

Gemeinde Herzebrock-Clarholz
Ortsteil Möhler



**Begründung mit Umweltbericht zum
Bebauungsplan Nr. 215 - III. Änderung
„Siedlung Möhler“**

Satzung, Juni 2009

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schrooten -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Lage und Größe des Änderungsgebietes, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Planungsvorlauf und Ziele der Änderungsplanung
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.3 Belange des Bodenschutzes
 - 3.4 Altlasten
 - 3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung**
 - 4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der III. Änderung
 - 4.2 Belange des Verkehrs
 - 4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - 51a LWG
 - 4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung, Artenschutz
 - 4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

AKUS GmbH (05/2005): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Siedlung Möhler“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Lutermann (03/2008): Kompensationsbilanz

1. Lage und Größe des Änderungsgebietes, räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst 3 Teilbereiche am westlichen Ortsrand von Möhler. Der **Teilbereich 1** mit einer Größe von ca. 0,92 ha liegt im Nordosten der Ortslage und wird im Norden und Osten durch den *Bischofskamp* begrenzt. Im Süden grenzt der Bereich an die bestehende Wohnbebauung, im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen. Dieser Bereich ist bisher nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 erfasst, schließt jedoch unmittelbar an diesen an.

Der **Teilbereich 2**, ca. 0,16 ha groß, liegt nordwestlich des Einmündungsbereichs *Bischofskamp / Kapellenstraße* und wird im Norden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch den *Bischofskamp*, im Süden durch die *Kapellenstraße* und im Westen durch einen Heckenzug sowie angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Im Südosten der Ortslage liegt der **Teilbereich 3**, der im Norden durch eine gewerbliche Nutzung, im Osten durch Wohnbebauung, im Süden und Westen durch die Straße *Zum Trostholz* begrenzt wird. Südlich der *Zum Trostholz* grenzt ein weiterer Gewerbebetrieb an. Der Bereich umfasst ca. 0,11 ha.

Zusammen haben die Änderungsbereiche 1 bis 3 eine Größe von ca. 1,2 ha.

2. Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Planungsvorlauf und Ziele der Änderungsplanung

Das Dorf Möhler, im Südwesten der Kerngemeinde zwischen Herzebrock und Oelde gelegen, hat von seinem Erscheinungsbild her noch weitgehend seinen dörflichen Charakter bewahrt. Bereits seit 1977 ist der Bebauungsplan Nr. 215 „Siedlung Möhler“, der den gesamten damaligen Dorfsiedlungsbereich einbezieht, rechtswirksam.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ließ Mitte der neunziger Jahre ein Dorfentwicklungskonzept erarbeiten, das im Juni 1996 abgeschlossen wurde und die grundsätzlichen Ziele der dörflichen Entwicklung aufzeigt. Dieses Konzept diente für nachfolgende Änderungen als planerische Leitlinie. Ende der 90er Jahre wurde in einem II. Änderungsverfahren der zentrale Bereich des Dorfes, die ehemalige Fläche der Hofstelle „Pott“ zu einem Wohnquartier umgeplant und bis heute vollständig bebaut.

Insgesamt hat sich Möhler, vor allem durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, weiter in Richtung Wohnen entwickelt. So ist aus der ehemaligen Bauernschaft mit der barocken herrschaftlichen Anlage des Schlosses Möhler und der vorgelagerten St.-Ludgerus-Kapelle ein Wohnstandort geworden der allerdings seinen dörflichen Charakter weitgehend erhalten hat. Der siedlungsräumliche Zustand Möhlers erfordert bei jeglicher Planung einen behutsamen Umgang mit der gewachsenen noch ablesbaren baulichen Grundstruktur.

Seit dem Jahr 2000 sind verschiedene Möglichkeiten einer weiteren baulichen Entwicklung im Dorf Möhler untersucht worden. Nicht zuletzt die Empfindlichkeiten des Dorfgrundrisses sowie seiner Bewohner als auch die Neufestsetzung des Überschwemmungsgebietes des Axtbaches haben zur Aufgabe verschiedener Überlegungen geführt. Der nunmehr vorliegende Änderungsplan ist das Ergebnis dieses Planungsprozesses.

