortentwickelt und abgerundet. Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** aufgestellt. Mit einer Gesamtgröße von knapp unter 0,5 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 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wird daher im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsrandlage von Amshausen südlich der A 33. Das rund 0,5 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 975 und 976 der Flur 2 in der Gemarkung Amshausen. Es wird im Norden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Osten durch die Swinemünder Straße und im Westen durch den Hilterweg begrenzt. Im Süden schließt ein schmaler Weg an. Genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs ergeben sich aus der Plankarte.

¹ Gemeinde Steinhagen, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** erfasst im Südwesten ein mit einem 1½-geschossigen Einfamilienhaus bebautes Grundstück mit Garten. Darüber hinaus sind die Flächen unbebaut, gehölzfrei und werden bislang ackerbaulich bewirtschaftet. Der Änderungsbereich ist über Swinemünder Straße und Hilterweg erschlossen. Über den Hilterweg ist in nördliche Richtung die Querung der A 33 möglich, er hat die Funktion und den Ausbaustand einer kleinen Gemeindestraße im Außenbereich. Die Swinemünder Straße endet als nicht ausgebauter Stichweg ca. 40 m weiter nördlich des Plangebiets am letzten Wohngebäude der Siedlung. Die Geschwindigkeit ist diesem Bereich des Wohngebiets auf 30 km/h reduziert. Südlich angrenzend verbindet ein kleiner Weg für Fußgänger und ggf. Radfahrer die beiden das Plangebiet begrenzenden Straßen.

Die städtebauliche Situation im **Umfeld** ist südlich und östlich als durchgrünter Wohnsiedlungsbereich entwickelt. Es befinden sich hier sowohl 1½-geschossige Einfamilienhäuser als auch voll zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit ergänzender Nutzung im Dachraum. Die Wohnbebauung ist in offener Bauweise und überwiegend traufständig zur jeweils erschließenden Straße umgesetzt worden, häufig sind rückwärtig Gartenbereiche angeordnet. Die Sattel- bzw. Krüppelwalmdächer weisen i. W. Dachneigungen zwischen 35° und 50° auf und sind mit roten/rotbraunen und anthrazitfarbenen Ziegeln gedeckt. In nördliche Richtung schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an. Die A 33 verläuft in ca. 150 m Entfernung nördlich des Plangebiets. Im Westen schließt jenseits des Hilterwegs die Waldfläche der Patthorst an.

Das Wohngebiet wird über die Swinemünder Straße und die Wolliner Straße an die Patthorster Straße angebunden. Beide Straßen wurden nach dem damaligen Stand als Wohnsammelstraßen entsprechend breit sowie mit straßenbegleitenden Stellplätzen ausgebaut und sind sehr leistungsfähig.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Steinhagen wird im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als **Grundzentrum** eingestuft. Gemäß LEP NRW umfasst der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Ein wesentliches 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 A 33 und Brockhagener Straße (L 778), der im westlichen Randbereich mit Freiraumfunktionen für den Grundwasser-/Gewässerschutz überlagert wird. Die mit der Planung angestrebte Nachverdichtung durch Anpassung bestehender Baurechte entspricht den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben – zu nennen ist insbesondere das Ziel der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Ausnutzung und Modifizierung vorhandener Baurechte sowie unter Berücksichtigung des Vorrangs Innen- vor Außenentwicklung. Auswirkungen auf Grundwasser- und Gewässerschutz durch die bestandsorientierte Planung werden bislang nicht gesehen. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

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

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet erfasst eine bislang weitgehend unbebaute Fläche in Randlage eines durchgrünten Wohnsiedlungsbereichs außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Ökologisch wertvollere Strukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Die Waldflächen westlich des Hilterwegs sind jedoch Teil der **Biotopverbundfläche „Wälder der Patthorst und bei Gut Friedrichsruh“** sowie des hier festgesetzten **Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Wälder des Ostmünsterlands“**. Schutz- und Entwicklungsziele umfassen i. W. Maßnahmen zum Erhalt und zur Optimierung des Waldkomplexes sowie seiner Vernetzungsfunktionen. Die geplante Überarbeitung geltenden Planungsrechts im Sinne der Nachverdichtung ohne zusätzliche Inanspruchnahme neuer Freiraumflächen steht dem, soweit erkennbar, nicht entgegen.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW² hat sich im Plangebiet ursprünglich i. W. Pseudogley (z. T. Podsol-Pseudogley) auf **lehmigen Sandböden** entwickelt. Diese Böden zeichnen sich in der lehmig-sandigen Deckschicht durch eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Im lehmigen Unterboden weist dieser Boden eine hohe Sorptionsfähigkeit sowie eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Schwacher Staunässeinfluss reicht meist bis in den Oberboden, zudem ist ein ausgeprägter Wechsel zwischen Vernässung und Austrocknung kennzeichnend. Nach der Bodenkarte NRW weisen die Böden geringe bis mittlere Bodenwertzahlen auf.

