

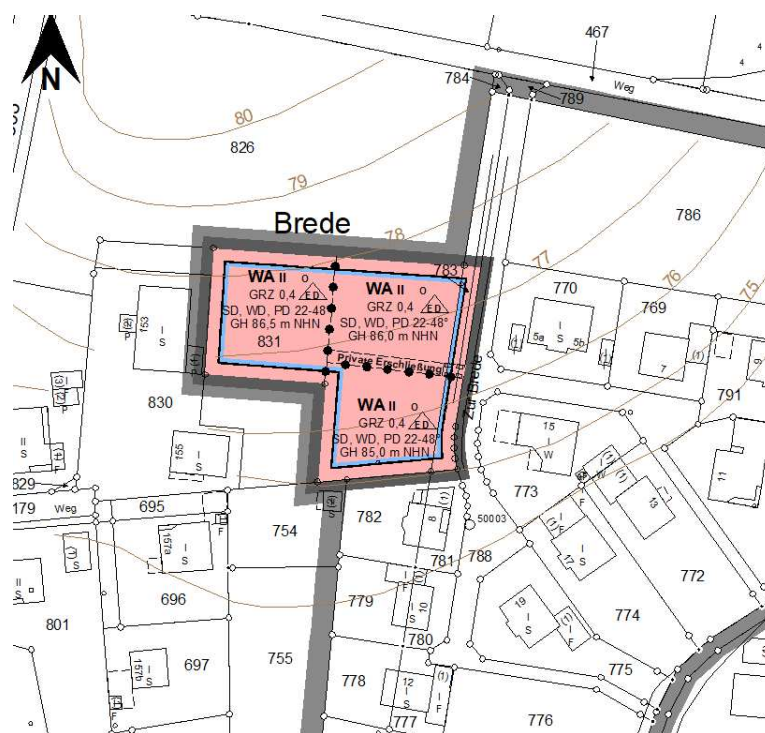


Gemeinde Hüllhorst

Bebauungsplanes Nr. 33 „Brede“ 2. Änderung und Erweiterung

Ortsteil Tengern

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB



Begründung

Entwurf

Stand:
Beschlussfassung

Datum:
04.02.2019

Erarbeitet durch:



Planungsbüro Rinteln

Stadtplanung
Landschaftsplanung

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Christiane Paulmann

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fachbereich "Technik" der Gemeinde Hüllhorst

Titelbild:

Planzeichnung des Bebauungsplanes

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	5
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	5
1.1 Anlass und Erforderlichkeit	5
1.2 Ziele und Zwecke der Planung	6
2. Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage	6
2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse.....	6
2.3 Gebiets-/Bestandssituation	6
2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
2.5 Erschließung	8
2.6 Planunterlage	9
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	10
3.1 Landes- und Regionalpläne	10
3.2 Landschaftsplanung	10
3.3 Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	11
3.5 Trinkwasserschutz	11
3.6 Bodenbelastungen	11
3.7 Denkmalschutz.....	12
3.8 Benachbarte Bebauungspläne.....	12
II. Planinhalte und Planfestsetzungen.....	13
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	13
4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	13
4.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	13
4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	13
4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	13
5. Grundzüge der Planfestsetzungen.....	14
5.1 Art der baulichen Nutzung	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	15
5.4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW.....	16
6. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	16
7. Flächenbilanz.....	17
III. Umweltbelange	18
8. Umweltprüfung	18
9. Eingriffs- und Ausgleichregelung.....	18
10. Artenschutz.....	19
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	20
11. Auswirkungen auf die Umwelt	20
11.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	20

11.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz).....	20
12. Soziale Auswirkungen	20
13. Stadtplanerische Auswirkungen	20
14. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	20
15. Auswirkungen auf die Infrastruktur	20

Abbildungen

Abb. 1: Lage der 1. Bebauungsplanänderung im Ortsteil Tengern (Gemeinde Hüllhorst)	5
Abb. 2: Luftbild des Planungsraumes (ohne Maßstab)	7
Abb. 3: Entsorgung des Abwassers und des Oberflächenwassers (ohne Maßstab).....	8
Abb. 4: Darstellung des Regionalplan (ohne Maßstab)	10
Abb. 5: Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)	10
Abb. 6: Schutzgebiete (ohne Maßstab).....	11
Abb. 7: Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches.....	12

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ein Bauherr möchte in der Gemeinde Hüllhorst in der Gemarkung Tengern (Flur 3) auf dem Flurstück 831 (s. Titelbild) Wohnhäuser errichten.

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung und entspricht den landesplanerischen Vorgaben zur besseren Ausnutzung der Siedlungsschwerpunkte. Die relativ zentrumsnahe Lage bedient eine Bauplatznachfrage im Ortsteil Tengern.

Die Nachfrage der Bauplätze im Geltungsbereich zeigt, dass die Ziele umgesetzt werden können. Entsprechend kann hier mit einer relativ zeitnahen Umsetzung dieses Planverfahrens gerechnet werden. Mit der Entwicklung dieser Flächen für die vorliegende Baufläche spricht:

- die Lage in einem bereits erschlossenen Wohngebiet,
- die gute Erschließung durch eine Anbindung in den Ortsteil,
- die siedlungsräumliche Stärkung des Ortsteiles,
- die vorhandene Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Erschließungsstraße).

