

GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ, OT HERZEBROCK:

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 202 „SÜDHOFF“, III. ÄNDERUNG¹

Teil 1: Begründung

1. Allgemeines und Lage des Änderungsbereiches

Die vorliegende Planung basiert auf dem rechtswirksamen Durchführungsplan Nr. 1 (Vorläufer des Bebauungsplanes) aus dem Jahr 1962, der einen Bereich südöstlich des Ortskernes Herzebrock überplant.

Nach dem o.g. Bebauungskonzept ist in den sechziger Jahren die Siedlung 'Südhoff' entwickelt und auch vollständig bebaut worden. Hierbei wurden die Planvorgaben hinsichtlich Stellung und Gestaltung der baulichen Anlagen grundsätzlich eingehalten. Ab 1982 bis 1993 wurden mehrere kleinere, zum Teil auf Einzelgrundstücke bezogene Änderungen durchgeführt, um Erneuerungs- und Erweiterungswünsche aufgrund veränderter Wohnansprüche oder intensiverer Grundstücksnutzung, zu ermöglichen. Die homogene Gesamtstruktur und damit das harmonische Siedlungsbild der sechziger Jahre wurden durch die o.g. Änderungen nicht nachhaltig verändert.

Im Jahr 1996 wurde der gesamte o.g. Planbereich unter der Bezeichnung Bebauungsplanes Nr. 202, II. Änderung neu überplant. Er umfasst einen Bereich bis zum Waldgebiet Boland (auch in Verlängerung bis zur *Gildestraße*) im Norden, dem o.g. Waldgebiet bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten, der *Clarholzer Straße* (B64) im Süden und der *Gildestraße* im Westen.

Der **Änderungsbereich** der vorliegenden III. Änderung liegt im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 202 und wird im Norden durch die Schule Boland, im Osten durch die westliche Bauzeile der *Danziger Straße*, im Süden durch die *Berliner Straße* und im Westen durch die östliche Bauzeile der Straße *Im Fahlenland* begrenzt. Der Änderungsbereich bezieht auch einen kleineren Teil des nördlich angrenzenden Schulgeländes mit ein, der nicht im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 202 liegt. Für diesen Bereich existiert kein Bebauungsplan, er ist nach den Maßstäben des § 34 BauGB zu beurteilen.

2. Ziel und Inhalt dieser III. Änderung

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat in seiner Sitzung am 06.07.2005 den Beschluss zur III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 „Südhoff“ gefasst.

Im Rahmen der vorliegenden Planänderung wird die im nördlichen Teil des Bebauungsplanes als **öffentliche Grünfläche** mit Zweckbestimmung **Spielplatz** festgesetzte Fläche in eine **Gemeinbedarfsfläche** mit Zweckbestimmung **Turnhalle** umgewidmet. Diese Festsetzung wird für vertretbar gehalten, da der Änderungsbereich eindeutig der nördlich angrenzenden Schule zugeordnet ist und auch schon bislang von den Schülern als Spielfläche genutzt wird.

¹ Planungsstand: Satzung, April 2006

Die Schüler der Bolandschule müssen derzeit in andere Sportanlagen innerhalb der Gemeinde befördert werden. Um diesem - einem geregelten Schulablauf nicht zuträglichen - Zustand zu begegnen hat sich die Gemeinde zum Bau einer Turnhalle entschlossen. Hierbei ist für die Gemeinde die direkte fußläufige Erreichbarkeit für die Schüler von entscheidender Bedeutung. Mögliche Gefährdungen im Straßenverkehr bzw. durch den Transport der Schüler können so vermieden werden.

Der geplante Turnhallenbau wird Teil der **Gemeinbedarfsfläche Bolandschule**. Bei Gesamtbetrachtung des Schulgrundstückes und der Erweiterungsfläche werden im Ergebnis weniger als 60 % der Fläche versiegelt. Daraus wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 für die gesamte Gemeinbedarfsfläche abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der westlich angrenzenden Wohnbebauung wird die maximale Gebäudehöhe in diesem Bereich von 7,0 m auf 4,0 m herabgestuft. Nach Osten besteht durch den zwischen (geplantem) Turnhallengebäude und angrenzender Wohnbebauung liegenden Gehölzstreifen praktisch keine Sichtverbindung.

Der nordwestliche Bereich von Parkplatzfläche und öffentlicher Grünfläche werden zugunsten der Gemeinbedarfsfläche geringfügig zurückgenommen. Der **Gehölzbestand** im östlichen Bereich der öffentlichen Grünflächen **wird i.W. erhalten**.

3. Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB; Umweltprüfung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von **Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Bei Planänderungen ist zunächst zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Gemeinde die Überplanung der nur mäßig wertvollen Fläche auf Grund der o.g. Ziele der Ortsentwicklung für sinnvoll und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Grundsätzlich wird die Nachverdichtung auf Grund des drängenden Bedarfs nach einer Turnhalle und angesichts der Lage in unmittelbarer Nähe zum Ortskern i.S. der Eingriffsregelung als vertretbar und mit den Belangen von Naturschutz- und Landschaftspflege vereinbar bewertet.

Daher ist zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden. Durch die Überplanung der *öffentlichen Grünfläche* wird der z.Zt. als Bolzplatz für Kinder genutzte Bereich umgestaltet und überwiegend versiegelt. Auch der nördliche Teilbereich des schon versiegelten Schulparkplatzes wird für das Projekt benötigt.

Die **Bewertung** und **Berechnung** des **Eingriffs** und des **Ausgleichsflächenbedarfs** erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"² und dient im Planverfahren als **Abwägungsgrundlage**.

Die im Norden außerhalb des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 202 liegende Bestandsfläche der Grundschule (ca. 340 m²) - im Rahmen der vorliegenden Änderung ebenfalls überplant - wird als Fläche gemäß § 34 BauGB nicht in die Eingriffsbilanz einbezogen.

² Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Stand: Mai 2001

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für die einzelnen Biotoptypen:

Zu A.2: Spielfläche (Bolzplatz) und gepflasterte Zuwegung vom Parkplatz zur Schule;

Zu A.3: gepflanzte Heckenstruktur (i.W. standortheimische Gehölze) mit einzelnen Überhältern und dichtem Unterwuchs zwischen dem Parkplatz und der sich östlich anschließenden Wohnbebauung;

A. Ausgangszustand im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 202, III. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche (Parkplatz)	925	0	1,0	0	0
2	4.4	Rasenfläche (Intensivrasen mit Fußweg)	985	2	1,0	2	1.970
3	6.6	Heckenstruktur	520	7	1,0	7	3.640
		Gesamtfläche	2.430	Gesamtflächenwert A:			5.610

Zu B.2: ehemals Intensivrasen (Bolzplatz);

Zu B.3: Die **Heckenstruktur** wird im Rahmen des Turnhallenbaus i.W. **erhalten** und daher als eingriffsneutral (Grundwert P = 7) in die Eingriffsbilanzierung eingestellt;

B. Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen der III. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 202							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche (Parkplatz)	800	0	1,0	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (Turnhalle)	800	0	1,0	0	0
	4.4	Rasenfläche (Intensivrasen mit Fußweg)	310	2	1,0	2	620
3	6.6	Heckenstruktur	520	7	1,0	7	3.640
		Gesamtfläche	2.430	Gesamtflächenwert B:			4.260

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B– Flächenwert Bestand A)	- 1.350
---	----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für den Vorentwurf der III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 202 ergibt sich ein **rechnerisches Ausgleichsdefizit von 1.350 Biotopwertpunkten**. Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um 4 Punkte/m² einer Ausgleichsflächendifferenz von ca. 340 m².

Eine Aufwertung um 4 Punkte/m² wird z.B. durch standortheimische Heckenanlagen oder Aufforstungen auf heutigen Ackerflächen erreicht (Grundwert Ausgangszustand A = 2, Grundwert Planung P = 6). Dieser Wert ist jedoch abhängig v.a. von der Ausgestaltung und Abstimmung der konkreten Ausgleichsmaßnahmen.

Der errechnete **Ausgleichsbedarf von 1.350 Biotopwertpunkten** wird in Abstimmung mit dem FB Grünflächen der Gemeinde im Rahmen des **Öko-Kontos** auf einer Fläche von 540 m² in der Gemarkung Herzebrock, Flur 42, Flurstück 59 erbracht. Die hier

geplante Aufforstung wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmt³ und wird mit einer Aufwertung um 2,5 Punkte/m² anerkannt

Belange des Bodenschutzes

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁴ stehen im Plangebiet tonige Lehmböden (Pseudogley) mit geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität und geringer bis sehr geringer Wasserdurchlässigkeit an. Der Boden weist eine mittlere Staunässe auf, es kommt zu einem ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung. Der Bodentyp kommt klein- und großflächig im südlichen Blattgebiet L 4114 (Rheda-Wiedenbrück) vor.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁵ treffen auf diesen Boden nicht zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden wird diesem Bodentyp die **Schutzwürdigkeitsstufe 0** *keines der Schutzkriterien erfüllt* zugeordnet. In der Abwägung ist somit der allgemeine Bodenverlust durch Versiegelung (hier: Bau einer Turnhalle) zu beachten. Die Änderung des Bebauungsplanes bedeutet für den nördlichen Teil der öffentlichen Grünfläche lokal den vollständigen Verlust der bisherigen Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung.

Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt, Eingriffe in Grünbereiche zu begrenzen und für Planungen vorrangig Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Aus diesem Grund soll die Möglichkeit den drängenden Bedarf nach einer Turnhalle in unmittelbarer Nähe zur Grundschule auf einer 'Restfläche' befriedigen zu können genutzt werden. Hierbei ist für die Gemeinde die fußläufige direkte Erreichbarkeit für die Schüler von entscheidender Bedeutung. Mögliche Gefährdungen im Straßenverkehr und der Transport der Schüler (wie bisher) können vermieden werden.

Eine Aufgabe der Planung wäre auch aufgrund der fehlenden Schutzwürdigkeit des anstehenden Bodentyps nicht zu begründen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hält daher den Bau der Turnhalle, unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen und Planungsziele, an dieser Stelle für vertretbar.

³ vgl. Schreiben des Kreises Gütersloh - Untere Landschaftsbehörde - vom 08.07.1998

⁴ Geologisches Landesamt NRW (Krefeld 1991): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L411 Rheda-Wiedenbrück

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

4. Sonstige Belange

4.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sind der Änderungsbereich sowie die umgebenden Siedlungsbereiche i.W. als **Wohnbaufläche** dargestellt. Die Darstellung verfolgt das Ziel in unmittelbarer Nähe zum Ortskern die Ansiedlung wohnbautypischer Nutzungen zu sichern.

Die Änderung des Bebauungsplanes setzt in diesem Bereich eine *Fläche für Gemeinbedarf* fest. Auch wenn der FNP hier eine *Wohnbaufläche* darstellt, ist dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB im vorliegenden Fall Rechnung getragen, da die städtebauliche Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durch die Festlegung einer *Gemeinbedarfsfläche* nicht aufgegeben wird. Insofern stellt die Fläche eine planerische Weiterentwicklung der Grundaussage des FNP dar, ohne sich zu ihr in Widerspruch zu setzen. Zudem stellt die Fläche mit ca. 0,2 ha nur eine geringfügige Abweichung dar, von einer Änderung des Flächennutzungsplanes kann daher abgesehen werden.

4.2 Landschafts- und Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt **nicht** in einem ausgewiesenen **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh. Durch die vorliegende Planung sind keine Gewässer betroffen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** des Änderungsbereiches erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen der Gemeinde Herzebrock-Clarholz. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen.

Der Änderungsbereich liegt in der **Schutzzone III B** des mit Verordnung vom 16.01.1984 festgesetzten **Wasserschutzgebietes (WSG) Herzebrock-Quenhorn** (s. Abl. Reg. Dt. 1984, S. 35 bis 40). Auf die Einhaltung der WSG-Verordnung in der geltenden Fassung wird hingewiesen.

Für den Neubau der Sporthalle Bolandschule wurde ein Baugrundgutachten⁶ erstellt, welches auch die Prüfung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser umfasst. Im Ergebnis stehen im Plangebiet - unterhalb der aufgefüllten mit Fremdbeimengungen versehenen Böden in denen eine Versickerung grundsätzlich nicht stattfinden sollte - nur wasserstauende Verwitterungslehme an. Diese weisen eine sehr geringe Wasserdurchlässigkeit auf und sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet.

Gemäß **Empfehlung** des **Gutachters** wird nicht schädlich verunreinigtes **Niederschlagswasser** in die **bestehende Mischwasserkanalisation** eingeleitet.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen, Leitungsnetze dürfen nicht mit dem

⁶ Ingenieurgeologisches Büro Gey & John GbR (08/2005): Baugrundgutachten

übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Brauchwasseranlagen in Gebäuden sind dem Wasserversorgungsunternehmen anzuzeigen.

4.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 202, III. Änderung sind **keine Altlasten** bekannt.

Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. **Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen** auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/85-2740) unverzüglich zu verständigen.

Bei Verdacht auf **Kampfmittelvorkommen** (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o.Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einstellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

4.6 Weitere fachplanerische Belange werden durch die Planänderung - soweit heute erkennbar - nicht berührt.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, Versiegelung der Böden etc.

Die Frage der Eingriffskompensation wird im Rahmen der vorliegenden Entwurfsfassung konkretisiert (vgl. Kap. 3). Weiterhin wurde ein Hinweis bzgl. der Lage des Änderungsbereiches in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Herzebrock-Quenborn in Plankarte und Begründung aufgenommen. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser kann aufgrund der im Änderungsbereich vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht versickert werden und wird daher - auf Empfehlung des Gutachters - in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Hinweis

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz sowie seiner Fachausschüsse wird ergänzend verwiesen.

Herzebrock-Clarholz, im April 2006