

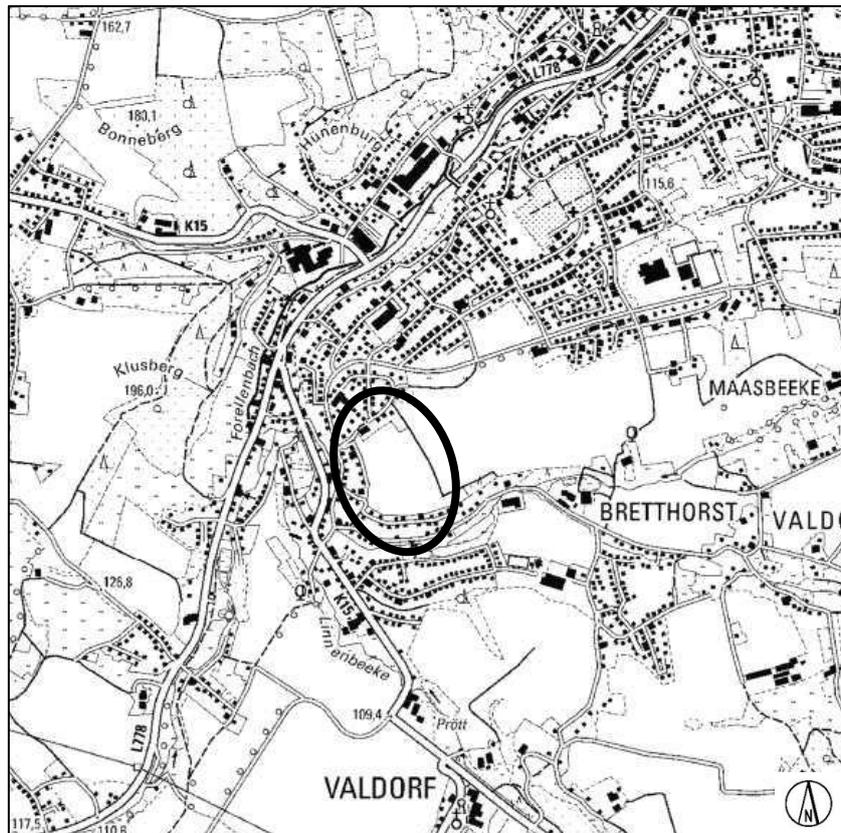
Bauleitplanung der Stadt Vlotho

Kreis Herford



Bebauungsplan Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II“ einschl. örtlicher Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht
gem. § 9 Abs. 8 und § 2 a BauGB



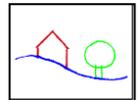
Vorentwurf

Stand: § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

Für den Bebauungsplan Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II“ (städtebauliche Begründung):

Planungsbüro REINOLD
Raumplanung und Städtebau (IfR)
Fauststraße 7, 31675 Bückeburg



Für das Kapitel „Belange von Boden, Natur und Landschaft“/den Umweltbericht:

NZO-GmbH
Piderits Bleiche 7, 33689 Bielefeld



Gliederung

Teil I Begründung

| | |
|--|-----------|
| 1 Grundlagen | 4 |
| 1.1 Gesetze und Verordnungen | 4 |
| 1.2 Vorliegende Fachgutachten | 4 |
| 1.3 Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele der Planung | 4 |
| 1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) | 5 |
| 1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen | 6 |
| 2 Aufgaben des Bebauungsplanes | 10 |
| 3 Städtebauliches Konzept | 10 |
| 3.1 Räumlicher Geltungsbereich | 10 |
| 3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation | 12 |
| 3.3 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“ | 15 |
| 3.4 Ziele und Zwecke der Planung | 17 |
| 4 Inhalt des Bebauungsplans | 20 |
| 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise | 20 |
| 4.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen | 24 |
| 4.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) | 24 |
| 4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW | 25 |
| 4.5 Verkehr | 27 |
| 4.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft | 29 |
| 4.7 Immissionsschutz | 38 |
| 5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange | 40 |
| 5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung | 40 |
| 5.2 Altlasten und Kampfmittel | 41 |
| 5.3 Denkmalschutz | 42 |
| 5.4 Heilquellenschutzgebiet | 42 |
| 6 Ergebnis der Umweltprüfung | 42 |
| 7 Daten zum Plangebiet | 43 |
| 8 Durchführung des Bebauungsplanes | 43 |
| 8.1 Bodenordnung | 43 |
| 8.2 Bodenschutz | 43 |
| 8.3 Ver- und Entsorgung | 44 |
| 9 Kosten | 46 |

Teil II Umweltbericht

Teil I Begründung

1 Grundlagen

1.1 Gesetze und Verordnungen

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen aufgestellt:

- *Baugesetzbuch (BauGB)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.
- *Baunutzungsverordnung (BauNVO)*
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.
- *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV)*
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- *Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)*
vom 14. Juli 1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- *Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)*
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

1.2 Vorliegende Fachgutachten

- NZO-GmbH: „Bebauungsplan V 21 „Auf dem Berkenstein II“ – Artenschutzfachbeitrag“, Bielefeld, November 2023

Weitere Fachgutachten werden zur öffentlichen Auslegung erarbeitet und die Ergebnisse in den Planunterlagen ergänzt.

1.3 Beschlüsse und allgemeine städtebauliche Ziele der Planung

Der Rat der Stadt Vlotho hat in seiner Sitzung am 29.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 21 „Auf dem Berkenstein II“, einschl. örtlicher Bauvorschriften, gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

In seiner Sitzung am hat der Rat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung (Auslegungsbeschluss) gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst.

Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB gefasst.

Der Bebauungsplan Nr. V 21 dient der Deckung des auf Vlotho bezogenen Wohnbedarfs. Hierdurch soll neben der Deckung des Wohnbedarfs auch ein Beitrag zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur geleistet werden. Hierzu gehören neben den vorhandenen Einrichtungen der Lebensmittelversorgung auch die

Einrichtungen zur Betreuung von Kindern sowie die vor Ort befindlichen schulischen Einrichtungen, die fußläufig oder mit dem Fahrrad erreicht werden können. Hierdurch können Individualverkehre auf ein notwendiges Minimum reduziert und damit ein Beitrag zum Klima- und Immissionsschutz geleistet werden.

1.4 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho stellt für den Planbereich Wohnbauflächen sowie für die am östlichen Rand gelegenen Teilflächen Flächen für die Landwirtschaft dar.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, zu entsprechen, wird der wirksame Flächennutzungsplan im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB derart geändert, dass die bisher wirksam dargestellten Flächen für die Landwirtschaft in die Darstellung einer Wohnbaufläche geändert werden.

Der Bebauungsplan Nr. V 21 setzt auf der Grundlage der v.g. Darstellung (Wohnbauflächen) für die in seinem räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung sowie Flächen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers fest, sodass der Bebauungsplan Nr. V 21 als aus den zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden kann.

Aus der nachfolgenden Abbildung des wirksamen FNPs ist zu entnehmen, dass sich im Süden als auch im Westen und Norden Wohnbauflächen an den Planbereich anschließen. Östlich werden weitere Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho

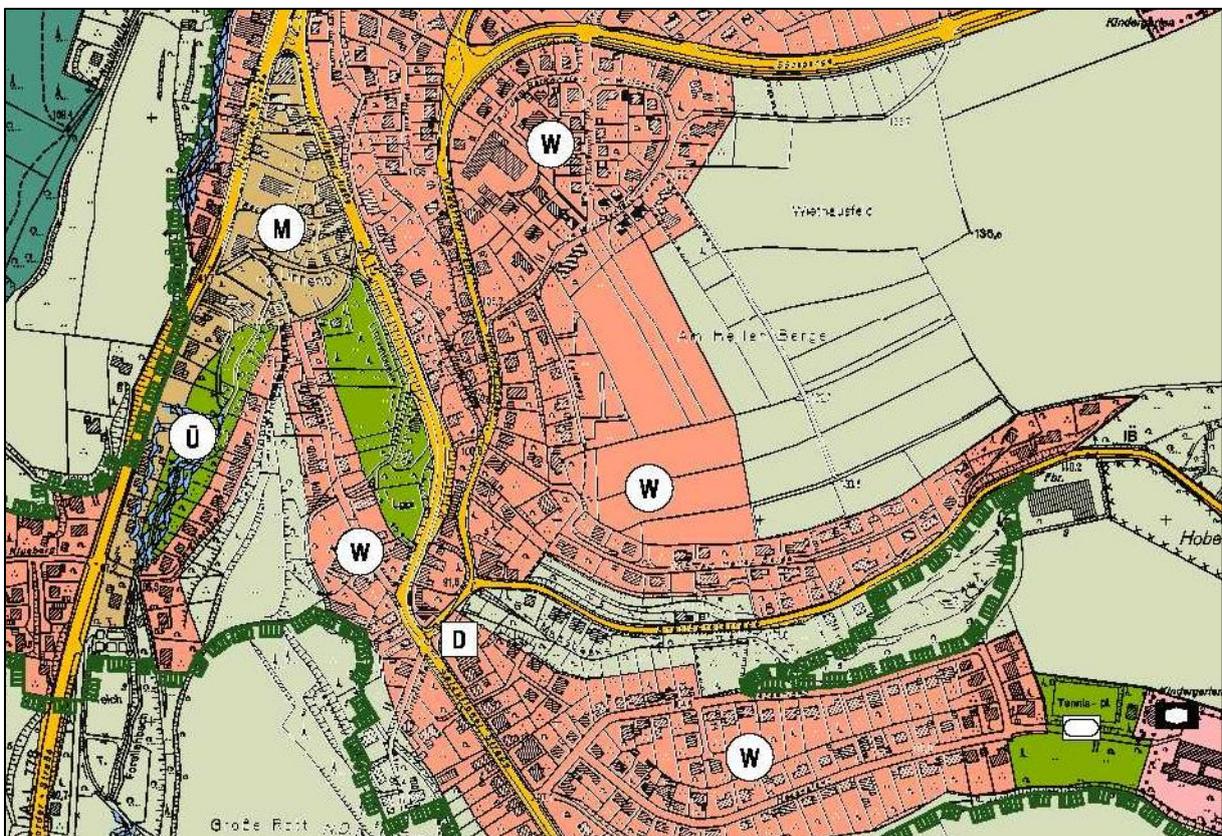
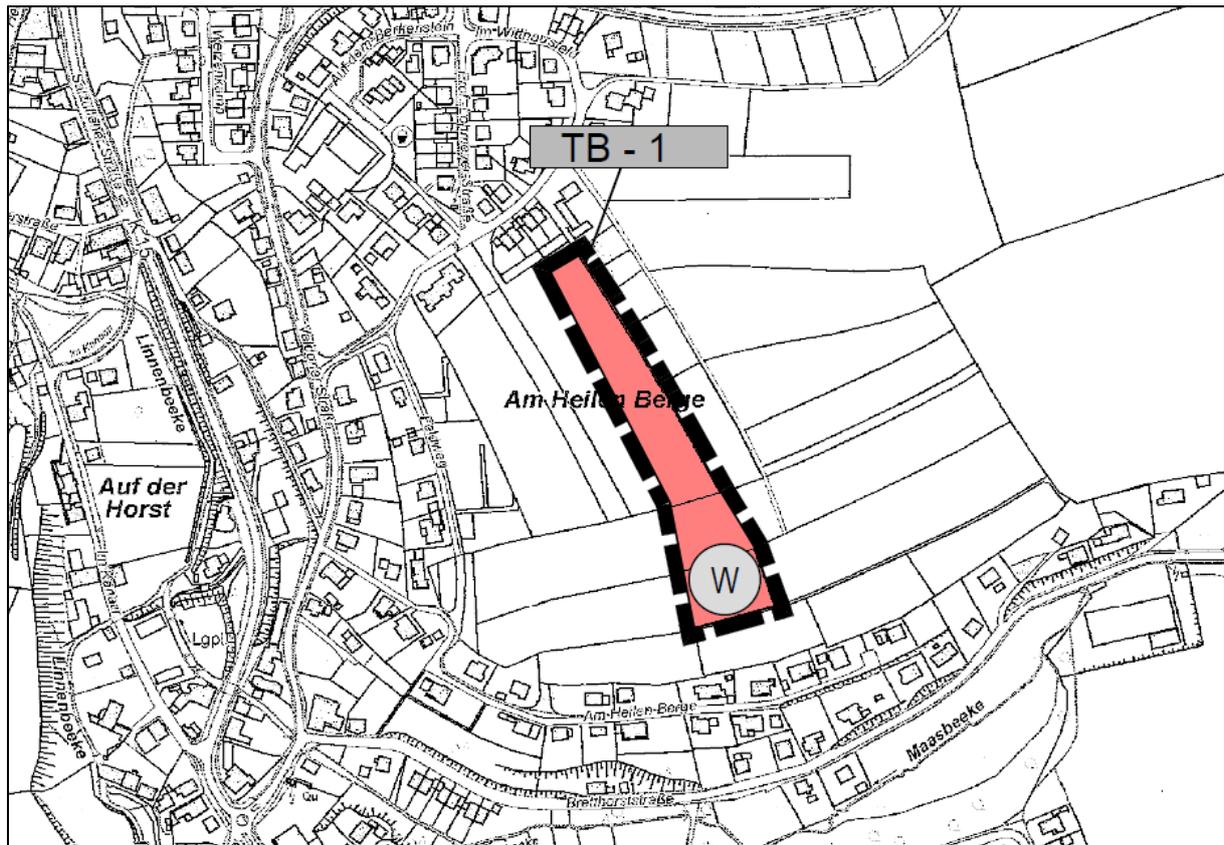


Abb.: Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teiländerungsbereich 1



1.5 Zielvorgaben durch übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Als Teil der Planungsinstrumente im Land Nordrhein-Westfalen (NRW) legt der Regionalplan auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) NRW die regionalen Ziele der Raumordnung für die Entwicklung des Regierungsbezirkes und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest. Der Regionalplan – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld konkretisiert dabei die Aussagen und Darstellungen aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) u.a. für die Stadt Vlotho, sodass die darin beschriebenen Ziele im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Generelle Zielsetzungen des Regionalplanes:

U.a. werden die folgenden generellen Zielsetzungen für die siedlungsstrukturelle, regionalplanerische Entwicklung gemäß den Erläuterungen zum Regionalplan als besonders dringlich hervorgehoben:

- Eine - unter Beachtung der weiteren prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung - bedarfsgerechte Ausstattung der Gemeinden mit Siedlungsentwicklungsflächen gemäß ihrer regionalplanerisch relevanten Siedlungsfunktion und ihrer jeweiligen Bedeutung als Entwicklungsschwerpunkt,
- Eindämmung der in großen Teilbereichen des Planungsgebietes bestehenden bandartigen baulichen Entwicklungen und der Streu- und Splittersiedlungen,
- flächensparende Bauweise und vorrangige Auffüllung innerörtlicher Bauflächenreserven der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) vor einer nach außen gerichteten Erweiterung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die damit verbundene Siedlungsentwicklung laufen den Vorgaben des Regionalplanes nicht zuwider, da hiermit lediglich kleinräumig eine Deckung des sich auf Vlotho beziehenden Baulandbedarfes erfolgt. Zudem werden für die geplante Siedlungsentwicklung lediglich Flächen beansprucht, die im Regionalplan bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASP) festgelegt sind. Mit der randlichen Erweiterung und Vervollständigung des angrenzend bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereiches kann eine sich ggf. an anderer Stelle im Stadtgebiet mit der Ausweisung von Wohnbauland ergebende Fortsetzung bestehender Streu- und Splittersiedlungen, die gemäß den Zielen des Regionalplanes einzudämmen ist, vermieden werden. Hierdurch kann im Übrigen auch den weitergehenden konkret zur Siedlungsentwicklung formulierten Zielen entsprochen werden:

Ziel 1

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung hat sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen zu vollziehen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Ziel 2

Innerhalb der Siedlungsbereiche hat sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte - und dort auf die Siedlungsbereiche der Haupt- und Nebenzentren - auszurichten. Die Entwicklung der Ortsteile hat sich in einem kommunalen Schwerpunktkonzept dem unterzuordnen.