Aus städtebaulicher Sicht ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes an dieser Stelle aus den vorgenannten Gründen sinnvoll. Das Plangebiet schließt in seiner Entwicklung an das östlich gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Brede“ an. Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Brede“ wird somit zu einer Vervollständigung des bereits bestehenden Siedlungsbereiches beigetragen.

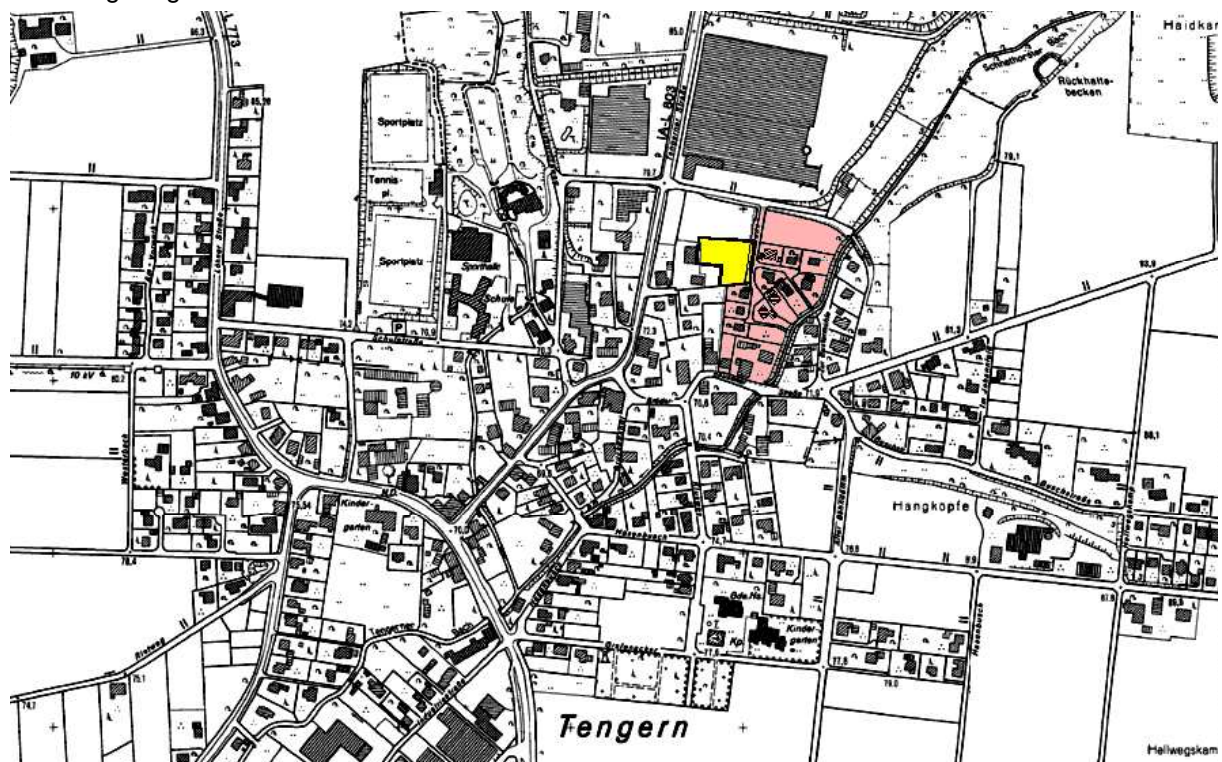


Abb. 1: Lage der 2. Bebauungsplanänderung im Ortsteil Tengern (Gemeinde Hüllhorst)

Quelle: Gemeinde Hüllhorst

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich hier um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt. Inhalt der Änderung soll die Ausweisung des südlichen Teils des Flurstücks 831, Flur 3, Gemarkung Tengern als Allgemeines Wohngebiet sein. Dabei sollen im Wesentlichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung des östlich angrenzenden Baufeldes des Bebauungsplanes Nr. 33 „Brede“ übernommen werden, da sich die Wohnbebauung in das vorhandene Wohngebiet einfügen soll.

Da keine städtebaulichen Gründe gegen die Planänderung sprechen und auch das geplante Vorhaben wünschenswert für die Gemeinde Hüllhorst ist, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Zur Brede“ – 2. Änderung und Erweiterung beschlossen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Hüllhorst, eine - unter Beachtung der prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung - bedarfsgerechte Wohnentwicklung gemäß ihrer regionalplanerisch relevanten Siedlungsfunktion und ihrer Bedeutung als Entwicklungsschwerpunkt, soll hier umgesetzt werden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, im Ortsteil Tengern die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen.

Die Maßnahme dient der Innenentwicklung und entspricht den landesplanerischen Vorgaben zur besseren Ausnutzung der Siedlungsschwerpunkte. Die Lage in einem vorhandenen Wohngebiet bedient eine Bauplatznachfrage im Ortsteil Tengern.

