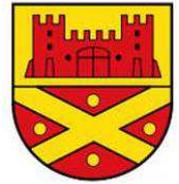
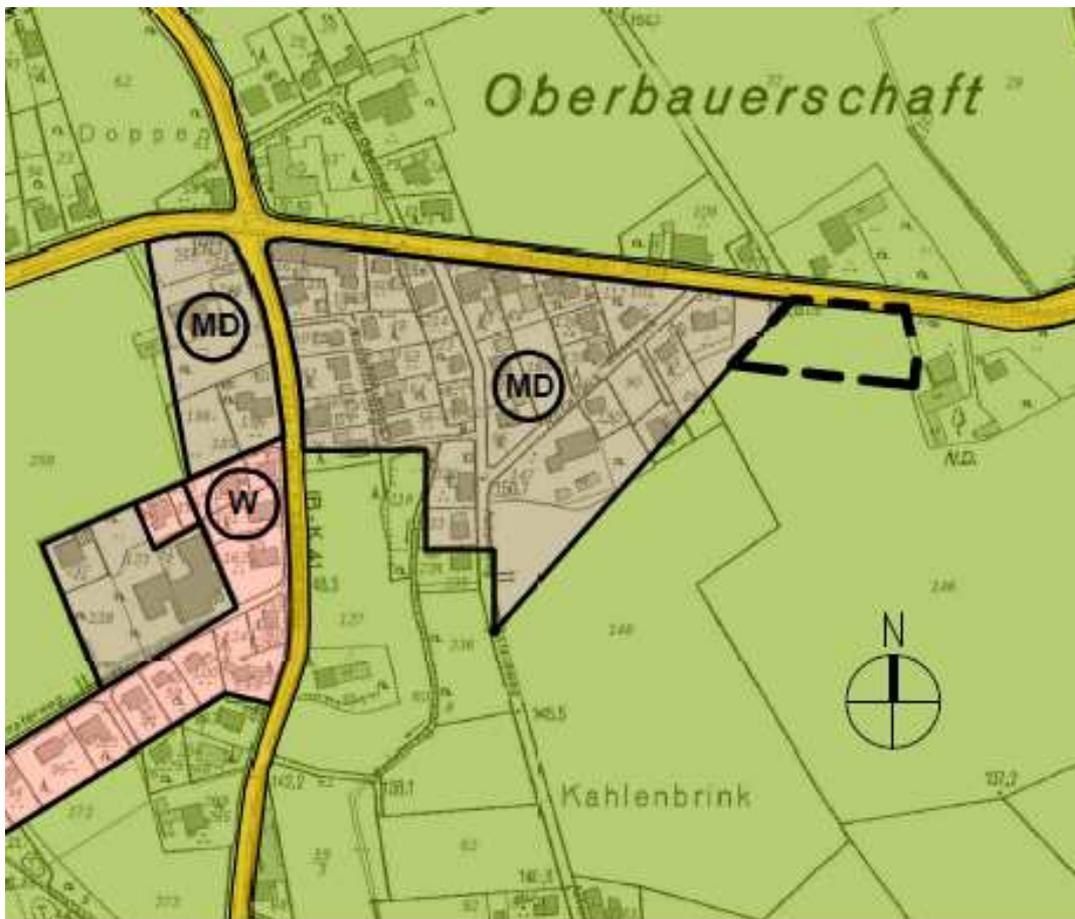


# Hüllhorst

Ortsteil Oberbauerschaft



## 43. Änderung des Flächennutzungsplans „Kahle Wart“



Lage des Plangebietes o. M. - - - -

Genehmigungsfassung gem. § 6 BauGB

Stand: 27.11.2018

Büro Celle, Kalandstr. 11a, 29227 Celle, Fon 05141/2197796, Fax 0571/6453996  
Büro Minden; Königstr. 25-27, 32423 Minden, Fon + Fax 0571/850727

mobil: 0160/94182154  
e-mail: [info@espkrueger.de](mailto:info@espkrueger.de)

**esp** krüger  
entwicklung · steuerung · planung

## Verfahrensstand:

Verf.-Stand:	§§ 3(1)+4(1) BauGB	§§ 3(2)+4(2) BauGB	§ 6 BauGB
Begründung:	15.06.2018	19.09.2018	27.11.2018
Plan:	18.06.2018	19.09.2018	27.11.2018
Fachbeitrag	18.06.2018	19.09.2018	27.11.2018