Das Plangebiet tangiert einen Bereich, der als Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit einer hohen Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion von den Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in NRW³ erfasst wird. Diese schutzwürdigen Böden erstrecken sich ganz überwiegend nördlich auf den landwirtschaftlichen Flächen, die mögliche Betroffenheit schutzwürdiger Böden ist jedoch im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer oder deren festgesetzte/sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Änderungsbereich und in seinem näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der **Zone III A des Trinkwasserschutzgebiets „Steinhagen-Patthorst“**, die Vorgaben der rechtsgültigen Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

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. 6 im Ortsteil Amshausen** der Gemeinde Steinhagen hat im Jahr 1972 Rechtskraft erlangt. Er entwickelt im Bereich nördlich der Patthorster Straße zwischen Hilterweg und Juckemühlenweg in etwa bis zum Verlauf der heutigen A 33 allgemeine und reine Wohngebiete sowie ein Gewerbegebiet, darüber hinaus nach Norden und Osten angrenzende Flächen wurden als nicht überbaubar gesichert. Das Erschließungskonzept sieht für den westlichen Teil des Gesamtgebiets eine Anbindung der Wohnsiedlung über Wolliner und Swinemünder Straße an die Patthorster Straße vor. Die Verkehrsflächen wurden hierfür mit Breiten von 8,5 m bzw. 10,5 m dimensioniert. Der Originalplan ist in Teilen bereits geändert worden, im Bereich der vorliegenden Änderungsplanung gilt aber weiterhin die ursprüngliche Fassung. Auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 6 und seiner bisherigen Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Für den **Änderungsbereich** ist derzeit ein reines Wohngebiet (WR) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Eine Bebauung ist entlang der Swinemünder Straße innerhalb eines 15 m tiefen und ca. 70 m langen Baufensters sowie zum Hilterweg im Anschluss an ein Bestandsgebäude mit einem Abstand von 15 m zur nördlichen Plangebietsgrenze zulässig. Festgesetzt ist eine offene Bebauung in Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach. In Abhängigkeit von der Dachneigung können bis zu 2½-geschossige Gebäude errichtet werden, wobei aber keine Regelungen zur Beschränkung der Gebäudehöhen getroffen worden sind. Auch weitergehende Einschränkungen im Hinblick auf die Wohndichte trifft der geltende Bebauungsplan nicht. Eine Bebauung ist hier bislang noch nicht umgesetzt worden.



Auszug Bebauungsplan Nr. 6, Geltungsbereich der 5. Änderung markiert (ohne Maßstab)

△Nord

Mit der **5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6** sollen aufgrund des erheblichen Wohnraumbedarfs die überbaubaren Flächen neu geordnet und die Regelungen zu Nutzungsmaßen und Bauweise unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage überprüft werden. Wesentliches Ziel ist es, das **bestehende Nachverdichtungspotenzial für die Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum zu flexibilisieren**. Die zur Verfügung stehende Grundstücksfläche soll baulich besser ausgenutzt werden können. Angesichts der örtlichen Rahmenbedingungen ist eine Ergänzung der Wohnbebauung auch mit etwas größeren Wohngebäuden auf dem bislang unbebauten ca. 4.400 m² großen Grundstück (weiterhin) städtebaulich sinnvoll und folgerichtig. Eine nachbarschaftlich vertretbare Verdichtung und ein Einfügen in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen sind hierbei zu gewährleisten. Einbezogen wird darüber hinaus das dort benachbarte Grundstück, so dass nördlich der kleinen Wegeverbindung im Sinne der Verhältnismäßigkeit weiterhin planungsrechtlich vergleichbare Spielräume eröffnet werden und keine Restflächen mit unterschiedlichem Planungsrecht zu bewerten sind. Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden somit i. W. bestehende Baumöglichkeiten neu organisiert und etwas erweitert bzw. flexibler gestaltet. Auch bisher waren aber schon – wie auch teilweise in der Nachbarschaft – zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachausbau möglich. Im Vergleich zum rechtsgültigen Stand kann im östlichen Teilbereich somit ggf. eine etwas höhere Verdichtung erfolgen, im westlichen Teilbereich dagegen wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt.

Das **Plankonzept** sieht abweichend vom Altplan im **Bereich der Swinemünder Straße** die Anordnung von zwei größeren Baukörpern mit einem gemeinsamen Innenhof vor. Geplant werden Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen und einer ergänzenden Wohnnutzung im Dachraum (kein Vollgeschoss) – ein zu Beginn des Verfahrens zunächst vorgeschlagenes drittes Vollgeschoss ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme wieder verworfen worden. Bei vorgeschlagener Größe und Kubatur ist so z. B. die Schaffung von etwa 20 neuen Wohnungen mit einer Bandbreite der Wohnungsgrößen zwischen ca. 45 m² und 100 m² vorstellbar. In Abhängigkeit vom Grundstückszuschnitt wird im Süden ein einzelner Baukörper mit Ausrichtung der Wohnbereiche nach Süden sowie im Norden ein L-förmiger Baukörper vorgeschlagen. Die Wohnbereiche sind dort ebenfalls in südliche Richtungen zum Innenhof ausgerichtet. Stellplätze sowie eine Wendeanlage für Rettungs- und Müllfahrzeuge werden entlang der Swinemünder Straße sowie im Norden des Grundstücks angeordnet. Darüber hinaus wird im **Bereich Hilterweg** unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes die Möglichkeit zur Ergänzung eines kleineren Ein- oder auch Zweifamilienhauses vorgesehen. Das im Umfeld prägende Satteldach wird insgesamt aufgegriffen.



5. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

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 der Baugrenzen und einzelner Nutzungsmaße. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans i. W. beibehalten werden, um die Verhältnismäßigkeit im Vergleich zu den bisherigen Regelungen auch im Hinblick auf die Entwicklungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft zu wahren. 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

Das Plangebiet soll entsprechend der heutigen Planungsziele als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich wird darüber hinaus aber eine „wohnverträgliche Nutzungsmischung“, die abweichend von der bisher einseitig auf das Wohnen ausgerichteten Nutzungsstruktur angeboten werden soll. Dagegen sollen im Rahmen der Feinsteuerung die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, da diese dem örtlichen Rahmen nicht gerecht werden können (Lage, Flächenbedarf, Verkehrserzeugung).

Mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen im WA2 wird zur Sicherung der Maßstäblichkeit die **Zahl der Wohneinheiten** auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Eine entsprechende Abstufung für ebenfalls umsetzbare Doppelhäuser wird ergänzend geregelt. Diese Größenordnung berücksichtigt die vorhandene Bebauung und kann über die bestehende Erschließung gut abgewickelt werden. Zur Vermeidung einzelfallbezogener Härtefälle wird darüber hinaus für Doppelhäuser eine entsprechende Ausnahmeregelung berücksichtigt – die Gemeinde hat hier v. a. familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen (z. B. Wohnungsteilung für Großeltern/Familienmitglieder mit Behinderung) im Blick. Wirtschaftliche Gründe (Vermarktung, Vermietung) sind hier ausdrücklich nicht gemeint, da sie nachträglich zu einer stärkeren Verdichtung führen können.

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

Die Regelungen gemäß § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB orientieren sich weitgehend am Ursprungsplan und sollen einen dem örtlichen Rahmen angemessenen Entwicklungsspielraum gewährleisten.

Grundflächenzahl GRZ und **Geschossflächenzahl GFZ** werden aus dem Altplan übernommen, einer übermäßigen Verdichtung am Ortsrand kann so vorgebeugt werden. Ebenso wird die **Zahl der Vollgeschosse** angesichts der in direkter Nachbarschaft bestehenden auch voll zweigeschossigen Gebäude sowie unter Berücksichtigung des Ergebnisses der frühzeitigen Beteiligung wie bisher auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Ein ausreichendes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und der ergänzenden Höhenvorgaben bleibt aber weiterhin gewahrt.

Ergänzend werden erstmalig Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** getroffen. Volumen und Höhe der Gebäude können so sinnvoll gesteuert und aufeinander abgestimmt werden. Hierzu

werden Regelungen bezüglich der maximal zulässigen **Trauf-/Wand- und Gesamthöhen** wie folgt festgesetzt:

- **WA1:** Zielvorstellung sind Baumöglichkeiten für Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen, aber ausdrücklich auch mit einer dritten Nutzungsebene. Die Ausgestaltung der obersten Geschossebene soll mit Blick auf das Umfeld allerdings so beschränkt werden, dass eine voll dreigeschossig wirkende Bebauung nicht entstehen kann. Daher wird die Trauf- bzw. Wandhöhe (einschließlich Oberkante Brüstung) auf 7,5 m begrenzt, die Firsthöhe wird mit maximal 11,0 m zugelassen. Im Sinne eines sog. „Staffelgeschosses“ wird zudem ein allseits zurückgesetztes drittes Nicht-Vollgeschoss in den Festsetzungen berücksichtigt (und damit eine weitergehende Beschränkung als in der aktuellen Landesbauordnung geregelt).
- **WA2:** Ziel ist hier eine Abstufung der Bebauung zum Hilterweg unter Berücksichtigung der Randlage, der vorhandenen Bebauung und der bisherigen Baurechte. Somit werden für die angestrebte Ein-/Zweifamilienhausbebauung Trauf- und Firsthöhen von maximal 6,5 m bzw. 9,5 m ähnlich den bisherigen Baumöglichkeiten aufgenommen.

