



GEMEINDE STEINHAGEN

Bebauungsplan Nr. 12 - Ortsteil Brockhagen - „Östlich Riegestraße“

September 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 Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 3.4 Gewässer
 - 3.5 Boden
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
 - 4.1 Planungsziele und Vorgehensweise
 - 4.2 Städtebauliche Rahmenplanung
- 5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Belange des Waldes
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Anlagen

- A.1 Gemeinde Steinhagen und Tischmann Loh PartGmbH: Bebauungsplan Nr. 12 - Ortsteil Brockhagen „Östlich Riegestraße“, Städtebaulicher Rahmenplan, Vorentwurf Januar 2019
- A.2 Gemeinde Steinhagen und Tischmann Loh PartGmbH: Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 - Ortsteil Brockhagen „Östlich Riegestraße“, Entwurf September 2019
- A.3 Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh: Straßenplanung, Lageplan, Stand 14.05.2020

1. Einführung

Die Gemeinde Steinhagen verzeichnet wie andere Kommunen im Kreis Gütersloh eine bislang stabile Bevölkerungsentwicklung. Gründe sind insbesondere weitere Zuzüge aufgrund der besonderen wirtschaftlichen Attraktivität des Kreises Gütersloh, die Randlage zum Oberzentrum Bielefeld und sinkende Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner. Somit besteht im Gemeindegebiet aktuell und auch auf längere Sicht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Der Wohnraumbedarf ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der politischen Entwicklungen zudem deutlich höher als im Zuge der bisherigen landesplanerischen Prognosen allgemein angenommen worden war.

Die Gemeinde verfolgt eine aktive Baulandpolitik. Die Nachverdichtung im Innenbereich ist – soweit städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar – nach dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ zunächst vorrangiges Ziel. Gründe sind boden- und kostensparendes Bauen, Minderung des Verkehrsaufkommens, Schutz des Außenbereichs u. v. m. Die hohe Nachfrage kann jedoch nicht alleine durch Aktivierung verbliebener innerörtlicher Potenziale gedeckt werden. Hierzu wird auch auf die im Baulücken- und Nachverdichtungskataster¹ erkennbar begrenzten Nachverdichtungspotenziale auf gemeindeeigenen Flächen und auf die vielfältigen Bemühungen der Gemeinde um Nachverdichtungen und Entwicklung von Reserveflächen in den letzten Jahren verwiesen. Die somit verfolgte Doppelstrategie bei der Wohnbaulandentwicklung umfasst einerseits die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen und andererseits eine bedarfsgerechte, stufenweise Entwicklung neuer Baugebiete in geeigneter Lage als Ergänzung und Abrundung des Angebots.

Nach der Entwicklung von Bauflächen in Steinhagen in den letzten Jahren werden derzeit Wohnbauflächen an der Amshausener Straße im Bereich Amshausen entwickelt. Im Ortsteil Brockhagen können ebenfalls heute keine Baugrundstücke mehr angeboten werden. Angesichts der Nachfrage besteht hier ein Bedarf insbesondere an Baumöglichkeiten für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie untergeordnet für einzelne Mehrfamilienhäuser.

Brockhagen mit rund 3.300 Einwohnern liegt im Südwesten des Gemeindegebiets deutlich abgesetzt von den zusammenhängenden Siedlungsgebieten Steinhagen und Amshausen und besitzt in diesem Siedlungsgefüge eine eigenständige Funktion. Der solitär gelegene Ortsteil hat eine eigene Versorgungsstruktur mit Kindergarten, Schule und verbliebenem Einzelhandel für den täglichen Bedarf. Zudem ist im Süden des Ortsteils ein größeres Gewerbe- und Industriegebiet entlang der Gütersloher Straße (L 782) entwickelt worden, in dem erhebliche Flächenanteile durch die ortsansässige Hörmann-Gruppe genutzt werden.

In Brockhagen bestehen wie erläutert noch eine dörfliche Grundinfrastruktur, eine aktive Dorfgemeinschaft und angesichts des Gewerbebesatzes ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Zur weiteren Sicherung der Versorgung ist jedoch unbedingt eine ausreichende Mantelbevölkerung im Ort erforderlich. Für die Gemeinde Steinhagen hat die langfristige Absicherung einer „gesunden“ Dorfentwicklung eine besondere Bedeutung, daher werden angemessene bauliche Entwicklungsmöglichkeiten ausdrücklich auch im Sinne der Daseinsvorsorge und der Grundsicherung gemäß LEP-Grundsatz 6.2-1 für notwendig gehalten.

Im Zuge des Siedlungsflächen-Konzepts für die Fortschreibung des Regionalplans² sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen in Brockhagen nochmals erörtert worden. Die bereits im

¹ Gemeinde Steinhagen und Tischmann Schrooten, Baulücken- und Nachverdichtungskataster, August 2015

² Gemeinde Steinhagen und Tischmann Schrooten PartGmbH Siedlungsflächen-Konzept, Kommunalen Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, September 2018

Zuge der 24. FNP-Änderung³ dargestellte Wohnbaufläche im Norden der Ortslage ist als vordringliche Entwicklungsfläche bestätigt worden und kann nunmehr, nachdem die Fläche durch die Gemeinde Steinhagen entwickelt werden kann, überplant werden.

Die Planung wird vor dem erläuterten Hintergrund gemäß **§ 13b i. V. m. § 13a BauGB** („Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“) aufgestellt. Mit einer **Gesamtgröße von etwa 2 ha** und einer Grundflächenzahl von maximal 0,4 sind die Anforderungen des § 13b BauGB 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 ersten Verfahrensschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB für diesen Bebauungsplan wurden auf Grundlage des im Fachausschuss und im Rat im November/Dezember 2018 (siehe DS VL-986-2014/2020, 1. Ergänzung) vorgestellten städtebaulichen Rahmenplans mit 2 Planvarianten (Anlage A.1) für die Bebauung durchgeführt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Brockhagen zwischen der Riegestraße im Westen und der Kölkebecker Straße im Osten und schließt nördlich an den aktuellen Siedlungsrand an. Der **Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 12 „Östlich Riegestraße“** umfasst eine Fläche von rund **2,17 ha** und wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Kölkebecker Straße,
- im Süden durch die Wohnbebauung entlang der Straße Alter Sportplatz (B-Plan Nr. 3),
- im Westen durch die Riegestraße,
- im Norden durch eine Waldfläche.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Plankarte des Bebauungsplans.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

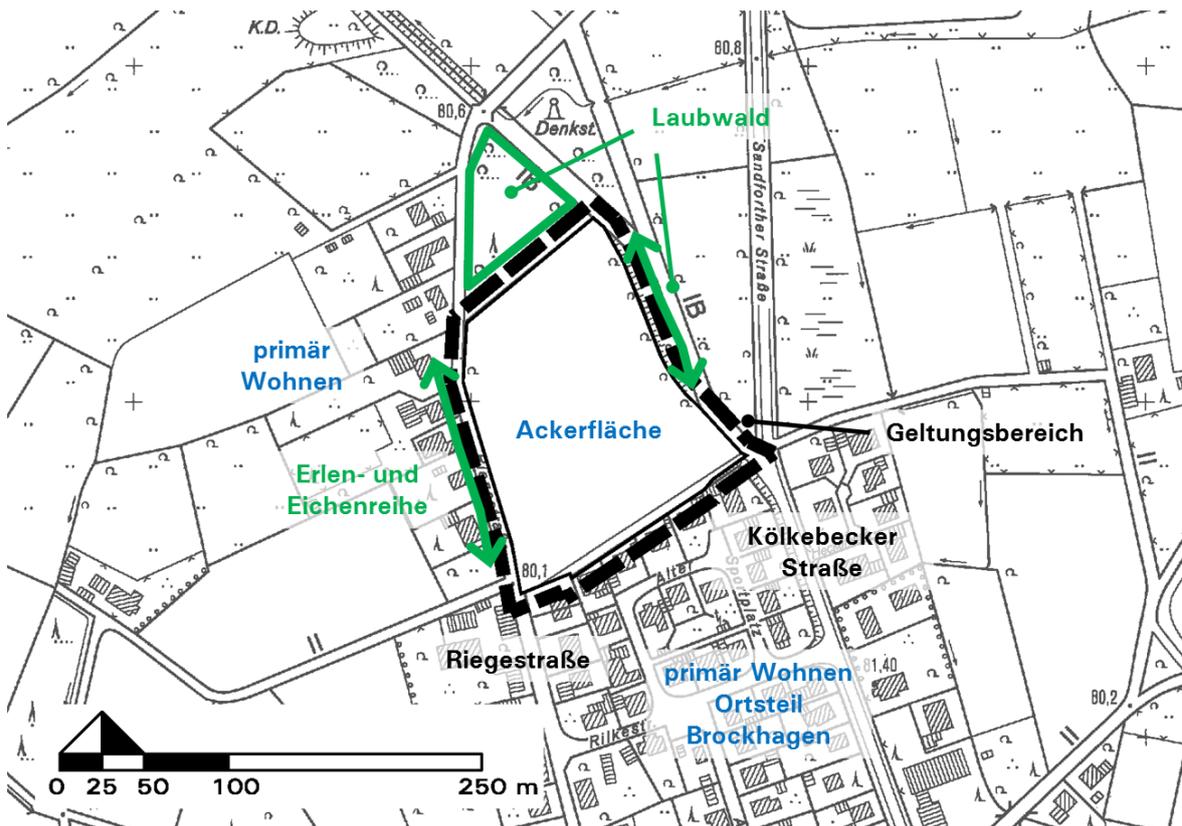
Die geplanten Neubauf Flächen östlich der Riegestraße schließen nördlich an den Siedlungsbestand an und werden heute weitgehend als **Ackerfläche** genutzt. Die Fläche wird im Norden durch den angrenzenden Wald, im Osten durch den gliedernden Laubgehölzstreifen entlang der Kölkebecker Straße und im Westen entlang der Riegestraße durch eine ortbildprägende Baumzeile (Erlen, Eichen etc.) eingegrünt. Der Planbereich ist somit sehr gut in den Siedlungs- und Landschaftsraum eingebunden. Im Süden verbindet ein Rasenweg die beiden angrenzenden Straßen (Riegestraße und Kölkebecker Straße). Bauliche Anlagen oder Nutzungen befinden sich nicht im Plangebiet.