## INHALT

<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Ziel der 43. Flächennutzungsplanänderung .....	3
1.2	Gesetzliche Grundlagen .....	3
<b>2.</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN .....</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsplan NRW (LEP) .....	4
2.2	Regionalplan .....	5
<b>3.</b>	<b>LAGE IM RAUM .....</b>	<b>7</b>
4.1	Landschaftsrahmenplan .....	7
4.2	Landschaftsplan .....	7
<b>5.</b>	<b>BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE .....</b>	<b>7</b>
5.1	Lage im Raum/Erschließung .....	7
5.2	Inhalt und Erläuterung der Änderung .....	8
<b>6.</b>	<b>ABWÄGUNG .....</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>9</b>
7.1	Trinkwasserversorgung .....	9
7.2	Abwasserentsorgung .....	10
7.3	Löschwasserversorgung .....	10
7.4	Regenwasserentsorgung .....	10
7.5	Stromversorgung .....	10
7.6	Fernmeldenetz .....	10
7.7	Abfallentsorgung .....	11
7.8	Naturschutzfachliche Beurteilung .....	11
<b>8.</b>	<b>ALTERNATIVSTANDORTE .....</b>	<b>11</b>

**Hinweis:**

Bestandteile der 43. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hüllhorst sind:

1. Fachbeitrag Natur und Landschaft
  2. Artenschutzprüfung Stufe 1
- Die Unterlagen sind als Anlagen beigefügt.

## **1. EINLEITUNG**

### **1.1 Anlass und Ziel der 43. Flächennutzungsplanänderung**

Das Ziel der Gemeinde Hüllhorst ist es eine - unter Beachtung der prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung - bedarfsgerechte Wohnentwicklung, hier unter Berücksichtigung des Bedarfs der besonderen Wohnformen gemäß ihrer regionalplanerisch relevanten Siedlungsfunktion zu entwickeln.

Dabei sollen entsprechend der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes und des Regionalplanes die gemeindlichen Zentren entwickelt und in ihrer Funktion als Grundzentrum gestärkt werden.

Die Eigentümer des Plangebietes beabsichtigen auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Wohngruppennutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss zu errichten. Dazu soll der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung nach Osten und Südosten erweitert werden. Weiterhin sollen innerhalb des bereits rechtskräftigen Satzungsbereichs (westliche Teilbereich) mehrere barrierefreie 1 geschossige Bungalows errichtet werden. Diese besonderen Wohnformen fördern die Entwicklung von Oberbauerschaft und unterstützen das Verbleiben der Bewohner in ihrer gewohnten Umgebung auch bei einer negativen Veränderung der Lebensverhältnisse.

Die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans von landwirtschaftlicher Nutzung in Wohnbaufläche W lässt die Ansiedlung von besonderen Wohnformen zu.

Parallel wird die 4. Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberbauerschaft zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens durchgeführt.

### **1.2 Gesetzliche Grundlagen**

Die Änderung des Flächennutzungsplans unterliegt u.a. folgenden Gesetzen und Verordnungen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Landesraumordnungsgesetz (LROG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zurzeit gültigen Fassung

- Bauordnung NRW in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG). in der zurzeit gültigen Fassung
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft. Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Luft) in der zurzeit gültigen Fassung
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm. Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zurzeit gültigen Fassung
- Geruchsimmisionsrichtlinie, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen (GIRL) in der zurzeit gültigen Fassung
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Bundes - Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der zurzeit gültigen Fassung
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der zurzeit gültigen Fassung

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANVORGABEN**

### **2.1 Landesentwicklungsplan NRW (LEP)**

Der geltende Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist seit 1995 in Kraft. Außerdem gelten der LEP IV 'Schutz vor Fluglärm' und der im Juli 2013 in Kraft getretene LEP Sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“.

Die Gemeinde wird als „Grundzentrum“ dem ländlichen Raum zugeordnet.

Zurzeit läuft ein Aufstellungsverfahren für einen neuen LEP, der die geltenden Pläne ersetzen und in einem Instrument zusammenführen soll. Die Grundsätze und Ziele lauten u.a. wie folgt:

#### **6.1-3 Grundsatz Leitbild "dezentrale Konzentration"**

Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der "dezentralen Konzentration" entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen.

#### **6.1-4 Ziel Keine bandartigen Entwicklungen und Splittersiedlungen**

Eine bandartige Siedlungsentwicklung entlang von Verkehrswegen ist zu vermeiden. Die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung von Splittersiedlungen ist zu verhindern.