In den Siedlungsschwerpunkten sind - unter Berücksichtigung der Verkehrsinfrastruktur - die Wohnbevölkerung, die Arbeitsplätze und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu konzentrieren und zu sichern. [...]

Ziel 4

Damit eine geordnete siedlungsstrukturelle Entwicklung gewährleistet wird, sollen die Gemeinden eine aktive Grundstückspolitik betreiben und an geeigneten Standorten baureife Grundstücke auf den Markt bringen. Um das zur Belebung des Grundstücksmarktes gut geeignete Instrument des Flächentausches besser einsetzen zu können, sind die Reserveflächenüberhänge der FNP abzubauen. Vorrangig sollten solche Flächen zurückgeplant werden, die sich aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit am ehesten dazu eignen, dem Freiraum wieder zugeordnet zu werden.

Ziel 5

Streu- und Splittersiedlungen sowie bandartige Entwicklungen sind zu verhindern und dürfen nicht erweitert werden. Sie sind ein charakteristisches Element der Siedlungsstruktur des Planungsraumes; dies gilt in besonderem Maß für die überwiegenden Teile der Kreise Gütersloh, Herford und Minden-Lübbecke. Alle zuständigen Fachplanungs- und Baugenehmigungsbehörden sind aufgefordert, im Rahmen ihrer gesetzlichen Möglichkeiten den nach wie vor feststellbaren Zersiedlungstendenzen entgegenzuwirken.

Ziel 6

Für die weitere Siedlungsentwicklung sind von der Bauleitplanung und durch gemeindliche Grundstückspolitik vorrangig innerhalb der Ortslagen gelegene Bauflächenreserven zu mobilisieren und flächensparende Baukonzeptionen zu entwickeln. [...]

Darstellungen des Regionalplanes für das Plangebiet

Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind dem für das weitere Stadtgebiet Vlotho ebenfalls festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Für die ASB werden u.a. die folgenden Ziele im Regionalplan festgelegt:

Ziel 1

Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) beinhalten die Flächen für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe, für Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen. Auch siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen sind Bestandteil des ASB.

Die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sind bei der Umsetzung von ASB zu beachten.

Ziel 2

Bei der bauleitplanerischen Umsetzung von ASB ist, soweit siedlungsstrukturell sinnvoll, eine wohnverträgliche bauliche Nutzungsmischung und eine Zuordnung wohnungsnaher Freiflächen so anzustreben, dass Nutzungen untereinander mit möglichst geringem Verkehrsaufwand und unter vorrangiger Inanspruchnahme des ÖPNV erreichbar sind.

Ziel 3

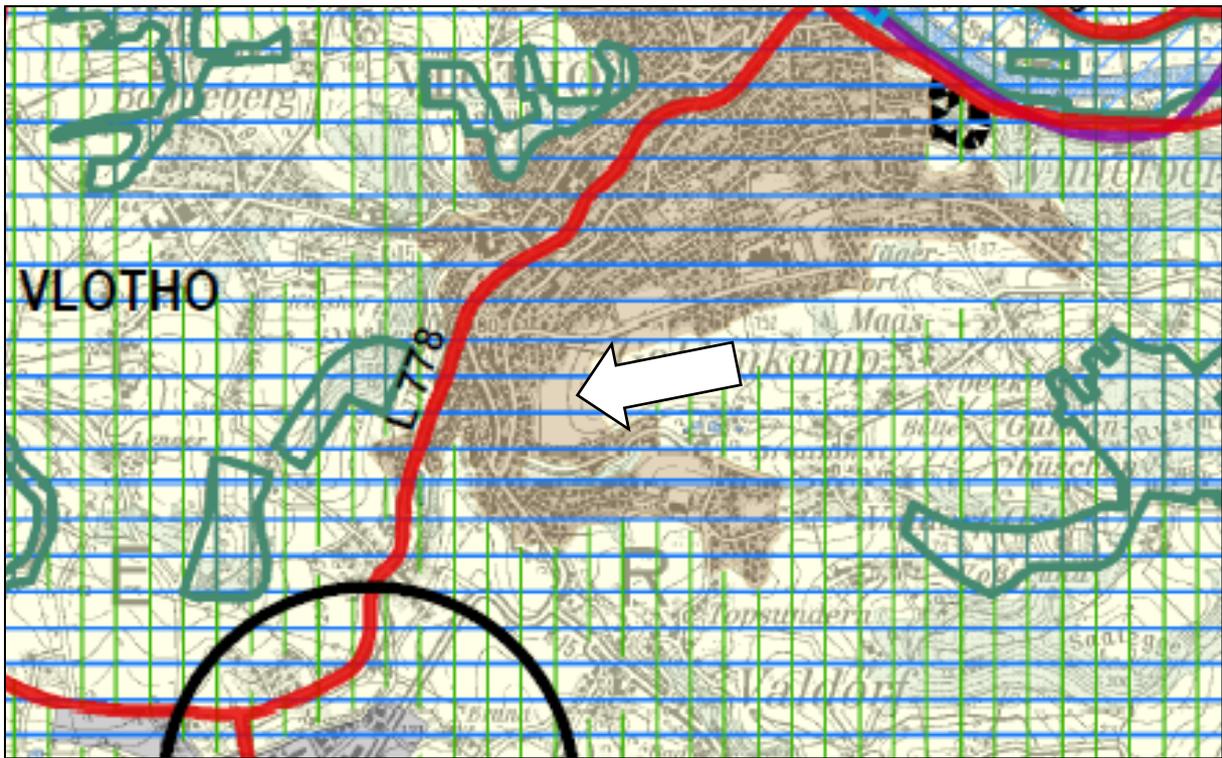
Die dargestellten ASB dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur gemäß dem nachgewiesenen, aktuellen Bedarf umgesetzt werden. [...]

In den dargestellten ASB sollen vorrangig Wohnsiedlungsfunktionen erfüllt werden. Dem ASB sind deshalb - neben Wohnsiedlungsflächen - auch alle Flächen, die mit dieser Funktion zusammenhängen, insbesondere Flächen für Gemeinbedarfseinrichtungen, für die öffentliche und private Versorgung, für den Verkehr, für Sporteinrichtungen und Kleingärten zuzuordnen. Darüber hinaus enthalten sie auch innerörtliche Grün- und Freiflächen einschließlich Flächen für Maßnahmen im Sinne von § 1 a, Abs. 3 BauGB sowie kleinere Waldflächen. Sie schließen auch andersartig genutzte Flächen ein, wie z. B. gemischte Bauflächen oder Abstandsflächen.

Die dargestellten ASB bestehen aus bereits genutzten Wohnsiedlungsflächen und den vorzuhaltenden Reserveflächen. Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet, öffentliche Grünflächen und öffentliche Straßenverkehrsflächen sowie Flächen zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers fest. Der Bebauungsplan steht insofern nicht im Widerspruch zu den o.g. Zielen des Regionalplanes.

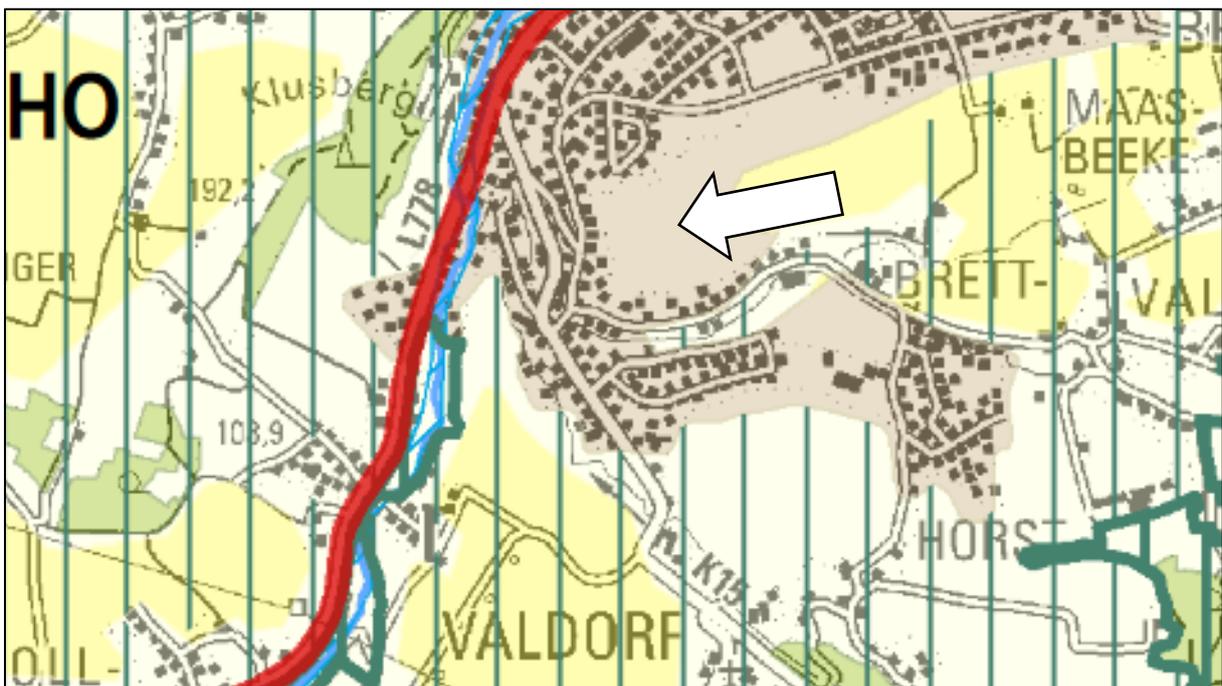
Das Plangebiet liegt ferner innerhalb eines Gebietes mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“. Überwiegende Flächen des Plangebietes liegen innerhalb des Heilquellenschutzgebietes (Nr. 371816) „Bad Oeynhausen“, Zone B (seit 01.05.2023). Die entsprechende Heilquellenschutzgebietsverordnung ist im Zuge der konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung entsprechend zu beachten. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Freiraumfunktion ist auch unter Berücksichtigung der angrenzenden, ebenfalls innerhalb des Gebietes „Grundwasser- und Gewässerschutz“ sowie der bereits im Heilquellenschutzgebiet gelegenen Wohnsiedlungsbereiche nicht ableitbar.

Abb.: Ausschnitt aus der 22. Änderung des Regionalplanes – Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (2016), (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



Seitens der Bezirksregierung Detmold wird derzeit das Verfahren zur Aufstellung eines einheitlichen Regionalplanes für den gesamten Planungsraum Ostwestfalen-Lippe (OWL) durchgeführt. In dem noch nicht rechtswirksamen Entwurf 2023 des Regionalplanes OWL wird das Plangebiet weiterhin unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die bisherige Kennzeichnung des Gebietes mit der Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ ist jedoch entfallen.

Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL (Entwurf 2023), (Lage des Plangebietes durch Pfeil markiert)



2 Aufgaben des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll als verbindlicher Bauleitplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Dabei sollen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Der Bebauungsplan ist darüber hinaus auch Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.

In diesem Sinne soll der Bebauungsplan Nr. V 21 die für seinen räumlichen Geltungsbereich zutreffenden städtebaulichen Ziele sichern helfen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu seiner Verwirklichung schaffen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V 21 erstreckt sich auf Flächen am nordöstlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Valdorf und wird wie folgt räumlich begrenzt:

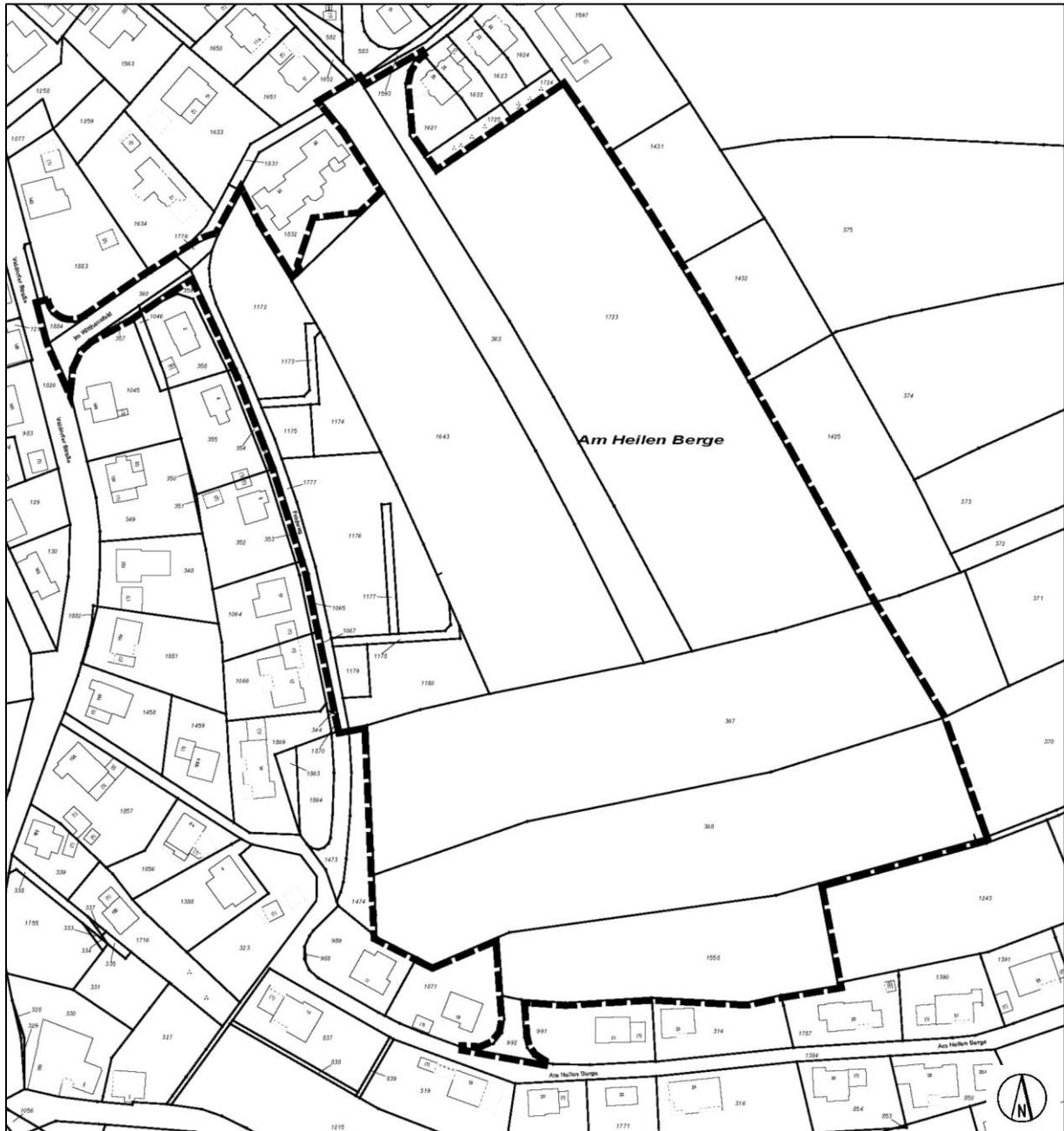
- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flst. 1883, entlang der südlichen Grenze des Flst. 1634 bis zu dem südwestlichen Grenzpunkt des Flst. 1776 (Im Witthausfeld), von diesem Grenzpunkt aus durch das Flst. 1776 auf dessen östliche Grenze verlaufend, weiter entlang dieser Grenze in nördliche Richtung verlaufend, anschließend durch die westliche Grenze des Flst. 1832, auf einer Länge von 5,5 m durch die südliche Grenze des Flst. 1832, dann durch eine gedachte Linie, die zunächst auf einer Länge von 2 m in nordwestliche Richtung in das Flst. 1832 hineinläuft, anschließend abknickend auf einer Länge von 16 m in nördliche Richtung verläuft und danach wieder in einem Abstand von 15,5 m auf die südliche Grenze des Flst. 1832 zurück läuft. Im Anschluss weiter durch die südliche und östliche Grenze des Flst. 1832, die östliche Grenze des Flst. 1831, die südlichen Grenzen der Flst. 1651 und 1652, die südliche Grenze des Flst. 1596, die westliche Grenze des Flst. 1621 sowie die westliche und südliche Grenze des Flst. 1725 und die südliche Grenze des Flst. 1724,
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flst. 1597, 1431, 1432 und 1425, das Flst. 367 ausgehend vom südwestlichsten Grenzpunkt des Flst. 1425 querend und auf den nordwestlichsten Grenzpunkt des Flst. 370 zulaufend, anschließend durch die westliche Grenze des Flst. 370,
- im Süden: durch die nördliche und westliche Grenze des Flst. 369, die westliche Grenze des Flst. 1243, die nördlichen Grenzen der Flst. 1787 und 314 sowie die nördliche und westliche Grenze des Flst. 991, weiter durch die nördliche Grenze des Flst. 1384 (Am Heilen Berge), anschließend weiter durch die östliche und nördliche Grenze des Flst. 1871 sowie die nördliche Grenze des Flst. 989,
- im Westen: durch die östliche und nördliche Grenze des Flst. 1474, die nördliche Grenze des Flst. 1473 sowie die östlichen Grenzen der Flst. 1870, 344, 1067, 1065, 353 und 354, weiter auf einer Länge von 35 m durch die östliche Grenze des Flst. 359, anschließend auf den nordwestlichen

Grenzpunkt des Flst. 1046 zulaufend, dabei die Flst. 359 und 357 querend, danach durch die nördliche Grenze des Flst. 1045 und auf einer Länge von 30 m durch die östliche Grenze des Flst. 1826 in nördliche Richtung, ausgehend von der östlichen Grenze des Flst. 1826 das Flst. 1884 orthogonal querend bis auf die südliche Grenze des Flst. 1883 zulaufend.

