

Bauleitplanung der Gemeinde Herzebrock-Clarholz:

Bebauungsplan Nr. 255 „Westlich des Postweges“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziel

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Herzebrock-Clarholz das Ziel, das weitere **Zusammenwachsen der Ortsteile Herzebrock und Clarholz** zu fördern. Der Bebauungsplan Nr. 255 „Westlich des Postweges“ ergänzt und erweitert die vorhandenen wohnbaulichen Strukturen am nordwestlichen Rand des Ortsteils Herzebrock. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz beabsichtigt mit der vorliegenden Planung Wohnbauflächen zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs bereitzustellen. Insbesondere Familien vor Ort soll der Erwerb von Eigenheim-Bauplätzen ermöglicht werden.

Für die Inanspruchnahme der Fläche spricht die gesicherte Erschließung über den *Postweg*, die Nähe zur örtlichen Infrastruktur sowie die Nachnutzung einer Gewerbebrache.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Auf Grundlage des Vorentwurfs des Bebauungsplanes einschließlich des Umweltberichtes wurden Ziele, Zweck und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen in den Verfahrensschritten nach §§ 3(1), 4(1) BauGB der Öffentlichkeit vorgestellt.

Weitere Abwägungsmaterialien wurden gesammelt, indem die Fachbehörden ausdrücklich gebeten wurden vorliegende Informationen im Sinne des § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde dann - unter Berücksichtigung der vorgetragenen Umweltbelange und Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB - der Entwurf der Planung sowie des Umweltberichtes ausgearbeitet.

Eingriffswirkung und Ausgleichsflächenbedarf

Das Ing.-Büro Lutermann hat die **Eingriffsbilanzierung** auf Grundlage der *„Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“* durchgeführt und den rechnerischen **Ausgleichsflächenbedarf** ermittelt. Für die bereits bzw. ehemals versiegelten Bereiche (Hof- / Verkehrsfläche) ist im Sinne des § 1a (3) BauGB kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Im Ergebnis ergibt sich für das Plangebiet ein Kompensationsbedarf von 29.476 Biotopwertpunkten für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben. Bei Aufwertung einer externen Ausgleichsfläche um 4 Punkte/ m² entspricht dies einer Fläche von 7.369 m². Die Kompensation erfolgt im Rahmen des Öko-Kontos der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in der **Gemarkung Herzebrock, Flur 10, Flurstück 131**. Auf der ehemaligen Ackerfläche wird Magerrasen entwickelt. Zur Vorbereitung der Maßnahme wurde im Jahr 2000 die ca. 50 cm starke Oberschicht abgeschoben und abgefahren. Die Fläche wird als extensives Grünland genutzt.

Entwässerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein **Hydrogeologisches Gutachten**¹ erstellen lassen. Dieses ermittelte Grundwasserstände von 1,19 m bis 1,42 m unter Flur und einen regional vorherrschenden Grundwasserfluss in westlicher Richtung. Aufgrund hoher Grundwasserstände und der Neigung zu starken Verockerungszonen (Rasensteinbildungen) wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens eingeschränkt was zu einem erhöhtem Flächenbedarf für Versickerungsanlagen führt. Im Ergebnis rät der Gutachter von dezentralen Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken ab. Die o.g. Bedenken hinsichtlich der zu erwartenden begrenzten Versickerungsleistungen in der Beckensohle gelten auch für das vorgesehene zentrale Regenrückhaltebecken. Zu Details wird auf das Fachgutachten verwiesen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke im Plangebiet wird daher über Regenwasserkanäle dem im Nordwesten des Plangebiets vorgesehenen naturnahen Regenrückhaltebecken zugeleitet, dort gesammelt und gedrosselt über den angrenzenden Graben in den *Christinenbach* eingeleitet der nach ca. 2 km in den *Axtbach* mündet.

Altlasten

Im Plangebiet befand sich der Betriebsstandort einer Tischlerei, die Betriebsgebäude wurden nach Aufgabe der Produktion als Übergangwohnheim für Asylanten genutzt. Die Gebäude wurden mittlerweile abgetragen, der Bauschutt fachgerecht entsorgt. Auf die Abbruchgenehmigung² wird ausdrücklich verwiesen, eine gutachterliche Begleitung des Abbruchs wurde nicht gefordert.

