

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Flächennutzungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
6	Darstellung der Nutzung	4
7	Belange der Umwelt.....	5
7.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	5
7.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	6
7.3	Artenschutz.....	6
8	Auswirkungen der Planung.....	6
8.1	Immissionsschutz.....	6
8.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	7
8.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	7
8.4	Belange des Bodenschutzes.....	7
8.5	Belange des Denkmalschutzes	7

Begründung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hüllhorst

Ortsteil: Hüllhorst
Plangebiet: Nordöstlich des Lohagenweges, nordwestlich der Straße Am Ilex

Verfahrensstand: **Vorentwurf**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Zusammenlegung der Feuerwehrstandorte für die Löschgruppen Hüllhorst und Holsen vorbereitet werden. Dazu ist der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses im Plangebiet vorgesehen.

Aufgrund von einsatztaktischen und feuerwehrtechnischen Gründen wurde der Standort am Lohagenweg für den Neubau gewählt. Das Plangebiet bietet durch seine strategisch optimale Lage in der Nähe zu dem Kreuzungsbereich der Löhner Straße, der Hauptstraße und der Schnathorststraße direkt südlich des Zentrums der Gemeinde die idealen Voraussetzungen für den Standort eines Feuerwehrgerätehauses.

Um ein Feuerwehrgerätehaus zu errichten müssen vielseitige Anforderungen an den vorgesehenen Standort gegeben sein. Dazu gehört eine gute verkehrliche Anbindung da bei zeitkritischen Einsätzen die Feuerwehr vorgeschriebene Hilfsfristen einhalten muss, um schnell zum Einsatzort zu gelangen. Darüber hinaus muss die Fläche für das Gerätehaus sowie den erforderlichen Außenbereich einschließlich der Stellplätze ausreichend Platz bieten. Ein an funktionalen Betriebsabläufen orientiertes und entsprechend optimiertes Gebäude ist deshalb von besonderer Bedeutung, weshalb ein kompakter Gebäudekomplex vorgesehen ist, um diesen Anforderungen zu entsprechen. Der aktuelle Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes sowie der Fahrzeughalle und den dazugehörigen Stellplätzen nicht, sodass im Zuge der Planung der Standort an dieser Stelle langfristig gesichert werden soll.

Das Grundstück bietet die Möglichkeit, ein Feuerwehrgerätehaus mit sämtlichen Nutzungen eingeschossig zu verwirklichen. Die acht Fahrzeugachsen können entlang des Lohagenwegs untergebracht werden, zudem bieten die rückwärtigen Flächen ausreichend Platz, um den Übungshof und die erforderlichen Stellplätze unterzubringen.

Das Planungsrecht für die geplante Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses wird durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung vorbereitet und parallel durch eine Aufstellung des Bebauungsplanes (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“) geschaffen.

2 Verfahren

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“ durchgeführt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB durchgeführt werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Flächennutzungsplanes

Der rd. 2,3 ha große räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der Gemarkung Hüllhorst in der Flur 2 und umfasst vollständig die Flurstücke 297, 91 und 296 sowie teilweise das Flurstück 351.

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Änderungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat)

4 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich zentral gelegen innerhalb des Ortsteils Hüllhorst. Im Süden grenzt an das Plangebiet das Gewerbegebiet Hüllhorst an, im Nordwesten das vorhandene Wohngebiet. Unmittelbar im Osten grenzen Gehölzstrukturen an. Nördlich und südwestlich grenzt landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Die angrenzende Bebauung ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich im Wohngebiet auch Mehrfamilienhäuser und Doppelhäuser wieder. Insgesamt ist das Wohngebiet durch geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Walmdächern geprägt. Vereinzelt sind auch Flachdächer vorzufinden. Südlich angrenzenden befinden sich mit den bestehenden Gewerbehallen grobkörnigere Strukturen, die überwiegend mit Flachdächern ausgebildet sind.



Abbildung 1: Luftbild, TIM Online, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) – ohne Maßstab

Über den Lohagenweg ist das Plangebiet an die Schnathorster Straße und damit an das Zentrum von Hüllhorst sowie an die umliegenden Ortsteile angebunden. Über den Lietweg besteht eine Anbindung an die Löhner Straße. Im Osten besteht eine Anbindung an die Straße Am Ilex, welche im weiteren Verlauf ebenfalls an die Schnathorster Straße im Nordosten sowie die Löhner Straße im Südwesten anschließt.