Die Flurstücke des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Valdorf, Flur 4.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. V 21 werden in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 verbindlich dargestellt.

Abb.: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 (i.O.), © 2023 Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW)



3.2 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

3.2.1 Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung

Der Bebauungsplan Nr. V 21 erstreckt sich auf Flächen am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Valdorf im Übergangsbereich zum Ortsteil Vlotho Stadt und stellt sich überwiegend als unbebaute Ackerfläche sowie westlich als Grünfläche dar.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung entlang der Straße *Am Heilen Berge* und im Westen an den einseitig mit Wohnhäusern bebauten *Feldweg* sowie im Norden an die südlich entlang der Straße *Im Witthausfeld* anschließende Wohnbebauung.

Die sich dem Plangebiet nördlich, westlich und südlich anschließenden Siedlungsbereiche werden im Wesentlichen durch Wohngebäude geprägt. Im Süden werden diese mit waldartigen Gehölzbeständen entlang der Nord- und teilweise Südseite der *Bretthorststraße* sowie nördlich der Straße *Hessenland* durchzogen. Weiter südöstlich befinden sich zwischen den Straßen *Hessenland* und *Topfsundernweg* die Hans-Schwarze-Grundschule Valdorf, der Evangelische Kindergarten Valdorf sowie ein Spielplatz (Grundschule Valdorf). Ebenso befindet sich in diesem Bereich der örtliche Tennis-Club mit den zugehörigen Tennisplätzen. Im weiteren östlichen Verlauf der *Bretthorststraße* finden sich neben einem Möbelgeschäft auch ein Friseur sowie ein Kfz-Ersatzteilgeschäft.

Entlang der weiter westlich verlaufenden *Salzuflener Straße (K 15)* gehen die sich dem Plangebiet anschließenden Wohnsiedlungsbereiche in gemischte Nutzungsstrukturen über.

Im Norden schließen sich zunächst ebenfalls weitere Wohnsiedlungsbereiche beidseits der Straßen *Im Witthausfeld* und *Auf dem Berkenstein* an. Zudem befindet sich darin integriert der Standort der HuFa Schaumstoffverarbeitungs GmbH. Im weiteren nördlichen Anschluss, nördlich der *Südspange* setzen sich die Wohnsiedlungsbereiche weiter fort. Hier finden sich zudem ergänzende wohngebietsverträgliche Nutzungen (z.B. Tagespflegeeinrichtungen, Fitness-Studio, Fahrradgeschäft, Kindertagesstätte).

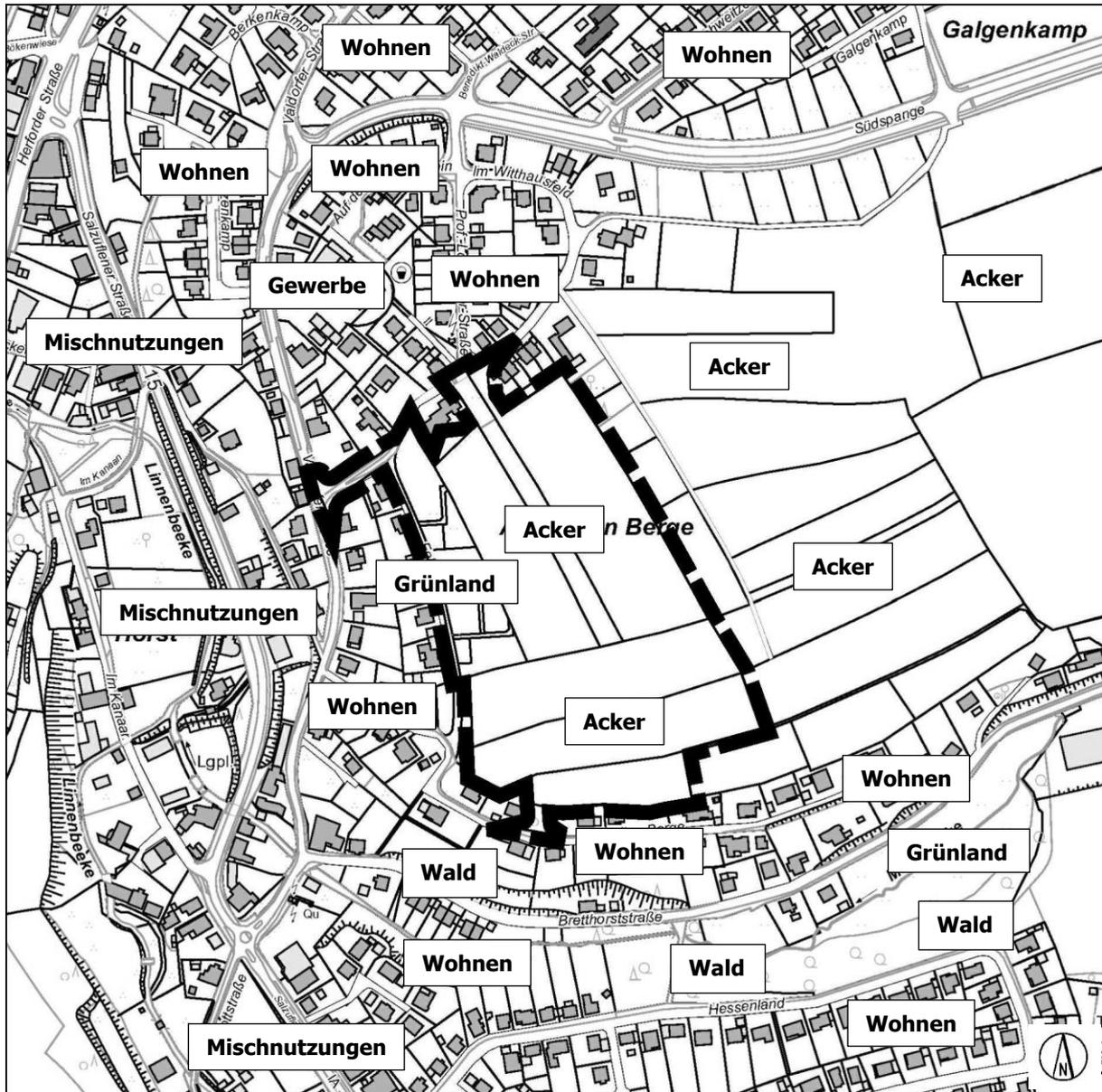
Im weiteren nördlichen Verlauf schließt sich der Ortsteil Vlotho Stadt an. Hier befinden sich zahlreiche Einzelhandelsbetriebe, darunter mehrere Einkaufsmärkte zur Deckung des täglichen Bedarfes sowie zahlreiche weitere Betriebe und Einrichtungen, die zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des allgemeinen, tägliche Bedarfs dienen.

Im Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes. Weder innerhalb noch außerhalb des hier in Rede stehenden Plangebietes befinden sich Nutzungen oder Einrichtungen, die auf die hier geplante Ausweisung eines WA-Gebietes und den zukünftig darin zu erwartenden Nutzungen erheblich beeinträchtigenden Einfluss haben. Nutzungskonflikte sind daher nicht erkennbar.

Die im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen und den Siedlungsbereich prägenden Nutzungen werden nachfolgend abgebildet.

Abb.: Räumliche Lage und Nutzungsstrukturen im Plangebiet und dessen Umfeld (Kartengrundlage: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte NRW (ABK) M 1:5.000, © 2023 Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW)



3.2.2 Baurechtliche Situation

Das Plangebiet selbst stellt sich bislang überwiegend als unbeplante Fläche im Außenbereich dar. Für eine Teilfläche am westlichen Plangebietsrand liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“ vor. Weitere in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befindliche rechtsverbindliche Bebauungspläne liegen nicht vor.

➤ **Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“**

Der Bebauungsplan Nr. 7 setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,4, einer I- bis II-geschossigen und offenen Bauweise sowie einer Geschossflächenzahl von 0,5 (1 Vollgeschoss) bzw. 0,8 (2 Vollgeschosse) fest.

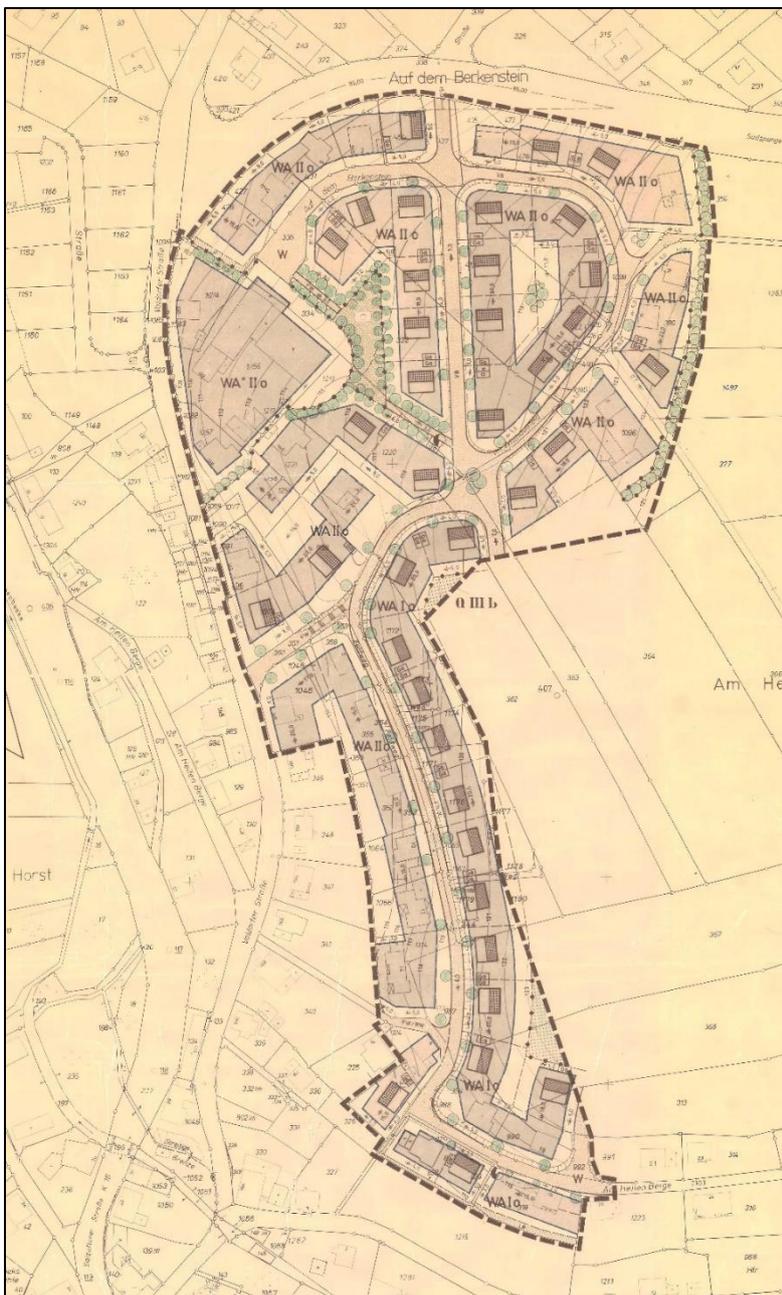
Es werden straßenbegleitende überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 13 bis 20 m bzw. davon abweichend entsprechend des Gebäudebestandes festgesetzt. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes ist ein 5 m breiter Flächenstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auch straßenbegleitend sind anzupflanzende Einzelbäume festgesetzt. Im nördlichen Plangebiet ist zudem eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt.

Neben Straßenverkehrsflächen werden zudem sonstige Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg/Radweg“ festgesetzt.

Ergänzend sind zudem örtliche Bauvorschriften zu Dachformen, Stützmauern, Höhenlagen baulicher Anlagen, Gebäudestellung und Garagen Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ein Nutzungskonflikt mit dem im Plangebiet hinzutretenden Allgemeinen Wohngebiet ist nicht ableitbar.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“



3.3 Überplanung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 21 ist eine Überplanung des westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“ verbunden.

Für die Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an die angrenzenden Straßen *Im Witthausfeld* im Norden, *Valdorfer Straße* im Westen sowie *Am Heilen Berge* im Süden erfolgt eine Überplanung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 bereits festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie einzelner Teilflächen des bislang festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes östlich des *Feldweges*.