Das **städttebauliche Umfeld** wird im Süden durch den anschließenden Wohnsiedlungsbereich im Bereich der Straße Alter Sportplatz geprägt. In diesem relativ homogen geprägten Wohngebiet wurden Einzel- und Doppelhäuser in 1- bis 2-geschossiger Bauweise errichtet. Vereinzelt sind aber auch Mehrfamilienhäuser im unmittelbaren Umfeld vorhanden. Eine Ortsrandeingrünung ist dort heute nicht vorhanden. Die nahezu geschlossene Bauzeile westlich der Riegestraße ist durch 1- bis

³ Gemeinde Steinhagen, 24. FNP-Änderung (Überarbeitung), April 2014

1½-geschossige Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Nördlich des Plangebiets besteht eine kleinere, hochwertige Laubwaldfläche. Östlich des Plangebiets sind beidseits der Sandforthor Straße vorwiegend Grünlandflächen zu finden. Darüber hinaus wird das Umfeld durch eingestreute Gehölz- und Waldstrukturen sowie die für Ostwestfalen typische Streubebauung im Außenbereich geprägt.

Insgesamt ist die Planfläche für die Entwicklung von Wohnnutzungen aufgrund des direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand, der vorhandenen hochwertigen Eingrünung und der verkehrlichen Anbindung über die Riegestraße und Kölkebecker Straße gut geeignet.



Übersicht: Bestandskarte (Stand Herbst 2018),
Grundlage: DGK 5, Abbildung ohne Maßstab



Die geplanten Neubauf Flächen liegen bisher im **Außenbereich gemäß § 35 BauGB** zwischen bzw. im Anschluss an entwickelte Wohnsiedlungsbereiche. Im Süden grenzt der rechtskräftige **Bebauungsplan Nr. 3** (Bereich Alter Sportplatz) an das Plangebiet an, dort sind i. W. reine Wohngebiete (WR) sowie allgemeine Wohngebiete (WA) mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung festgesetzt.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Im **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) ist die Gemeinde Steinhagen als *Grundzentrum* eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW liegt in der landesweiten Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen.

Im **Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist das Plangebiet Teil des Siedlungsbereichs des Ortsteils Brockhagen. Das Plangebiet liegt innerhalb des *Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB)* an der Schnittstelle zum nordöstlich angrenzenden Freiraum zum *Schutz der Natur* und in unmittelbarer Nähe zu den westlichen und nördlichen Freiräumen zum *Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung*. Die vorliegende Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist zuletzt im Rahmen der 24. FNP-Änderung (Überarbeitung) nochmals überprüft und mit der Regionalplanung abgestimmt worden, somit ist die Bauleitplanung gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** stellt das Plangebiet östlich der Riegestraße ebenso wie den südlich angrenzenden Siedlungsbereich als *Wohnbaufläche* dar (vgl. 24. FNP-Änderung). Der östlich an das Plangebiet angrenzende Laubgehölzstreifen ist als *Fläche für die Landwirtschaft* und der nördlich angrenzende Laubwald als *Fläche für die Forstwirtschaft* im FNP dargestellt. Die Fläche soll nunmehr aufgrund des erheblichen Baulandbedarfs (s. Kapitel 1) entsprechend den FNP-Darstellungen konkret entwickelt werden, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB wird somit Rechnung getragen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Der für die Wohnbebauung vorgesehene Planbereich umfasst derzeit i. W. ackerbaulich intensiv genutzte Flächen. Randlich schließen im Norden ein kleines Wäldchen (Eiche, Buche Kiefer, Spitzahorn etc.), welches im FNP als Wald dargestellt ist, und im Osten ein gliedernder Laubwaldstreifen (Buche, Spitzahorn etc.) an der Kölkebecker Straße (im FNP nicht als Wald dargestellt) an. Im Westen stockt entlang der Riegestraße ein Gehölzstreifen (Baumhecke - Erlen, Eichen etc.).

Der freie Landschaftsraum mit regionaltypischen Hofstellen, landwirtschaftlichen Nutzflächen und prägenden Gehölzstrukturen im weiteren Umfeld besitzt naturschutzfachlich, landschaftspflegerisch und kulturhistorisch eine hohe Qualität.

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs des **Landschaftsplans „Halle-Steinhagen“**⁴. Lediglich für den östlichen Gehölzstreifen ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel *1.1.6 Agrarbereiche des Ostmünsterlandes* festgelegt. Nach diesem Ziel ist es u. a. erforderlich, die Landschaftselemente zu vervollständigen und miteinander zu vernetzen, eine weitere Zersiedlung und gewerbliche Entwicklung der durch Streusiedlungen bereits stark belasteten Landschaft zu unterbinden, die Grünlandnutzung zu erhalten und die kleinflächige Wiederherstellung des natürlichen Wasserhaushaltes in Bereichen mit oberflächennahem Grundwasser oder ausgeprägter Stauwasserbeeinflussung anzustreben. Dieser Bereich ist nicht als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan festgesetzt.

Gemäß Biotopkataster NRW⁵ finden sich im Plangebiet keine **Landschaftsschutzgebiete**, **Naturdenkmale** oder **Naturschutzgebiete**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Im Plangebiet befinden sich auch keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder **europäische Vogelschutzgebiete**.

⁴ „Landschaftsplan Halle-Steinhagen“, Kreis Gütersloh, seit 15.06.2004 rechtskräftig

⁵ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Im Umfeld des Plangebiets gelten darüber hinaus folgende naturschutzfachliche Regelungen:

▪ **Östlich der Kölkebecker Straße:**

Direkt angrenzend an die im Osten entlang des Plangebiets verlaufende Kölkebecker Straße beginnen die Feuchtwiesen in den Wösten. Diese Feuchtwiesen sind gemäß Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“ als Naturschutzgebiet „**NSG Feuchtwiesen in den Wösten**“ (GT-039) festgesetzt und besitzen als Teil des **Biotopverbunds „Feuchtwiesen und -weidenkomplex der Vennheide und nördlich Brockhagen“** (VB-DT-3915-024) eine herausragende Bedeutung als Verbundfläche. Teilbereiche sind hier zusätzlich als **Biotop geschützt** (GB-4016-001). Angesichts des zwischenliegenden Gehölzstreifens und der Kölkebecker Straße wird eine Beeinflussung der im östlichen Umfeld vorhandenen geschützten und schutzwürdigen Landschaftsbestandteile durch die vorliegend vorbereitete Wohnnutzung insgesamt zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen.

▪ **Westlich der Rieger Straße:**

In ca. 120 m Entfernung westlich des Plangebiets ist der Landschaftsraum im Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“ weiträumig als Landschaftsschutzgebiet „**LSG Halle-Steinhagen**“ (LSG-3915-0004) festgesetzt. Die Schutzgebietsfestsetzung erfolgte zum Erhalt des bestehenden Nutzungsmosaiks aus Acker, Grünland, Hecken, Feldgehölzen und kleineren Waldflächen. Den hiermit verbundenen Schutzziele (u. a. Sicherung bestehender Gehölzstrukturen, Entgegenwirken der weiteren Zersiedelung durch nicht landwirtschaftliche Bebauung) steht die vorliegende Bauleitplanung jenseits der Rieger Straße nicht entgegen.

▪ **Nördlich des Plangebiets:**

Für die nördlich unmittelbar angrenzende Waldfläche ist ebenso wie für den östlich im Plangebiet verlaufenden Gehölzstreifen das Entwicklungsziel *1.1.6 Agrarbereiche des Ostmünsterlandes* im **Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“** festgelegt. Dieses Ziel umfasst den Erhalt und die Entwicklung der verschiedenen Landschaftselemente (s. o.).