Rund 360 m nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Kreuzungsbereich der Löhner Straße, der Schnathorster Straße sowie der Hauptstraße. Die Löhner Straße verläuft parallel zum Lohagenweg und damit zum Plangebiet und geht im weiteren Verlauf in die Hauptstraße über. Die Straßen stellen die Haupteerschließungsachse von Hüllhorst dar und führen im weiteren Verlauf westlich auf die B239.

Unmittelbar an der Löhner Straße befindet sich die Haltestelle Hüllhorst, Lietweg, die regelmäßig durch die Buslinie 615 bedient wird.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ausgeprägte Topographie vorzufinden. Das Gelände fällt von Westen nach Osten um insgesamt rd. 6 m im Bereich des geplanten Feuerwehrgerätehauses. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, im Südosten ist ein Graben vorhanden, welcher im weiteren Verlauf durch Gehölzstrukturen begleitet wird.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

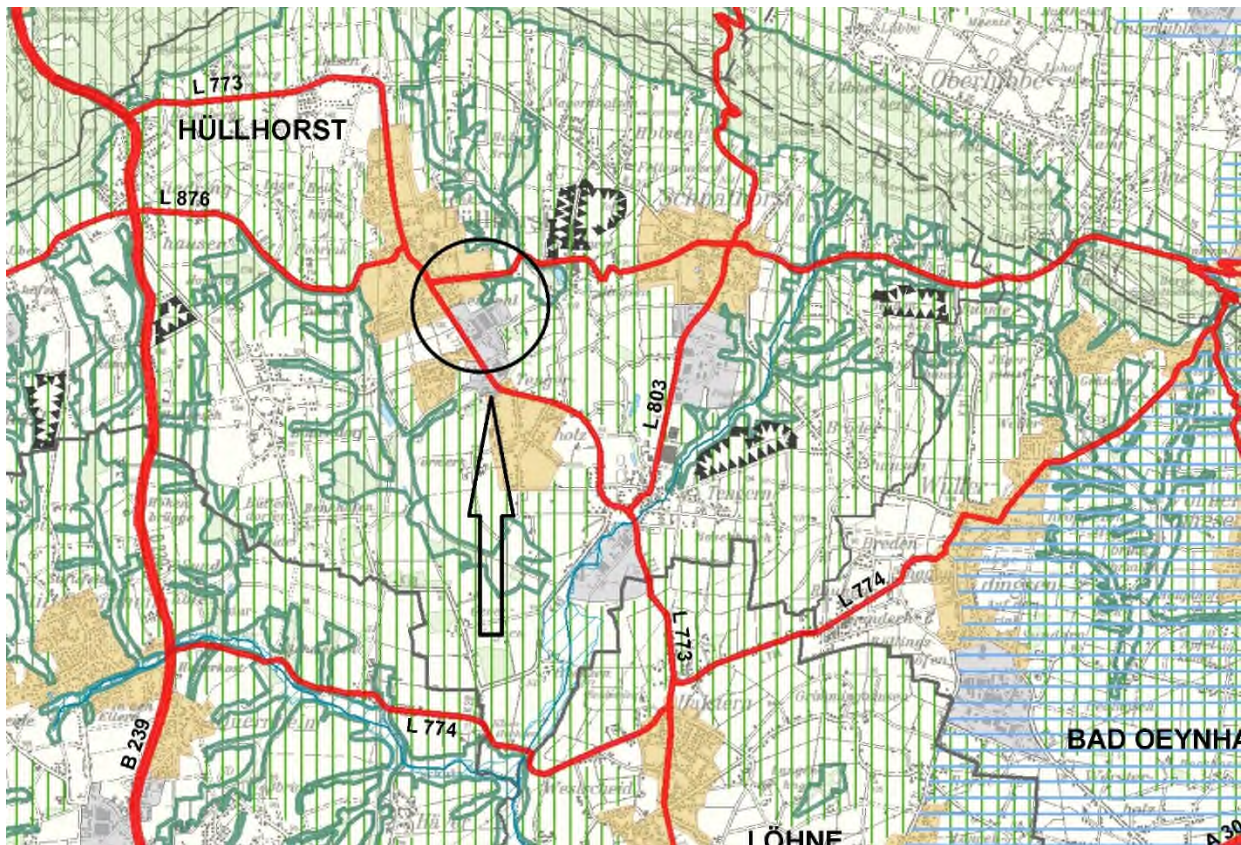


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes stellt der Regionalplan Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Südlich werden Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. In dem Entwurf wird das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Vor diesem Hintergrund stellt die Gemeinde Hüllhorst bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) gestellt.