Die aktuelle III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Siedlung Möhler“ umfasst 3 Teilbereiche am westlichen Dorfrand:

Der **Teilbereich 1** bildet den zukünftigen endgültigen nordwestlichen Dorfrand. Westlich der Straße *Bischofskamp* wird die Straßenrandbebauung ergänzt, sodass mit der östlich vorhandenen Bebauung eine abschließende Torsituation für den nördlichen Eingang des Dorfes entsteht. Westlich der geplanten Bebauung entsteht ein Dorf- und Spielanger mit einer nördlich anschließenden Streuobstwiese und einem durchlaufenden Dorfrandweg.

Im **Teilbereich 2**, Eckgrundstück *Kapellenstraße / Bischofskamp* bestand ein überaltertes, für dörfliche Verhältnisse unmaßstäbliches Gebäude. Das Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Planungsziel für diesen Bereich ist die Entwicklung einer dorfgerechten Eckbebauung. Gleichzeitig soll der von Westen kommende und bisher an der Grundstücksgrenze endende Fuß- / Radweg bis zur Straße *Bischofskamp* durchgeführt werden.

Der **Teilbereich 3** an der Straße *Zum Trostholz* umfasst die bisherige Spielplatzfläche des Dorfes. Der Spielplatz wird zum Teilbereich 1 - Dorf- und Spielanger - verlegt, da nördlich der *Kapellenstraße* die Wohnbau- / Dorfentwicklung seit den 90er Jahren stattfand und somit der Spielplatzanspruch hier gewachsen ist. Auf der frei werdenden Fläche werden ergänzend zwei Bauplätze ermöglicht und somit in diesem Abschnitt der Dorfrand gebildet.

Die vorliegende Änderungsplanung verfolgt das **Ziel** eine **dorfgerechte ergänzende Dorfrandbebauung** zu ermöglichen und gleichzeitig den **Dorfrand** landschaftsgerecht **mit dem Freiraum** zu **verknüpfen**.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die Fläche des **Teilbereiches 1** wird heute als Acker genutzt. Entlang der östlichen und nordöstlichen Grenze des Teilbereiches an der Straße *Bischofskamp* befindet sich eine Baumreihe die weitgehend erhalten bleibt.

Der **Teilbereich 2** wurde durch Abbruch des aufstehenden Gebäudes freigelegt. Die entstandene „Freifläche“ im Dorfgrundriss soll durch Neubebauung wieder geschlossen werden.

Die im **Teilbereich 3** - bisheriger Spielplatz - vorhandenen Spielgeräte werden soweit möglich beim Ausbau des Dorf- und Spielangers wieder verwendet und die frei werdende Fläche durch dorfgerechte Neubebauung umgenutzt.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Aufgrund der geringen Siedlungsgröße Möhlers ist im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, keine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erfolgt. Der Bereich wird als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist der o.g. **Teilbereich 1** als *landwirtschaftliche Nutzfläche* dargestellt. Im Rahmen der **N-11. Änderung des Flächennutzungsplans** wird dieser Bereich parallel zum Bebauungsplanverfahren neu als *gemischte Baufläche, öffentliche Grünfläche* und *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Die **Teilbereiche 2 und 3** werden im Flächennutzungsplan bereits als gemischte Baufläche dargestellt.

Aufgrund der geänderten Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes erfolgt im Rahmen der N-11. Änderung des FNP auch eine **Herausnahme gemischter Bauflächendarstellungen** im westlichen Bereich. Diese Flächen werden künftig als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

3.2 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Gewässerschutz

Die Änderungsplanung liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet**.

Der Überschwemmungsbereich des durch das Dorf fließenden Axtbaches wird durch die Planänderungen nicht berührt.

3.3 Belange des Bodenschutzes

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

Gemäß Bodenkarte NRW¹ steht in den Änderungsbereichen **tiefreichend humoser Sandboden** (*Graubrauner Plaggenesch*, z.T. *Schwarzgrauer Plaggenesch*) an. Dieser Bodentyp weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit auf. Der mittlere Stand des Grundwassers unter Flur liegt zwischen 8 und 13 dm bzw. 13 und 20 dm.

Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen auf den o.g. tiefreichend humosen Sandboden (**Plaggenesch**) zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen ist dieser Boden landesweit als **Stufe 3, "Archivfunktion"** kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden bedeutet i.d.R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Auch die **nicht überbauten Bereiche** werden durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung erheblich verändert.

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz ist bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-)Brachflächen - wie auch in den Plangebieten Nr. 255 „westlich Postweg“ und Nr. 251 „Brocker Straße / Feldmannsweg“ geschehen - vorrangig zu reaktivieren. Im **Teilbereich 2** stand bereits ein größeres Wohngebäude das zwischenzeitlich abgerissen wurde. Im Rahmen der vorliegenden Planung soll hier auch wieder eine Bebauung als Nachnutzung der Fläche ermöglicht werden.

¹ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück

² Geologischer Dienst NRW: Karte d. schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004; siehe dort mit Erläuterungen

Da weitere derartige Flächen gegenwärtig im Ortsteil Möhler nicht zur Verfügung stehen, jedoch weiterhin Flächen für eine Wohnbebauung nachgefragt werden, bleibt der Gemeinde nur die Möglichkeit einer Neuausweisung. Dies soll landschafts- und ortsbildverträglich durch Ausweisung einer stark begrenzten Anzahl von Wohngrundstücken im Rahmen der Abrundung des Ortsrandes durchgeführt werden. Hier wird es durch Wohngebäude zu dauerhaften Versiegelungen kommen.

Der **Teilbereich 1** wird gegenwärtig als Acker genutzt. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens mit Einträgen von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln führt zu einer geringeren Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft. Der o.g. schutzwürdige Boden wurde anthropogen beeinflusst und ist in seinem Urzustand nicht mehr vorhanden.

Der **Teilbereich 3** wird als Spielplatz genutzt und ist durch Eingriffe in den Boden im Rahmen der Spielplatznutzung (Anlage eines Sandspielbereiches, Modellierung des Geländes etc.) im überwiegenden Bereich ebenfalls nicht mehr im Urzustand vorhanden.

Durch die o.g. Eingriffe in den Bodenhaushalt lassen sich Umweltauswirkungen ableiten, die ein flächenhaftes Kompensationserfordernis darstellen. Im Hinblick darauf, dass die angrenzenden Flächen schon durch Wohnbebauung geprägt und schutzwürdige Böden auch nicht mehr in ihrem Urzustand vorkommen, werden im Ergebnis der Abwägung die **Belange des Bodenschutzes** gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebietes sprechen, **zurückgestellt**. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Überbauung des Bodens für vertretbar gehalten. Ein flächenhaftes Kompensationserfordernis wird daher nicht gesehen.

3.4 Altlasten

In den Geltungsbereichen der Bebauungsplanänderung sind der Gemeinde Herzebrock-Clarholz keine **Altlasten** oder **altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind für die Fläche ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Das im Teilbereich 2 ehemals bestehende Mehrfamilienwohnhaus wurde in 2007 abgebrochen und die Abbruchmaterialien fachgerecht entsorgt.

Darüber hinaus besteht nach § 2(1) Landesbodenordnungsgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Gütersloh, Tel. 05241/ 85-2740) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund gemacht werden.

3.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Bodendenkmale sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt. **Baudenkmale** sind nicht vorhanden.

Vorsorglich wird durch Hinweis in der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien

etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Inhalte und Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215 - III. Änderung „Siedlung Möhler“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich insbesondere auch am Dorfentwicklungskonzept 1996 und an der II. Änderung aus dem Jahr 1999. Die Erschließung der drei Teilbereiche ist bereits gegenwärtig gesichert.

4.1 Planungskonzept und Festsetzungen der Änderung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen und den Vorgaben aus der Erstplanung als *Dorfgebiet (MD)* gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dörflichen Nutzungsstrukturen, insbesondere aber auch dem Wohnen. Die gemäß § 5 (2) Nr. 8 und 9 BauNVO zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen aufgrund des hohen Flächenbedarfs und des einhergehenden Kundenverkehrs nicht dem dörflichen Rahmen im Umfeld des Geltungsbereichs und den Planungszielen entsprechen. Ebenfalls ausgeschlossen werden die gemäß § 5 (3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Nutzungsmaße und Festsetzungen zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die dörfliche Siedlungsstruktur und vor dem Hintergrund der Ortsrandlage entwickelt.

Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird aufgrund des Dorfcharakters und damit der Möglichkeit einer höheren Verdichtung, mit 0,5 bzw. 0,6 festgesetzt. Die Regelung ermöglicht im Sinne der Planungsziele eine erhebliche Nutzungsflexibilität. Aus diesem Grund wird die **Geschossflächenzahl GFZ** mit Blick auf die angestrebte 2-geschossige Bebauung mit 1,0 und 1,2 festgesetzt.
- Aufgrund der dörflichen Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft wird mit der entsprechenden Dachformfestsetzung - nur Satteldach - auf eine flexible Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen abgestellt. Die **Traufhöhe** wird mit **max. 5,0 m** festgesetzt. Die maximal zulässige **Firsthöhe** beträgt **max. 9,5 m**.

Als **Bezugshöhe** für die baulichen Anlagen wird auf die Höhe über der maßgeblichen fertigen Erschließungsanlage abgehoben.

Durch die Festsetzung der **Mindesthöhe** Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss von 74,70 m über NN wird sichergestellt, dass das Erdgeschoss mindestens 0,50 m über der Grenze des Überschwemmungsgebietes (HQ100 = ca. 74,20 m ü.NN) des Axtbaches liegt.

- Nach § 9(1)6 BauGB wird die **Zahl der Wohnungen** in den Teilbereichen 1 und 3 auf max. 2 je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt. Gesichert werden soll hiermit die funktionale Gliederung des Siedlungsraumes mit Rücksicht auf die bestehende Nachbarschaft und eine hier jeweils nur mäßige Verdichtung. Berücksichtigt wird

hierbei auch die hiermit einhergehende verkehrliche Einschränkung durch Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs im Gebiet und damit u.a. einer Erhöhung der Wohnruhe.

- Die **offene Bauweise** wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Umfeld teilweise auf **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung.

4.2 Belange des Verkehrs

Die **Erschließung** ist durch die örtlichen Rahmenbedingungen vorgegeben und erfolgt für die 3 Änderungsteilbereiche durch direkten Anschluss an den *Bischofskamp*, die *Kapellenstraße* und die Straße *Zum Trostholz*.

Im Rahmen einer aktuellen Grenzaufnahme im Eckbereich *Bischofskamp* / *Kapellenstraße* wurde festgestellt, dass die in diesem Bereich ausgebaute Fläche für Fußgänger und Radfahrer nicht mit dem Grenzverlauf übereinstimmt. Um der bestehenden Situation Rechnung zu tragen sowie die Option für eine zukünftige Erweiterung des Fußweges offen zu halten hat sich die Gemeinde Herzebrock-Clarholz dazu entschlossen den vorliegenden Bebauungsplan nach der Offenlage zu ändern. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird ein schmaler Streifen der privaten Grundstücksfläche auf dem Flurstück 134 zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Notwendige **Stellplätze** sind nach den maßgeblichen Bestimmungen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen etc. sichert einen Stellplatz als Stauraum und entlastet den Straßenraum als öffentliche Freifläche. Seitlich ist ein Abstand von mind. 1 Meter zur Planstraße aus Gründen der Sicherheit und Dorfgestaltung zu wahren. Dieser Streifen ist zu begrünen; eine dauerhafte Fassadenbegrünung bzw. Bepflanzung mit Rank- oder Kletterpflanzen wird empfohlen, auch um die Baukörper besser in das Straßenbild einzubinden.

4.3 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz beabsichtigt die Spielplatznutzung im Teilbereich 3 zugunsten von 2 Wohnbaugrundstücken aufzugeben. Südlich der Straße *Zum Trostholz*, also in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung, befindet sich die Fa. Tigges Landtechnik. Hier werden Schlosserarbeiten und Reparaturen von Landmaschinen sowohl innerhalb der Werkhalle als auch auf der Hoffläche durchgeführt.