Der Landschaftsraum ist ca. 100 m nördlich des Plangebiets im Landschaftsplan „Halle-Steinhagen“ weiträumig als Landschaftsschutzgebiet „**LSG-Bäche des Ostmünsterlandes**“ (LSG-3915-0005) festgesetzt. Die Schutzgebietsfestsetzung erfolgte zum Erhalt und zur Wiederherstellung der landschaftsprägenden Sandbäche des Ostmünsterlandes, ihrer Auenbereiche und bachbegleitenden Gehölzstrukturen, insbesondere zur Erhaltung ihrer Lebensraum- und Retentionsfunktion. Überwiegend sind diese Flächen zudem Teil des Biotopverbunds „**Feuchtwiesen und -weidenkomplex der Vennheide und nördlich Brockhagen**“ (VB-DT-3915-024) und besitzen eine herausragende Bedeutung als Verbundfläche. Teilbereiche sind hier zusätzlich als geschütztes Biotop (**GB-3916-064**) oder als schutzwürdiges Biotop (**Hovebach bei Brockhagen** BK-3916-025) ausgewiesen.

3.4 Gewässer

Oberflächengewässer oder deren festgesetzte bzw. sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Hovebachs verläuft ca. 200 m nördlich des Plangebiets. Ca. 100 m östlich des Plangebiets verläuft ein namenloses Gewässer.

Das Plangebiet sowie das nähere Umfeld liegen nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁶ stehen im Plangebiet **tiefreichend humose Sandböden** als Gley-Podsol an. Die Podsolböden sind jederzeit bearbeitbar, weisen aber eine geringe Ertragsfähigkeit auf. Die Sorptionsfähigkeit sowie die nutzbare Wasserkapazität sind ebenfalls gering. Kennzeichnend ist zudem eine hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht z. T. 8–15 dm unter Flur, teilweise liegt Ortstein im Unterboden.

Die Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁷ treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind der Gemeinde keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde, Kreis Gütersloh) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben 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. In den künftigen Bebauungsplänen wird jeweils ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten oder Kampfmittel nachrichtlich aufgenommen.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Nordöstlich des Plangebiets in ca. 150 m Entfernung befindet sich das Baudenkmal „Kriegerehrenmal Brockhagen“ (Gemarkung Brockhagen Flur 21 / Flurstück 263). Dieses Baudenkmal liegt inmitten einer Waldfläche, welche vom Plangebiet durch die Kölkebecker Straße und der nördlich des Plangebiets angrenzenden Waldfläche abgegrenzt ist.

⁶ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁷ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017

4. Planungsziele und Plankonzept

4.1 Planungsziele und Vorgehensweise

Ziel der Gemeinde Steinhagen ist es, **Bauflächen für die aktuelle Nachfrage nach Wohnraum** in Brockhagen zu entwickeln, um der hohen Nachfrage in der Gemeinde gerecht zu werden. Benötigt werden vorrangig Bauflächen für eine ortstypische Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, ermöglicht werden soll aber auch ergänzend Wohnraum in kleinen Mehrfamilienhauseinheiten oder alternativ in kleinen Hausgruppen.

Das Plangebiet liegt günstig im Siedlungszusammenhang. Grundschule, Kindergarten und Sportanlagen befinden sich im Ortsteil in gut erreichbarer Lage. Das Plangebiet bietet gute Voraussetzungen für die geplante Wohnbebauung und wird als sinnvolle Abrundung des Siedlungsbereichs bewertet. In der Planung sind die angrenzende Bebauung, und die Lage im Übergang zum Landschaftsraum sowie die Erschließung an das vorhandene Straßennetz durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, durch Vorgabe grundlegender gestalterischer Rahmenbedingungen und durch die Anordnung der Verkehrsflächen sachgerecht zu berücksichtigen. Im Zuge der 24. FNP-Änderung ist der als Entwicklungsfläche geplante Bereich zwischen der Riegestraße und Kölkebecker Straße bestätigt und als mittelfristiges Vorhaben vorgesehen worden, zur Standortdiskussion und Entwicklung dieser Baufläche wird auf die 24. FNP-Änderung und auf den Fachbeitrag zur Regionalplan-Fortschreibung verwiesen (s. auch Kapitel 1 und 3.2).

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Gebiet und die Erschließung gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben ist aufgrund der Rahmenbedingungen somit auch als sog. Angebotsplanung vorgesehen.

Die Einleitung des Planverfahrens für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Östlich Riegestraße“ gemäß § 2(1) BauGB ist durch den Rat der Gemeinde Steinhagen am 21.03.2018 beschlossen worden (VL-846-2014/2020 1. Ergänzung). Nach der Erarbeitung und Vorstellung des Rahmenplankonzepts mit zwei Planvarianten im November/Dezember 2018 (VL-986-2014/2020 1. Ergänzung) erfolgten auf dieser Grundlage die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) im Februar/März 2019. Die geplanten Neubauf Flächen sind durch die Kommune erworben worden, sodass der Bebauungsplan Nr. 12 zeitnah umgesetzt werden kann.

4.2 Städtebaulicher Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenplan (siehe Anlage A.1) erfolgt die Hapterschließung der Fläche im Osten durch Anschluss über die Kölkebecker Straße an die Sandforthorther Straße (lokale Sammelstraße) zur Ortsmitte und in Richtung L 782 (hier Gütersloher Straße). Zudem wurde ein untergeordneter zweiter Anschluss im Westen über die Riegestraße zur Vermeidung einer isolierten Neuplanung ohne Verknüpfung mit dem Bestand für sinnvoll gehalten, zumal eine Anbindung an das südliche Quartier „Alter Sportplatz“ nicht möglich ist. Geprüft wurden im Vorfeld verschiedene Erschließungskonzepte u. a. mit einer Ringerschließung und mit der Anordnung einer Planstraße im Osten im Gehölzrandbereich. Aufgrund der Flächengröße und der Rahmenbedingungen wurden diese Varianten jedoch verworfen.

In beiden erarbeiteten Planvarianten der städtebaulichen Rahmenplanung wird eine **Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern** (ein bis zwei Vollgeschosse) **sowie mit einzelnen Mehrfamilienhäusern** (zweigeschossig, ggf. mit Dachausbau) vorgesehen. Die beiden Varianten unterschieden sich insbesondere durch Anordnung und Anzahl der geplanten Bauflächen für Ein-/Zweifamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser:

- In **Variante 1** sah eine Baugruppe mit drei Mehrfamilienhäusern am östlichen Gebietsrand mit einer klaren Grundstruktur so angeordnet vor, dass hier eine hohe Wohnqualität mit einem kleinen Grünzug (+ Wegeverbindung) am Gehölzsaum erreicht werden kann. Es war vorgesehen, dass die Ein-/Zweifamilienhäuser mit einer klaren Raumkante hierzu angeordnet werden. Vier Baugrundstücke im Südwesten sollten von der Riegestraße aus erschließbar (reduzierter Erschließungsaufwand) sein, wofür dann aber auch einzelne Bäume entnommen werden müssen.
- **Variante 2** sah dagegen mehr Ein-/Zweifamilienhäuser und nur ein Mehrfamilienhaus im Osten in Höhe der Gebietszufahrt vor.

In beiden Planvarianten wurden die Grundstücksgrößen mit ca. 500 m² bis 750/800 m² (in Gehölzrandlage) geplant. Die mittleren Grundstücksgrößen entsprechen dem nachgefragten Bedarf der Grundstücksbewerber in der Kommune. Etwas größere Grundstücke wurden aufgrund der Rahmenbedingungen u. a. bezüglich der angrenzenden Wald- und Gehölzbestände sowie der damit verbundenen Verschattung und Abstandsflächen als teilweise kaum vermeidbar gesehen. Die Erhaltung der Gehölzstrukturen mit Blick auf die vorhandenen städtebaulichen und naturräumlichen Qualitäten wurde durch das städtebauliche Konzept berücksichtigt. Im Norden und Osten sollten angemessene Abstände zu den angrenzenden Waldflächen bzw. Gehölzstrukturen eingehalten werden. Je nach Planvariante wurde von rund 36 bis 42 Wohneinheiten in Ein-/Zweifamilienhäusern teilweise auch für Doppelhäuser und Mehrfamilienhäusern bzw. einem Mehrfamilienhaus ausgegangen.

Den **Klimaschutzzielen der Gemeinde Steinhagen** und den Anforderungen an **solares Bauen** sowie entsprechende Wohnqualitäten wurde bereits u. a. durch Anordnung der Gebäude in Richtung Süd-Südost entsprochen.



Städtebaulicher Rahmenplan, Varianten 1 und 2, Stand Vorentwurf, Januar 2019 (siehe Anlage A.1) Δ^{Nord}
 Grundlage: Katasterkarte, Abbildung ohne Maßstab

Mit Ausnahme der Fragestellungen zur Erschließung und zum Verkehrsaufkommen durch eine zweite Zufahrt im Nordwesten zur Riegestraße sind im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB keine Sachverhalte vorgetragen worden, die eindeutig für oder gegen eine der beiden Rahmenplan-Varianten sprechen. Im Vorfeld der politischen Beratungen im Bauausschuss am 12.09.2019 (s. VL-1147-2014/2020) wurde nach weiterer Prüfung der ortsteilbezogenen Wohnraumbedürfnisse durch die Verwaltung die Variante 2 mit einem Mehrfamilienhaus im Osten als Grundlage für die Entwurfsberatungen vorbereitet. In den Beratungen im Bauausschuss am 12.09.2019 wurde jedoch Variante 1 mit einer Mehrfamilienhausgruppe im östlichen Plangebiet als Basis für den Bebauungsplanentwurf beschlossen. Die Entwurfsunterlagen wurden daraufhin im Vorfeld der Ratssitzung am 18.09.2019 angepasst.