Im Bereich des nördlichen Anschlusses an die Straße *Im Witthausfeld* wird die zur Erschließung erforderliche Straßenverkehrsfläche in einer erforderlichen Breite von 8,5 m festgesetzt. Für die an dieser Stelle seitlich verbleibenden und festgesetzten Straßenverkehrsflächen des hier bislang vorgesehenen Straßenanschlusses im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt eine Rücknahme zu Gunsten der Erweiterung der angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete. Die betroffenen Bereiche werden entsprechend als nicht überbaubare Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

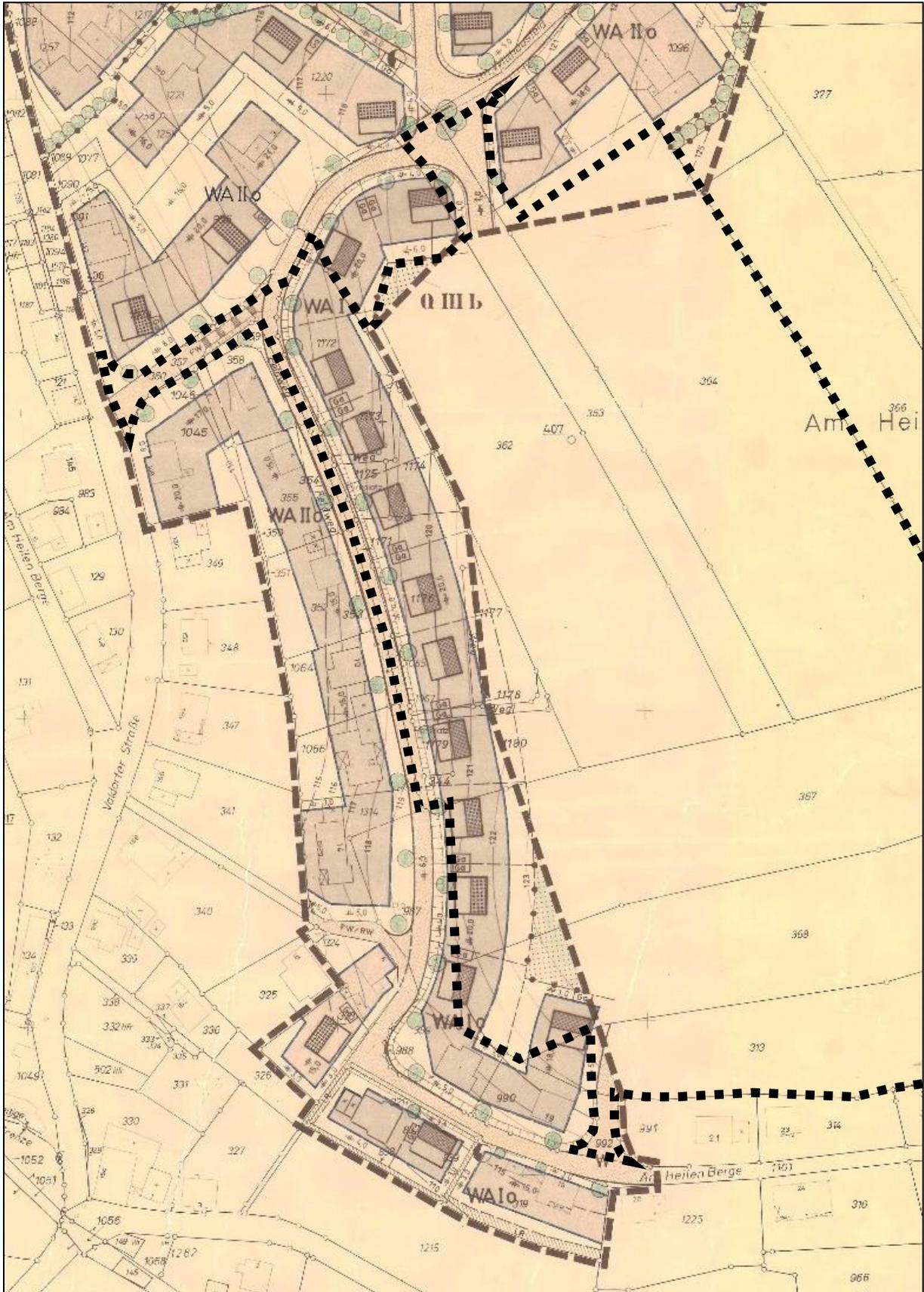
Auch die in diesem Bereich bislang festgesetzte kleinräumige Fläche für die Landwirtschaft wird zu Gunsten des v.g. Allgemeinen Wohngebietes zurückgenommen. Unter Berücksichtigung des zukünftig südlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes ist der ursprüngliche Zweck der Festsetzung zur randlichen Abgrenzung und Definition der angrenzenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsfläche nicht mehr gegeben. Die betroffene Teilfläche wird bereits gegenwärtig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sondern ist dem Grundstück *Im Witthausfeld 30/32* zugeordnet und entsprechend als Gartenfläche angelegt. Der betroffene Bereich wird entsprechend ebenfalls als nicht überbaubare Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt.

Im Süden wird die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 festgesetzte Straßenverkehrsfläche, die bislang als Stichweg von der Straße *Am Heilen Berge* nach Norden führt und der Erschließung eines in zweiter Baureihe ausgewiesenen Bauplatzes diente, in die Planung einbezogen und in das Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. V 21 integriert.

Für die Flächen östlichen des *Feldweges* erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. V 21 im südlichen Bereich die Neuordnung des dort bislang festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes und der zugehörigen überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Realisierung der betroffenen Bauzeile konnte in der Vergangenheit u.a. aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Böschungsbereich) nicht erfolgen, sodass die betreffenden Flächen in das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. V 21 einbezogen wurden und zukünftig über die Planstraße von Osten aus erschlossen werden sollen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden parallel zur Planstraße in einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Die bislang ebenfalls in diesem Bereich festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft entfällt.

Das im nördlichen Bereich des *Feldweges* bislang festgesetzte Allgemeine Wohngebiet entfällt zu Gunsten der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ sowie einer Fläche zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers zur Realisierung eines Regenrückhaltebeckens. Zudem wird in diesem Bereich eine öffentliche Straßenverkehrsfläche zur Anbindung des Plangebietes an die *Valdorfer Straße* festgesetzt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 bislang festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg/Radweg“ wird in diesem Zusammenhang ebenfalls überplant. Ferner erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ für eine sich darstellende Restfläche des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes im Einmündungsbereich der Planstraße in die Straße *Im Witthausfeld*.

Abb.: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“ mit Kennzeichnung des Bereiches der Überplanung



3.4 Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. V 21 soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des auf die Stadt Vlotho, insbesondere auf den Siedlungsbereich Valdorf im Nahbereich zum Ortsteil Vlotho Stadt, bezogenen Wohnbedarfs schaffen. Hierbei sollen insbesondere die Wohnbedarfe gedeckt werden, die auf die Realisierung von überwiegend freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie auf sonstige, individuelle und kosten-, flächen- und energiesparende Bauweisen abzielen. Zu diesem Zweck werden auf der Grundlage der im wirksamen Flächennutzungsplan sowie der in Aufstellung befindlichen 4. Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich dargestellten Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, eine offene Bauweise, eine Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, öffentliche Grünflächen, Flächen zur Rückhaltung und Ableitung des Oberflächenwassers sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Stadt Vlotho strebt die Entwicklung eines städtebaulich hochwertigen Wohngebietes an, das sowohl den individuellen Anforderungen der Bauwilligen an eine hochwertige Architektur entspricht als auch die öffentlichen Anforderungen an ein kosten-, flächen- und energiesparendes Bauen berücksichtigt. Durch die unmittelbare Nähe der in den Ortsteilen Valdorf und Vlotho Stadt befindlichen Gemeinbedarfseinrichtungen sowie des in Vlotho befindlichen Bahnhofes ist dieser Wohnstandort städtebaulich außerordentlich begünstigt. Insbesondere die unmittelbare Nähe zu den Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelgeschäfte, Sparkassen und Banken sowie schulische Einrichtungen, Betreuungseinrichtungen und ÖPNV-Anschlüsse) stellen aufgrund der kurzen Wege sehr gute städtebauliche Voraussetzungen zur Deckung des Baulandbedarfs dar.

Ziel der vorliegenden städtebaulichen Konzeption ist die Schaffung eines eigenständigen und sich in die Umgebung einfügenden hochwertigen Wohnquartiers mit einem klar gegliederten Bebauungszusammenhang und einer angemessenen landschaftsgerechten Integration der neu hinzukommenden Gebäude. Die gewählte städtebauliche Struktur soll sich in den gestalterischen und funktionalen Kontext der umgebenden Baugebiete (u.a. „Auf dem Berkenstein“) einfügen, um keine städtebaulichen und landschaftsplanerischen Spannungen auszulösen. Dabei bilden die Gebäude der angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche den gestalterischen Maßstab.

Der Bebauungsplan bewirkt im Zusammenhang mit den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen eine städtebauliche und landschaftsplanerisch sinnvolle Ergänzung und Abrundung des nördlichen Siedlungsbereiches von Valdorf, sodass eine städtebaulich wie landschaftsplanerisch verträgliche Integration der hinzutretenden Siedlung in den Siedlungsrand gewährleistet werden kann.

Klare Differenzierungen der Raum- und Freiraumstruktur sowie die Schaffung von Orientierungsmerkmalen zur Verstärkung der städtebaulichen Qualitäten sowie die Kombination von Grünflächen und Anlagen zur naturnahen Oberflächenwasserbewirtschaftung (Becken) sind hierbei wesentliche Entwurfsprinzipien. Gleichzeitig schränken die Raumanforderungen der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen die gestalterischen Möglichkeiten ein. Hierbei geht es um die Flächenbereitstellung von öffentlichen Straßen und Entwässerungsflächen (Becken).

Die wesentlichen Strukturen des für diese Siedlungsentwicklung ausgearbeiteten städtebaulichen Konzeptes sind Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Der mit diesem Bebauungsplan verbundene städtebauliche Entwurf ist nachfolgend zur Verdeutlichung der städtebaulichen Idee in Bezug auf die angestrebte Bebauungsstruktur, Dichte, Zuordnung von Frei- und Grünflächen sowie die Lage der Verkehrsflächen mit ihren Verknüpfungsbereichen an die bestehenden Verkehrs- und Erschließungsanlagen dargestellt.

Abb.: Auszug aus dem städtebaulichen Entwurf (Planungsbüro Reinold), Kartengrundlage ALKIS, M 1:1.000 i.O., © 2023 Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW



Im Vordergrund des städtebaulichen Entwurfes steht die Schaffung eines Wohnquartiers, das durch die Nähe zum Stadtkern und durch eine gute verkehrliche Anbindung an die örtlichen Einrichtungen der Daseinsgrundversorgung und die ÖPNV-Einrichtungen den auf die Stadt Vlotho bezogenen individuellen Wohnbaulandbedarf decken soll.

Dabei soll das zukünftige Baugebiet ein Wohnangebot sowohl für junge Familien als auch für ältere Bevölkerungsgruppen schaffen, die in Bezug auf die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen einen überdurchschnittlich hohen gestalterischen und energetischen Anspruch realisieren und die Vorzüge der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen Einrichtungen der Grundversorgung der Bevölkerung beanspruchen wollen.

Als Bauformen stehen auch aufgrund der Gewährleistung einer homogenen Siedlungsentwicklung zu den nördlich, westlich und südlich sich anschließenden Baugebieten zunächst Einzelhäuser im Vordergrund. Doppelhäuser sollen grundsätzlich jedoch ermöglicht werden, um auch die Anforderungen an besonders flächen- und energiesparende Wohnformen berücksichtigen zu können. Diese sind aus den ausreichenden Frontbreiten der Grundstücke durch Teilung jeweils entwickelbar.

Neben der Wohnnutzung sollen auch für die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO in WA-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen und Möglichkeiten geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die zu der den Gebietscharakter prägenden Hauptnutzung Wohnen die lokale Bedarfslage nach derartigen Nutzungen berücksichtigen soll. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung werden auf der Grundlage nach Art und Umfang der geplanten Nutzungen die Aspekte der Verträglichkeit mit den Wohnnutzungen geprüft.

Damit sich die hinzutretenden baulichen Anlagen in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft integrieren, werden die Maße der baulichen Nutzung in Anlehnung an die umgebenden und den bestehenden Siedlungsbereich prägenden baulichen Dichten und Höhen der Gebäude als maßstabgebend berücksichtigt.

Als Maße der baulichen Nutzung werden eine eingeschossige, offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ) festgesetzt. Ergänzende Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zu überbaubaren Grundstücksflächen stellen die städtebauliche Integration in den Siedlungsrand sicher und nehmen Rücksicht auf die lokalen Bodenverhältnisse.

Zur Berücksichtigung des Siedlungsrandes und der diesen bisher prägenden offenen und locker strukturierten Bebauung wird eine offene Bauweise der ortstypischen und lockeren Siedlungsstruktur Rechnung tragen.

Die Prüfung der Leistungsfähigkeit der angrenzend verlaufenden öffentlichen Verkehrsflächen und Einmündungsbereiche wird durch ein Verkehrsgutachten beurteilt und ebenfalls berücksichtigt, um die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des auf den angrenzenden öffentlichen Straßen fließenden Verkehrs zu berücksichtigen. *Die entsprechenden Ergebnisse werden zur öffentlichen Auslegung dargelegt.*

Um eine geordnete Ableitung des im Plangebiet anfallenden und nicht verunreinigten Oberflächenwassers sicherzustellen, wird eine Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" festgesetzt. Zudem wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze zum Schutz vor von außerhalb zufließendem Oberflächenwasser eine Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ festgesetzt.

Zur hinreichenden landschaftsgerechten Integration der hinzutretenden Bebauung wird entlang der östlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Da sich im Süden beidseits der Straße *Am Heilen Berge* bereits weitere Wohnbebauung anschließt, ist im Südosten eine nur auf 3 m begrenzte Breite des Pflanzstreifens vorgesehen. Eine darüber hinausgehende Breite des Anpflanzstreifens wäre mit Blick auf den sich in diesem Bereich unmittelbar anschließenden Siedlungsbereich nicht verhältnismäßig.

Um eine Integration der hinzutretenden Bebauung in den Siedlungszusammenhang und in den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft zu gewährleisten, werden zudem auch örtliche Bauvorschriften Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die nördlich angrenzend verlaufende Straße *Im Witthausfeld*, die *Valdorfer Straße* im Westen und die *Prof.-Lohmeyer-Straße* im Norden. Eine Anbindung an die Straße *Am Heilen Berge* im Süden wird es ebenfalls geben. Diese ermöglicht eine Entlastung der Straße *Am Heilen Berge*.

Das mit dem naturschutzrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft verbundene Kompensationserfordernis wird über das Ökokonto der Stadt Vlotho ausgeglichen werden.

Planungserfordernis

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Erforderlich im Sinne dieser Vorschrift ist eine bauleitplanerische Regelung dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen, die sich bereits vollziehen, in geordnete Bahnen zu lenken, sowie dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, es zu ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sie für gegeben erachtet. Die Gemeinde darf bauleitplanerisch auf einen konkreten Bauwunsch reagieren, indem sie ein diesem Bauwunsch entsprechendes positives Konzept entwickelt und die planerischen Voraussetzungen dafür schafft. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist eine daraufhin eingeleitete Planung indes nur dann, wenn sich das Planungsvorhaben nicht darin erschöpft, die Interessen des Investors durchzusetzen, sondern zumindest auch ein öffentliches Interesse für das Planvorhaben reklamieren kann (vgl. OVG Lüneburg v. 24.3.2003 – 1 KN 3206/01 -).

Das öffentliche Interesse resultiert aus der angestrebten Deckung des sich auf die Stadt Vlotho beziehenden Wohnbaulandbedarfs.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die innerhalb des Bebauungsplanes festgesetzten Baugebiete wird zur Deckung des lokalen Wohnbedarfs in Anlehnung an die nördlich, westlich und südlich bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche und auf der Grundlage der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Nachfolgend werden die im WA-Gebiet zulässigen Nutzungsstrukturen durch textliche Festsetzungen definiert:

§ 1 Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet (WA)

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

(1) Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA-Gebiet) sind die nachfolgend aufgeführten Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(2) Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- *Anlagen für Verwaltungen,*
- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen.*

Der Siedlungsabschnitt soll sich aufgrund der Ortsrandlage hinsichtlich der Nutzungsstruktur und Bauweise in den durch die vorhandene Wohnnutzung geprägten Ortsrand einfügen. Die bestehenden und diesen Siedlungsrand prägenden Wohnnutzungsstrukturen sollen homogen fortgesetzt werden.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sollen jedoch neben der Deckung des Wohnbedarfs auch die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein in WA-Gebieten zulässigen Nutzungen und Einrichtungen zugelassen werden, um einen Beitrag zur Versorgung des Gebietes zu leisten. Hierzu zählen die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Vor dem Hintergrund der Förderung der Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen diese wohngebietsverträglichen Nutzungen neben der v.g. Verbesserung der Versorgung auch als wohnortnahe Arbeitsstätten planungsrechtlich zugelassen werden. Dies gilt auch für die Ausübung von freien Berufen als auch für die Ausübung unterschiedlicher Formen des „Home-Office“. In diesem Zusammenhang sollen auch Nutzungen, die der Betreuung von Kindern und/oder sonstigen betreuungspflichtigen Personen dienen, planungsrechtlich zugelassen werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen nicht dazu beitragen werden, das Wohnen erheblich zu beeinträchtigen. Vielmehr können diese auch dazu beitragen, die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu sichern.

Grundlegende Versorgungs- sowie Möglichkeiten der Ausübung betriebsbezogener Bürotätigkeiten auch im Sinne der Ausübung von freien Berufen können damit im Gebiet angeboten werden. Von diesen Nutzungen geht in der Regel keine die Wohnnutzung erheblich beeinträchtigende Störung aus, wenn es sich nur um freie Berufe oder kleinere Handwerksunternehmen, nicht jedoch um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe handelt.

Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt.

Da im WA-Gebiet primär der lokal erkennbare Baulandbedarf gedeckt werden soll, werden zur Gewährleistung einer mit dem bestehenden Wohnumfeld zu vereinbarenden Nutzungsstruktur Nutzungen und Einrichtungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die dazu geeignet sind, die Wohnqualität der benachbarten und in diesem Bereich neu hinzukommenden Wohnnutzungen durch betriebsbedingte Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrten) zu beeinträchtigen oder sich auch aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme nicht mit dem städtebaulichen Ziel der Deckung des Baulandbedarfes vereinbaren lassen, auch innerhalb dieses WA-Gebietes nicht zugelassen.