Entsprechend der Bauanfragen kann hier mit einer relativ zeitnahen Umsetzung dieses Planverfahrens gerechnet werden. Mit der Entwicklung dieser Flächen in einem Wohngebiet von Tengern soll die Entwicklung der Gemeinde Hüllhorst gefördert werden.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 „Brede“ – 2. Änderung und Erweiterung liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Tengern der Gemeinde Hüllhorst. Die Gemeinde Hüllhorst liegt im Osten des Landes Nordrhein-Westfalen im Kreis Minden-Lübbecke.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 831 sowie Teile des Flurstückes 783, Flur 3 der Gemarkung Tengern, das in der Planzeichnung dargestellt ist. Im Westen, Süden und Osten (Straße „Zur Brede“ wird es durch Wohnbebauung begrenzt. Nach Norden schließt eine Ackerfläche an.

Alle Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich in privatem Eigentum.

2.3 Gebiets-/Bestandssituation

Das Plangebiet kann als Wohnhausbaugelände angesehen werden, da es an drei Seiten an Wohnbebauung angrenzt. Im Norden liegt in einem Abstand ein Gewerbegebiet (vgl. Abb. 2 und nachfolgende Fotos). Zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Wohnbereich liegt eine intensiv genutzte Ackerfläche.



Blick vom Industriegebiet auf die Ackerfläche, die im hinteren Bereich zwischen den Häusern bebaut werden soll.



Blick von der Straße „Zur Brede“ auf das Industriegebiet. Die Ackerfläche auf der linken Seite wird bebaut.



Abb. 2: Luftbild des Planungsraumes (ohne Maßstab)
(Quelle: Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hüllhorst)

2.4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Um das geplante Bauvorhaben zuzulassen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Eine Bebauung gemäß § 34 BauGB war in diesem Bereich nicht durchsetzbar, da es zu viele Unwägbarkeiten gab, die bauplanungsrechtlich noch zu klären waren. Dazu gehören u.a.:

- Lage außerhalb der Innenbereichssatzung (vgl. Kap. 3.8)
- Beseitigung des anfallenden Regenwassers
- Artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Klärung dieser Parameter im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dann Planungsrecht für den Bereich geschaffen und eine zügige Durchführung / Realisierung des Vorhabens gewährleistet werden.

Das wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Brede“ – 2. Änderung und Erweiterung erreicht. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB betreffen ausschließlich Bebauungspläne der Innenentwicklung. Das sind Bebauungspläne, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – z. B. die Änderung eines Baugebiets – betreffen. Durch den Bezug auf die Innenentwicklung ist der Bebauungsplan auf die geschlossene Ortslage beschränkt. Er kann folglich nur innerhalb eines Ortsteils i.S.d. § 34 oder in einen bereits (einfach oder qualifizierten) beplanten und bebauten Bereich aufgestellt werden. Für diesen Bereich gilt der § 30 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Nach § 13a i.V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von max. 1.510 m² beansprucht wird.

Der § 13 a (1) Nr. gibt vor, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die umliegenden Bebauungspläne sind schon vor längerer Zeit rechtskräftig geworden. Aufgrund der zeitli-

wässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Die Geologie des vorhandenen Baugrundes lässt eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht oder nur bedingt zu. Das nach Verbrauch auf den Privatgrundstücken noch verbleibende Regenwasser soll an einen neu zu errichtenden Regenwasserkanal an den Regenwasserkanal in der Straße „Zur Brede“ angeschlossen werden.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken wird die Errichtung einer Zisterne mit Überlauf in die Regenwasserkanalisation und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (vor allem zur Gartenbewässerung) empfohlen.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405 sieht für ein allgemeines Wohngebiet (WA) bei einer Geschossigkeit unter III einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor, wenn davon ausgegangen werden kann, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist, da eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen und feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung vorliegt. Die Begriffe feuerbeständig/ feuerhemmend und harte Bedachung sind in der DIN 4102 definiert.

Eine „überwiegende Bauart“ kann in Bebauungsplänen nicht festgesetzt werden, da es einerseits für die Festsetzung einer Bauart keine städtebauliche Begründung gibt und andererseits die Formulierung „überwiegend“ nicht genügend bestimmt ist.

Es ist aber festzustellen, dass in der Umgebung des Plangebietes bereits überwiegend Gebäude mit einer feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassung und einer harten Bedachung errichtet worden sind, da diese Bauart dem Stand der Technik entspricht. Sollten daher im Einzelfall, z.B. im Plangebiet, Gebäude in einer anderen Bauart errichtet werden, würde die überwiegende feuerbeständige Bauart trotzdem bestehen bleiben, weshalb von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h auszugehen ist.

Der Nachweis dieser Löschwassermenge kann erbracht werden.

2.6 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster - Informationssystem ALKIS des Kreises Minden-Lübbecke vom 26.07.2018 (Gemarkung Tengern, Flur 2 und 3) verwendet. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 500 erstellt.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Landes- und Regionalpläne

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – TA Oberbereich Bielefeld - weist den Änderungsbereich und sein Umfeld als „Allgemeinen Freiraum“ aus.



Abb. 4: Darstellung des Regionalplan (ohne Maßstab)
(Quelle: www.bezreg-detmold.nrw.de/200_Aufgaben/010_Planung_und_Verkehr)

3.2 Landschaftsplanung

Für diesen Bereich ist kein Landschaftsplan vorhanden.