Als untere **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf zwei im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkte abgestellt. Hierfür wurden die Höhen vorhandener Grenzsteine im Geltungsbereich eingemessen. Im Abgleich mit den darüber hinaus bekannten Höhen vorhandener Kanaldeckel in den Erschließungsstraßen außerhalb des Plangebiets (z. T. noch nicht endausgebaut) wurden die beiden Grenzsteine gewählt, die mit dem Straßenhöhenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße gut vergleichbar sind. Die Bezugspunkte sind damit eindeutig bestimmt und nachvollziehbar der Plankarte zu entnehmen. Ihre Höhen entsprechen in diesem weitgehend ebenen Gelände der durchschnittlichen Höhenlage im Plangebiet. Zur Orientierung und Nachvollziehbarkeit der Höhenlage sind die nahe des Plangebiets liegenden Kanaldeckelhöhen in die Plankarte mit aufgenommen worden.

Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden bislang durch **Baugrenzen** bestimmt. Diese werden vom Grundsatz her beibehalten, jedoch aufgrund der o. g. Zielvorstellungen künftig neu gefasst. Eine auf Grundlage des Altplans im WA1 umsetzbare Riegelbebauung entlang der Swinemünder Straße entspricht – insbesondere bei den hier ausdrücklich angestrebten kompakteren Baukörpern – nicht mehr den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Die mit der Änderungsplanung vorgenommene Neufassung der Baugrenzen sichert hingegen eine andere Anordnung bzw. eine Rücknahme der Baukörper in ihrer Kubatur und größere Abstände entlang der Straße.

Im WA2 werden die bestehenden Baugrenzen im Bereich des Bestandsgebäudes zunächst aufgegriffen und in nördliche Richtung entsprechend erweitert, damit ein mögliches Wohngebäude günstiger und mit größerem Abstand zum Bestand auf der verbliebenen Fläche platziert werden kann. Die westliche Baugrenze zum Hilterweg bleibt aber insgesamt hinter dem bisher rechtskräftigen Abstand von 7 m zurück, um einen etwas größeren Abstand zum gegenüberliegenden Wald zu erreichen (s. auch Kapitel 5.3 c).

Außerhalb der bestehenden Bebauung kann infolgedessen durchgängig ein Abstand zur Straße von ca. 12 m eingehalten werden. Als **Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO** kann für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen u. Ä. eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 2 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden, um hier einen größeren, aber im Einzelfall möglichst nachbarschaftsverträglichen Spielraum zu eröffnen.

Mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung erfolgt die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu den Verkehrsflächen auf den **nicht**

überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum weiterhin gesichert

Im Ursprungsplan war eine offene **Bauweise** mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser enthalten. Die offene Bauweise wird übernommen, aber mit Blick auf die mögliche Bebauung im WA1 dort nicht mehr auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt, sondern ggf. auch als Hausgruppe zugelassen.

Zusammenfassend bewertet die Gemeinde die angestrebte Änderung aufgrund der Rahmenbedingungen im Umfeld und gemäß Anordnung und Begrenzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten im Plankonzept als grundsätzlich umsetzbar. Eine problematische oder ggf. erhebliche Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattungen, Erschließung etc. wird nach heutigem Stand nicht gesehen.

c) Grünordnung

Das Plangebiet bildet den Ortsrandbereich, ohne das hier und im benachbarten Umfeld bislang eine wirksame Ortsrandeingrünung erfolgt ist. Soweit aufgrund der nur begrenzt verfügbaren Fläche mit den dort ggf. anzuordnenden Stellplätzen vereinbar wird entlang der nördlichen Grenze gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB die **Anpflanzung einer mindestens zweireihigen Wildstrauchhecke** zur Einbindung der Fläche angestrebt.

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 von den ermöglichten 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). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung eine diesbezügliche Regelung mit Blick auf die geplante Bebauung und Erschließung vorliegend nur in der **Teilbaufläche WA2 sinnvoll umsetzbar** ist. Die hiermit verbundene untergeordnete Realisierbarkeit wird aus Sicht der Gemeinde mit Blick auf die gemeindlich verfolgte Gesamtstrategie bezüglich der Vorgartengestaltung aber als verhältnismäßig bewertet.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Der Altplan enthält mit Ausnahme von Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Drenpelhöhe bislang keine örtlichen Bauvorschriften. Mit Blick auf den realisierten Bestand werden im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung auch darüber hinaus einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds, angepasst an die örtlichen Gegebenheiten aufgenommen. Mögliche Neubauten sollen sich in der künftigen Siedlungsrandlage in das gebaute Umfeld einfügen. Eine im ortsüblichen Rahmen in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und ein Mindestmaß an gestalterischer Einheitlichkeit sollen dazu beitragen, den bisherigen Siedlungscharakter zu erhalten.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der **Dachlandschaft** besitzt in der Ortsrandlage und im Straßenraum weiterhin eine besondere gestalterische Bedeutung. Die Regelungen zur Dachgestaltung sollen in Verbindung mit den Vorgaben zu den einzelnen Nutzungsmaßen zu einem harmonischen Gesamteindruck beitragen. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Das regionaltypische und im benachbarten Umfeld des Änderungsbereichs überwiegend umgesetzte **Satteldach** wird zur Wahrung des Ortsbilds weiterhin vorgegeben. Eine Beibehaltung der Regelung zu Drempeelhöhen ist dagegen angesichts der aufgenommenen Trauf- und Firsthöhen entbehrlich. Darüber hinaus wird das bislang mögliche und im Bestand realisierte Spektrum an **Dachneigungen** in den Regelungen berücksichtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente ihre Wirkung verlieren können und optisch der Eindruck eines (weiteren) Vollgeschosses entsteht. Bislang sind in der Nachbarschaft straßenraumwirksame Dachaufbauten kaum realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher rahmensetzende Vorgaben vor, um eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente 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 zulassen. Zunehmend im Handel angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. hellblau, grau, grün oder gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde. Ausreißer durch auffällige Dachfarben sollen im Sinne der positiven Ortsbild- und Gestaltungspflege daher auch künftig vermieden werden. 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 das rote bis braune Farbspektrum nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.

Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und -ziegeln sind bislang weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft umgesetzt worden. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Siedlungsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude aber u. U. erheblich sein. Um diesen durch glänzende Effekte ausgelösten negativen Auswirkungen vorzubeugen, trifft die Gemeinde inzwischen regelmäßig weitergehende Einschränkungen hinsichtlich der Verwendung glänzender Dachpfannen (typische Produktbezeichnungen sind z. B. Edelengobe glasiert, Glanz-Engobe, Seidenmatt-Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur). Diese Vorgehensweise wird angesichts der eröffneten Nachverdichtungsmöglichkeiten im Randbereich der Wohnsiedlung auch im vorliegenden Fall für angemessen bewertet.

- **Dachbegrünungen** 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 Lichtreflektionen zugelassen werden, da sie den Bewohnern u. a. energetische Einsparungen ermöglichen. 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.

Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellerschosse einzugrenzen und zu starke Höhensprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden für die **Gestaltung der Fassaden** in der Region bislang untypische bossierte oder gewölbte Klinker ausgeschlossen, ebenso Holzblockhäuser. Entsprechende Ausreißer in Randlage der gewachsenen Wohnsiedlung ohne vergleichbare Ausprägungen im Umfeld werden kritisch gesehen und daher vorbeugend 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 insofern vermieden werden.

Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Veränderungen des vorhandenen Geländeneiveaus sollen insbesondere auch gegenüber der Nachbarschaft möglichst gering gehalten werden. Daher werden **Anschüttungen und Abgrabungen auf privaten Baugrundstücken** auf die Wege, Zufahrten, Terrassen- und Hauseingangsgestaltung beschränkt.

Die **Gestaltung und Begrünung von Stellplatzanlagen** trägt zu einer optischen Reduzierung der „Fläche“ und zu einer städtebaulich-gestalterischen Qualität derartiger Anlagen bei. Die Überstellung der Anlagen ab 4 Stellplätzen mit standortheimischen Laubbäumen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung im Sommer. Mit Blick auf die im WA1 insbesondere aufgrund der auf dem Grundstück ggf. unterzubringenden Stellplätze nicht sinnvolle Regelung im Rahmen der Vorgartengestaltung (s. Kapitel 5.1 c) kann hier zudem auch ein gewisser Ausgleich geschaffen werden.

Einfriedungen sowie Standplätze für Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder unmittelbar an den Verkehrsflächen angeordnet, sind negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug nicht auszuschließen. Daher werden rahmensetzenden Regelungen zu Einfriedungen getroffen, um ein verträgliches Einfügen der hinzukommenden Bebauung zu unterstützen. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt zudem Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Vergleichbare Vorgaben werden von der Gemeinde in städtebaulich ähnlichen Situationen ebenfalls getroffen, so dass sie in diesem Rahmen auch verhältnismäßig sind.

5.3 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Das **Grundkonzept der Erschließung** (s. Kapitel 3.1, 4) wird durch die Änderungsplanung nicht berührt. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt für die Teilfläche WA1 über die Swinemünder Straße und die Wolliner Straße sowie für die Teilfläche WA2 untergeordnet über den Hilterweg jeweils in Richtung Patthorster Straße. Sie wurde bereits im Zuge der Ursprungsplanung vorbereitet und entsprechend leistungsfähig ausgebaut. Die grundsätzlich auch ohne die vorliegenden Änderungsplanung möglichen Verkehre können von diesen Straßen gut aufgenommen werden. Die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** bleibt i. W. unverändert.

Im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung werden i. W. bestehende Baumöglichkeiten neu organisiert und etwas erweitert bzw. flexibler gestaltet. Auch bisher waren aber schon – wie auch teilweise in der Nachbarschaft – zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Dachausbau möglich. Im Vergleich zum rechtsgültigen Stand kann im WA1 ggf. eine etwas höhere Verdichtung erfolgen, im WA2 dagegen wird die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Somit wird insgesamt ein nennenswert höheres Verkehrsaufkommen nicht ermöglicht.