#### **6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"**

Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. Große Siedlungsbereiche sollen siedlungsstrukturell und durch ein gestuftes

städtisches Freiraumsystem gegliedert und aufgelockert werden. Dies soll auch Erfordernisse zur Anpassung an den Klimawandel erfüllen. Orts- und Siedlungsränder sollen eine klar erkennbare und funktional wirksame Grenze zum Freiraum bilden.

#### 6.1-6 Ziel Vorrang der Innenentwicklung

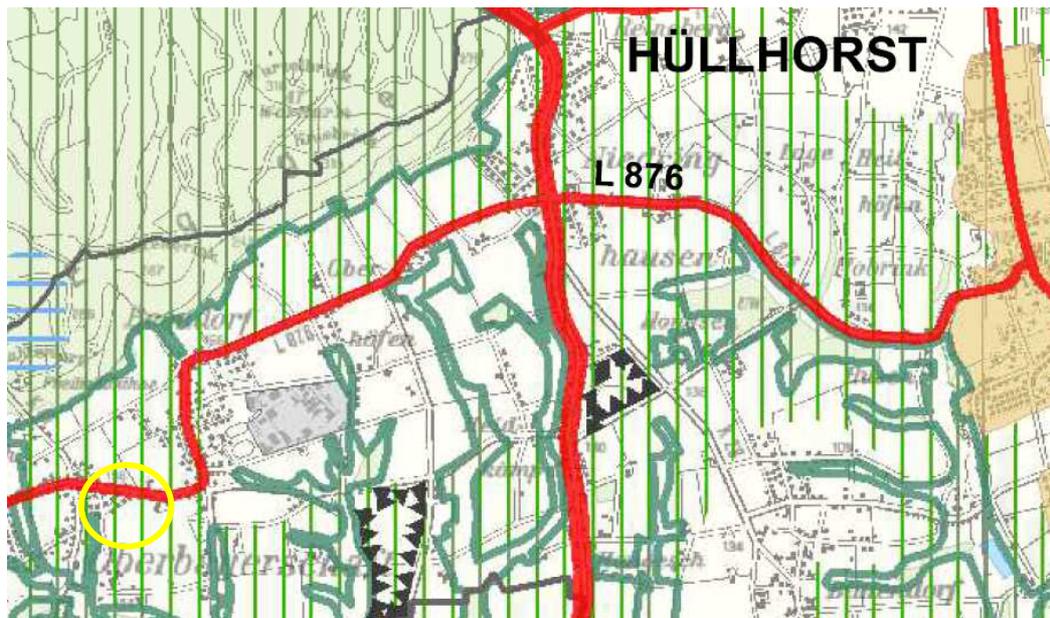
Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.

Die Gemeinde hat als Grundzentrum Versorgungsfunktionen selber wahrzunehmen, indem sie entsprechende zentrale Einrichtungen und Angebote bereitstellt.

All diese Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes werden mit der Durchführung des Vorhabens und der Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

## 2.2 Regionalplan

Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold,  
Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld  
Raum- und Siedlungsstruktur:



Ausschnitt aus dem Regionalplan o.M.:

 Lage des Plangebietes

Der östliche Bereich des Planungsgebietes (Kreis Minden-Lübbecke) ist in sich sehr heterogen strukturiert.

Im Rahmen der andauernden Stadt-/Umland-wanderung waren deutliche Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen. Dies hat in diesen Kommunen zu einer vermehrten Baulandnachfrage, aber auch zu vermehrten Investitionen in begleitende Infrastrukturmaßnahmen geführt. Der Raum ist insgesamt – was die wirtschaftliche Entwicklung, das Arbeitsplatzangebot und die Versorgungsfunktionen betrifft in den letzten Jahren deutlich gestärkt worden.

Die gewachsene Raumstruktur und der Rahmen der gesamtwirtschaftlichen, siedlungsstrukturellen und ökologischen Entwicklungsbedingungen lassen folgende generelle Zielsetzungen für die strukturelle, regionalplanerische Entwicklung des Planungsgebietes als besonders dringlich erscheinen.