3.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

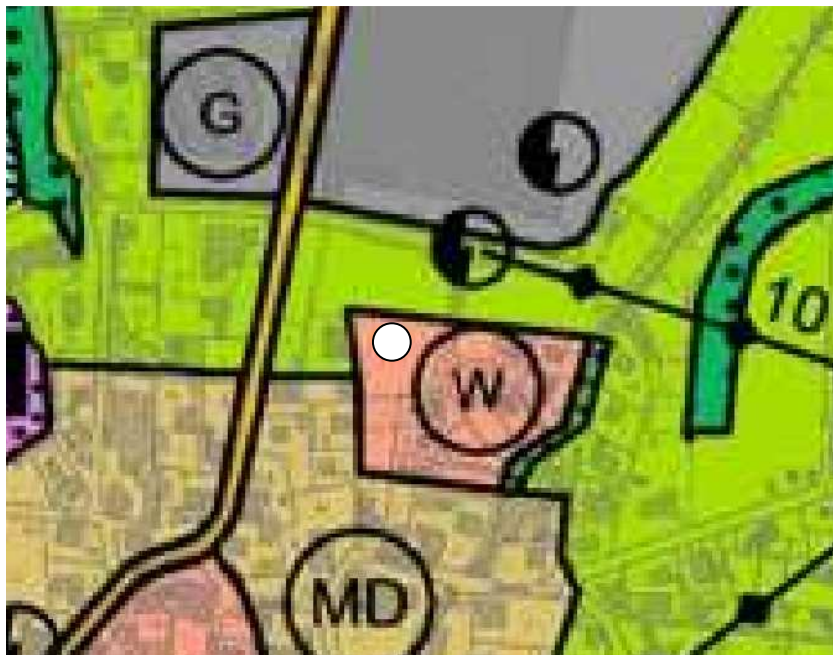


Abb. 5: Darstellung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)
(Quelle: Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hüllhorst)

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a Abs. 2 ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bereits eine Wohnbaufläche darstellt, ist eine Anpassung nicht erforderlich.

3.4 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Hier werden die im Nahbereich der Anlagen liegenden Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie schutzwürdige Biotop genannt, die im LINFOS dargestellt sind.

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld sind keine Schutzgebiete vorhanden (vgl. Abb. 6).

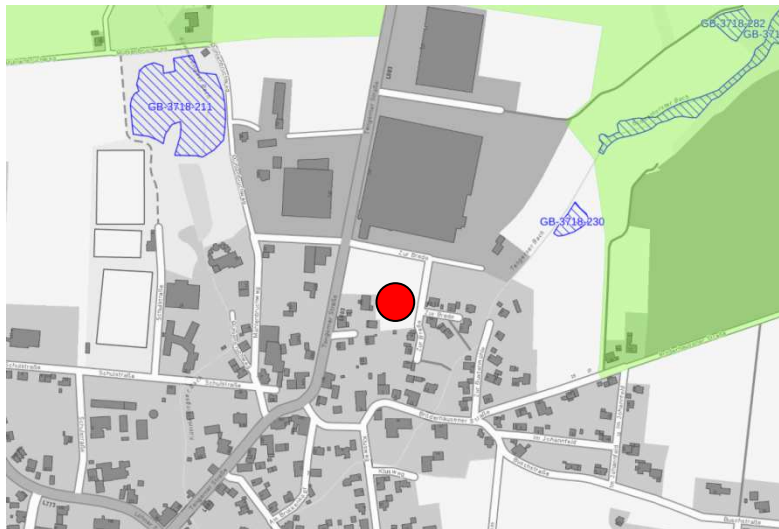


Abb. 6: Schutzgebiete (ohne Maßstab)

(Quelle: <https://geoportal.minden-luebbecke.de/> über die Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hüllhorst)

Erst in einer Entfernung von ca. 300 m liegt das Landschaftsschutzgebiet L 2 und in gleicher Entfernung das gesetzlich geschützte Biotop GB-3718-230 „Nass- und Feuchtgrünland“

Aufgrund der Entfernung sowie der dazwischen liegenden Bebauung sind durch die geplanten Wohnhäuser keine Beeinträchtigungen für die Schutzgebiete zu erwarten.

3.5 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

3.6 Bodenbelastungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in der „Digitalen Bodenbelastungskarte“ des Kreises Minden-Lübbecke (Stand Dezember 2018) keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund des bewachsenen Geländes besteht keine Erosionsgefahr. Dies gilt auch für die künftige Nutzung.

Durch die Planung werden bislang unversiegelte Ackerflächen in Anspruch genommen. Diese besitzen hinsichtlich ihrer Bodenfruchtbarkeit mittlere bis hohe Wertigkeit, für spezialisierte und schutzwürdige Pflanzengesellschaften haben die im Plangebiet vorkommenden Böden jedoch nur geringe Bedeutung. Übergeordnete Zielsetzung der Gemeinde Hüllhorst ist es, in allen Siedlungsschwerpunkten angemessene Erweiterungs- und Entwicklungspotentiale – hier bezogen auf die Wohnbebauung - an-

bieten zu können. Dabei besteht die grundsätzliche Zielsetzung bauliche zusammenhängende Flächen zu nutzen.