Der östliche Randbereich des vom Änderungsbereich erfassten Flurstücks Nr. 976 ist bereits im Altplan als Teil der **öffentlichen Verkehrsfläche** der Swinemünder Straße berücksichtigt worden (ca. 250 m²). Diese Festsetzung wird beibehalten, so dass bei einem Ausbau der Straße eine Mindestbreite von 6 m umsetzbar bleibt. Im Zuge des Verfahrens haben Anlieger eine vom Konzept abweichende Erschließung des Änderungsbereichs über den Hilterweg angeregt. Mit Blick auf die örtlichen Gegebenheiten und das bereits auf Grundlage des Altplans bestehende leistungsfähige Erschließungskonzept sowie unter Berücksichtigung von Ausbauzustand und Funktion des Hilterwegs sind jedoch keine städtebaulichen Gründe erkennbar, die durchgreifend gegen eine Anbindung an die Swinemünder Straße sprechen. Der Erschließungsstich der Swinemünder Straße ist mit der Breite von 6 m hinreichend bemessen, um bei entsprechendem Ausbau sowohl den Verkehr der bereits umgesetzten Mehrfamilienhäuser als auch eine bereits planungsrechtliche zulässige Bebauung im Änderungsbereich aufnehmen zu können.

Bislang besteht im Bereich des Stichwegs Swinemünder Straße keine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Müllfahrzeuge. Angesichts der gewünschten Mehrfamilienhausbebauung wird im Sinne einer gesicherten Erschließung auf dem Grundstück eine entsprechende **Wendemöglichkeit über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zu Gunsten der Anlieger der Swinemünder Straße (und damit auch erstmalig für die Altanlieger) gesichert.

Die südlich des Plangebiets verlaufende Wegeverbindung ist im Altplan als 4 m breite öffentliche Verkehrsfläche geregelt. In der Örtlichkeit ist diese als Fuß- und ggf. als Radweg nutzbar und nicht ausgebaut. Mit Blick auf die angestrebte Anbindung der hinzukommenden Bebauung i. W. an die Swinemünder Straße erfolgt entlang dieses Wegs im Sinne der Klarstellung die Aufnahme eines entsprechenden **Zu-/Abfahrverbots** sowie von **Sichtdreiecken** in den Einmündungsbereichen zu Swinemünder Straße und Hilterweg.

Private Stellplätze sind in Abhängigkeit von der hinzukommenden Wohnungsanzahl nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Ausreichend Möglichkeiten, diese auf den Grundstücken unterzubringen, sind vorliegend gegeben. Der ergänzend aufgenommene Mindestabstand für Garagen und Carports zur Verkehrsfläche erlaubt darüber hinaus weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken (z. B. Stellplätze für Besucher-Kfz) und kann insofern zur Entlastung des Straßenraums beitragen.

b) Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und Brandschutz

Das Plangebiet liegt in bzw. am Rand einer seit vielen Jahren realisierten Wohnsiedlung. Die vorliegende Planung modifiziert bestehende Baurechte, die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze im Gemeindegebiet im Grundsatz möglich. Angesichts der bereits umgesetzten Erschließung und Bebauung des Siedlungsbereichs werden innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entsprechende Ver- und Entsorgungsmedien (Kanäle, Stromleitungen, Telekommunikationslinien etc.) geführt. Vorsorglich wird für spätere Baumaßnahmen darauf hingewiesen, dass deren Bestand, Betrieb und Zugänglichkeit weiterhin zu gewährleisten sind. Frühzeitige Abstimmungen mit den jeweils betroffenen Ver-/Entsorgungsunternehmen werden daher empfohlen.

Die Ortslage Steinhagen-Amshausen liegt zu großen Teilen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Wasserwerk In der Patthorst“. Zum **Schutz des Grundwassers** gelten hier die Regelungen der **Wasserschutzgebietsverordnung „Steinhagen-Patthorst“**. Während des Planverfahrens erfolgte auch ein Verfahren zur Neuausweisung dieses Wasserschutzgebiets, das zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Bezirksregierung Detmold (ausgegeben am 10.02.2020) sind nunmehr die Regelungen der Schutzgebietsverordnung vom 22.01.2020 (s. Abl. Reg. Dt. 2020 S. 41-47) bindend. Das Plangebiet liegt ebenso wie der angrenzende, bebaute Wohnsiedlungsbereich weiterhin innerhalb der **Zone III A dieses Trinkwasserschutzgebiets**. Die Errichtung von Wohngebäuden mit Anschluss an die Kanalisation ist hier (weiterhin) zulässig. Zur umfassenden Information ist die Lage im Wasserschutzgebiet nachrichtlich in der Plankarte dargestellt.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet entwässert im Bestand über die in den angrenzenden Straßen liegende Mischwasserkanalisation. Nach derzeitiger Kenntnis wird davon ausgegangen, dass die Entwässerung hier auch künftig über das bestehende Kanalsystem erfolgen kann. Im Rahmen der Umsetzung ist einzelfallbezogen unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen (v. a. Wasserschutzgebietsverordnung, Bodenverhältnisse) zu prüfen, ob ggf. auch eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung (hier nach Mitteilung der Brandschutzdienststelle des Kreises Gütersloh 1.600l/min für zwei Stunden) 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“⁴ des Kreises Gütersloh wird ergänzend hingewiesen.