Nach den frühzeitigen Beteiligungsschritten ist auf Grundlage einer Anregung des Kreises Gütersloh die Erschließungssituation im Entwurfsplan mit einer direkten Anbindung an die Sandforthor Straße in den Planunterlagen angepasst bzw. weiterentwickelt worden. Der Geltungsbereich wurde in Folge dessen im südöstlichen Bereich angepasst, um eine direkte Anbindung des zukünftigen Wohngebietes an die Sandforthor Straße mit Gestaltung eines neuen Knotenpunkts planungsrechtlich zu sichern.

5. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 „Östlich Riegestraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den in den Kapiteln 1 und 4 beschriebenen Zielvorstellungen sowie an der Variante 1 der Rahmenplanung (siehe Anlage A.1) und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde Steinhagen. Es werden gemäß Nachfrage überwiegend Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser teilweise auch für Doppelhäuser und für drei Mehrfamilienhäuser entwickelt.

5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der Planungsziele als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Diese Option „wohnverträgliche Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z. B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, wird die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Die gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden könnten. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen die gewünschte harmonische Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.) und die Erschließungsanlage (verkehrsberuhigter

Bereich) überlasten. Vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung des VGH München⁸ zur Baugebietsfestlegung im Verfahren gemäß § 13b BauGB werden diese Einschränkungen aufgrund der vorliegend gewählten Verfahrensart für angemessen und vertretbar gehalten. Mit diesen Regelungen wird der angestrebte Gebietscharakter des WA weiterhin gewahrt.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Für die Teilbereiche mit geplanten Ein-/Zweifamilienhäusern wird eine Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB aufgenommen. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Wohngebäude für die **Teilflächen WA3/WA3***, in denen die sog. 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienhäuser vorbereitet werden, hat eine besondere Bedeutung für die Planungssicherheit der Bauwilligen (mögliche Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück), dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung auf diesen Baugrundstücken.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung in den Teilflächen WA3/WA3* soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

In der **Teilfläche WA2** mit zulässigen größeren Gebäuden, z. B. als „voll“ zweigeschossige Bauten, werden maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. 2 Wohneinheiten je Doppelhauseinheit zugelassen. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Regelung zweckdienlich, da hier einerseits größere Gebäude möglich sind, andererseits aber auch hier die Verdichtung in dem o. g. Sinn begrenzt werden soll.

In der **Teilfläche WA1** (Bereich für kleine Mehrfamilienhausgruppe) wird auf die Vorgabe der maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude verzichtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a) Planungsgrundlage und allgemeine Überlegungen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden **Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nrn. 1, 2 BauGB** bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Wald bzw. zum weiteren Freiraum zu berücksichtigen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine insbesondere familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, überwiegend in sog. 1 1/2-geschossiger Bebauung (WA3, WA3*) ermöglicht. Die Festsetzungen orientieren sich an ähnlichen Planungen der Gemeinde in den letzten Jahren für Ein- und Zweifamilienhausgebiete und berück-

⁸ VGH München, Beschluss vom 09.05.2018 - 2 NE17.2528.

sichtigen im WA3/WA3* insbesondere auch die prägende Nachbarschaft entlang der Riegestraße und Straße Alter Sportplatz mit dem typischen Satteldach.

Aufgegriffen wird darüber hinaus im nördlichen Plangebiet (WA2) die vermehrte Nachfrage nach „voll“ **zweigeschossigen Wohngebäuden** (Traufhöhe maximal 6,5 m) mit größerem Gestaltungsspielraum u. a. unterschiedliche Dachformen bei maximal 3 Wohneinheiten. Grundsätzlich strebt die Gemeinde Steinhagen eine auf dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken und Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen abgestimmte Wohnbauflächenentwicklung an. Diesbezüglich soll im Plangebiet auch der Bau dreier **Mehrfamilienhäuser** mit größeren Kubaturen (WA1) ermöglicht werden.

Nutzungsmaße, überbaubare Fläche sowie Gestaltungsvorgaben werden abgestimmt auf die mögliche Nutzung und auf das städtebauliche Umfeld zunächst allgemein vorgegeben. Im Zuge der Planrealisierung sind auf dieser Grundlage die Objektplanungen vorzunehmen. Die Gemeinde geht davon aus, dass im Zuge der konkreten Projektplanung eine Detailabstimmung erfolgt und ggf. im Einzelfall auch von Festsetzungen und Gestaltungsvorschriften befreit oder abgewichen werden kann. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Gestaltung von Sammelstellplätzen im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zu legen. Durch die Pflanzvorgaben soll eine Einbindung in diesem eher kleinteiligen Quartier gewährleistet werden.

b) Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden

Erschließung und Bebauung ermöglichen eine weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche in südliche Richtungen bzw. Richtung Südosten bis Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen aus solarenergetischer Sicht auf den meisten Baugrundstücken. Aufgrund der angrenzenden Waldfläche und einzuhaltender Abstände orientieren sich die Freiraumbereiche im WA2 nach Norden.

c) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Firstrichtungen etc.

Die **zentralen Festsetzungen** leiten sich aus den o. g. Zielsetzungen und aus dem städtebaulichen Konzept ab, zentrale Aspekte sind:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird angesichts des angestrebten Spielraums für Wohn- und Hausformen und der noch nicht festgelegten Grundstücksgrößen mit 0,4 festgesetzt und somit als Obergrenze i. S. d. § 17 BauNVO zugelassen. Hierdurch soll eine ausreichende Flexibilität gewahrt werden – auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden dürften.
- Die **Geschossflächenzahl GFZ gemäß § 20 BauNVO** wird in den Teilflächen jeweils mit Blick auf die angestrebte Bebauung an die GRZ bzw. an die Rahmenbedingungen angepasst. Die GFZ von 0,8 bietet für die Teilflächen WA1 und WA2 ein großes Maß an Flexibilität bei der Ausnutzung der Grundstücke und der Höhenvorgaben. In den Teilflächen WA3/WA3* mit einer 1 ½-geschossigen Bebauung soll dagegen ein zu hohes Maß an baulicher Verdichtung vermieden werden. Daher wird die GFZ bei i. W. erwarteten zwei Vollgeschossen (ein zweites Vollgeschoss ist im Sinne der Landesbauordnung NRW ggf. auch bei 4,5 m Traufhöhe im Obergeschoss, d. h. im Dachraum, möglich) mit 0,7 reduziert festgelegt, so dass die Grundflächen bei möglichen zweigeschossigen Gebäuden etwas geringer ausfallen müssen.
- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Tauf- bzw. Wand- und Gesamthöhen** in allen Teilflächen erfolgen.

In den Teilflächen WA1 und WA2 werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude mit **zwei „echten“ Vollgeschossen** mit entsprechenden **Tauf- bzw. Wand- und Gesamthöhen** vorgesehen. Im

WA1 werden Mehrfamilienhäuser ausdrücklich angestrebt und mit 5,5 m bis 7,5 m Wandhöhe (ggf. einschließlich Oberkante Brüstung bei Staffelgeschossen) sowie bis zu 11,0 m Gesamthöhe zugelassen.

Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und den Bestand in den umgebenden Wohngebieten werden für die Teilbereiche WA3 und WA3*, in denen die sog. **1½-geschossigen Gebäude** zulässig sind, Vorgaben getroffen, die eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen. Die Traufhöhe wird entsprechend auf maximal 4,5 m begrenzt, die Gesamthöhe auf 9,5 m. Die Höhen bieten den Bauinteressierten ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung. Das Obergeschoss ist ggf. bereits als zweites Vollgeschoss zu bewerten. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung.

- In den Teilflächen WA3/WA3* können auf der Südost- bis Südwestseite eines Gebäudes als **Ausnahmeregelung eine Überschreitung der Traufhöhe** von 4,5 m bis zu einer Traufhöhe von 6,5 m Höhe durch Anbauten und Bauteile zugelassen werden. Damit soll für die Südwest-/ Südostfassade dieser Bauzeilen ein größerer Spielraum v. a. für solarenergetische Optimierungen z. B. durch vorgestellte Glasfassaden über zwei Geschosse und idealtypische Belichtung beider Gebäudeebenen ermöglicht werden. Dieser zusätzliche gestalterische Spielraum für moderne Architekturelemente betrifft nur diese Fassadenseiten und wird aufgrund der Ausrichtung der Bauzeilen und der baulichen Unterordnung auch im Hinblick auf nachbarschaftliche Belange für vertretbar gehalten.
- Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die mittlere Höhe der jeweiligen Grundstücksgrenze über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig wie folgt bestimmt werden kann:
 - im WA1, WA2, WA3 im Bereich der Planstraße durch die Oberkante der Verkehrsfläche in der Fahrbahnmitte (= Straßengradiente mit Höhenpunkten gemäß Ausbauplanung), errechnet in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks,
 - im WA3* im Bereich der bestehenden Riegestraße durch Mittelung der Höhenlage der Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseckpunkte.