Diese Festsetzung soll auch mit Rücksicht auf die in der unmittelbaren Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen dafür Sorge tragen, dass keine Nutzungen zugelassen werden, die grundsätzlich zur Entstehung eines Immissionskonfliktes in Folge von städtebaulichen Spannungen geeignet wären.

Der Ausschluss der Nutzungen erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind dazu geeignet störende Verkehre in das Baugebiet zu ziehen und damit die Wohnqualität in Folge der vermehrt auftretenden Park- und Suchverkehre zu beeinträchtigen. Hierzu zählen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen. Tankstellen und Gartenbaubetriebe benötigen große Flächen. Dieses würde dem Ziel des Bebauungsplanes, den kurz- und mittelfristigen Wohnbaulandbedarf zu berücksichtigen, entgegenstehen. Diese Nutzungen können auch auf andere, im Siedlungszusammenhang der Stadt bzw. der unmittelbar benachbarten Gemeinden bestehende Flächen ausweichen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

- *Grundflächenzahl und deren Überschreitung*

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine für diesen Bereich typische Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt den Anteil der max. überbaubaren Grundstücksfläche bezogen auf die Grundstücksgröße an. Die gewählte Grundflächenzahl entspricht der in der Umgebung bereits realisierten Bebauungsdichte und

trägt dazu bei, dass diese auch bei den hinzukommenden Grundstücksflächen beachtet und nicht überschritten wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen (Garagen und Nebenanlagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO) um max. 50 % überschritten werden. Hierdurch sollen auch die Wohnbedürfnisse berücksichtigt werden, die sich auf den Außenwohnbereich auswirken (Gartenhäuser etc.) und für die Ordnung des ruhenden Verkehrs bedeutsam sind.

- *Geschossflächenzahl*

Für die beschriebenen Erweiterungsflächen des WA-Gebietes an der Straße *Im Witthausfeld* wird die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die anschließenden WA-Gebiete festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8 unverändert übernommen.

- *Bauweise und Vollgeschosse*

Aus städtebaulicher und landschaftspflegerischer Sicht werden die Bereiche mit Ortsrandlage im Hinblick auf die zukünftige Ausformung des Ortsrandes als sensibel angesehen. Daher sollen die zukünftigen Gebäude, insbesondere in Randlage zu benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, eher gestalterisch zurückhaltend in Erscheinung treten.

Die unterschiedlichen Wohnansprüche die sich im Wesentlichen auf die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern beziehen, sollen innerhalb des WA-Gebietes durch die Festsetzung einer Bebauung in I-geschossiger und offener Bauweise berücksichtigt werden. Diese Bebauungsstrukturen gewährleisten eine dem lokal erkennbaren Baulandbedarf angemessene Berücksichtigung der individuellen Bebauungsbedürfnisse, insbesondere der flächen-, energie- und kostensparenden Bauformen und ein angemessenes Einfügen der hinzukommenden Bebauung in den bereits bestehenden Siedlungszusammenhang.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Doppelhäusern trägt darüber hinaus einem schonenden Umgang mit Grund und Boden und einer wirtschaftlichen und individuellen Bauweise und damit auch der lokalen Nachfrage nach entsprechenden Bauformen Rechnung.

Im WA-Gebiet an der Straße *Im Witthausfeld* erfolgt in Anlehnung an das angrenzend festgesetzte Allgemeine Wohngebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 eine Begrenzung auf 2 Vollgeschosse.

- *Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe)*

Die vorhandene landschaftliche Situation des Plangebietes ist derart geprägt, dass die in den südlich, westlich und nördlich benachbarten Baugebieten vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohnhäuser derzeit den Siedlungsrand bilden und die Höhenentwicklung und Ansicht der gegenwärtigen Ortsrandlage vorgeben. Aufgrund der besonderen landschaftlichen und topografischen Situation des Plangebietes und der umgebenden freien und bebauten Landschaft wirkt sich die Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude langfristig auf das Gepräge des Siedlungsrandes aus. Die Festsetzung der max. Gebäudehöhe wird daher für erforderlich gehalten, um voluminöse Baukörper am Ortsrand zu vermeiden bzw. diese nur in dem bereits vorhandenen baulichen Kontext zuzulassen.

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Höhe der baulichen Anlagen (=Gebäudehöhe) daher auf max. 9,50 m begrenzt, damit die am Siedlungsrand hinzukommenden baulichen Anlagen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung in den Siedlungszusammenhang integriert und ein harmonischer Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft gewährleistet werden kann. Als maßgeblicher Bezugspunkt wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert.

Innerhalb des WA-Gebietes wird darüber hinaus, bei einer Bebauung mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 15 Grad, die Höhe der Gebäude auf 7,00 m begrenzt, da aufgrund der in diesem Bereich gewollten kosten-, flächen- und energiesparenden Bauweise gegenüber dem übrigen WA-Gebiet Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer absehbar realisiert werden können. Diese Höhenentwicklung lässt eine den individuellen Wohnbedürfnissen entsprechende effektive Bebauung zu, ohne die traditionellen Bauformen (z.B. Wohngebäude mit geneigtem Dach mit 15 bis 48 Grad Dachneigung und einer Höhenbegrenzung von 9,50 m) gestalterisch zu beeinträchtigen oder gar städtebauliche Spannungen dadurch auszulösen.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut definiert. Diesen stellt bei Gebäuden mit geneigten Dachformen der First und bei Gebäuden mit Flachdach der obere Dachabschluss bzw. die Attika dar.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar/Photovoltaik) um bis zu 0,50 m zulässig. Hierdurch kann eine bei Flachdächern in der Regel erforderliche geringfügige Aufständigung bzw. Schrägstellung der entsprechenden Module angemessen berücksichtigt werden.

Als untere Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen sind die in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Höhenlagen (m ü NHN) maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster. Sollte eine bauliche Anlage mehr als einen Höhenpunkt mit ihrem Grundriss erfassen oder zwei Bezugspunkte in gleicher Entfernung zu einer geplanten baulichen Anlage liegen, so gilt der höhere Bezugspunkt.

Hinweis: Die zur Ermittlung der Gebäudehöhe erforderlichen unteren Bezugspunkte werden im weiteren Verfahren eingemessen und zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan festgesetzt.

§ 2 Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- (1) *Die max. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe = GH) ist durch Planzeichen festgesetzt. Innerhalb des WA-Gebietes wird die Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung unter 15 Grad auf max. 7,00 m begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten unabhängig von der Topografie des Baugrundstückes ab dem jeweils heranzuziehenden unteren Bezugspunkt. Als Gebäudehöhe wird der höchste Punkt der Dachhaut wie folgt definiert:*

Gebäude mit geneigten Dachformen: First

Gebäude mit Flachdach: oberer Dachabschluss/Attika

- (2) *Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach ist zugunsten der Errichtung von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solar/Photovoltaik) um bis zu 0,50 m zulässig.*

- (3) *Als untere Bezugspunkte für die Höhen baulicher Anlagen sind die in den überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Höhenlagen (m ü NHN) maßgebend. Für ein zu errichtendes Gebäude gilt als unterer Bezugspunkt jeweils die dem geplanten Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe in dem jeweiligen Baufenster. Sollte eine bauliche Anlage mehr als einen Höhenpunkt mit ihrem Grundriss erfassen oder zwei Bezugspunkte in gleicher Entfernung zu einer geplanten baulichen Anlage liegen, so gilt der höhere Bezugspunkt.*

4.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Damit sich die durch diese Bauleitplanung hinzukommende Bebauungsstruktur auch im Hinblick auf die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in die bisher locker bebauten Siedlungsbereiche der unmittelbaren Umgebung einfügt, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Festsetzungen zur Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden Gegenstand des Bebauungsplanes.

Die zur Erschließung vorgesehenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind derart dimensioniert, dass der ruhende Verkehr gem. den Anforderungen der Landesbauordnung NRW primär auf den Grundstücksflächen untergebracht werden muss. Bei einer erhöhten Wohnungsdichte ist zu befürchten, dass der Parkraumdruck weder auf den privaten noch auf den öffentlichen Flächen gesichert werden kann. Zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen ist die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude erforderlich.

Um eine ortsuntypische Siedlungsdichte zu vermeiden, wird daher die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen bei einem Wohngebäude bzw. bei der Errichtung von 2 oder mehr Wohngebäuden auf einem Grundstück auf max. 1 Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird maximal 1 Wohnung je Wohngebäude zugelassen. Der Begriff Doppelhaus stellt dabei auf ein Wohngebäude mit realer Teilung durch eine Grundstücksgrenze ab. Bei einem sogenannten „Doppelhaus“ auf einem Baugrundstück, das faktisch ein Einzelhaus (Wohngebäude) darstellen würde, wären nur 2 Wohnungen insgesamt (also pro „Haushälfte“ nur eine Wohnung) zulässig.

§ 3 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA-Gebietes wird die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt begrenzt:

| | |
|---------------------------------------|--|
| <i>bei Einzelhäusern:</i> | <i>max. 2 Wohnungen (bei einem Wohngebäude) bzw. max. 1 Wohnung (je Wohngebäude bei 2 oder mehr Wohngebäuden pro Grundstück)</i> |
| <i>bei Doppelhäusern/Hausgruppen:</i> | <i>max. 1 Wohnung (je Wohngebäude).</i> |

4.3 Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche)

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt.

Die Baugrenzen halten innerhalb des WA-Gebietes zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sowie den öffentlichen Grünflächen und den nördlichen Plangebietsgrenzen Abstände von 3 m ein. Zu den randlich festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird hingegen kein Abstand eingehalten, um die individuelle Gestaltungsfreiheit bezogen auf die Gebäudestellung auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht weitergehend einzuschränken.

Im Südwesten werden die überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Breite von 20 m parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Süden werden eine Breite von 18 m sowie die erforderlichen Mindestgrenzabstände von 3 m berücksichtigt.

Hierdurch ergeben sich für die Flächen des WA-Gebietes zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen. Die festgesetzten Baugrenzen und damit definierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine den heutigen Wohnbedürfnissen angemessene Stellung der Baukörper und eine den individuellen Anforderungen an die Gartengestaltung angemessene Ausrichtung von baulichen Anlagen und Freiräumen zu.

Für die WA-Gebiete an der Straße *Im Witthausfeld* werden lediglich nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. In diesem Bereich sollen keine nachträglichen Eingriffe in die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 bislang definierten überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen.

4.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung gem. § 89 Abs. 1 BauO NRW

Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an die freie Feldflur, sowie der Geländetopografie und der daraus abzuleitenden besonders sensiblen Situation sind an zukünftige Baukörper besondere Anforderungen im Hinblick auf das Einfügen (Dachform/-farben) zu stellen. Dies gilt insbesondere, da zu den unmittelbar nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen ein aus gestalterischer Sicht harmonischer Übergangsbereich geschaffen werden soll.

Diese Anforderungen sollen den städtebaulichen Rahmen zur Einfügung der neuen Baukörper vorgeben, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit einzuschränken. Daher konzentriert sich die Festsetzung auf die Definition der o.g. Gestaltungselemente, um orts- und regionaluntypische geneigte Dachformen und untypische Farben, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes führen würden, zu vermeiden.

Insbesondere sollen damit folgende Ziele erreicht werden:

- harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage und
- Rücksicht auf den landschaftlich reizvollen und sensiblen Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft.

Ergänzend werden örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die Anzahl der Stellplätze für Pkw auf den jeweiligen Grundstücken und die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen erlassen.

4.4.1 Dachform und -farbe

Dachlandschaften tragen wesentlich zur Ortsbildsilhouette bei und prägen so das Erscheinungsbild eines Baugebietes aus der Ferne. Die Festsetzungen zu den Dachneigungen dienen dazu, eine vielfältige und gestalterisch harmonische Dachlandschaft zu erreichen, so dass die hinzukommenden baulichen Anlagen am Siedlungsrand nicht unmaßstäblich und daher auch nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

§ 2 Dächer

- (1) *Auf den innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes errichteten Hauptgebäuden sind geneigte Dächer mit Dachneigungen bis 48 Grad zulässig.*
- (2) *Flachdächer oder flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung gem. der textlichen Festsetzung § 8 (4) auszuführen.*
- (3) *Als Farben für die Dachdeckung sind die Farbtöne rot, braun, schwarz und anthrazit zulässig.*
- (4) *Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig.*
- (5) *Die unter Abs. 1 bis 3 aufgeführten Bauvorschriften gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen).*

Für die Ortschaften Valdorf sowie angrenzend Vlotho Stadt sind geneigte Dächer bis 48 Grad als typisch anzusehen. Um zu steile Dächer >48 Grad aufgrund ihrer fehlenden lokalen Prägung auszuschließen ist festgesetzt, dass Hauptgebäude des WA-Gebietes nur mit Dachneigungen bis 48 Grad zulässig sind. Dieses Spektrum der möglichen Dachneigung eröffnet den Bauherren genügend individuellen Gestaltungsspielraum (Dachgeschossnutzung etc.), sodass auch den heutigen (modernen) Gestaltungsanforderungen sowie den energetischen Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden Rechnung getragen werden kann.

Als Farbtöne für die Dachdeckung der Hauptbaukörper sind die Farben rot, braun, schwarz und anthrazit zulässig. Diese Farbtöne sind unter Berücksichtigung der in der Umgebung des Plangebietes heterogenen Dachlandschaft überwiegend prägend. Durch diese Festsetzungen sollen Dachfarben, die keine prägenden Merkmale aus der Umgebung kennen, ausgeschlossen werden. Hierbei kann es sich um blau, weiß, grau, gelb etc. handeln.

Zur flächenhaften Dachdeckung sind gebrannte Tonziegel sowie Betondachsteine zulässig. Hochglänzende (mit keramischer Überzugsmasse versehen) und stark reflektierende Dachziegel bzw. -steine, Metallbleche, Faserzement- und Kunststoffeindeckungen sind nicht zulässig. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung unter 15 Grad sind als Gründach mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen.

Die Angaben zur Dachneigung und -deckung gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Dachaufbauten, Dachfenster, Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Solaranlagen (einschl. der Anlagen für die Nutzung von Umgebungswärme) sowie Nebenanlagen, Garagen und Carports (offene Kleingaragen), da diese nicht in erheblichem Maße an der gestalterischen Prägung des Siedlungsbereiches teilnehmen.

Neuere Bauformen und -elemente wie Solaranlagen, Wintergärten und Energiedachkonstruktionen sind im Rahmen dieser Satzung zulässig und erwünscht, um neuzeitlichen und ökologischen Bauformen, insbesondere denjenigen, die mit einer kostenflächen- und energiesparenden Bauweise verbunden sind, Möglichkeiten der Anwendung zu eröffnen. Gründächer sollen dabei als kleinräumige und klimawirksame Bestandteile der Dachflächengestaltung (Rückhaltung von Oberflächenwasser, Beitrag zur Verdunstung, lokale Habitate) allgemein zugelassen werden.

4.4.2 Stellplätze für Pkw

Mit dem für dieses Wohnquartier angestrebten städtebaulichen Konzept wird die Deckung des Wohnbedarfs angestrebt. Dies bedingt, dass aufgrund der daraus resultierenden Wohnungsdichte ausreichend Einstellplätze zur Ordnung des ruhenden Verkehrs vorgehalten werden müssen. Grundlage hierfür sind die Vorschriften aus der BauO NRW. Diesen soll gefolgt werden, da sich in Vlotho gezeigt hat, dass sich ansonsten der Parkdruck und der Parksuchverkehr in den angrenzenden Wohngebieten stark erhöht. Im Plangebiet ist vorrangig die Realisierung von Einfamilienhäusern (Einzel-, Doppelhäuser) geplant, sodass hier 2 Stellplätze je Wohneinheit angemessen sind.