c) Wald

Westlich des Hilterwegs schließt der Waldbestand „Patthorst“ an. Baumöglichkeiten im Abstand von ca. 16 m bestehen hier bereits seit Aufstellung des Ursprungsplans (Straßenparzelle Hilterweg ca. 9-10 m + Abstand der westlichen Baugrenze zur Straße 7 m = 16 m). Baumöglichkeiten werden vom Grundsatz her auch weiterhin im westlichen Teilbereich gesehen, die Baugrenze wird jedoch

⁴ www.kreis-guetersloh.de/themen/bevoelkerungsschutz/feuerschutz-brandschutz/merkblaetter-aus-dem-bereich-vorbeugender-brandschutz/merkblatt-brandschutz-in-bauleitplanung-2015-3.pdf

insgesamt auf im Mittel ca. 12 m Abstand zurückgesetzt, so dass dort künftig ein Mindestabstand zum Wald von mindestens 20 m gewahrt werden kann (s. auch Kapitel 5.1 b). Im Übrigen besteht mit Blick auf die direkt an den Wald anschließende öffentliche Verkehrsfläche schon heute seitens der Waldeigentümerin eine entsprechende Verkehrssicherungspflicht. Im Ergebnis nimmt die vorliegende Bauleitplanung unter Berücksichtigung der bestehenden Baurechte angemessen Rücksicht auf die benachbarten Waldflächen.

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 umweltrelevanten 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). Zudem werden als schützenswert kartierte Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen randlich tangiert (s. Kapitel 3.4).

Der Änderungsbereich ist bereits heute gemäß Bebauungsplan Nr. 6 als reines Wohngebiet festgesetzt und mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit auch mehreren Wohneinheiten bebaubar. Durch diese Änderung werden die bestehenden Baurechte modifiziert und in untergeordnetem Umfang erweitert. Die damit angestrebte Flächenmobilisierung in einem seit Jahrzehnten entwickelten Wohnsiedlungsbereich trägt hier dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB Rechnung. Im Sinne des Gebots zur Nachverdichtung strebt die Gemeinde mit Blick auf die örtlichen Rahmenbedingungen an diesem Standort bewusst eine etwas kompaktere Bebauung zur Schaffung von bezahlbarem (Miet-)Wohnungsraum an.

Eine Ausweitung des Siedlungsbereichs auf die im Außenbereich nördlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie den sich hier i. W. erstreckenden Bereich mit schutzwürdigen Böden erfolgt nicht. An der im Rahmen der Ursprungsplanung grundsätzlich schon vorbereiteten baulichen Inanspruchnahme des Bodens 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 NRW⁵ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Äcker/Weinberge“ sowie „Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 3916 „Halle (Westf.)“/Quadrant 3 insgesamt eine Amphibien-, elf Fledermaus- und 23 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.⁶ Darüber hinaus wird für die unmittelbar angrenzend vorhandene Kategorie „Laubwälder mittlerer Standorte“ das potenzielle Vorkommen weiterer fünf Vogelarten ausgewiesen. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf im Plangebiet tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Änderungsfläche umfasst lediglich einen untergeordneten Bereich in Ortsrandlage eines Wohngebiets. Die Strukturen im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohngebietsbebauung und umliegende Verkehrswege v. a. als Lebensraum für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Änderungsbereich für planungsrelevante gefährdete Arten werden in dieser Siedlungsrandlage bislang eher nicht gesehen. Infolge der untergeordneten Modifizierung von Baurechten werden die vorhandenen Wohn- und Hausgartenstrukturen insgesamt nicht erheblich verändert. Die Bebauung rückt auch nicht näher an die Waldflächen westlich des Hilterwegs heran, hier werden künftig eher größere Abstände gewahrt. Daher erwartet die Gemeinde, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist. Insbesondere mit Blick auf die nahegelegenen Waldflächen sind auch im Siedlungsrandbereich jagende Fledermäuse wahrscheinlich. Im Sinne des Artenschutzes wird insofern empfohlen, Störungen durch Lichtemissionen soweit wie möglich zu reduzieren sowie insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und in den Gartenbereichen zu verwenden. Als insekten- bzw. fledermausfreundlich gelten Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (z. B. LED-Lampen mit einem sehr geringen Blaulicht- bzw. UV-Anteil und einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin). Blendwirkungen und Lichtstreuungen sind durch geschlossene Lampengehäuse und durch ein Ausrichten der Lichtkegel nach unten deutlich zu mindern, Beleuchtungszeiten und Beleuchtungsintensitäten sind zu minimieren (z. B. durch Bewegungsmelder und nächtliches Abdimmen). Zur umfassenden Information wird auf die Plankarte ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

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

⁵ 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.