6 Darstellung der Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst stellt für den Änderungsbereich derzeit größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südöstlichen Bereich sind gewerbliche Flächen ausgewiesen. Im Südosten sowie im Südwesten grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen an. Im nordwestlichen Bereich sind angrenzend Wohnbauflächen ausgewiesen. Nordöstlich angrenzend sind Flächen für Wald dargestellt.



Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst, Auszug ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im südwestlichen Bereich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden. Die Zulässigkeit des Feuerwehrgerätehauses sowie der zugehörigen Anlagen wäre dem Grunde nach auch ausnahmsweise innerhalb einer Wohnbaufläche bzw. einer gemischten Baufläche gegeben, jedoch soll mit der Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf gezielt die Nutzung zugunsten der Feuerwehr forciert werden. Hiermit kann erreicht werden, dass der Standort zweifelsfrei für die Nutzung des Feuerwehrgerätehauses gesichert wird.

Die südöstliche Fläche soll als Grünfläche ausgewiesen werden. Im nordöstlichen Bereich ist die Darstellung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abwasser vorgesehen.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB	1,9 ha	----
Gewerbliche Bauflächen gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB	0,4 ha	----
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr gem. § 5 (2) Nr. 2a BauGB	----	1,2 ha
Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung mit der Zweckbestimmung: Abwasser gem. § 5 (2) Nr. 4 BauGB	----	0,7 ha
Grünflächen gem. § 5 (2) Nr. 5 BauGB	----	0,4 ha
Gesamt	2,3 ha	2,3 ha

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes schafft auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“ zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Feuerwehrgerätehauses.

7 Belange der Umwelt

7.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im weiteren Verfahren im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung.

7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“, Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes.

7.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden.

Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind in einer Artenschutzprüfung untersucht worden (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld August 2021 / Anlage 1).

Im Änderungsgebiet konnten durch die faunistische Untersuchung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten festgestellt werden.

Um das Töten und Verletzen häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Fäll- / Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sind Rodungsarbeiten in dem Zeitraum März bis September dringend erforderlich, ist vorab durch eine fachkundige Person sicherzustellen, dass Gehölze und sonstige Vegetation frei von Vogelbruten sind. Artspezifische Ausgleichsmaßnahmen werden als nicht notwendig erachtet.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr.2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Die Regelungen zur Vermeidung der Verbotstatbestände werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“, Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB) fachgutachterlich betrachtet. Unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG betrachtet.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Mit der Planung soll die Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus mit geplanter Stellplatzanlage in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet und weiteren Gebäuden mit Wohnnutzung vorbereitet werden. Mit dem geplanten Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und den

zugehörigen Stellplätzen sind Immissionen verbunden, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 im weiteren Verfahren in einem schalltechnischen Gutachten untersucht werden. Sich daraus ergebende erforderliche Maßnahmen werden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

8.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Belange der Ver- und Entsorgung nicht betroffen. Die verkehrliche Erschließung ist über den Lohagenweg gesichert, welche im Zuge der Planung ausgebaut wird, um den Verkehr durch den Betrieb der Feuerwehr abwickeln zu können sowie alle erforderlichen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können. Die Versorgung des Plangebietes kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Hierzu werden die Leitungen im Zuge des Ausbaus des Lohagenwegs in Richtung Süden erweitert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist im Zuge der Planung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können.

8.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.

8.4 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vollständig überplant. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die heutigen landwirtschaftlichen Flächen eine entsprechende Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft zu entnehmen. Mithin bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, die gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen ist. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Parabraunerde“, die hinsichtlich der Schutzwürdigkeit als "fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit" beschrieben werden. Da es sich bei der Parabraunerde um einen regional weit verbreiteten und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt und der Standort aufgrund der strategisch optimalen Lage in der Nähe zu dem Kreuzungsbereich der Löhner Straße, der Hauptstraße und der Schnathorststraße die idealen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses bietet, wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Entsprechende Maßnahmen werden ergriffen.

Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar.

8.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de