Die Vorgaben sind damit eindeutig und vollzugsfähig. Die Erschließungsplanung für das Plangebiet mit den Höhen der Planstraßen wird den Planunterlagen beigelegt.⁹

- In den Teilflächen WA1 und WA2 werden gemäß Gesamtkonzept Gebäude und Hausgruppen in **offener Bauweise** zugelassen. Zur Wahrung einer ausreichenden Flexibilität bei Vorhabenplanungen wird hier die offene Bauweise nicht weiter eingegrenzt. In den kleinteiliger überplanten Teilflächen WA3 und WA3* wird dagegen die offene Bauweise aus den o. g. Gründen auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um hier nachbarschaftliche Verlässlichkeit zu bieten und um eine zu starke Verdichtung mit höherem Verkehrsaufkommen etc. zu vermeiden.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Aus städtebaulich-gestalterischer Sicht wäre teilweise eine verbindliche Anordnung einiger Gebäude entlang der Straßenzüge durch Baulinien wünschenswert. Im Interesse der Baufreiheit wird hierauf jedoch verzichtet. Auf die grundlegenden Überlegungen zum Plankonzept wird verwiesen.
- Durch die festgesetzte **freizuhaltende Straßenrandzone** entlang der Planstraße, in der Nebenanlagen, Garagen etc. gemäß § 23(5) BauNVO unzulässig sind, werden eine Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum erreicht und hier so weitere gestalterische und städtebauliche Ziele gesichert. Ergänzend sichern darüber hinaus bzw. auf den übrigen Flächen **Mindestabstände für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren

⁹ Röver Ingenieurgesellschaft mbH, Gütersloh: Straßenplanung, hier Lageplan, Stand 14.05.2020

Grundstücksflächen die Rücknahme der Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum und weiteren Freiraum auf den Privatgrundstücken z. B. für Besucher-Kfz.

- Der **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in Teilbereichen durch die o. g. Festsetzungen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen schon indirekt vorgegeben.
- Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude im südlichen und nördlichen Randbereich – orientiert an den Planstraßen und an der Randlage zu den Waldflächen – die **Hauptfirstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zu den Straßenzügen sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bis Südosten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen bzw. im WA2 nach Norden zum Wald. Diese Regelungen bewirken auch eine bessere Freihaltung der jeweiligen nachbarschaftlichen Gartensituationen bzw. eine bessere Verlässlichkeit der nachbarschaftlichen Rahmenbedingungen für die Bauwilligen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die als verhältnismäßig bewertet werden und die die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erlauben noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit – je nach Gebäudegröße und Geschosszahl – Dachneigungen um 30°/35° bis 50° für die typischen Mehrfamilien- und Siedlungshäuser aus den 1950er Jahren. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Ein-/Zweifamilienhäuser im WA3 steilere Satteldächer in einer Bandbreite von 38° bis 45° vorgegeben. Hiermit sollen u. a. auch die heute vorhandene einheitliche Bebauung an der Riegestraße und der Straße Alter Sportplatz aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Im WA3* in rückwärtiger (hinter Gehölzstrukturen entlang Riegestraße und zweiter Baureihe von Planstraße), städtebaulich nicht mehr so prägender Lage werden dagegen aufgrund der zunehmenden Nachfrage hiernach auch Walmdächer und Bungalowtypen etc. ermöglicht. In den Teilflächen WA1 und WA2 mit geplanter „echter“ Zweigeschossigkeit werden eine größere Bandbreite für Satteldächer oder alternativ weitere Dachformen wie Flachdach oder flaches Pultdach (Mehrfamilienhäuser im WA1) zugelassen. Bei Pultdächern soll jedoch hierdurch keine optisch dreigeschossige ungegliederte Fassadenseite entstehen, daher wird hier die maximale Gesamthöhe auf 8,5 m aus gestalterischen Gründen reduziert.
- Die zulässigen Dachneigungen für die steileren Dächer erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf-, Wand- und Gesamthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute **Ausnutzung des Dachraums**. Bei flach geneigten Dachgestaltungen im WA1 ist ggf. ein Staffelgeschoss als „Dachraum“ bzw. als 3. Ebene möglich.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für Hauptgebäude werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind für steiler geneigte Dächer Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Auch die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der weiteren Umgebung vorzufindenden regionaltypischen Dacheindeckungen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Kommune empfohlen.

Zunehmend kritisch sind **Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln**. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßen- und Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

Die Kommune ist sich bewusst, dass diese Regelung aufgrund der rasanten Entwicklung und Materialvielfalt in Grenzfällen auch schwierig zu entscheiden sein kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Beeinträchtigungen im Umfeld und v. a. auch nachbarschaftlich bei insofern unglücklichen Gebäudestellungen zueinander ggf. erheblich sein können, wie ein Fall im Bebauungsplangebiet Nr. 32 südlich der Osterfeldstraße in Steinhagen im Jahr 2015 gezeigt hat.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung auf den südöstlichen bis südwestlichen Dachabschnitten unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen. Zudem betreffen die eventuellen Auswirkungen v. a. Nordwest-/Nordostfassaden der Nachbargebäude, was insofern i. A. weniger konfliktrichtig als bei glänzenden Dacheindeckungen ist.

Zur möglichst angemessenen städtebaulich-gestalterischen Einbindung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan einige grundlegende Regelungen vorgegeben. Bei geeigneten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Die Anlagen müssen auf

allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten. Flächenbündig eingesetzte Anlagen sind davon ausgenommen. Bei Flachdächern müssen aufgeständerte Anlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 1,5 m bei Hauptdächern und mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf die Attika um maximal 1,2 m überschreiten.

b) Die **Sockelhöhe** wird begrenzt, um in dem nach Westen/Südwesten fallenden Gelände stark herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, erhebliche Höhensprünge zwischen Nachbargrundstücken zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern. Vor dem gleichen Hintergrund werden auch **Anschüttungen und Abgrabungen auf privaten Baugrundstücken** auf die Wege, Zufahrten, Terrassen- und Hauseingangsgestaltung beschränkt.

c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **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 der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der weitgehenden Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen¹⁰.

d) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden – auch wieder mit Blick auf die im Umfeld prägenden Bauten aus den 1950er Jahren – in der Region untypische bossierte oder **gewölbte Klinker** ausgeschlossen, ebenso **Holzblockhäuser**. Ein zufälliges Nebeneinander im Gesamtquartier ist zu vermeiden, nach Möglichkeit ist ein harmonischer Quartiereindruck zu erhalten.

e) **Einfriedungen, Stellplätze/Carports 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, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Gestaltungs- und Eingrünungsvorgaben sichern bei verkehrsberuhigtem Ausbau und mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung. Aus wirtschaftlichen Gründen werden Straßenbreiten zugunsten der Bauherren reduziert, analog wachsen jedoch gestalterische Anforderungen im halböffentlichen Vorraum. Die Einfriedungshöhe von 0,8 m entlang der Planstraßen berücksichtigt Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung des Plangebiets** erfolgt von zwei Seiten. Die Hapterschließung erfolgt von der Einmündung der östlich verlaufenden Kölkebecker Straße respektive Sandforthor Straße, die weitere, deutlich untergeordnete Erschließung von der westlich entlang des Plangebiets verlaufenden Riegestraße.

Geplant sind ca. 16 Bauplätze insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser sowie eine kleinere Mehrfamilienhausgruppe. Zu erwarten sind im Plangebiet mit der angestrebten Bebauung rund 42 Wohneinheiten. Überschlüssig wird hierfür eine vereinfachte **Abschätzung der zu erwartenden Verkehre** vorgenommen. Hierbei wird auf die „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens

¹⁰ Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230.

von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)¹¹ zurückgegriffen, die für Steinhagen im ländlichen Raum angesetzt werden. Danach sind überschlägig rund 260 Kfz-Fahrten (jeweils 130 Quell-/Zielfahrten) durch die Planung des neuen Wohngebiets zu erwarten.