Im Rahmen einer von der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in Auftrag gegebenen Bodenuntersuchung³ wurden in 3 Teilflächen insgesamt 45 Bodenproben zur Überprüfung der Nutzungsverträglichkeit gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) entnommen. Laut Gutachten weist der Boden keine Auffälligkeiten, die auf eventuelle Beeinträchtigungen durch Schadstoffe schließen lassen, auf. Die analytische Überprüfung erbrachte den Nachweis, dass sowohl die **Prüfwerte** für den Schadstoffübergang Boden-Mensch, als auch die Prüfwerte der BBodSchV **unterschritten** werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich nach den vorliegenden Resultaten keine Anzeichen für das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ergeben. Aus Sicht des Gutachters stehen die Untersuchungsergebnisse zur Belastungssituation des Oberbodens der vorgesehenen Nutzung als Wohnbaufläche nicht entgegen.

Immissionen durch Verkehrslärm

Das Plangebiet ist Geräusch-Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf dem östlich angrenzenden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden *Postweg* ausgesetzt. Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein schalltechnisches Gutachten⁴ beauftragt, hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

¹ Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2006): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“; Hydrogeologische Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser

² Abbruchgenehmigung vom 04.06.2004, Az. 4.2 - 03042 - 04 - 34

³ Ing.-Büro Dr. Horsthemke (09/2006): Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Bebauungsplan Nr. 255 „westlich des Postweges“; Bodenuntersuchungen zur Nutzungsverträglichkeit im Bereich der ehemals gewerblich genutzten Teilfläche

⁴ AKUS GmbH (11/2006): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 255 „westlich des Postweges“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass:

- **tagsüber** in der ersten Baureihe entlang des *Postweges* der Mischgebietswert der 16. BImSchV eingehalten und in der zweiten Baureihe auf den kleineren (mit 56 dB(A) belasteten) Flächen der Wohngebietswert der 16. BImSchV eingehalten wird. Auf den absolut überwiegenden bebaubaren Flächen wird der (idealtypische) WA-Wert des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten.
- **nachts** in der ersten Baureihe entlang des *Postweges* der Mischgebietswert der 16. BImSchV eingehalten wird. Ab der zweiten Baureihe wird der Wohngebietswert der 16. BImSchV und – weiter (nord-)westlich – sogar der (idealtypische) WA-Wert des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten.

Es wird davon ausgegangen, dass bis hin zu Mischgebietswerten der 16. BImSchV den Anforderungen an gesundes Wohnen i.S. des BauGB entsprochen werden kann, da in Mischgebieten das Wohnen allgemein zulässig ist. Da die Fortführung und Schließung der Straßenrandbebauung entlang des *Postweges* aus städtebaulichen Gründen wichtig ist und gesundes Wohnen gewährleistet werden kann, wäre ein Abrücken der Baukörper von der Straße in der Abwägung unverhältnismäßig. Bereits handelsübliche Isolierverglasung, die auf Grund der Wärmeschutz-Anforderungen regelmäßig die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 erfüllt, führt **auch an den höchstbelasteten Hausfassaden** dazu, dass **in den geplanten Gebäuden die idealtypischen Innenpegel** von $L_i \leq 30/40$ dB(A) nachts/ tags vorherrschen werden.

Anzumerken ist noch, dass **nach** Errichtung aller geplanten Wohnhäuser auf Grund der Schallabschirmung der geplanten Gebäude auf **allen übrigen überbaubaren Flächen** (außer der ersten Baureihe entlang des *Postweges*) die **idealtypischen WA-Werte** des Beiblattes 1 der DIN 18005 vorherrschen werden.

