

Gemeinde Herzebrock-Clarholz, Ortsteil Möhler:

Bebauungsplan Nr. 215, III. Änderung „Siedlung Möhler“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10(4) BauGB

1. Planungsziele

Das Dorf Möhler, im Südwesten der Kerngemeinde zwischen Herzebrock und Oelde gelegen, hat von seinem Erscheinungsbild her noch weitgehend seinen dörflichen Charakter bewahrt. Vor allem durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft hat sich der Ort 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.

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Siedlung Möhler“ umfasst 3 Teilbereiche am westlichen Dorfrand. Die Planung verfolgt das Ziel eine dorfgerechte ergänzende Dorfrandbebauung zu ermöglichen und gleichzeitig den Dorfrand landschaftsgerecht mit dem Freiraum zu verknüpfen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltrelevante Belange werden im Teilbereich 3 insbesondere im Immissionsschutz tangiert. Hier befindet sich eine Firma für Landtechnik, die Schlosserarbeiten und Reparaturen von Landmaschinen sowohl innerhalb der Werkhalle als auch auf der Hoffläche durchführt. Die Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung¹ geprüft worden. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel für das MD-Gebiet tagsüber eingehalten, bzw. unterschritten. Ein Nachtbetrieb findet nicht statt. Somit sind gesunde Wohnverhältnisse auf den geplanten Baugrundstücken gewährleistet.

Vor dem Hintergrund der Lage der drei Teilbereiche am Rand bzw. innerhalb der Ortslage sowie der heute bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung (Spielplatzbereich) bzw. Versiegelung durch (mittlerweile abgerissene) Gebäude und befestigte Hofflächen beschränken sich die **wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen** i.W. auf die Überplanung einer Ackerfläche. In der Planung sind am nördlichen Rand der Ortslage (Teilbereich 1) grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Diese umfassen die Anlage eines Dorfgangers mit Spielflächen, Baum- und Heckenpflanzungen sowie eine Streuobstwiese. Weitere Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden nicht erforderlich.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB** sowie die **Beteiligung der Behörden gemäß § 4(1) BauGB** fand im April/Mai 2008 statt. Die Öffentlichkeit hat zu der vorliegenden Planung diverse Anregungen vorgebracht. Diese beziehen sich i.W. auf die Rechtmäßigkeit der vorliegenden Planung, das Überschwemmungsgebiet und den Abriss des Bestandsgebäudes im Teilbereich 2 einschließlich der abgängigen Kastanien.

¹ AKUS GmbH (05/2005): Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 215 „Siedlung Möhler“ der Gemeinde Herzebrock-Clarholz

Die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** äußerten sich wie folgt:

Die **Handwerkskammer OWL** wies in ihrer Stellungnahme auf den Landtechnikbetrieb und die hiervon ausgehenden Lärmimmissionen hin. Das von der Gemeinde beauftragte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte und die zulässigen Spitzenpegel für das MD-Gebiet tagsüber eingehalten, bzw. unterschritten werden. Auf den geplanten Baugrundstücken sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Der **Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit** hat auf notwendige Untersuchungen etc. bei der Trinkwasserversorgung durch private Brunnen hingewiesen. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass ein Hinweis zur Anzeige privater Trinkwasseranlagen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die **Abt. Umwelt, Landschaft und Umwelt**, hat auf den noch fehlenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hingewiesen. Auf Grund der nur kleinflächig betroffenen Bereiche/Nutzungen wurde auf einen Fachbeitrag verzichtet, jedoch eine Eingriffsbilanzierung erarbeitet, die einen Kompensationsüberschuss ergab.

Darüber hinaus haben die **Versorgungsträger** auf die bestehenden Leitungsnetze hingewiesen. Diese werden nicht in der Plankarte dargestellt.

Im Rahmen der **Offenlegung gemäß § 3(2) BauGB** (September/Oktober 2008) sind von einer **Anliegerin** sowie der **Deutschen Telekom** abwägungsrelevante Belange vorgetragen worden, die die gemeindliche Planungshoheit für den Ortsteil Möhler und das Leitungsnetz betreffen. Nach derzeitiger Rechtsauffassung/Kennntnisstand liegt die Planungshoheit für den Ortsteil Möhler bei der Gemeinde Herzebrock-Clarholz.

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 im Mai/Juni 2009 statt. Abwägungsrelevante Belange wurden von dem Versorgungsträger **RWE**, dem **Kreis Gütersloh, Abt. Brandschutz** der **Abt. Straßenverkehr** sowie der **Abt. Gesundheit** vorgetragen. Als Ergebnis der Abwägung wird der Hinweis zur Löschwasserversorgung in die Begründung aufgenommen.

4. Planentscheidung

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz verfolgt mit der Planung das Ziel, eine dorfgerichte ergänzende Dorfrandbebauung zu ermöglichen. Die getroffenen planungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen lehnen sich an den umgebenden Gebäudebestand an. Die Planung berücksichtigt die Immissionsschutzbelange und die Absicht den Dorfrand landschaftsgerecht mit dem Freiraum zu verknüpfen.

In Zusammenarbeit mit der Gemeindeverwaltung:

Planungsbüro Tischmann / Schrooten

Herzebrock-Clarholz und Rheda-Wiedenbrück, im Juni 2009