- Eine - unter Beachtung der weiteren prognostizierten Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung - bedarfsgerechte Ausstattung der Gemeinden mit Siedlungsentwicklungsflächen gemäß ihrer regionalplanerisch relevanten Siedlungsfunktion und ihrer jeweiligen Bedeutung als Entwicklungsschwerpunkt;
- siedlungsräumliche Schwerpunktbildung in den Gemeinden, insbesondere in schwach entwickelten gemeindlichen Zentren;
- die ländlichen Gemeinden sind in ihrer siedlungsstrukturellen Umgestaltung zu unterstützen;
- flächensparende Bauweise und vorrangige Auffüllung innerörtlicher Bauflächenreserven der Allgemeinen Siedlungsbereiche (ASB) vor einer nach außen gerichteten Erweiterung;

Freiraumschutz:

Ziel der regionalen Planung mit den Instrumenten der bedarfsgerechten Flächenvorsorge, des Freiflächenschutzes und der Umweltentlastung muss es sein, die Voraussetzungen zu schaffen, um einen gleichgewichtigen Zustand erreichen zu können, der den Ansprüchen der Menschen in der Region an Siedlungsflächen gerecht wird und die Schutzgüter und ihre Wirkungsmechanismen sichert.

Generelle Zielsetzungen:

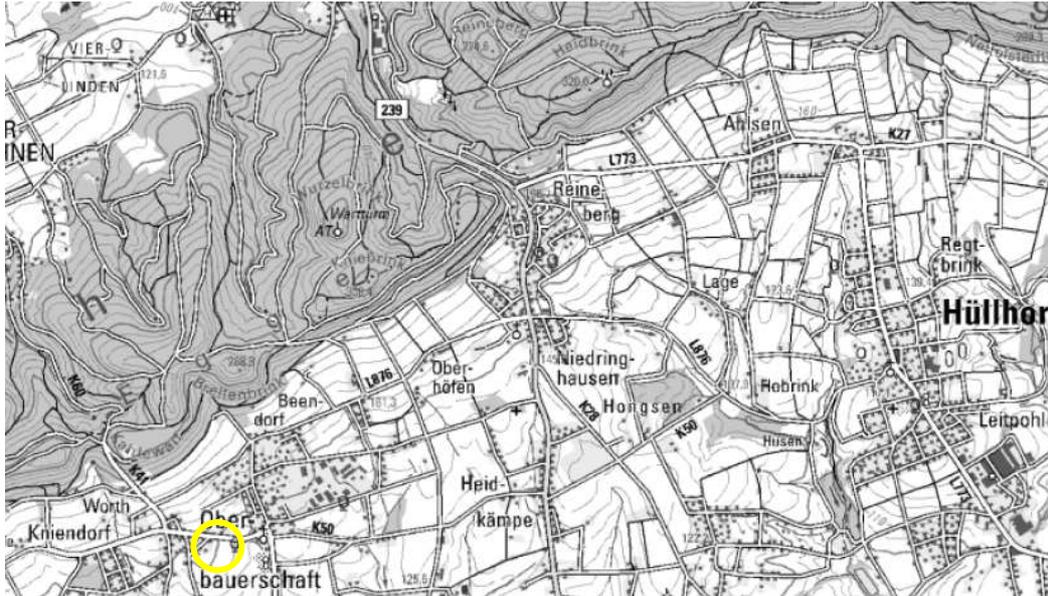
- Alle Freiraumfunktionen basieren auf den Naturgütern Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt. Die Qualitätssicherung dieser natürlichen Standortfaktoren ist von hoher Bedeutung.
- Bereiche mit besonderen Freiraumfunktionen sind in geeigneter Weise zu sichern (z. B. Wald, Gewässer).
- Bei allen Nutzungen im Freiraum und seiner natürlichen Ressourcen ist das Gebot eines bedarfsgerechten und schonenden Umgangs mit Flächen und Rohstoffen zu beachten.
- Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und der ländliche Raum mit seinen unterschiedlichen Siedlungsstrukturen haben eigene, typische Freiraumelemente, die zur Identität der Landschaftsteile untrennbar gehören. Diese Charakteristik ist bei der Siedlungsentwicklung und regionalen Zuordnung von Freiraumfunktionen zu berücksichtigen.
- Freiraum darf für Siedlungsansprüche nur in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. Dies ist dann der Fall,
- wenn bedarfsgerecht Flächen für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes zur Verfügung gestellt werden können,
- wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die absehbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht, oder
- wenn geprüfte Alternativen mit geringerem Freiraumverbrauch bzw. geringeren Beeinträchtigungen des Freiraumes nicht zur Verfügung stehen.
- Bei einer bedarfsgerechten Inanspruchnahme des Freiraumes ist ggf. durch ergänzende Planung sicherzustellen, dass die Freiraumfunktionen weiterhin erfüllt werden können.