3.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler. In weiterer Entfernung liegen in Tengern Baudenkmale (Hofanlage, Gasthof, Bauernhaus, Vierständerhaus), die aber aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung keine Sichtbeziehungen zu der geplanten Wohnbebauung haben.

3.8 Benachbarte Bebauungspläne

Der Geo-Server des Kreises Minden-Lübbecke zeigt im Umfeld zwei Bebauungspläne und eine Innenbereichssatzung (s. Abb. 7).

Innenbereichssatzung Tengern

Die Innenbereichssatzung ist am 16.01.1981 rechtskräftig geworden. Seitdem sind 11. Änderungen, die letzte mit Datum vom 14.04.2016 durchgeführt worden.

Bebauungsplan Nr. 33 „Brede“

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Rechtskraft am 13.12.2001) sieht für diesen Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ vor.

Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Tengern-Nord“

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Rechtskraft am 13.12.2001) sieht für diesen Bereich ein „Gewerbegebiet“ vor.

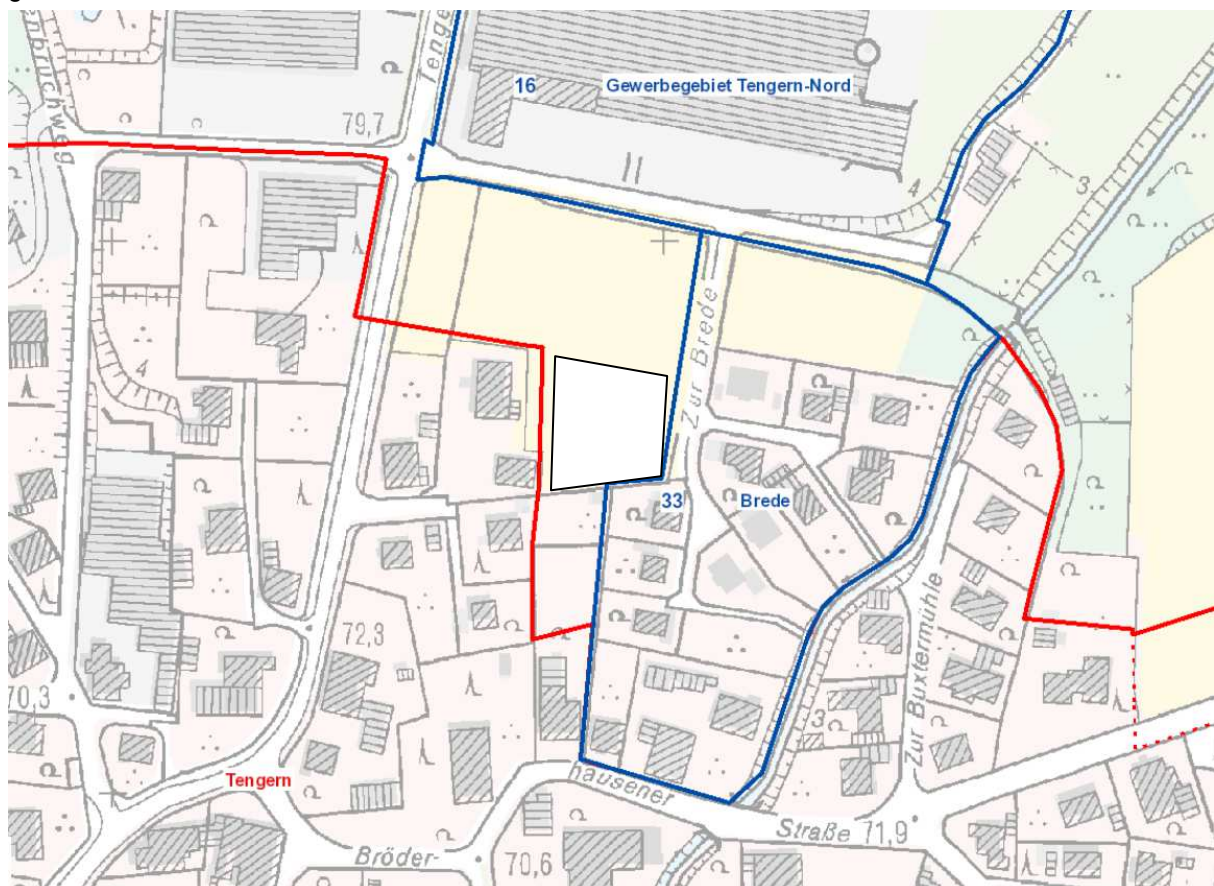


Abb. 7: Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches

Quelle: Gemeinde Hüllhorst

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

4.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die Planung soll den Bau von Wohngebäuden auf Definitionsgrundlage der Bauordnung und der Bau-nutzungsverordnung hinsichtlich der Gestaltung anpassen.