Kritisch wurden im Planverfahren aus Teilen der Öffentlichkeit die Auswirkungen der Planung bezüglich des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der Riegestraße gesehen. Die leistungsfähige Hauptschließung des neuen Wohnquartiers liegt jedoch eindeutig im Südosten mit der verkehrssicheren Anbindung an die Sandforthor Straße, die als (ehemals auch überörtliche) Hauptverkehrsstraße eine sehr gute und zügige Anbindung Richtung Ortskern, zur Gütersloher Straße (L 782) im Osten und zur Brockhagener Straße (L 778) Richtung Steinhagen bietet. Bei diesen Zielen wäre die Nutzung der Riegestraße für den Ziel- und Quellverkehr aus dem Neubaugebiet eindeutig die schlechtere Variante und dürfte kaum genutzt werden. Lediglich bei einem deutlich untergeordneten Teil der Fahrbeziehungen in Richtung Westen zur Harsewinkler Straße (L 778) und der ortsinternen Verkehre (die aber auch sehr gut mit dem Rad oder zu Fuß erledigt werden können) kann die Riegestraße ggf. für Bewohner*innen der nördlichen Ein-/Zweifamilienhäuser als alternative Kfz-Fahrtstrecke in Frage kommen. Wenn man von rund 20 % der Fahrten über die Riegestraße ausgeht, ergibt sich eine Größenordnung von rund 50 Fahrten pro Tag. Für diese untergeordnete Größenordnung an Verkehrsbewegungen ist die Riegestraße aus Sicht der Verwaltung und der beteiligten Fachplaner aber absolut geeignet, verkehrssicher und zumutbar für die Altanlieger.

Eine untergeordnete zweite Anbindung an die Riegestraße ist verkehrlich und städtebaulich sinnvoll für Ver-/Entsorgungsverkehre (Müllfahrzeug) und ggf. für Notfallverkehre sowie insbesondere auch als sinnvolle Anbindung für Fußgänger und Radfahrer und als Verknüpfung der Quartiere. Dieses spricht gegen eine einzige Anbindung an die Sandforthor Straße bzw. gegen eine alternative Verbindung im Nordosten an die Kölkebecker Straße durch den Waldbestand.

Zudem ist festzuhalten, dass die Riegestraße in der Lage keine reine, neu angelegte Wohnstraße ist, sondern schon als alte Wegeverbindung eine historische Erschließungsfunktion für den Außenbereich im nordwestlichen Umfeld der Dorflage parallel zur heutigen Sandforthor Straße Richtung Halle (Westf.) hatte. Im Zuge der schrittweisen Ortsentwicklung nach Norden zwischen Riegestraße und Sandforthor Straße in den letzten 75 Jahren hat die Riegestraße auch heute noch eine Verbindungsfunktion als untergeordnete örtliche Sammelstraße und als Verbindung nach Norden in den Außenbereich hinein. Die schrittweise beidseits der Riegestraße entstandene Bebauung ist nicht als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu qualifizieren, auch wenn z. B. der Gärtenreibetrieb im Jahr 2019 geschlossen worden ist.

Um im Bereich der geplanten Einmündungen Riegestraße und Sandforthor Straße ausreichende Verkehrssicherheit gewährleisten zu können, sind entsprechende **Sichtdreiecke** in den Bauungsplan aufgenommen worden. Die in der Plankarte vorgegebenen Flächen sind für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Sandforthor Straße und 30 km/h auf der Riegestraße dimensioniert und von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Im WA1 im Bereich für die geplanten Mehrfamilienhäuser werden zur Sicherung eines harmonischen Straßen- und Quartierbildes Flächen für offene **Stellplatzanlagen** sowie **Carports** nach § 6(1) Nr. 22 BauGB vorgegeben. Im Rahmen der Ausbauplanung wird im Straßenquerschnitt der neuen Erschließungsstraße, abgestimmt auf die bauliche Entwicklung der Baugrundstücke, ein **öffentliches**, quartiersbezogenes **Parkplatzangebot** sichergestellt. Im Hauptzufahrtbereich von

¹¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Ausgabe 2006.

der Sandforther Straße werden ergänzend öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu decken, auf die neue **Stellplatzsatzung** der Gemeinde Steinhagen wird verwiesen.

Die **Anbindung an den ÖPNV** erfolgt i. W. über die weitgehend stündlich verkehrende Buslinie 43 (Gütersloh – Halle) sowie über die Buslinien 288 (Brockhagen – Patthorst) und 148 (Brockhagen – Steinhagen) von der nächstgelegenen Bushaltestelle „Brockhagen, Ententurm“ ca. 300 m nordöstlich des Plangebiets.

Rad- und Fußwegeverbindungen sind durch Anbindung des Plangebiets an die innerörtliche Riegestraße als Hauptverbindung nach Süden Richtung Brockhagen vorhanden. Im Nordosten des Plangebiets ist zudem ein Fuß- und Wirtschaftsweg zur Anbindung an den attraktiven Freiraum und besseren fußläufigen Erreichbarkeit der nächstgelegenen Bushaltestelle im Plan festgelegt.

5.5 Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Im Umfeld des Plangebiets haben sich bereits überwiegend Wohnnutzungen mit entsprechendem Schutzanspruch entwickelt. Die Gesamtsituation für das künftige Baugebiet wird wie folgt bewertet:

a) Landwirtschaft und potenzielle Immissionskonflikte

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen selbst werden bislang landwirtschaftlich genutzt. Die Ackernutzung im Plangebiet muss aufgegeben werden, weitere ggf. störende Nutzungen sind hier nicht bekannt. Das Gebiet grenzt nicht direkt an weitere landwirtschaftlich genutzte Bereiche, sondern ist von Wohnnutzungen und Gehölzgruppen/Wäldchen umgeben. Konflikte aufgrund typischer Emissionen durch **landwirtschaftliche Betriebe** bzw. **Tierhaltungsbetriebe** (Geruchseinwirkungen, Lärm u. ä.) sind nach heutigem Kenntnisstand über das ortsübliche Maß hinaus nicht zu erwarten.

b) Gewerbeimmissionen

Gewerbliche Nutzungen mit einem ggf. problematischen Konfliktpotenzial für die Neuplanung grenzen bisher im näheren Umfeld nicht an.

c) Verkehrliche Immissionen

Die **Sandforther Straße** als örtliche, aber nur noch mäßig befahrene Hauptstraße liegt im Osten des Plangebiets, die nächstgelegene Wohnbebauung wird mindestens etwa 35 m Abstand einhalten. Die **Gütersloher Straße (L 782)** liegt rund 400 m östlich. Ggf. relevante verkehrliche Immissionen im Plangebiet werden daher nicht erwartet.

Der größere Anteil des **zusätzlichen Verkehrs** aus dem Plangebiet wird über die Anbindung an die Sandforther Straße abfließen und dort in den vorhandenen Verkehr rechnerisch eingehen. Es wird erwartet, dass nur ein deutlich kleinerer Anteil des zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs über die Riegestraße abgewickelt wird (s. o.). Aus Sicht des Immissionsschutzes wird erwartet, dass die Verkehrsbewegungen hier jeweils im Straßennetz vertretbar sind und zu keinen ggf. problematischen Emissionen führen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Der Planbereich kann grundsätzlich an die örtlichen **Ver- und Entsorgungsnetze** angeschlossen werden. Voraussetzungen für die erforderlichen technischen Planungen parallel zur Bauleitplanung waren die Entscheidung über die Planvariante im Jahr 2019, so dass die weiteren technischen Erschließungsplanungen nunmehr fortgesetzt werden können. Derzeit werden die möglichen Varianten technisch geprüft.

Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass insgesamt eine Versorgung mit **unterirdischen Leitungen/Medien** erfolgt. Eine oberirdische Verlegung z. B. von Telekommunikationsleitungen ist städtebaulich nicht vertretbar. Die Straßenraumwirkung eventueller oberirdischer Leitungen in einem gänzlich neuen Baugebiet entspricht nicht dem Stand der Technik bzw. heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und an den Siedlungsraum. Daher enthält der Bebauungsplan unter Punkt D.5 i. W. klarstellend eine Festsetzung, dass **Versorgungsleitungen zwingend unterirdisch zu verlegen** sind. Um eine wirtschaftliche Erschließung zu sichern ist bei der Umsetzung eine angemessene Koordinierung der verschiedenen Ver- und Entsorgungsträger erforderlich. Diese sind daher frühzeitig über die geplanten Erschließungsmaßnahmen zu informieren.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** kann über die Planstraße und über die Anbindung an die Sandforther Straße und an die Riegestraße gesichert werden, die **Müllabfuhr** kann ebenso gut abgewickelt werden. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind zu gewährleisten, dies wurde als Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Hinweise zum Thema Brandschutz sind dem Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ zu entnehmen¹². Bei dem kurzen Stichweg im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ist davon auszugehen, dass größere Müllfahrzeuge langfristig nicht in den jeweiligen Stichweg fahren werden. Hier sind Mülltonnen bis zur angrenzenden Haupteerschließung zu schieben, entsprechende Flächenreserven im Gehwegbereich bzw. Sammelplätze sind dort in der Ausbauplanung vorzusehen.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet sowie das nähere Umfeld liegen nicht in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**.

Nach **§ 44 Landeswassergesetz (LWG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser kann allenfalls teilweise auf den Baugrundstücken versickert werden.