Die Gemeinde hat daher ein schalltechnisches Gutachten³ beauftragt, in dem die von der benachbarten Firma ausgehenden und auf die geplanten Baugrundstücke einwirkenden Geräusch-Immissionen ermittelt und bewertet werden. Dabei sind auch die Interessen des o.g. bestandsgeschützten Gewerbebetriebs berücksichtigt werden. Es ist sicherzustellen, dass durch die geplante heranrückende Wohnbebauung keine über das heutige Maß hinausgehenden Einschränkungen eben dieser vorhandenen Nutzung - etwa durch zusätzliche Schallschutz-Anforderungen - bewirkt werden. Ein Nachtbetrieb der Firma findet nicht statt.

³ AKUS GmbH (05/2005): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Siedlung Möhler“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Das schalltechnische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel für das MD-Gebiet tagsüber eingehalten, bzw. unterschritten werden. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse auf den geplanten Baugrundstücken gewährleistet. Auf das schalltechnische Gutachten wird ausdrücklich verwiesen.

4.4 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser - § 51a LWG

Die **Energieversorgung** des Gebietes soll durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes vorgenommen werden. Die **Wasserversorgung** ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde und dem Gesundheitsamt durch **private Brunnenanlagen** sicherzustellen. Hierbei sind die privaten Trinkwasseranlagen der Abteilung Gesundheit des Kreises Gütersloh anzuzeigen.

Da die Wasserversorgung durch private Brunnenanlagen sichergestellt wird, sind gesonderte Einrichtungen für die **Löschwasserversorgung** vorzusehen. Laut technischer Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Das Merkblatt des Kreises Gütersloh „Brandschutz in der Bauleitplanung“ ist zu beachten:

www5.kreis-guetersloh.de/medien/bindata/Merkblatt_Brandschutz_in_Bauleitplanung.pdf

Die **Entwässerung** des Plangebietes soll durch Anschluss an die Kanalisation der Ortslage im Trennsystem erfolgen.

Das Plangebiet liegt im Bereich **tiefreichend humoser Sandböden** (Plaggenesch) mit meist hoher Wasserdurchlässigkeit. Die Grundwasserstände unter Flur schwanken - laut Bodenkarte - zwischen 8 und 13 dm bzw. 13 und 20 dm⁴. Eine **Versickerung / Verrieselung** des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist voraussichtlich nicht möglich. Anfallendes **Niederschlagswasser** soll daher durch Anschluss an die Kanalisation der Ortslage im Trennsystem abgeleitet werden.

Festgesetzt wird im Hinblick auf den Landschaftswasserhaushalt und die Dorflage eine **wasserdurchlässige Befestigung** der Wege, Zufahrten etc. mit möglichst weitfugigem Pflaster, Rasengitter, Schotterrasen o.ä. zur Rückhaltung und Versickerung anfallenden Regenwassers; diese ermöglicht zudem bedingt biologische Aktivitäten und Verbesserungen des Kleinklimas. Unter dem Aspekt der Niederschlagswasserableitung sind durch die vorgenannte Festsetzung alle Möglichkeiten erfasst.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung**, v.a. zur Gartenbewässerung, kann anfallendes Regenwasser sinnvoll reduzieren. Wird eine Brauchwassernutzung im Haus z.B. zur Toilettenspülung angestrebt, sind Planung und Betrieb jedoch sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen: eine Brauchwasseranlage darf nicht mit dem übrigen Hauswassernetz (gespeist durch private Trinkwasserbrunnen) verbunden werden, die Leitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen! Die Anlagen sind ebenso wie die Trinkwasseranlagen dem Gesundheitsamt des Kreises Gütersloh anzuzeigen.

⁴ vgl. Bodenkarte von NRW 1: 50.000, Blatt L4114 Rheda-Wiedenbrück

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsbewertung, Artenschutz

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1 BauGB und § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planänderungen v.A., ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zur Kompensation erforderlich werden.

Durch die III. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 wird im **Teilbereich 1** eine geringfügige Erweiterung des Siedlungsraumes mit zusätzlicher Versiegelung i.W. von landwirtschaftlichen Nutzflächen ermöglicht.

Für den **Teilbereich 2** bestehen gemäß Urplanwerk bereits Baurechte, darüber hinaus war dieser Bereich auch schon bebaut. Im **Teilbereich 3** wird eine zusätzliche bauliche Verdichtung bzw. Erweiterung nur in geringem Umfang vorbereitet. Diese könnte bereits heute nach den Maßstäben des § 34 BauGB realisiert werden. In der Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange und auf Grund des § 1a(3) Satz 5 *ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren*. Diese Flächen werden damit nicht in der Eingriffsbilanz angerechnet.