§ 3 Stellplätze für Pkw

Je Wohneinheit von Einzel- und Doppelhäusern sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

4.4.3 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung und eine landschafts- und ortsbildverträgliche Gestaltung der Grundstücksflächen sicherzustellen, sind Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen,

gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dies ergibt sich ebenfalls aus dem § 8 Abs. 1 BauO NRW, in dem eine entsprechende Durchgrünung der Freiflächen von Baugrundstücken festgelegt wird. In der jüngeren Vergangenheit finden sich in den Hausgärten häufig Steingärten, die dem Grunde nach einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden darstellen und bei der Grundflächenzahl als Flächenbefestigung einzubeziehen wären. Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten. Daher sind wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

§ 4 Gestaltung von Frei- und Gartenflächen

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig.

4.5 Verkehr

4.5.1 Anbindung an das Verkehrsnetz

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Norden über die Anbindung an die Straße *Im Witthausfeld* und *Prof.-Lohmeyer-Straße*, die im weiteren nördlichen Verlauf an die *Südspange* anbinden. Im Westen wird das Plangebiet über eine neue Anbindung an die Straße *Im Witthausfeld* an die *Valdorfer Straße* und über diese an die *Südspange* im Norden und die *Salzuflener Straße (K 15)* im Süden angebunden. Zudem ist von Süden her eine Anbindung an die Straße *Am Heilen Berge* vorgesehen, die jedoch lediglich zu der Entlastung der Straße *Am Heilen Berge* dienen soll.

Die Straßen sind zur Aufnahme des aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehrs ausreichend dimensioniert und für die Aufnahme des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommens grundsätzlich geeignet und entsprechend ausgebaut, sodass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.

4.5.2 Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Straßen und Eimündungsbereichen

Im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens wird geprüft, ob die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Straßennetze und Knotenpunkte mit Blick auf die zukünftig aus dem Plangebiet zu erwartenden, hinzutretenden Verkehre auch weiterhin gegeben sein wird. Hierzu werden Aussagen zur öffentlichen Auslegung dieses Bebauungsplanes gemacht.

4.5.3 Gebietsinterne Erschließung

Ausgehend von der Straße *Im Witthausfeld* (Eimündungsbereich *Prof.-Lohmeyer-Straße*) führt von Norden kommend eine 8,5 m breite Planstraße als Haupterschließungsstraße in das Wohngebiet, die durch die daran anschließenden schleifenförmigen Verläufe weiterer Erschließungsstraßen in einer Breite von 6,5 m grundsätzlich bereits eine in sich

abgeschlossene Erschließung des Wohnquartiers gewährleistet. Unnötiger Durchgangsverkehr soll genauso wie die Anlegung von flächenintensiven Wendeanlagen vermieden werden, um ein attraktives Wohngebiet mit einer eindeutigen verkehrlichen Orientierungsmöglichkeit zu schaffen.

Um die angrenzenden Verkehrswege (hier: *Prof.-Lohmeyer-Straße*) durch den hinzutretenden Verkehr aus dem Plangebiet nicht zu überlasten, wurden im Vorfeld ergänzende Erschließungs-/Anbindungsmöglichkeiten des Plangebietes geprüft. So soll zukünftig eine weitere Anbindung über die Straße *Im Witthausfeld* an die *Valdorfer Straße* geschaffen werden, um die Verkehre angemessen zu verteilen. Dabei soll der bisherige Straßenquerschnitt der Straße *Im Witthausfeld* zwischen den Einmündungsbereichen *Valdorfer Straße* und *Feldweg* ertüchtigt werden. Die vorhandene Straßenparzelle lässt eine entsprechende Aufweitung des Straßenquerschnittes grundsätzlich zu, wobei es im Bereich des straßenbegleitenden Fußweges zu einer Einengung im Bereich der Einmündung in die *Valdorfer Straße* kommt. Ein möglicher Grunderwerb zur Vermeidung der Einengung wird im weiteren Verfahren geklärt. Im Bebauungsplan wird hierzu der entsprechende Straßenabschnitt *Im Witthausfeld* in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An den Einmündungsbereich *Feldweg/Im Witthausfeld* wird eine ebenfalls 8,5 m breite Planstraße angebunden über die das Wohngebiet eine zweite Anbindung im Nordwesten erhält.

Ergänzend erfolgt über eine bestehende Engstelle zwischen den Häusern *Am Heilen Berge* Nr. 19 und 21 eine weitere Anbindung im Süden an die Straße *Am Heilen Berge*, um durch Ableitung von Verkehren durch das Plangebiet zur Entlastung dieser Straße beizutragen. Dabei wird der von der Straße *Am Heilen Berge* bereits nach Norden abgehende Stichweg, der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 bereits als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, nach Norden in das Plangebiet fortgeführt. Die Straßenbreite wird in diesem Bereich durch den Bestand und die beidseits angrenzenden privaten Grundstücksflächen vorgegeben, sodass sich in diesem Bereich eine Straßenbreite von 6,7 m ergibt.

Die vorgesehene Erschließung gewährleistet auch im Bedarfsfall eine ausreichende Leistungsfähigkeit hinsichtlich des zu- und abfließenden Verkehrs, wenn es bei Befahrung durch größere Fahrzeuge (z.B. Lieferwagen, Müllfahrzeuge) zu geringen Verkehrsbehinderungen kommen kann.

Die v.g. Anbindungen des Plangebietes werden plangebietsintern durch eine ebenfalls 8,5 m breite Planstraße miteinander verbunden. Die weiteren im Gebiet vorgesehenen und von der o.g. Planstraße nach Osten abzweigenden Planstraßen weisen durchgehende Breiten von 6,5 m innerhalb des Siedlungsbereiches auf. Diese Straßenbreiten lassen einen für Wohnbereiche angemessenen Verkehrsfluss mit Begegnungsfällen (PKW/LKW, PKW/PKW, PKW/Fahrrad, LKW/Fahrrad) zu. Im Rahmen des Straßenausbaus können verkehrsberuhigende Elemente, wie Einzelbäume und Stellplätze, als auch eine angemessene Fahrbahnbreite berücksichtigt werden.

Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen erfolgt zukünftig über entsprechende Privatwege, die im Bebauungsplan bereits als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsberechtigten zu belastende Flächen festgesetzt werden.

4.5.4 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird gemäß den Regelungen der Landesbauordnung (BauO NRW) auf den Baugrundstücksflächen sichergestellt. Im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung des Baugebietes werden darüber hinaus weitere Parkplätze im öffentlichen Raum geschaffen.

4.5.5 ÖPNV

Die nächstgelegenen Haltestellen des ÖPNV (Busverkehr) befinden sich an der *Valdorfer Straße*, der *Salzuflener Straße* und der *Südspange*. Über diesen Anschluss können übergeordnete Ziele innerhalb des Stadt- und Kreisgebietes erreicht werden.

4.6 Belange von Boden, Natur und Landschaft

4.6.1 Veranlassung/Rechtsgrundlage

Bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bauleitpläne ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in ihren in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB genannten Schutzgütern (Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Inhalte der nachfolgenden Kapitel stellen die für die Beurteilung der Belange von Boden, Natur und Landschaft relevanten Aspekte dar, die für die städtebauliche Bedeutung mit Blick auf die bodenrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung sind.

Im Übrigen wird auf die ausführlichen Ausführungen des Umweltberichtes (Teil II der Begründung) hingewiesen.

Hinweis: Die Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bleibt zum Stand „Vorentwurf“ zunächst offen und erfolgt zur öffentlichen Auslegung. Sie wird dann an den entsprechenden Stellen ergänzt.

4.6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Vorgaben

Nachfolgend werden die Inhalte der verschiedenen Pläne und Programme für das Plangebiet dargestellt. Auf die Zielvorgaben der übergeordneten raumordnerischen Planungen in Kap. 1.5 wird verwiesen.

Landschaftsplan

Der Kreis Herford hat den Landschaftsplan „Vlotho“ mit Stand 1998 aufgestellt. Laut Festsetzungskarte liegt das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und wird dem Siedlungsbereich von Vlotho zugeordnet. In der Festsetzungskarte sind für das Plangebiet keine Aussagen getroffen worden. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Schutzgebiete/Geschützte Teile von Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet LSG 38180020 „Lipper Bergland“ liegt östlich ca. 500 m entfernt. Es erstreckt sich ebenfalls über die Flächen südlich und östlich des Stadtgebietes. Südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG 3819-0015 „Maasbeeke“. Auswirkungen auf die Schutzgebiete bzw. deren Erhaltungsziele und/oder Schutzzwecke sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es sind weiterhin keine geschützten Teile von Natur und Landschaft in Sinne von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG NRW) im Plangebiet vorhanden bzw. betroffen. Die nächstgelegenen geschützten Biotope befinden sich rd. 150 m südlich des Plangebietes in der Aue der Maasbeeke.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes (Nr. 371816) „Bad Oeynhausen“ (seit 01.05.2023). Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4.6.3 Kurzdarstellung des Bestandes

➤ **Pflanzen / Tiere und die biologische Vielfalt**

Die Beurteilung erfolgt getrennt nach den Teilschutzgütern Biotope/Pflanzen und Tiere. In der Summe ist hiermit auch der Aspekt der biologischen Vielfalt abgedeckt.

Beschreibung und Bewertung

- *Teilschutzgut Biotope und Pflanzen*

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt. Im Westen des Plangebietes befinden sich kleinräumige intensiv als Mähwiese genutzte Grünlandparzellen.

Von drei Seiten wird das Plangebiet von locker bebauten Siedlungsbereichen und Gärten begrenzt. Teilweise sind diese von heckenartigen Gehölzbeständen oder Einzelgehölzen eingerahmt. Im Nordosten befindet sich angrenzend ein wenig gepflegter, brach liegender Garten auf dem einzelne abgestorbene Fichtenbestände sowie einige wenige Laubgehölze stocken.

In den Gärten stocken teilweise alte Eichen. Teilweise sind auch mittelalte Birken vorhanden, die im Bereich von Astanschnitten immer wieder Faulstellen aufweisen und Lebensraumpotenzial für planungsrelevante Arten bieten können (s. Artenschutzfachbeitrag, NZO-GMBH 2023)

- *Teilschutzgut Tiere*

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. V 21 (NZO-GmbH, 2023) wurden zunächst Datenrecherchen bzgl. des potenziellen Vorkommens planungsrelevanter Arten im Bereich des Plangebietes durchgeführt. Die Vorprüfung der Arten hat ergeben, dass in den 4 MTB-Quadranten des LANUV NRW 13 Fledermausarten und 39 Vogelarten, 1 Reptilienart und 3 Amphibienarten aufgeführt werden. Planungsrelevante Pflanzenarten sind für die 4 MTB-Quadranten nicht angegeben.

Greifvogelhorste wurden im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung nicht festgestellt.

Ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen ist aufgrund derzeit nicht festgestellter Habitatstrukturen nicht anzunehmen.

Zur Überprüfung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes durch planungsrelevante Vögel wurde zwischen April und Juni 2022 eine Kartierung der Brutvögel durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stieglitz, Weidenmeise, Zaunkönig, Zilpzalp das Gebiet als Brutrevier nutzen. Buntspecht, Dohle, Elster, Feldlerche, Gartenbaumläufer, Goldammer, Kleiber, Mauersegler, und Rabenkrähe wurden als Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Von diesen ist nur der Nahrungsgast Feldlerche planungsrelevant.

In der vertieften Prüfung der Verbotstatbestände im Artenschutzfachbeitrag wurden Konflikte mit streng und besonders geschützten Arten ausgeschlossen.

Für die Reptilien und Amphibien ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen kein Konflikt erwartbar (s. Artenschutzfachbeitrag NZO-GMBH 2023).

➤ **Boden/Fläche**

Beschreibung und Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Großlandschaft IV, Weserbergland, im Lipper Bergland. Es befindet sich in der Landschaftsraumbezeichnung Vlothoer, Taller und Hohenhauser Bergland.

Nach der digitalen Bodenkarte BK50 (GEOLOGISCHER DIENST NRW) ist im Bereich des Plangebietes Pseudogley-Parabraunerde (S-L) entwickelt. Es steht sandig-toniger Lehm, schwach steinig, oder zum Teil auch Sandstein mit Tonmergelstein sowie Tonstein (Keuper und Jura) mit einer Dicke von 0 bis mehr als 12 dm an. Darüber folgt mittel toniger Schluff und schluffiger Lehm aus Löß (Jungpleistozän) mit einer Schichtdicke von 8 bis mehr als 20 dm an.

Die Pseudogley-Parabraunerde bringt bei Bodenwertzahlen von 65 bis 75 hohe landwirtschaftliche Erträge. Pseudogley-Parabraunerde ist aufgrund seiner Regulations- und Pufferfunktion bzw. seiner natürlicher Bodenfruchtbarkeit ein schutzwürdiger Boden mit besonders hoher Funktionserfüllung gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Dieser Bodentyp ist im Bereich Vlotho weit verbreitet.

Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Versickerungseignung in 2-Meter-Raum wird gem. der BK50 als ungeeignet eingeschätzt.

Vorbelastungen des Bodens bestehen insofern durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln. Immissionen (Staub, Reifenabrieb etc.) ausgehend von der *Herforder Straße (L778)* und der *Salzuflener Straße* werden durch die vorliegenden Siedlungs- und Vegetationsstrukturen abgepuffert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen bekannt.

➤ **Wasser**

Beschreibung und Bewertung

Nach der digitalen hydrogeologischen Karte von NRW (1:100.000) sind die Deckschichten des Plangebietes geringdurchlässig. Die aus dem Quartär entstandene Grundmoräne weist silikatisches Sediment mit Ton und Schluff auf. Nach der digitalen hydrogeologischen Übersichtskarte von NRW (1:250.000) liegt das Plangebiet im Bereich eines Porengrundwasserleiters aus dem Quartär, der aus Kies, Sand und Silit besteht, und eine mittlere Durchlässigkeit aufweist (BUNDESANSTALT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE 2022).

Der Grundwasserkörper gehört zu den Nordlippischen Trias-Gebieten und hat gemessen für die Jahre 1991-2020 eine Grundwasserneubildungsrate von rund 275 mm (nach mGROWA, LANUV 2023).

Innerhalb der ersten 2 m unterhalb der Geländeoberkante steht kein Grundwasser an (BK 50, GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN 2023).

Oberflächengewässer sind im B-Plan V 21 nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes eines Fließgewässers.

Das Plangebiet liegt überwiegend innerhalb der Zone B des Heilquellenschutzgebietes „Bad Oeynhausen“.

Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

➤ **Klima/Luft**

Beschreibung und Bewertung

Die derzeit nicht überbauten Flächen des Plangebietes sind einem Freilandklimatop zuzuordnen, das einen vergleichsweise stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte aufweist. Landwirtschaftliche Flächen sind dazu geeignet, in der Nacht Kalt- und Frischluft zu bilden. Die Flächen sind sowohl im Norden, als auch im Westen und Süden von Bebauung umgeben. Der Geltungsbereich nimmt also einen bisher un bebauten von drei Seiten mit Siedlungsstrukturen umschlossenen Bereich ein. Das Gelände steigt nach Osten weiter an.

Für das Planungsgebiet liegt die mittlere Lufttemperatur bei 11,1°C und die Niederschlagssumme bei 696 mm (PIK 2009).

Laut nächster, vorstädtischer Messstelle Weserbergland (Stationscode DENI041) überstieg an keinem der Tage 2023 (Stand 09.10.2023) die Messung von Stickstoffdioxid (NO₂) oder Feinstaub (PM₁₀) die Grenzwerte (UMWELTBUNDESAMT 2023a).

➤ **Landschaft (Landschaftsbild)**

Beschreibung und Bewertung

Der B-Plan liegt im Süden von Vlotho am südöstlichen Siedlungsrand. Das Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes wird überwiegend von Ackerland und dem Grünland im Nordwesten geprägt.

Der angrenzende Bebauungsplan Nr. 7 „Auf dem Berkenstein“ wurde bereits nördlich und westlich angrenzend realisiert. Dabei handelt es sich um ein locker bebautes Gebiet, vorwiegend mit Einzelhäusern.