Die bauliche Nutzung der Fläche orientiert sich an den aktuellen technischen und baulichen Standards für die beabsichtigten Nutzungen. Das Baugebiet wird durch die Festsetzung eines Wohngebietes (WA) im Sinne des § 4 BauNVO und durch die Festsetzung von Maßen der baulichen Nutzung gegliedert, so dass die zukünftig zulässigen Nutzungen, die nächstgelegene schützenswerte Nutzung (Wohnbebauung) nicht beeinträchtigen können.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, durch die Festsetzung einer Zweigeschossigkeit und der Höhenbegrenzung die Bebauung an die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Umfeld anzupassen.

4.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Da für diesen Bereich bereits im Flächennutzungsplan die Absicht erklärt ist, hier ein Wohngebiet zu errichten und das städtebauliche Entwicklungsziel auch auf die Entwicklung von Wohnbebauung gerichtet ist, ist dieser Standort besonders zur Entwicklung von Wohnbebauung geeignet.

Eine städtebaulich solch günstige Lage zur Entwicklung des Zieles des Flächennutzungsplanes zur Schaffung von Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Ortskern und der dort vorhandenen Infrastrukturen (Öffentlicher Nahverkehr, Grundschule, Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung) ist im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Daher ist auch keine Planungsalternative untersucht worden.

4.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Ein landschaftsplanerisches Konzept wird für die privaten Häuser nicht entwickelt.

4.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe. Während der Flächennutzungsplan die städtebauliche Planung der Gemeinde in den Grundzügen vorzeichnet, hat der Bebauungsplan die Aufgabe, aus der aktuellen Situation heraus konkret und detailliert den vorgegebenen Rahmen auszufüllen.

Der derzeit genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Die Entwicklung dieses Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplanes gem. § 8 (2) Satz 1 BauGB ist damit gegeben.

5. Grundzüge der Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel, die Voraussetzung für eine angepasste Wohnnutzung zu ermöglichen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die hier zulässige Art der Nutzung wird durch die Definition des Baugebietstyps in der BauNVO bestimmt.

Danach sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, allgemein zulässig.

Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Alle anderen in § 4 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiet* abweichend definiert.

So sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig, da sie eventuell weitergehende Entwicklungen und Verkehrsströme hervorrufen, die in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht sind.

Zudem sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig. Die Gemeinde grenzt damit erheblich störende und flächenverbrauchende Gewerbebetriebe, die das Wohnen beeinträchtigen, aus. Damit wird ein Fokus auf die Wohnbaunutzung gesetzt. Damit wird auch der vorhandenen Nutzung (fast ausschließlich Wohnen) Rechnung getragen. Tankstellen sind in diesem Gebiet weder städtebaulich vertretbar, noch sind diese erforderlich, da es in diesem Gebiet keinen Bedarf gibt und es im gesamten Gemeindegebiet Tankstellen gibt. Gartenbaubetriebe sind im Allgemeinen Wohngebiet nicht erwünscht, da solche Betriebe in der Regel einen sehr hohen Flächenverbrauch nach sich ziehen und diese Betriebe mit den gewachsenen städtebaulichen Strukturen nicht vereinbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zur Anpassung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild im Bebauungsplan zeichnerisch durch die Angabe von zulässigen Grundflächenzahlen, Vollgeschossen und Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Höhe finden sich in dem durch Baugrenzen definierten Baufeld.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß §19 BauNVO gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Um der Intention der Stadt Rechnung zu tragen, eine gut durchgrünte Wohnbebauung zuzulassen, orientieren sich die Werte der zulässigen Grundflächenzahl an der in § 17 BauNVO definierten Obergrenze von 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO ist zulässig.

Das Anlegen von so genannten Kies-, Splitt- oder Schottergäten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffflies ist als versiegelte Fläche zu bewerten und vollständig auf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist mit zwei als Höchstgrenze festgesetzt. In Zusammenhang mit der Höhenbegrenzung und der Festsetzung der Dachneigung soll hier die Möglichkeit zur Errichtung von zweigeschossigen Häusern vorbereitet werden. In diesem Bereich kann auch eine eingeschossige Bebauung durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der Höhenbegrenzung und der Festsetzung der Dachneigung sollen hier keine überdimensionalen Gebäude entstehen. Auf der anderen Seite lässt es den Bauherrn aber genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung.

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der baulichen Anlagen wird zur Anpassung von Neubauten an den Bestand und der Schaffung eines ansprechenden Orts- und Straßenbild festgesetzt. Sie ist unerlässlich, um die tatsächliche Gebäudehöhe und die Gebäudehöhe zum Gelände festzulegen. Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden die erforderlichen Bezugspunkte bestimmt.

Der obere Bezugspunkt entspricht der Gesamthöhe der Gebäude. Durch die Festsetzung von Sattel-, Walm- und Pultdächern gilt als oberer Abschluss die Oberkante First. Er wird als maximale NHN-Höhe angegeben und ist daher auch nach Geländemodellierungen immer noch nachvollziehbar und messbar.

Der Bezugspunkt NHN-Höhe (Gesamthöhe) ist sehr konkret. In Zusammenhang mit der Festsetzung der Zweigeschossigkeit, kann durch die vorgegebene Höhenlage das Gelände nicht durch Aufschüttungen oder Abgrabungen, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt und damit nicht zulässig sind, verändert werden. Die festgesetzte Höhe entspricht den aktuellen Anforderungen moderner Wohngebäude und trägt insbesondere auch den Erfahrungen aus der Entwicklung des Wohngebietes Rechnung.