Als Kompensation setzt die Planung u.a. eine **dorfgerichte** und **wirksame Dorfrandeingrünung** sowie eine **Streuobstwiese** fest. Die **Kompensationsbilanzierung**⁵ ergibt in der Gesamtbilanz einen **Überschuss** von 15.915 Biotopwertpunkten. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden daher nicht erforderlich.

Über die Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG hinaus sind dabei nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die **Belange des Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/ TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Siedlungsbrache, einen Kinderspielplatz sowie Ackerflächen. Es liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Ortsteil Möhler und ist durch diese Lage bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt anthropogen beeinflusst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Messtischblattabfrage ergibt nach Zuordnung zu den entsprechenden übergeordneten Lebensraumtypen *Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken / Äcker, Weinberge / Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen* für das Messtischblatt 4115 das Vorkommen von 9

⁵ Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Lutermann (03/2008): Kompensationsbilanz

Fledermausarten (alle streng geschützt), 2 Amphibienarten (beide streng geschützt) und rd. 29 Vogelarten (davon 18 streng geschützt). Der Gemeinde liegen keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen wurden nicht durchgeführt und werden aufgrund der oben erläuterten Rahmenbedingungen bislang auch nicht für erforderlich gehalten. **Erhebliche Auswirkungen** der vorliegenden Bebauungsplanänderung **auf die Belange des Artenschutzes** bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten i.W. von sog. „Allerweltsarten“) **werden** nach heutigem Stand **nicht gesehen**. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Herzebrock-Clarholz ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse mitzuteilen.

Neben der Behandlung der Artenschutzthematik auf Ebene der Bauleitplanung sind die entsprechenden gesetzlichen Vorgaben auch im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung zu berücksichtigen, z.B. durch Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten o.Ä. Sofern sich das Erfordernis ergibt, ist dies im Zuge der folgenden Genehmigungsverfahren etc. außerhalb des Bauleitplanverfahrens abzustimmen.

4.6 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regional- und dorftypische **Dachform** für kleinere Gebäude ist das Satteldach, das mit großer Bandbreite in der Dachneigung (40°- 50°) zugelassen wird. Da bislang in der Ortslage Möhler ausschließlich Häuser mit einem Satteldach errichtet wurden, werden - auch im Hinblick auf das historische Umfeld - andere Dachformen ausgeschlossen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraumes ist dadurch gewährleistet.
Die Beschränkung ist auch auf Grund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer *erkennbar untergeordnet* sind.
- Die Ortslage Möhler mit Schloß, Kapelle und Hofanlagen wird durch seinen dörflichen Charakter mit älteren, gewachsenen städtebaulichen Strukturen und nahezu ausschließlich roter Dacheindeckung geprägt. Ziel ist die langfristige Stärkung des dörf-

lichen Erscheinungsbildes u.a. durch eine harmonische und farblich ausgewogene Dachlandschaft. Die Regelung zur **Dachfarbe** beschränkt sich deshalb auf die Farben rot und rotbraun.

Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Tonpfannen und Betondachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot*, *naturrot*, *klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Hier wird in Zweifelsfällen den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass der regionaltypische Baustil als Richtschnur zur Materialwahl dient.

Bei flach geneigten Dächern werden auch andere Eindeckungen und Farben zugelassen, da die Eindeckung mit Dachziegeln problematisch wird, die Fernwirksamkeit aber kaum noch gegeben ist.

Glänzende Oberflächen entsprechen - insbesondere in der historischen Ortslage Möhler - nicht der traditionell und regionaltypischen Bedachungsart und stehen der städtebaulichen Zielsetzung eines harmonischen Gesamtbildes entgegen. Glänzende oder schimmernde Oberflächen wie Glasuren oder glasurenhnliche Effekte sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberfläche bewirken sind wegen ihres unerwünschten und ortsuntypischen Glanzeffektes und der damit verbundenen Lichtreflektion insbesondere in der historischen Ortslage somit grundsätzlich ausgeschlossen.