⁶ 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 12.12.2018

im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären.

Die vorliegende 5. Änderung wird aus den in Kapitel 1 und 4 genannten Zielen von der Gemeinde Steinhagen begründet eingeleitet. Die Anpassung bestehender Baurechte in untergeordnetem Umfang in einem bereits seit vielen Jahren planungsrechtlich gesicherten und überwiegend realisierten Wohngebiet 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) Immissionsschutz

Aufgrund der seit April 2018 in einem Abstand von ca. 150 m zum Änderungsbereich unter Betrieb genommenen Autobahn A 33 ist im Plangebiet ggf. mit gewissen **Verkehrslärmeinwirkungen** zu rechnen. Konkrete Geräuschpegel liegen der Gemeinde hierzu bislang nicht vor. Die infolge der Anpassung bestehender Baurechte ermöglichte Wohnbebauung im Änderungsbereich rückt hier jedoch nicht näher als die bisher bereits möglichen Wohngebäude an die Autobahntrasse heran. Zudem liegen die Gebäude innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs östlich der Swinemünder Straße mit einem Abstand von ca. 100 m näher an dieser Hauptlärmquelle. Sowohl bestehende als auch planungsrechtliche zulässige Bebauung waren somit bereits im Zuge der Planverfahren zum Bau der A 33 zu berücksichtigen. Weitere Haupt- oder Sammelverkehrsstraßen mit entsprechend höherem Verkehrsaufkommen sind im näheren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Darüber hinaus befinden sich hier **weder relevante landwirtschaftliche noch gewerbliche Nutzungen**, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Staub, Gerüche, Erschütterungen etc.) verursacht werden könnten.

Die Gemeinde geht daher insgesamt davon aus, dass innerhalb des Änderungsbereichs (weiterhin) gesunde Wohnverhältnisse vorherrschen. Durch die Planung werden vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte sowie unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts auch keine ggf. schädlichen Immissionen für umgebende Nutzungen bewirkt. Nach heutigen Kenntnissen wird somit kein immissionsschutzbezogener Untersuchungs- und Handlungsbedarf gesehen.

f) Klimaschutz und Klimaanpassung

Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebiets ist nicht erkennbar. Die vorliegende Änderungsplanung dient der Nachverdichtung eines seit vielen Jahren bebauten und durchgrünt Wohngebiets in untergeordnetem Umfang. Innenentwicklung und Nachverdichtung tragen allgemein zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der 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 und ausgelastet 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 angesehen. 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 sowie die Umsetzung von im Gemeindegebiet nachgefragtem bezahlbaren Wohnraum und wird im geplanten Umfang aus städtebaulicher Sicht sowie mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher in seiner Sitzung am 15.11.2017 die Einleitung des Planverfahrens für die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 beschlossen (VL-767-2014/2020). Dem in der Ratssitzung am 12.12.2018 vorgelegten Vorentwurf wurde zugestimmt, die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte auf dieser Grundlage wurde beschlossen (VL-988-2014/2020, 1. Ergänzung).

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden im Zeitraum Februar/März 2019 durchgeführt. Seitens der Anlieger aus dem Bereich Swinemünder Straße/Wolliner Straße wurden insbesondere deutliche Vorbehalte gegen eine voll dreigeschossige Bebauung mit entsprechenden Gebäudehöhen von bis zu 14 m sowie gegen eine Erschließung über die Swinemünder Straße dargelegt. Die Stellungnahmen wurden in den Beratungsunterlagen behandelt (s. VL-1148-2014/2020). Im Ergebnis soll an der geplanten Grundkonzeption sowie der bestehenden Erschließung aber festgehalten werden. Um den Interessen der Nachbarschaft im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme entgegenzukommen, wurde das Plankonzept im WA1 in der Höhenentwicklung jedoch abgestuft. Eine vom bisherigen Planungsrecht ggf. wesentlich abweichende Höhenentwicklung wird im Sinne der Anlieger nicht mehr ermöglicht. Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen und technischen Erschließung, zum Brandschutz, zu den benachbarten Waldflächen sowie im Hinblick auf die Belange von Arten-, Wasser- und Bodenschutz mitgeteilt. Diese werden – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans geboten – in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

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. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde lediglich vom Kreis Gütersloh eine neue Anregung mitgeteilt. Diese betrifft eine stärkere Begrenzung der Versiegelung. Hier soll jedoch mit Blick auf die untergeordnete Plangebietsgröße sowie das bereits geltende Planungsrecht ein angemessener Planungsspielraum im Änderungsbereich belassen werden, um auf der vorgeprägten, vollständig erschlossenen Fläche die angestrebte bauliche Folgenutzung auch sinnvoll umsetzen zu können.

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