Im vorliegenden Fall wurde auch die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen zur planerischen Lösung der Lärmbelastung durch den Kfz-Verkehr auf dem *Postweg* geprüft. **Aktive Schallschutzmaßnahmen** wie Schallschutzwände und -wälle sind im vorliegenden Fall aus städtebaulich-gestalterischer Sicht mit Blick auf das Siedlungsbild schwierig. Im Ergebnis hat sich die Gemeinde entschlossen das

- ein Verzicht auf die 1. Bauzeile entlang des *Postweges* nicht im Verhältnis steht, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete tags / nachts eingehalten werden.
- zur Unterrichtung der Betroffenen im Bebauungsplan gemäß § 9(5) BauGB eine Kennzeichnung der Baugrenzen bzw. Fassadenseiten vorgenommen wird, die durch den Verkehrslärm des *Postweges* vorbelastet sind.

Laut schalltechnischem Gutachten wirken sich die Geräusch-Immissionen der südlich gelegenen *Bundesstraße B64* und des an die Straße angrenzenden Schienenverkehrs (*Bahnstrecke Münster – Bielefeld*) nicht negativ auf das Plangebiet aus.

Geruchs-Immissionen durch Nutztierhaltung

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Schweine- und Geflügelmastbetrieb, der - um langfristig als Vollerwerbsbetrieb bestehen zu können - eine Verdoppelung seines Viehbestands plant. Um eine mögliche Beeinträchtigung des geplanten

Wohnquartiers durch landwirtschaftliche Gerüche zu prüfen aber auch dem Landwirt eine Entwicklung seines Betriebs zu ermöglichen, hat die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ein Gutachten⁵ beauftragt.

Im Ergebnis wird beim derzeitigen Betrieb in dem gesamten Plangebiet der gemäß GIRL für Wohn- und Mischgebiete in Ansatz zu bringende **Immissionswert eingehalten**. Auch bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes um einen Schweinemaststall mit ca. 1.000 Mastplätzen würde der entsprechende Immissionswert im weitaus überwiegenden Teil des Plangebietes eingehalten werden. Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes würde der Immissionswert überschritten, dieser Bereich ist jedoch als Fläche gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB festgesetzt und für eine Regenrückhaltung vorgesehen. Somit ergeben sich auch bei einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes keine Einschränkungen für die geplante Nutzung.

Im Plangebiet sind sowohl **gesunde Wohnverhältnisse** als auch der **Bestandsschutz** des landwirtschaftlichen Betriebs inklusive der **Möglichkeit einer Erweiterung gewährleistet**.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch Auslegung vom 04.07.2006 bis 04.08.2006. Zeitgleich fand auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB statt. Bedenken wurden i.W. zu den Themenbereichen Ländliche Entwicklung / Bodenordnung, Immissionsschutz, Leitungsrecht, Altlasten und Verkehr geäußert. Diese Fragen konnten im weiteren Verfahren angemessen geklärt werden.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung am 14.08.2006 zur Beratung vorgelegt. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus Bezug genommen auf die Vorlagen der Verwaltung zur Sitzung des Planungsausschusses der Gemeinde Herzebrock-Clarholz zum Offenlagebeschluss.

Die **Offenlage** gemäß § 3(2) BauGB wurde im Januar / Februar 2007 durchgeführt. Von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden i.W. Anregungen zu den Themenbereichen Ländliche Entwicklung / Bodenordnung, Immissionsschutz, Leitungsrecht und Schutz der Fauna vorgebracht. Die Stellungnahmen wurden dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung im Februar 2007 zur Prüfung der Verfahrensergebnisse vorgelegt. Im Ergebnis wird die Planung hinsichtlich der Immissionen durch Verkehr ergänzt.

Der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat nach abschließender Prüfung in seiner Sitzung am 28.03.2007 den Bebauungsplan Nr. 255 als **Satzung** beschlossen. Nach Auswertung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich die Gemeinde somit für den Abschluss des Planverfahrens entschieden.

Herzebrock-Clarholz, im März 2007

⁵ vgl. Akus GmbH (04/2006): Gutachten zu den Geruchs-Immissionen eines landwirtschaftlichen Betriebes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 255 „westlich des Postweges“ in der Gemeinde Herzebrock-Clarholz