Es sind Baumbestände auf den bereits bebauten Grundstücken und entlang der Verkehrswege vorhanden, die das Plangebiet einrahmen.

Nach Osten öffnet sich das Gebiet in die freie Ackerlandschaft. Etwa 35 m östlich des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Feldweg.

Das LANUV NRW beschreibt die Wertigkeit des Landschaftsbildes als sehr gering/gering (Objektkennung LBE-IV-013-05, LANUV 2020b).

Mit Ausnahme der umgebenden Siedlungsgebiete liegen keine nennenswerten Vorbelastungen des Landschaftsbildes vor.

➤ **Mensch**

Beim Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit steht das Wohnumfeld des Menschen in Bezug auf seine Ansprüche an gesundes Wohnen, Arbeiten und Erholen im Vordergrund. Eine Beurteilung erfolgt anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmung, umgebende Freiraumstruktur und der Möglichkeiten einer siedlungsnahen Erholung.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebietes ist von drei Seiten von Wohnbauflächen geprägt. Hier ist die Grundflächenzahl überwiegend auf 0,4 begrenzt, sodass die hauseigenen Gärten und Grünflächen auch der ortsnahen Feierabenderholung dienen können.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Spielplatz, der im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes planungsrechtlich festgesetzt wurde.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet stehen für die Freizeitnutzung nicht zur Verfügung, tragen aber zu einer ungehinderten Sichtbeziehung in die bäuerliche Kulturlandschaft im Osten bei und fördern so den Erholungswert der Landschaft.

Der östlich des Plangebietes gelegene und das Ackerland durchquerende Feldweg dient ebenfalls der siedlungsnahen Feierabenderholung.

Ggf. konfliktträchtige Betriebe mit intensiver Tierhaltung (Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde), von denen Geruchsmissionen zu erwarten sind, sind nach bisherigem Kenntnisstand im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Belastungen durch landwirtschaftliche Nutzungen und Tätigkeiten auf den Ackerflächen im Osten gehen mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht über das ortsübliche Maß hinaus.

Das Plangebiet ist von den Siedlungsstrukturen der Stadt Vlotho umgeben. Die nächstgelegene größere Straße ist die rund 400 m westlich gelegene *Herforder Straße*.

➤ **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter (Baudenkmale) sind nach bisherigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden und werden daher durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Im Plangebiet gibt es keine bekannten Sachgüter.

4.6.4 Ermittlung der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen (Eingriffe) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung ist dadurch gekennzeichnet, dass im Plangebiet eine bisher unbebaute Ackerfläche herangezogen wird. Der Eingriffsraum bezieht sich insgesamt auf Flächen von rund 5,17 ha, wobei Teile des Plangebietes bereits bebaut sind bzw. durch den B-Plan Nr. 7 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Dies wird entsprechend in der Bilanz berücksichtigt, dennoch verbleibt durch den Verlust bzw. die Entwertung von Biotopstrukturen bzw. die Versiegelung von Boden und faunistischen Lebensraum eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die aus der Überbauung zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen werden im noch zu erstellenden Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlich dargelegt. Innerhalb des zukünftigen Wohnbaugebietes werden Nutzungen vorbereitet, die zu den folgenden erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. den Boden führen können:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Umwandlung der Lebensraumstrukturen zu Siedlungslebensräumen, Verlust von Ackerlebensräumen.
- Schutzgut Boden/Fläche: Verlust der Bodeneigenschaften und -funktionen nach Versiegelung und Überbauung von Boden (hohe Ertragsfähigkeit).
- Schutzgut Wasser: Veränderung der natürlichen Grundwassersituation (Grundwasserneubildung) und Erhöhung des Oberflächenabflusses infolge von Versiegelungen.
- Schutzgut Landschaft: Verlust von Freiflächen in der freien Landschaft.

4.6.5 Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB sind Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden. Dieser Vermeidungsgrundsatz bezieht sich auf die Unterlassung einzelner von dem Vorhaben ausgehender Beeinträchtigungen und schließt die Pflicht zur Verminderung von Beeinträchtigungen (Minimierungsgebot) ein. Dabei ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn das Vorhaben auch in modifizierter Weise (z.B. verschoben oder verkleinert) ausgeführt werden kann, so dass keine oder geringere Beeinträchtigungen entstehen.

Im vorliegenden Bebauungsplan tragen die nachfolgend genannten Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe in Natur und Landschaft bei:

➤ **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Eingriffe**

- *Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohngebiet, Grundflächenzahl), Baugrenzen*

Eine Minimierung der erheblichen Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt wird über die Begrenzung der zusätzlichen Versiegelung auf das erforderliche Maß erreicht. So wird die Versiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt.

- *Begrenzung der Höhen baulicher Anlagen*

Damit gewährleistet ist, dass sich die neuen Gebäude am Ortsrand in die angrenzende gewachsene Ortslage einfügen und an den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft anpassen (homogene Ausformung der baulichen Anlagen) ist die max. Höhe begrenzt (Gebäudehöhe max. 9,50 m bzw. 7,00 m). Damit soll ein harmonisches Einfügen und Unterordnen der geplanten Neubebauung in die vorhandene Ortsrandlage, mit Rücksicht auf den Übergangsbereich der Siedlung zur freien Landschaft erreicht werden.

- *Rückhaltung des Oberflächenwassers*

Das innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut abgeleitet wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen. Hierdurch werden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine hiermit verbundene Verschärfung von Hochwasserereignissen in der angebundenen Vorflut (Kanalsystem) vermieden. Innerhalb der Fläche ist nur die Errichtung eines Beckens zur Rückhaltung (Regenrückhaltebecken) und Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers mit den für die Unterhaltung des Beckens erforderlichen Wegen und sonstigen baulichen Anlagen (wie z.B. Ablaufbauwerken) zulässig. Das Rückhaltebecken sowie die nicht für die Unterhaltung des Regenrückhaltebeckens beanspruchten Flächen sind als Rasenfläche mit standortangepassten Gräsern und Kräutern (Regiosaatgut, RSM-Regio) anzusäen und zu entwickeln.

- *Örtliche Bauvorschriften (Dächer)*

Durch Umsetzung der entsprechenden Vorgaben zu Dächern (Dachneigungen und Farbtöne für Dächer) wird eine harmonische Einbindung in das Ortsbild gewährleistet.

- *Örtliche Bauvorschriften (Gestaltung von Frei- und Gartenflächen)*

Freiflächen im Bereich privater Baugrundstücke sind bis auf Terrassen, Zuwegungen, Stellflächen etc. unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelfähige Materialien (Folien, Vliese) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (sog. Schottergärten) sind unzulässig. Die gestalterischen Anforderungen sollen neben dem allgemeinen Klimaschutz im Sinne der Vermeidung nicht erforderlicher Flächenversiegelungen auch dem kleinräumigen Klima- und Artenschutz dienen, sodass diese Flächen vermehrt zur direkten Ableitung des darauf anfallenden Oberflächenwassers beitragen, als auch Insekten ausreichend Lebensraum bieten.

- *Archäologische Denkmalpflege*

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- *Bodenschutz, Behandlung des Oberbodens*

Oberboden ist, sofern für die Realisierung von Bauvorhaben erforderlich, vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sollen einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial).

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche (z.B. Grünflächen, Freiflächen) zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen geschützt werden (z.B. Überfahrungsverbotszonen, ggf. Baggermatten etc.). Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und 18915). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.

Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

- *Maßnahmen für den Artenschutz (Baufeldräumung, Beleuchtung)*

Die Baufeldfreiräumung und Baumfällungen oder Gehölzrückschnitte sind aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar (außerhalb der Brutzeit) zulässig (§ 39 BNatSchG). Ein abweichender Baubeginn innerhalb der Brutzeit ist im Einzelfall bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford zu beantragen und nur nach vorheriger Prüfung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

Als technische Vorkehrungen zum Schutz, Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen ist im Zuge der Planung der Außenbeleuchtung auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu achten. Hierbei ist der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skripten 543, 2019) zu Grunde zu legen. Demnach sind für die Neuanlage von Außenbeleuchtungen folgende Bedingungen verbindlich:

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln, wie z.B. warm-weißes Licht oder entsprechende insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik.

- Verwendung geschlossener, nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhen auf max. 5,50 m über der Geländeoberfläche am gewählten Standort.

Zudem sind die *Empfehlungen des Abkommens zur Erhaltung der europäischen Fledermauspopulation* (VOIGT et al. 2019) zu berücksichtigen.

Durch die Beschränkung der Anzahl der verwendeten Leuchten und die sorgfältige Platzierung dieser kann die Lichtverschmutzung reduziert werden. Eine für Fledermäuse störende Lichtausbreitung in angrenzende Räume sollte vermieden werden. Es sollten vollständig abgeschirmte Leuchten verwendet werden, die kein Licht oberhalb der Horizontalen abstrahlen. Die nach unten gerichtete Beleuchtung sollte nur den notwendigen Bereich ausleuchten. Die Korrektur der Höhe einer Leuchte kann darüber hinaus helfen, das Licht zu fokussieren und Lichtverschmutzung der Umgebung zu vermeiden.

Das Licht sollte entsprechend des tatsächlichen menschlichen Bedarfs gedimmt werden, um eine übermäßige Beleuchtung zu vermeiden, d. h. auf die für das menschliche Auge notwendige Beleuchtungsstärke reduziert werden. Die Beleuchtungsstärke sollte dabei so niedrig wie möglich sein, mindestens jedoch nicht über die nach EU-Standards erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke hinaus gehen.

Der Einsatz von Lampen im warmweißen bis rötlich-gelben Bereich (ohne Blau- und UV-Bereich) mindert das Anlocken von Insekten.

- *Dachbegrünung*

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 15 Grad auf Haupt- und Nebengebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. In Einzelfällen ist auch ein 3,5 cm starker, durchwurzelbarer Substrataufbau ausreichend, z.B. bei Carportdächern. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

4.6.6 Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Eingriffe

Aufgrund nicht vermeidbarer nachteiliger Umweltauswirkungen bzw. der erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Möglichkeiten zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Für die Entscheidung des Umfangs des Ausgleichs im Plangebiet ist zwischen den Zielen des Flächensparens und der baulichen Verdichtung auf der einen Seite und des Ausgleichs am Ort des Eingriffs und dem Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen auf der anderen Seite abzuwägen.

Die nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Bodeneigenschaften und -funktionen sowie die Eingriffe in den Wasserhaushalt in Folge der Neuversiegelung von Flächen können nicht vermieden werden und sind auszugleichen. Hierfür werden die nachfolgend dargestellten und im Umweltbericht (Teil II der Begründung) ausführlicher dargelegten Ausgleichsmaßnahmen ergriffen.

- *Durchgrünung des Plangebietes, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten 5 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische

Sträucher und Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzung ist zu 10 % aus Bäumen als Heister und zu 90 % aus Sträuchern herzustellen. Die Pflanzungen sind aus heimischen, 1 x verpflanzten Sträuchern mit Höhen zwischen 60 bis 100 cm und Bäumen als 1 x verpflanzte Heister mit Höhen zwischen 150 bis 200 cm herzustellen. Die Bäume und Sträucher sind zueinander versetzt, mit einem Abstand von 1 - 1,50 m zueinander und in Gruppen von 3 bis 5 Stück pro Art mehrreihig zu pflanzen. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 3 zum Bebauungsplan.

Auf den im Bebauungsplan festgesetzten 3 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, im Naturraum heimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste unter Hinweis Nr. 3 zum Bebauungsplan. Sie sind so anzulegen und zu pflegen, dass sich ein artenreiches, freiwachsendes Gehölz entwickeln kann.

- *Durchgrünung des Plangebietes, Anzupflanzende Bäume - auf privaten Grundstücksflächen*

Im WA-Gebiet sind ab 350 m² Grundstücksfläche und je angefangene 400 m² Grundstücksfläche auf den Baugrundstücken mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein Obstgehölz zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Laubbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 cm in 1 m Höhe oder als wirksamer Stammbusch mit einer Mindesthöhe von 2 m zu pflanzen. Obstbäume sind als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 7-8 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenlisten 1 und 2 unter den Hinweisen Nr. 3 und 4 zum Bebauungsplan.

- *Durchgrünung des Plangebietes, Öffentliche Grünflächen*

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö1) mit der Zweckbestimmung „örtlicher Grünzug“ sind Bäume in Gruppe zu je 3 Stück zu pflanzen. Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14 cm in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste 1 unter Hinweis Nr. 3 zum Bebauungsplan. Die nicht von Gehölzen eingenommenen Flächen sind als Rasenflächen oder Staudenpflanzungen herzustellen. Darüber hinaus sind die für die Erholung und den Aufenthalt erforderlichen Wege und Plätze zulässig, soweit der Charakter der Hauptnutzung „örtlicher Grünzug“ erhalten bleibt. Die Anlage von naturnahen Entwässerungsmulden zur Ableitung des auf den Flächen für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ anfallenden Oberflächenwassers an das Regenrückhaltebecken ist zulässig.

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ö2) mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ sind standortgerechte, im Naturraum gebietsheimische Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Artenwahl richtet sich nach den Angaben der Artenliste zu den Sträuchern unter Hinweis Nr. 3 zum Bebauungsplan (geeignete Arten sind bspw. Hasel und Schwarzer Holunder). Die Sträucher sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch zu pflanzen.

4.6.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf der Grundlage der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW* vom LANUV (2021) durchgeführt. Der Kompensationsbedarf errechnet sich durch eine Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten vor Umsetzung der Planung, der die kartierten Biotopwertigkeiten und die festgesetzten

Nutzungen im bestehenden Bebauungsplan Nr. 7 umfasst sowie die prognostizierten Wertigkeiten nach Umsetzung der Planung.

| Eingriffs- Ausgleichs- Bilanz | | | |
|--------------------------------------|---|----------------|----------------------|
| Gesamtwert PLANUNG | | Gesamtwert IST | Werteinheiten Bedarf |
| 52.996 | - | 93.758 | = -40.762 |

Demnach besteht ein Defizit von 40.762 Werteinheiten.

4.6.8 Externe Kompensation

Aus den Eingriffen resultiert ein Kompensationsdefizit von 40.762 Werteinheiten. Dieses wird über das Ökokonto der Stadt Vlotho ausgeglichen.

4.7 Immissionsschutz

4.7.1 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere auch die des Immissionsschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 7 BauGB, zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Anforderung an die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB).

Für die Beurteilung der mit dieser Bauleitplanung verbundenen Immissionssituation ist die Berücksichtigung des unmittelbaren Planungsumfeldes von Bedeutung. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wird durch die bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiete geprägt.

Auf das Plangebiet selbst können Verkehrslärmimmissionen der westlich gelegenen *K 15 (Salzuflener Straße)* einwirken.

Auf diese Emissionsquelle wird daher nachfolgend eingegangen.

Geruchliche Belastungen sowie Staub sind mit diesen Nutzungen in der Regel nicht verbunden und zum aktuellen Zeitpunkt nicht ableitbar. Auf diese wird daher nachfolgend nur kurz eingegangen.

4.7.2 Lärm

- **Schutzanspruch der Arten der Nutzungen**

Zur Beurteilung der auf das Gebiet einwirkenden Lärmimmissionen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ tags und nachts je nach Gebietstyp der Baunutzungsverordnung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen sind in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeinen Wohngebieten sind die sich aus der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergebenden Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) nachts zuzuordnen. Der letztgenannte Nachtwert ist für Gewerbelärm maßgeblich.

• **Beurteilung der Lärmimmissionen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der *K 15 (Salzuflener Straße)*, aufgrund der vergleichsweise geringen Verkehrsbelastung keine Anhaltspunkte vor, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten. Festsetzungen des Immissionsschutzes sind daher nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanes, jedoch ggf. auf der Ebene der nachfolgenden konkreten Vorhabenplanung auf der Grundlage der beachtlichen DIN-Vorschriften und sonstigen Normen zu beachten.

Aus Gründen des vorsorgenden Immissionsschutzes wird daher darauf hingewiesen, dass aufgrund der bereits im Nahbereich der Kreisstraße überwiegend vollzogenen Siedlungsentwicklung aktive Schallschutzmaßnahmen im Sinne einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles auch aufgrund der fehlenden verfügbaren Grundflächen nicht zur Anwendung kommen können.