All diese Zielsetzungen der Regionalplanung werden mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes beachtet.

### 3. LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Hüllhorst ist eine Gemeinde mit derzeit ca. 13.000 Einwohnern und liegt im Kreis MindenLübbecke des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft Oberbauerschaft an der Landesstraße L 773 (Löhner Straße).



 Lage des Plangebietes

#### 3.1 Landschaftsrahmenplan

Einzelheiten hierzu sind den Fachbeiträgen in der Anlage zu entnehmen.

#### 3.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan ist nicht vorhanden, siehe hierzu auch die Fachbeiträge in der Anlage.

### 4. BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGSFLÄCHE

#### 4.1 Lage im Raum/Erschließung

Die Gemeinde Hüllhorst ist eine Gemeinde mit derzeit ca. 13.000 Einwohnern und liegt im Kreis MindenLübbecke des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Der Ortsteil Oberbauerschaft liegt ca. 5 km westlich von Hüllhorst und ist über die in Nord-Südrichtung verlaufende B 239 mit Lübbecke ca. 8 km und Herford verkehrstechnisch verbunden.

Das Oberzentrum Bielefeld liegt in westlicher Richtung in ca. 30 km Entfernung und ist über B 239 folgende erreichbar.

Das Plangebiet wird über die Landesstraße „Löhner Straße“ erschlossen.

Südlich schließen größere landwirtschaftliche Flächen an.

Westlich grenzen kleinteiligere Wohnstrukturen mit vornehmlicher Einfamilienhausbebauung an.

## 4.2 Inhalt und Erläuterung der Änderung

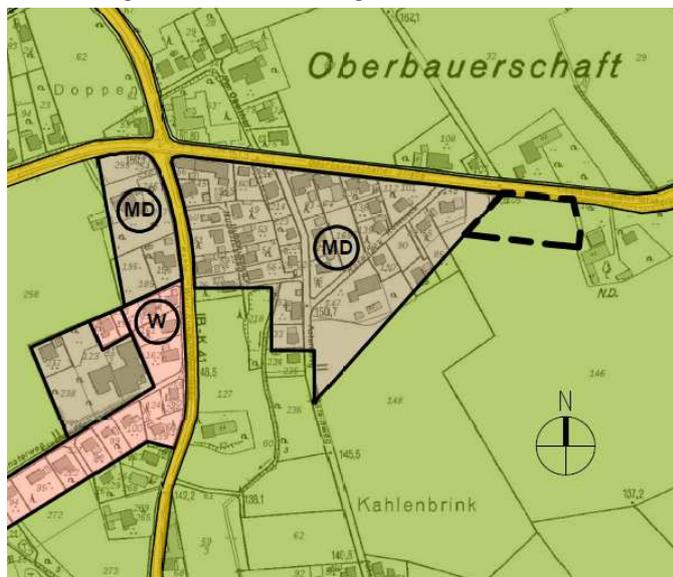
Die 43. Änderung ändert die Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche W.

In der parallel durchgeführten 4. Änderung der Satzung über die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberbauerschaft wird zur planungsrechtlichen Absicherung ein besonders Wohngebiet WB festgesetzt.

### Gegenüberstellung Bestand und Planung

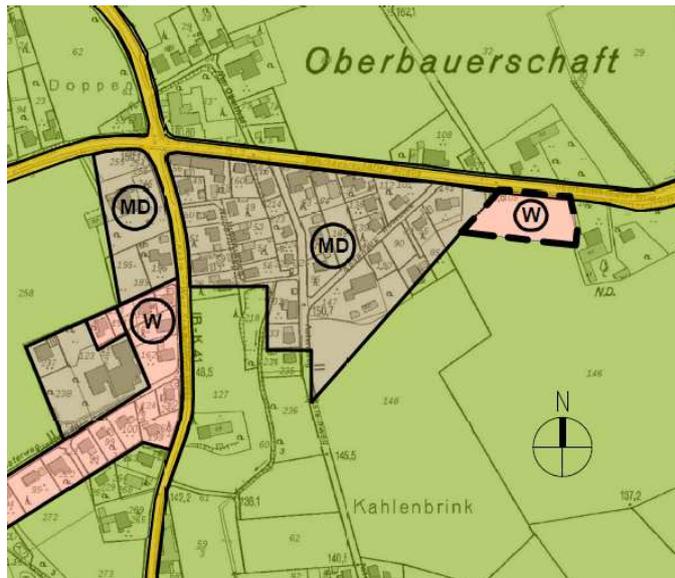
Bestand		Planung	
Fläche für die Landwirtschaft	ca. 0,77 ha	Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,77 ha
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 0,77 ha</b>	<b>Gesamt</b>	<b>ca. 0,77 ha</b>

Darstellung wirksame Fassung



o. M.