Glasuren reduzieren die Pflegeintensität von Dachpfannen, auf die Dachpfannen aufgebraachte Überzüge wie Engoben oder Glasuren haben jedoch keinen Einfluss auf die Haltbarkeit. Sie verändern in erster Linie die Oberflächenfarbe und ermöglichen eine breite Farbskala. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange wird ein Ausschluss dieser Überzüge als vertretbar bewertet.

Matt erscheinende Beschichtungen sind aus gestalterischer Sicht durchaus denkbar. Abweichungen hinsichtlich der Dachgestaltung können in Abstimmung mit der Gemeinde auf Antrag zugelassen werden. Einen „fassbaren“ Wert zum Reflektions- oder Glanzgrad gibt es jedoch von den Herstellern nicht. Zur Beurteilung welche Dachoberflächen als glänzend bzw. als matt zu beurteilt werden wird eine Abstimmung mit dem Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt empfohlen.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolles Bauelement erwünscht. Auch wenn die Gefahr besteht, dass die Fernwirkung durch Lichtreflektion der Sonnenkollektoren beeinträchtigt wird, sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

- b) Um eine dorfgerichte Entwicklung zu gewährleisten werden aus gestalterisch-architektonischen Gründen und der historischen Bestandssituation detaillierte Gestaltungsfestsetzungen für Fassadengestaltung, Giebelverschalungen und Fenster (Materialwahl, Farbgebung und Ausführung) sowie zu Einfriedungen und zur Bepflanzung getroffen. Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt damit das Ziel, in Anlehnung an die (z.T. historischen) Gebäude eine harmonische Gestaltung zu sichern.

- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem *städtebaulich einheitlichen Baukörper* sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der i.W. geschlossen erfolgten Bebauung und der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen (vgl. auch Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230).
- d) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 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.

Die Fachbehörden wurden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Herzebrock-Clarholz auf Grundlage des Vorentwurfes vorliegende Informationen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Basis wurde dann im weiteren Verfahren der Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht ausgearbeitet.

Wie im Entwurf für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch gering und voraussichtlich auf die Änderungsgebiete und das enge Umfeld begrenzt. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz hat oder wird die Flächen in den Teilbereichen 1 und 2 erwerben. Bodenordnende Maßnahmen nach BauGB sind nicht vorgesehen. Eventuell erforderlich werdender Grundstückstausch, -ausgleich, -kauf soll auf freiwilliger Basis stattfinden. Die Fläche (Teilbereich 3) verbleibt beim Eigentümer und kann von diesem veräußert werden.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in ha*
Dorfgebiet (MD)	0,493
Verkehrsfläche	0,004
Fuß- / Radweg	0,009
Verkehrsbegleitgrün	0,005
Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB, Obstwiese	0,404
Öffentliche Grünfläche, Dorfanger, Eingrünung	0,280
Gesamtfläche Plangebiet	1,195

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet!

8. Verfahrensablauf

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand vom 15.04.2008 bis 16.05.2008 statt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.06.2008 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden beraten und die Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen.

Die **Offenlage gemäß § 3(2) BauGB** wurde vom 12.09.2008 bis 13.10.2008 durchgeführt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 20.10.2008, der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung am 12.11.2008 über das Ergebnis der Offenlage beraten.

Im Rahmen einer aktuellen Grenzaufnahme im Eckbereich *Bischofskamp / Kapellenstraße* wurde festgestellt, dass die in diesem Bereich ausgebaute Fläche für Fußgänger und Radfahrer nicht mit dem Grenzverlauf übereinstimmt. Um der bestehenden Situation Rechnung zu tragen sowie die Option für eine zukünftige Erweiterung des Fußweges offen zu halten hat der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz beschlossen die vorliegende Bebauungsplanänderung in diesem Bereich zu überarbeiten und erneut öffentlich auszulegen.

Die **erneute Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB** fand vom 26.05.2009 bis 09.06.2009 statt. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2009, der Rat der Gemeinde Herzebrock-Clarholz in seiner Sitzung am 23.06.2009 über das Ergebnis der Offenlage beraten. Der Rat hat in dieser Sitzung auch den Satzungsbeschluss gefasst.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Herzebrock-Clarholz und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Herzebrock-Clarholz, im Juni 2009