Die Mindesttraufhöhe beträgt 2,5 m. Reine „Dachhäuser“ sind somit im Gebiet nicht erlaubt.

5.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise bestimmt, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Beziehung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der angrenzenden Bebauung stehen. Die Festsetzung der Bauweise wird ergänzt durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung NRW bezüglich der Abstandsflächen und erforderlichen Abstandsmaße.

Offene Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise unterscheidet sich von der geschlossenen Bauweise in der Form, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der jeweiligen Häuserkomplexe darf 50 m nicht überschreiten.

Die durch die Festsetzungen in der Planzeichnung möglichen Hausformen lassen sich folgendermaßen definieren:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Beide Hausformen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (**WA**) zugelassen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sehen damit nach § 22 BauNVO möglichen Einschränkungen vor, nach denen Flächen festgesetzt werden können, auf denen nur ein oder zwei der genannten Hausformen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung will die Kommune erreichen, dass im Angebotsbebauungsplan vorrangig Einfamilienhäuser, max. aber nur Zweifamilienhäuser entstehen.

Baugrenzen

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 BauNVO) werden die bebaubaren Bereiche im Plangebiet festgelegt. Hierdurch wird gleichzeitig die Verteilung der Bebauung auf den Grundstücken geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet die Baufenster durch Baugrenzen zeichnerisch festgelegt. Die Baugrenzen dürfen von der Bebauung nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Garagen, Stellplätze, sonstige Nebenanlagen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sowie sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es wird festgesetzt, dass diese Garagen und Carports einen Abstand von 5,0 m zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einhalten müssen, um ein offenes Straßenbild zu ermöglichen. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei Einfamilienhäusern gilt der Stauraum vor der Garage als Parkplatz.

Die Möglichkeit, mehrere Parkplätze auf seinem Grundstück zu schaffen bleibt dem Grundstücksbesitzer überlassen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Die Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen ist in § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) festgelegt.

Dachform und Dachneigung gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Zur Anpassung von Neubauten an das Ortsbild und die umgebende Bebauung soll im Wohngebiet die Dachform und die Dachneigung festgesetzt werden. Mit der Festsetzung von unterschiedlich geeigneten Dachformen soll ein heterogenes Baubild geschaffen werden, dass der umliegenden Bebauung angepasst ist.

Im umgebenden Wohngebiet, sind viele Dachformen vorhanden, so dass sich die Dachlandschaft an die Umgebung anpasst.

Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW

Durch die heutigen Rahmenbedingungen ist davon auszugehen, dass der Motorisierungsgrad der zukünftigen Bewohner trotz der nahen Lage zum Ortskern sehr hoch ist. Daher ist es wichtig genügend Flächen für den ruhenden Verkehr vorzuhalten bzw. den Bedarf im Plankonzept zu berücksichtigen.

Es wird bestimmt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Bei Einfamilienhäusern/Eigenheimen ohne Einliegerwohnung gilt auch der Stauraum vor der Garage als Stellplatz.

Einfriedungen

Zur Gestaltung des Straßenbildes ist festgesetzt, dass zu den öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig sind. Neben ihrer Bedeutung für das Ortsbildes und die städtebauliche Struktur, hat die Gestaltung von Vorgärten im Einklang mit dem Straßenbild einen großen Einfluss auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld.

6. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Planung ist die Berücksichtigung des Immissionsschutzes. Dieser Zielsetzung dienen u.a. die sachgerechte Zuordnung der Gebietstypen nach BauNVO, die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 BauNVO, der Ausschluss von zulässigen Nutzungen gemäß BauNVO usw. Ergänzend hierzu bietet § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Möglichkeit weitere Festsetzungen zu treffen, um einen ausreichenden Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sicherzustellen.

Luftschadstoffe

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung unterbleiben, da nach jetzigem Kenntnisstand das durchschnittliche Tagesverkehrsaufkommen der umliegenden Straßen sehr weit unter 22.000 KFZ-E/Tag liegt und somit die Ausbreitungsbedingungen von Kfz-bedingten Luftschadstoffen keine Bedeutung haben.

In der Praxis kommt ein Erreichen der Konzentrationswerte der 22. BImSchV, welche als Orientierungshilfe zur Abschätzung gesundheitlicher Risiken dienen, erst bei einer sehr hohen Verkehrsbelastung in Betracht, die sich schon in Bereichen von 20.000 PKW-Einheiten (DTV) und mehr bewegen

(bei der Betrachtung von Feinstaubbelastungen – PM10 – 6.000 KFZ-E bei geschlossener Bebauung).

Durch die Planung ergibt sich kein Anspruch an den vorbeugenden Immissionsschutz.

Lärmimmissionen

Mit der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebietes* trägt die Kommune dem Wandel im Arbeitsleben Rechnung. Mit der allgemeinen Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Einrichtungen (untergeordnete Gewerbebetriebe, z.B. Büronutzung), sofern sie das Wohnen nicht stören und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt, wird die Möglichkeit geschaffen, im privaten Umfeld neue Arbeitsbereiche zu schaffen.