Darstellung Planung



o. M.

### **Fazit:**

Die Nutzung dieser Fläche mit den oben genannten Nutzungen ist trotz der einschränkenden naturschutzfachlichen Bedingungen zu befürworten, um auch zukünftig Eigenentwicklungspotenziale für besondere Wohnbauzwecke in Oberbauerschaft nutzen zu können.

Geruchsemissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind nicht in unzumutbarer Weise zu erwarten, da das Plangebiet von den landwirtschaftlich genutzten Flächen durch eine mind. 5 m breite Pflanzfläche räumlich getrennt ist.

## **5. ABWÄGUNG**

Durch die Darstellungen dieser Flächennutzungsplanänderung sind Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten:

- Eine Erhöhung des Verkehrs in nicht erheblichen Umfang,
- Versiegelung landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Bebauung

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in der im Umweltbericht beschriebenen Art und Weise minimiert bzw. ausgeglichen.

Die Nachteile, die durch die Planung entstehen, sind also verhältnismäßig gering. Den Nachteilen steht als Vorteil die Möglichkeit der Weiterentwicklung/Erhalt von räumlichen Strukturen am jetzigen Standort gegenüber.

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **6.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist vom bestehenden Ortsnetz aus möglich und erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungssysteme..

## **6.2 Abwasserentsorgung**

Das Abwasser kann problemlos über die vorhandene Abwasserkanalisation, die in den umliegenden Straßen verlegt ist, abgeführt werden.

## **6.3 Löschwasserversorgung**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 4052 sieht für ein WA – Gebiet mit einer Geschossigkeit unter III einen Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist.

## **6.4 Regenwasserentsorgung**

Nach § 51 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

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 zu Gartenbewässerung) empfohlen. Wird jedoch eine Brauchwassernutzung im Haus (z.B. Toilettenspülung) angestrebt, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserversorgung zu beachten.

Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird ansonsten auf den Grundstücken gesammelt, wenn möglich zur Versickerung gebracht oder genutzt bzw. zeitverzögert an den östlich verlaufenden Vorfluter abgeleitet.

## **6.5 Stromversorgung**

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz angeschlossen.

## **6.6 Fernmeldenetz**

Der Anschluss an das Fernmeldenetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Gruppe. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Technikniederlassung Magdeburg, Sägemühlenstraße 6, in 29221 Celle, Ressort BBN 28, so früh wie möglich vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

## **6.7 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den örtlichen Entsorger.

## **6.8 Naturschutzfachliche Beurteilung**

Als Ausgleich für die geplanten Festsetzungen/Baumaßnahmen sind Maßnahmen auf internen Flächen durchzuführen. Näheres ist dem Fachbeitrag Natur und Landschaft zu entnehmen.

### **Fachbeitrag Natur und Landschaft**

Das Plangebiet selbst stellt sich baum- und strauchlose Ackerfläche dar. Die östlich und westlich angrenzenden Gärten sind teilweise mit Hecken eingefriedet. Bildprägende Bäume / Gehölzpflanzungen finden sich im Bereich der östlich gelegenen Hofstelle (Einzelbäume, Naturdenkmal Hainbuche).

Der Verlust von schwer ersetzbaren Biotopen ist nicht gegeben. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen Tiere und Artenvielfalt und Landschaftsbild wird innerhalb des Plangebietes durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. (siehe auch Anlage 1)

### **Artenschutzprüfung**

Die Artenschutzprüfung Stufe 1 hat keine Erkenntnisse gebracht, dass es zu Verbotstatbestände nach § 44 bzw. § 19 BNatSchG kommt. Aufgrund der durchgeführten Analyse bezüglich der Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen ergeben sich nach den bisherigen Erkenntnissen keine artenschutzrechtlichen Konfliktpunkte. (siehe auch Anlage 2)

## **7. ALTERNATIVSTANDORTE**

Alternativstandorte mit ähnlich guten Anbindungsmöglichkeiten, einer gesicherten Ver- und Entsorgung sowie der eigentumsrechtlichen Verfügbarkeit ist an anderer Stelle in der Ortschaft Oberbauerschaft nicht gegeben.

Hüllhorst, den 29.07.2019

(Bürgermeister)