Aufgrund der deutlichen Entfernung zwischen der Lärmquelle „K 15“ und dem Plangebiet kann der aktive Schallschutz nur in der unmittelbaren Nähe zur Schallquelle seine Wirkung effektiv erzeugen. Im Nahbereich der K 15 ist eine Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen aufgrund der bis an die Straße heranrückenden Bestandsbebauung jedoch nicht realisierbar. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind im Nahbereich des Plangebietes aufgrund der v.g. Entfernung der Schallquelle nicht effektiv, sodass darauf im Plangebiet selbst verzichtet wird.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen keinen effektiven Nutzen darstellen, wird der Berücksichtigung von passiven Schallschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Schallschutzmaßnahmen im Wege der konkreten Vorhabenplanung der Vorrang eingeräumt.

Die Berücksichtigung der konkreten Immissionsschutzmaßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller und seinem Entwurfsverfasser darzulegen. Es ist darzulegen, in welchem Umfang die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der aktuellen Fassung beachtet und dafür Sorge getragen wird, dass ein für die angestrebte Nutzung zulässiger Innenraumpegel sowie ein angemessener Pegel für den Außenwohnbereich ggf. auch unter Einbeziehung geeigneter Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Realisierung einer Wandscheibe zur Schallquelle) berücksichtigt wird.

Im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen ist entsprechend der lokalen Immissionssituation im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch die Auswahl geeigneter Materialien und Konstruktionen bei Außenwänden, Dächern und Fenstern auf ein ausreichendes Schalldämmmaß zu achten, um einen für das Wohnen erforderlichen maximalen Innenraumpegel von 30 dB(A) zu gewährleisten. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass bereits durch die Berücksichtigung von Baustoffen zur Einhaltung der Anforderungen aus der aktuellen Energieeinsparungsverordnung überwiegend der Lärmpegelbereich II bis III, d.h. Pegel bis 64 dB(A) berücksichtigt werden können. Ein unmittelbarer Immissionskonflikt stellt sich daher nicht dar.

Mit der vorliegenden Planung wird im Übrigen aufgrund der nur in geringem Umfang hinzutretenden Verkehre aus dem Plangebiet keine erhebliche Veränderung der Immissionssituation im Sinne zusätzlicher Verkehrslärmemissionen bewirkt, sodass über die bisherige Immissionssituation hinaus für die umgebenden Wohngebiete nicht mit einer erheblichen Veränderung dieser Immissionssituation gerechnet wird.

4.7.3 Geruch und Staub

Östlich des Planbereichs grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Rahmen ihrer Bewirtschaftung können typische Gerüche und Staubemissionen auftreten. Überschreitungen der gemäß TA Luft (Anhang 7) beachtlichen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von max. 10 % der Jahresstunden in WA-Gebieten sind aufgrund der in der Umgebung nicht vorhandenen

landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung nicht zu erwarten. Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt keine Änderungen in den durch landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufenen Immissionen. Auf weitere Untersuchungen wurde daher verzichtet.

Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Bewirtschaftung gemäß den Anforderungen der guten fachlichen Praxis erfolgt, sodass Immissionskonflikte dadurch vermieden werden.

4.7.4 Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG

Das Trennungsgebot stellt im Wesentlichen darauf ab, dass dem Grunde nach konkurrierende Nutzungen einen ausreichenden Abstand zueinander einhalten sollen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Es ist festzustellen, dass das Nebeneinander der im Plangebiet geplanten Wohnnutzungen und der im nahen Umfeld des Gebiets bereits vorhandenen Wohnnutzungen aufgrund der bestehenden städtebaulichen Situation auch mit dem Trennungsgebot gem. § 50 BImSchG vereinbar ist. Die im Plangebiet und seiner Umgebung befindlichen immissionsrelevanten Nutzungen stellen aufgrund ausreichender Abstände zueinander keinen Nutzungskonflikt dar.

Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, befinden sich nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die Zuordnung von gleichartigen Wohngebieten (WA-Gebieten) stellt keinen Immissionskonflikt dar und bereitet diesen auch nicht vor. Zu benachbarten abweichenden Arten der Bodennutzung kann aufgrund der ausreichenden Entfernung zur hinzutretenden Wohnnutzung davon ausgegangen werden, dass hierzu ebenfalls kein Immissionskonflikt vorbereitet wird.

5 Sonstige, zu beachtende öffentliche Belange

5.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die im Plangebiet gelegenen, bislang un bebauten Flächen nehmen anteilig, jedoch aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand und der umgebenden Bebauungsstrukturen nur untergeordnet, an der Kaltluftentstehung und dem Kaltlufttransport teil. Die Flächen haben aufgrund der bestehenden Nutzung und der in den Siedlungsbereich eingebundenen Lage insgesamt somit keine wesentliche Bedeutung für den Klimaschutz.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden jedoch einzelne Festsetzungen zum Klimaschutz getroffen. Diese beziehen sich u.a. auf die offene Bauweise im WA-Gebiet die einen Beitrag dazu leisten wird, dass auch weiterhin Frischluft von den östlich angrenzenden Ackerflächen in den Siedlungsbereich hingeführt werden kann, so dass hierdurch auch weiterhin ein Luftaustausch gewährleistet wird.

Ferner werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in die umgebenden landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen vermieden, so dass sich in diesem Bereich keine negativen Auswirkungen auf die Regulierung des CO₂-Gehaltes der Luft und die Sauerstoffproduktion ergeben. Vielmehr wird durch die festgesetzte Durchgrünung die Sauerstoffproduktion als auch die Bindung von Staubpartikeln gefördert und ein Beitrag zur Reduzierung der Bodenerosion und zur Feuchtigkeitsregulierung auf den Flächen geleistet. In diesem Zusammenhang werden für das Klima kleinräumig wirksame Festsetzungen zur Durchgrünung und Rahmeneingrünung Gegenstand des Bebauungsplanes.

Ergänzend werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen in Bezug auf die Gestaltung von Frei- und Gartenflächen getroffen, die einen zusätzlichen Beitrag zur Vermeidung und teilweisen Kompensation von Versiegelungen innerhalb des Plangebietes beitragen.

Die Nutzung der Solarenergie wird ausdrücklich zugelassen und für die im WA-Gebiet zu errichtenden Hauptgebäude darüber hinaus konkret festgesetzt. So sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

§ 7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

- (1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).*
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.*

Einschränkungen in Bezug auf die Ausrichtung der Hauptbaukörper werden nicht festgesetzt, sodass eine individuelle und energetische Ausrichtung der Baukörper möglich wird. Die im Plangebiet zulässigen baulichen Nutzungen sind auf der Grundlage des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) derart zu errichten, dass diese einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten.

Aufgrund der zunehmenden Anzahl und Intensität der Niederschläge ist mit der Zunahme von Oberflächenwasser zu rechnen. Daher wird bei der Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen auf eine ausreichende Kapazität geachtet.

Der Bebauungsplan trifft keine einschränkende Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, so dass vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien oder sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz eröffnet werden. Insofern wird den allgemeinen Klimaschutzziele der Stadt Vlotho Rechnung getragen.

5.2 Altlasten und Kampfmittel

5.2.1 Altlasten

Innerhalb bzw. in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Altablagerungen, Ablagerungen kontaminierter Stoffe oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden, die zu einer Beeinträchtigung der geplanten Nutzung führen könnten.

Sollten bei den vorhabenbedingten Arbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen, Boden- oder Grundwasserkontaminationen auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Herford umgehend zu unterrichten, ggf. sind Arbeiten zu unterbrechen.

5.2.2 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittelfunde innerhalb des Plangebietes oder seiner näheren Umgebung bekannt. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst umgehend zu benachrichtigen.

5.3 Denkmalschutz

Baudenkmalpflege

Es befinden sich keine Baudenkmale im Plangebiet.

Bodendenkmalpflege / Archäologie

Konkrete archäologische Kulturdenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Das Auftreten archäologischer Bodenfunde ist allerdings aufgrund der bislang fehlenden systematischen Erhebung nicht auszuschließen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

5.4 Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes (Nr. 371816) „Bad Oeynhausen“ (seit 01.05.2023). Die Heilquellenschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

6 Ergebnis der Umweltprüfung

Die Aussagen zum Ergebnis der Umweltprüfung werden zur öffentlichen Auslegung zusammenfassend bewertet und ergänzt.

7 Daten zum Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,17 ha und gliedert sich wie folgt:

| | |
|---|-----------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 37.753 m ² |
| <i>davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> | <i>1.683 m²</i> |
| <i>davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</i> | <i>379 m²</i> |
| Öffentliche Grünfläche (Ö1) „örtlicher Grünzug“ | 2.084 m ² |
| Öffentliche Grünfläche (Ö2) „Verkehrsgrün“ | 134 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsfläche | 7.384 m ² |
| Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser "Regenrückhaltebecken" | 3.427 m ² |
| Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser "Entwässerungsmulde" | 892 m ² |
| Plangebiet gesamt | 51.674 m² |

8 Durchführung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Zur Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet wird hinsichtlich der Baugrundstücke und der abzuteilenden öffentlichen Flächen parzelliert und im Wege des einfachen Grunderwerbs weiter veräußert. Die öffentlichen Flächen (u.a. Straßen, Fuß-/Radweg) werden der Stadt Vlotho übertragen.

8.2 Bodenschutz

Oberboden ist vor Baubeginn abzuschleppen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Mit Oberboden ist schonend umzugehen. Er ist in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu bewahren (s. § 202 BauGB). Der Oberboden ist nach Abschluss der Bauarbeiten auf geeigneten Flächen wieder einzubringen (Wiederandeckung).

Im Rahmen der Bautätigkeiten sind einschlägige DIN-Normen (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) und § 12 der BBodSchV zu beachten.

Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Boden soll im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten soll ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639 und DIN 18915). Das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften soll vermieden werden.

Verdichtungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden - zum Schutz und zur Minderung der Beeinträchtigungen des Bodens. In verdichtungsempfindlichen Abschnitten

sollte nur bei geeigneten Bodenwasser- und Witterungsverhältnissen gearbeitet werden. Im Rahmen der Erschließung des Baugebietes sind bodenschonende Maßnahmen zu berücksichtigen (Überfahrungsverbot, Kennzeichnung und Absperrung). Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sind Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen auszulegen. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.

8.3 Ver- und Entsorgung

8.3.1 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Schmutzwasserkanäle entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser soll im Plangebiet im Trennsystem gefasst werden und kann dann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der *Valdorfer Straße* angeschlossen werden. Der zusätzliche Schmutzwasseranfall ist so gering, dass es zu keiner hydraulischen Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals bis zum RÜ/SK II *Im Kanaan* kommt. Eine Konkretisierung der Anschlussmöglichkeiten und Feststellungen der Anschlusstiefen erfolgt in der dieser Bebauungsplanung nachfolgenden konkreten Vorhaben- und Erschließungsplanung.

8.3.2 Oberflächenentwässerung

Das innerhalb des Plangebietes auf den privaten Baugrundstücken des WA-Gebietes und innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraßen) anfallende Oberflächenwasser ist innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (a) gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" derart zurückzuhalten, dass daraus nur die natürliche Abfluss-Spende an die nächste Vorflut (hier: Regenwasserkanal) abgeleitet wird. Als Bemessung sind 5 l/s*ha für ein 10-jährliches Regenereignis zu Grunde zulegen. Zum Schutz der Unterlieger kann der RW-Kanal in der *Valdorfer Straße* auch den Überlauf aus einem 100-jährigen Niederschlagsereignis abführen.

Bei Grundstücken mit mehr als 800 m² abflusswirksamer Fläche ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 erforderlich. Dies wird in der Regel bei den meisten Grundstücken mit Einzel-Wohnbebauung nicht erreicht, so dass dieser dann nicht geführt werden muss.

Sofern auch der Anschluss des Niederschlagswasser einzelner Grundstücke an den Mischwasserkanal erforderlich wird (z.B. auf Grund ungünstiger Höhenlage), muss dies gesondert im Rahmen des bestehenden Kanalnetzmodelles geprüft werden. Hiervon ist derzeit jedoch nicht auszugehen.

Aufgrund der Topografie ist mit von außen, von den angrenzenden Ackerflächen zufließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Aus diesem Grund sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten und mit (b) gekennzeichneten Fläche für die Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde“ für die Rückhaltung und Ableitung des von außen zufließenden Niederschlagswassers linienförmige Ausmuldungen (alle 15 m verwallt) in einer Breite von 2 m und einer Tiefe von mindestens 0,3 m anzulegen.

8.3.3 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des im Plangebiet ausgewiesenen Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Trinkwasserleitungen. Für die Stadt Vlotho wird in diesem Gebiet die Wasserversorgung durch die Stadtwerke Vlotho GmbH sichergestellt.

Für den Grundschutz bereitzustellende Löschwassermengen sind nach der 1. WasSV vom 31.05.1970 und den Technischen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und

Wasserfaches e.V.) - Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 - zu bemessen. Der Grundschutz für das ausgewiesene Bebauungsgebiet beträgt nach den Richtwerttabellen des Arbeitsblattes W 405 aufgrund der geplanten Nutzung – WA-Gebiet – 800 l/min für eine Löschzeit von mind. zwei Stunden. Die Löschwassermengen sind über die Grundbelastung für Trink- und Brauchwasser hinaus bereitzustellen. Der Löschwasserbereich erfasst normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und erforderlichenfalls durch zusätzliche unabhängige Löschwasserentnahmestellen, z.B. Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, Zisternen usw., ist nachzuweisen und in einem Löschwasserplan, Maßstab 1:5000, mit Angabe der jeweiligen Löschwassermenge zu erfassen. Der Löschwasserplan ist der für den Brandschutz zuständigen Stelle des Kreises, zusammen mit den sonstigen Planunterlagen, zuzustellen.

Wasserversorgungsleitungen, die gleichzeitig der Löschwasserentnahme dienen, müssen einen Mindestdurchmesser von DN 100 mm haben. Der erforderliche Durchmesser richtet sich nach dem Löschwasserbedarf.

Bei einer Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung sind zur Löschwasserentnahme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hydranten entsprechend der Hydranten-Richtlinien des DVGW-Arbeitsblattes W 331/I-VII zu installieren. Bei einer Löschwasserversorgung über unabhängige Löschwasserentnahmestellen ist die Entnahme von Löschwasser durch Sauganschlüsse nach DIN 14 244 sicherzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sind nach DIN 4066 gut sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Sie sind freizuhalten und müssen durch die Feuerwehr jederzeit ungehindert erreicht werden können.

Zu allen Gebäuden ist die Zuwegung für die Feuerwehr sicherzustellen. Feuerwehruzufahrten sind so anzulegen, dass der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die Flächen für die Feuerwehr müssen den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechend der Liste der Technischen Baubestimmungen vom 28. September 2012 entsprechen.

Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine kommunale Aufgabe und kann durch Anschluss an das vorhandene Versorgungssystem erfolgen.

8.3.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Stadt Vlotho sichergestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke sind überwiegend direkt an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angebunden. Abfallbehältersammelplätze sind im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes lediglich im Bereich der zukünftigen Privatwege zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksflächen erforderlich. Im Bebauungsplan sind hierzu nachrichtlich entsprechende Standorte für Müllbehältersammelplätze gekennzeichnet. Die konkrete Lage und Dimensionierung werden jedoch erst im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung festgelegt.

8.3.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität und ggf. Erdgas übernimmt die Stadtwerke Vlotho GmbH.

Im Rahmen der konkreten Ausbauplanung ist auf vorhandene Leitungen zu achten. Tiefwurzelnde Pflanzen dürfen vorhandene Leitungen nicht beeinträchtigen.

8.3.6 Kommunikation

Das Plangebiet kann an das Kommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH sind entsprechende Anfragen an die Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg (Neubaugebiete.de@vodafone.com), zu stellen. Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

9 Kosten

Der Stadt Vlotho entstehen durch die Durchführung des Bebauungsplanes keine Kosten i.S.d. § 127 BauGB, da das Baugebiet von einem Erschließungsträger realisiert wird.