Gleichwohl ist durch das Gebot der Rücksichtnahme die Wohnqualität gesichert. Besondere Bedeutung kommt dem Gebot der Rücksichtnahme in der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens zu. So kann ein ansonsten zulässiges Vorhaben (zum Beispiel ein Vorhaben, das im Geltungsbereich eines Bebauungsplans liegt und diesem entspricht) unzulässig sein, wenn von ihm im konkreten Fall unzumutbare Beeinträchtigungen ausgehen und die gebotene Rücksichtnahme nicht eingehalten wird.

Im Ergebnis sollen die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet in einer Weise zugelassen werden, die auf die jeweils andere Grundstücksnutzung Rücksicht nimmt und so zu miteinander verträglichen Nutzungen kommt. Somit ist das Gebot der Rücksichtnahme also als feinsteuereendes Instrument im Baurecht zu begreifen.

Als besondere Ausprägung des Gebotes der Rücksichtnahme wirkt insbesondere der § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Er bestimmt, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ansonsten zulässiges Vorhaben unzulässig sind, wenn sie

- nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen
- wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind
- oder wenn sie sich solchen Belästigungen oder Störungen aussetzen.

Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet ist nicht mit einer Einschränkung der vorhandenen Wohnfunktion oder mit einer Gefährdung der Gesundheit der Anwohner zu rechnen.

7. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bzw. Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Art der Fläche	Größe (gerundet)
Allgemeines Wohngebiet	2.520 m ²

III. UMWELTBELANGE

8. Umweltprüfung

Nach § 13a i.V. mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden. Der für die Anwendung dieser Regelung maßgebliche Grenzwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird nicht überschritten, da für diesen Bebauungsplan nur eine Grundfläche von ca. 1.512 m² (GRZ 0,4) beansprucht wird (vgl. Flächenbilanz in Kap. 7).

9. Eingriffs- und Ausgleichregelung

Nach § 13a (2) BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn entsprechend § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall.

Da keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist aus städtebaulicher Sicht je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Das Herkunftsgebiet der Gehölze soll aus hiesigen Gebieten, d.h. aus dem Gebiet "Norddeutsches Tiefland West" sein:

Laubbäume: Stammumfang 12-14-cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen

Obstbäume: Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12, 2-3 x verpflanzt

Standortheimische Pflanzenarten

Lfd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name	Lfd. Nr.	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	18	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
2	<i>Alnus glutinosa</i>	Roterle	19	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
3	<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	20	<i>Salix alba</i>	Silberweide
4	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	21	<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
5	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	22	<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
6	<i>Corylus avellana</i>	Hasel	23	<i>Salix pentandra</i>	Lorbeerweide
7	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	24	<i>Salix viminalis</i>	Hanfweide
8	<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	25	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
9	<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	26	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
10	<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	27	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
11	<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel	28	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
12	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	29	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
13	<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	30	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
14	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe			
15	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel	31	<i>Hex aquifolium</i>	Stechpalme
16	<i>Pyrus pyrastrer</i>	Wildbirne	32	<i>Salix caprea</i>	Salweide
17	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	33		hochstämmige Obstbäume

Im Zusammenhang mit Baum- und Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß §§ 41-43 des Nachbarrechtsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (NachbG NRW) zu beachten.

Die Baumpflanzungen sind durch die Bauherren spätestens 1 Jahr nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme auf gleichem Grundstück durchzuführen.

Private, nichtüberbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen.

10. Artenschutz

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt worden. Er ist der Begründung als Anhang 1 beigefügt.

Artenschutzrechtlich relevante Gefährdungen (Tötung/Verletzung, Störung, Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG) können unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotop- und der umliegenden Beeinträchtigungen für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

11. Auswirkungen auf die Umwelt

11.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Die Festsetzungen lassen eine Bebauung zu, die eine Bodenversiegelung zulässt. Dadurch wird intensiv Ackerland zerstört.

11.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der die Anlage 1 der Begründung bildet. In diesem wurde die Stufe I und II der notwendigen Artenschutzprüfung durchgeführt.

Artenschutzrechtlich relevante Gefährdungen (Tötung/Verletzung, Störung, Vernichtung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44, Abs. 1 BNatSchG) können unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotope und der umliegenden Beeinträchtigungen für das Vorhaben ausgeschlossen werden.

12. Soziale Auswirkungen

Sicherheit für die Eigentümer des Flurstückes im Wohngebiet bezüglich bereits getätigter Investitionen und Zukunft des Standortes sowie einer Angebotsplanung für familienfreundliche Bebauung.

Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines örtlich bedeutsamen Wohngebietes in Ortskernnähe und damit zur Förderung weicher Standortfaktoren in der Gemeinde Hüllhorst.

13. Stadtplanerische Auswirkungen

Planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Siedlungsgebietes in den gegenwärtig vorhandenen Siedlungsgrenzen als Allgemeines Wohngebiet. Damit wird das im Flächennutzungsplan dargestellte Ziel der Wohnbebauung abgeschlossen.

14. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen für die Öffentlichkeit sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

15. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Infrastrukturelle Auswirkungen auf die Umgebung sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben.

Hüllhorst, den 18.03.2020

Der Bürgermeister

(Rührup)