Parallel zum weiteren Planverfahren ist die Entwässerungsplanung konkretisiert worden. Hierzu erfolgen derzeit weitere Abstimmungen mit dem beauftragten Fachbüro und mit dem Kreis Gütersloh. Im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens wird die Entwässerungsplanung mit Rückhaltung im Plangebiet (z. B. durch Staukanäle oder mit einer Rückhaltung im nahen Umfeld) und gedrosselter Ableitung in die Vorflut im Detail ausgearbeitet. Das Baugebiet soll als Trennsystem entwässert werden. Das Schmutzwasser wird in den in der Riegestraße vorhandenen MW-Kanal eingeleitet. Das Niederschlagswasser soll in einen ebenfalls in der Riegestraße vorhandenen RW-Kanal eingeleitet werden. Dieser soll dazu innerhalb der Riegestraße um 71 m verlängert werden. Der RW-Kanal mündet in der Einleitungsstelle E 6.6.1 bei der Stationierung 11 + 417 km in den

¹² www.kreis-guetersloh.de/bindata/download/Merkblatt_Brandschutz_in_der_Bauleitplanung.pdf.

Abrooksbach. Eine besondere stoffliche Belastung ist aus dem Wohngebiet nicht zu erwarten. Die Planung ist damit grundsätzlich umsetzbar.

Zum Schutz vor den voraussichtlich zunehmenden **extremen Niederschlagsereignissen** sollten die neuen Gebäude grundsätzlich so errichtet werden, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung, Belange des Waldes

a) Naturschutz und Landschaftspflege, Grünordnung

Das Plangebiet Nr. 12 wird derzeit intensiv als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Der östliche Teil des Plangebiets stellt sich als Teil eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Waldstreifens (Buche, Spitzahorn) dar. Darüber hinaus wird das Plangebiet im Norden und Westen von einem Mischwald (u. a. Eiche, Buche, Kiefer) bzw. einer Baumzeile (Erlen, Eschen) gesäumt. Mit Ausnahme der westlichen Gehölze soll die Ackerfläche vollständig als Wohngebiet überplant werden, ggf. für Naturschutz und Landschaftspflege wertvollere Bereiche sind hiervon nicht direkt betroffen.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- und europäische Vogelschutzgebiete) sowie sonstige schutzwürdige oder geschützte Biotope sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Angesichts zwischenliegender Gehölzbestände, Waldflächen und Verkehrstrassen wird eine Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Schutzgebiete etc. durch die vorbereitete Wohnnutzung insgesamt nicht gesehen (s. Kapitel 3.3).

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). Im Bereich der Teilfläche WA1 die grundsätzlich für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen ist wird aufgrund der insgesamt dichteren Strukturen und damit einhergehenden größeren Nutzungsansprüchen an die Vorgartenflächen auf ein Pflanzgebot in den Vorgärten begründet verzichtet.

b) Belange des Waldes

Die Waldbestände im Norden und Nordosten/Osten sind grundsätzlich erhaltenswert und zu berücksichtigen. Der Waldbestand im östlichen Plangebiet wird i. S. d. Forstgesetzes im Plangebiet erhalten und als **Wald gemäß § 18b BauGB** festgesetzt. Die geplanten Wohngebäude halten im nördlichen Randbereich einen Abstand von etwa 25 m zu den genannten Waldflächen ein. Die Baugrenzen sind hier entsprechend deutlich zurückgesetzt, sodass den Belangen des Waldes ausreichend Rechnung getragen wird. Die Waldfläche im Osten des Baugebiets an der Kölkebecker Straße wird als Wald im Bebauungsplan berücksichtigt, angesichts des hier sehr weit überhängenden Kronentraufbereichs wird hier ein Abstand zwischen eingemessener Kronentraufe und Baugrenzen von minimal ca. 15 m für angemessen gehalten. Zudem wird entlang der Waldrandzone gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB eine Vorgabe für Einfriedungen festgelegt, um unzulässigen Nutzun-

gen und der Gartenabfallablagerungen vorzubeugen. Im WA2 wird entlang der Waldrandzone zudem eine Anpflanzung einer Wildstrauchhecke gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Zur Entwicklung einer **struktureichen Waldrandzone** entlang der Waldbestände im Norden und Osten sind zudem Pflanz- und Pflegemaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB festgelegt.

Die Baumzeile im Westen des Plangebiets entlang der Riegestraße wird als **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung straßenbegleitender Gehölzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit einer Erhaltungsvorschrift zum Erhalt der Bäume gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB festgelegt und damit planungsrechtlich gesichert.

Damit nimmt der Bebauungsplan aus Sicht der Gemeinde angemessen Rücksicht auf die Belange des Waldes und von Natur und Landschaft.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m²) unterschritten werden,
- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Im Ergebnis geht die Gemeinde nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bauungsplan Nr. 12 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des bisherigen Planverfahrens keine weitergehenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

Das Planvorhaben erfasst keine Vorhaben, für die nach Anlage 1 UVPG eine UVP-Pflicht besteht. Abweichend von den bundesrechtlichen Regelungen wird nach geltendem Wortlaut des **Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG NRW)** in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) entsprechend der Formulierung unter Nr. 5 beim **Bau einer sonstigen Straße** nach Landesrecht eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Zur inneren Erschließung der neuen Wohngebietsflächen wird die Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße vorbereitet, insofern kann das ggf. mögliche Erfordernis einer UVP-Vorprüfung nach Landesrecht selbst für derartige untergeordnete Straßen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Die Kommune hat sich daher entschieden, vorsorglich eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß

UVPG NRW i. V. m. § 7 UVPG (Neubauvorhaben) bezogen auf die geplante öffentliche Straße durchzuführen.¹³

Im Ergebnis führt nach dem bisherigen Kenntnisstand die mit der geplanten Wohngebietsentwicklung einhergehende Planung/Umsetzung einer das Gebiet erschließenden untergeordneten öffentlichen Straße zu **keinen erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG und/oder des UVPG NRW**. Aus allgemeiner Umweltsicht wird kein besonderes Erfordernis für Umplanungen gesehen. Der Straßenbau bedingt die Inanspruchnahme i. W. von knapp 0,2 Ackerfläche sowie einen Eingriff in die Baumzeile an der Riegestraße, um die überwiegenden Flächen des künftigen kleinen Wohngebiets an die bestehenden Verkehrswege anzubinden. Eine besondere Problematik bzgl. neuer Verkehre und/oder wird nicht erwartet. Es ist bei der insgesamt untergeordneten Größenordnung des Vorhabens auch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf Belange von Wasser, Boden sowie Natur und Landschaft zu rechnen. Die UVP-Vorprüfung ist als Anlage zur Begründung beigefügt. Ergänzend wird auf Kapitel 1 und 5 der Begründung verwiesen.

6.2 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Gemeinde daher bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende, geeignete wenig genutzte Flächen oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Neben diesen Maßnahmen hat sich bereits im Zuge der FNP-Überarbeitung (24. FNP-Änderung), erst recht aber in den letzten Jahren mit nochmals deutlich höherem Wohnraumbedarf gezeigt, dass derartige Flächenpotenziale für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Steinhagen nicht in dem benötigten Umfang für Wohnbauvorhaben zur Verfügung stehen. Somit sind zusätzliche Neubauflächen für die unterschiedlichen Bedürfnisse weiterhin erforderlich (s. oben). Die Entwicklung anderer potenzieller Standorte würde eine mindestens vergleichbare Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Die überplanten Flächen gehen der **Landwirtschaft** verloren. Die relativ günstig im Siedlungszusammenhang gelegene Fläche des Bebauungsplans Nr. 12 schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet und östlich an die Bauzeile entlang der Riegestraße an. Genutzt wird die vorhandene Erschließung (Riegestraße, Kölkebecker Straße). Die bauliche Ergänzung des Ortsteils ist durch die angrenzenden Wäldchen vom Freiraum und vor größeren landwirtschaftlichen Bereichen abgegrenzt. Die betroffenen Böden sind nicht als **schutzwürdige Böden** in NRW kartiert worden.

¹³ Gemeinde Steinhagen und Tischmann Loh PartGmbH: Dokumentation zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 12 - Ortsteil Brockhagen „Östlich Riegestraße“, Entwurf September 2019

Angesichts der Rahmenbedingungen und des heute sehr hohen Baulandbedarfs sowie der Lage der Flächen wird die Überplanung der Böden hier im Ergebnis für vertretbar gehalten. Im Ergebnis der Abwägung sollen die **Belange von Bodenschutz und Landwirtschaft** aus den genannten Gründen insbesondere gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Planungsgebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der erläuterten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Fall für vertretbar gehalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurde seitens des Geologischen Dienstes NRW eine objektbezogene Untersuchung und Bewertung des Baugrundes empfohlen. Weiterhin ist nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen. Aus Sicht der Gemeinde können diese Belange falls notwendig zweckdienlich und zielgerichtet auf der nachgelagerten Umsetzungsebene berücksichtigt werden. Auf Ebene des Bebauungsplans sind keine ggf. entgegenstehenden Inhalte erkennbar. Im Rahmen der Bauleitplanung sind dazu keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Plangebiet umfasst eine ca. 2,17 ha große unbebaute Fläche (inkl. Waldstreifen), die i. W. ackerbaulich bewirtschaftet und auf drei Seiten von Gehölzstrukturen umgeben ist (s. oben). Naturschutzfachlich weist das eigentliche Plangebiet selbst keine besonders hohe Wertigkeit auf. 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 die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW¹⁴ zugrunde gelegt.

Im Plangebiet herrschen die Lebensraumtypen „Laubwälder mittlerer Standorte“, „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“ sowie „Äcker/Weinberge“ vor. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW für das Messtischblatt 4016 „Gütersloh“/Quadrant 1 insgesamt eine Reptilien-, zwei Fledermaus- und 28 Vogelarten aufgeführt, die dort potenziell vorkommen können.¹⁵ Darüber hinaus wird für die unmittelbar angrenzend vorhandene Kategorie „Gebäude“ kein weiteres potenzielles Vorkommen anderer Arten 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 Biototypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Die Änderungsfläche umfasst einen Ackerbereich in Ortsrandlage, aber auch einen Gehölzstreifen im Westen sowie Randzonen in Richtung Wäldchen im Norden und Osten.

Die Strukturen im südlichen Plangebiet und in der angrenzenden Nachbarschaft eignen sich angesichts vorhandener Störpotenziale durch die Wohnbebauung v. a. als Lebensraum für häufig

¹⁴ 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

¹⁵ 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 04.02.2019

vorkommende, eher anspruchslose Arten der Siedlungsräume. Geeignete Lebensraumbedingungen im Änderungsbereich für planungsrelevante gefährdete Arten werden in dieser Siedlungsrandlage bislang eher nicht gesehen. Im nördlichen und östlichen Abschnitt in Richtung der Waldrandzonen ist das Lebensraumpotenzial größer, hier können auch anspruchsvollere Vogelarten und Fledermäuse vorkommen. Diese Randbereiche sollen jedoch grundsätzlich freigehalten werden. Daher erwartet die Gemeinde, dass in dieser konkreten Planungssituation nach heutigem Stand das Planverfahren grundsätzlich umsetzbar ist und dass keine unlösbaren artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

Die Fachbehörden haben der Gemeinde im Zuge des bisherigen Planverfahrens keine weitergehenden oder anderweitigen Informationen mitgeteilt.

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 Lichtimmissionen 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 nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur ≤ 2.700 Kelvin (z. B. LED-Lampen). 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).

Eine Beleuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen als Gehölzstreifen entlang der Riegestraße und der Waldrandzone ist im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes unzulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Beleuchtungen, die aus Gründen der allgemeinen Sicherheit insbesondere für die Wegeverbindung ggf. erforderlich sind, zugelassen werden. Ein Beleuchtungskonzept für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Kreis Gütersloh) abzustimmen.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt nördlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich der Ortslage an und ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wie dargelegt wird der Bebauungsplan Nr. 12 im Verfahren nach **§ 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** – aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der

planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher rechtlich nicht.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die Bauleitplanung hat die Belange des Umweltschutzes und damit auch den **Klimaschutz** zu berücksichtigen. Die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen sind zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Hierbei können durchaus auch Konflikte entstehen.

Im Sinne der Energieeinsparung und des Leitbilds der kompakten „Stadt der kurzen Wege“ mit reduziertem Verkehrsaufkommen sind einerseits verdichtete bauliche Strukturen sinnvoll. Die globale Erwärmung, zunehmende Starkregenereignisse etc. erfordern dagegen aber auch den Erhalt von Grün-/Freiflächen und Frischluftschneisen in einer Kommune, die zunehmenden Nachverdichtungen können insofern und mit Blick auf das Konfliktfeld Immissionsschutz (Gemengelagenproblematik etc.) durchaus auch kritisch sein. In beiden Aufgabenbereichen ergeben sich eine **Vielzahl von Überschneidungen, Zielkonflikten und Wechselwirkungen** mit den Themen Art und Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Wasserwirtschaft, Naturschutz/Landschaftspflege etc.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bewirkt die Neuausweisung eines Baugebiets grundsätzlich den Verlust und die Versiegelung von Flächen. Durch die vorliegende Planung gehen landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft für eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf, aufgrund der Kammerung der Landschaft sowie der Lage und der begrenzten Verdichtung im Bauzustand in Brockhagen werden hier aber nach heutigem Kenntnisstand keine Probleme oder Konflikte gesehen. Die Bebauung im Plangebiet ist in offener Bauweise geplant, es findet nur eine begrenzte Verdichtung statt.

Das städtebauliche Konzept sieht weitgehend eine Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Südwesten bis Südosten vor. Die damit überwiegend gute Ausrichtung der Gebäudedächer unterstützt grundsätzlich eine aktive Solarenergienutzung. Die Beachtung ökologischer Aspekte wie Verwendung versickerungsfähiger Materialien, Dach-/Fassadenbegrünung etc. wird zudem ausdrücklich empfohlen. Die Gemeinde bietet zu diesen Themen außerdem ein umfangreiches Beratungsangebot an, basierend u. a. auf den Erfahrungen mit der Klimaschutzsiedlung am Hilterweg.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden voraussichtlich angemessen berücksichtigt. Darüber hinaus bleiben die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes von der Planung unberührt und sind ergänzend im **Baugenehmigungsverfahren** zu beachten.

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Steinhagen hat die geplanten Neubauflächen erworben, die Vermarktung wird durch die Gemeinde erfolgen.

8. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 2,17 ha und umfasst folgende Teilflächen:

Teilflächen/Nutzungen	Fläche in ha ¹	Bodenbeanspruchung (GRZ+50 %,Straßenfläche) ¹
Wohnbauflächen, Summe ca.	1,35	0,81²
- Teilfläche WA1	0,31	0,19
- Teilfläche WA2	0,28	0,17
- Teilfläche WA3	0,47	0,28
- Teilfläche WA3*	0,29	0,17
Verkehrsflächen, Summe ca.	0,20	0,20
- Planstraße	0,19	
- Wirtschaftsweg und Fußweg	0,01	
Waldrandzone für Entwicklungsmaßnahmen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)	0,29	
Wald	0,22	
Grünflächen, Summe ca.	0,11	
- Straßenbegleitender Gehölzstreifen	0,09	
- Verkehrsgrün	0,02	
Plangebiet B-Plan Nr. 12 zusammen rund	2,17*	1,01

¹ Ermittlung auf Basis der Plankarte Entwurf zur Beratung, im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

² Brutto-Flächen, tatsächliche Gesamtversiegelung bei Einzelhäusern geringer

Zu erwarten sind im Plangebiet mit der angestrebten Bebauung rund 42 Wohneinheiten.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die Aufstellung des **Bebauungsplans Nr. 12 - Ortsteil Brockhagen - „Östlich Riegestraße“** bereitet die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbauflächen im Norden von Brockhagen vor. Diese Neuentwicklung wird vor dem Hintergrund des erheblichen Bedarfs an Wohnraum in Steinhagen erforderlich. Die von der Gemeinde Steinhagen in den letzten Jahren ergriffenen Maßnahmen der Innenentwicklung reichen nicht aus, um den aktuellen Bedarf zu decken. Die geplanten Neubauflächen sind durch Kommune erworben worden, sodass der Bebauungsplan Nr. 12 zeitnah entwickelt und umgesetzt werden kann.

Der Rat der Gemeinde Steinhagen hat daher in seiner Sitzung am 21.03.2018 beschlossen, das Planverfahren für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 12 einzuleiten (VL-846-2014/2020). Nach Vorstellung des Rahmenplankonzepts mit zwei Planvarianten im November/Dezember 2018 (VL-986-2014/2020) erfolgten die **frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB** auf dieser Grundlage vom 11.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019.

In den Sitzungen des Bauausschusses und des Rates am 12.09.2019 bzw. am 18.09.2019 wurde über die Zwischenergebnisse der ersten Beteiligungsschritte und über den Offenlagebeschluss beraten. Seitens der Anlieger aus dem Bereich Riegestraße wurden insbesondere deutliche Vorbehalte gegen eine Erschließung über die Riegestraße dargelegt. Die Stellungnahmen wurden

in den Beratungsunterlagen behandelt. Von den Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zur verkehrlichen und technischen Erschließung, zum Brandschutz sowie zu den benachbarten Waldflächen mitgeteilt. Im Ergebnis wurde die Entwurfsoffenlage beschlossen, auf die Beschlussvorlage VL-1147-2014/2020 mit 1. Ergänzung und auf die Niederschriften wird Bezug genommen. Die weiteren Anregungen und Hinweise wurden – soweit bereits auf Ebene des Bebauungsplans geboten – in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, die technischen Erschließungsplanungen wurden parallel zur Offenlage fortgesetzt.

Der **Entwurfsoffenlage gemäß §§ 3(2) und 4(2) BauGB** erfolgte auf dieser Grundlage vom 16.06.2020 bis zum 24.07.2020 einschließlich.

Zur Auswertung des Planverfahrens und zum **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** wird insgesamt auf die Beratungsvorlagen für die Sitzungen des Bauausschusses und des Rates am 26.08.2020 bzw. am 02.09.2020 sowie auf die entsprechenden Sitzungsniederschriften Bezug genommen.

Steinhagen, im September 2020