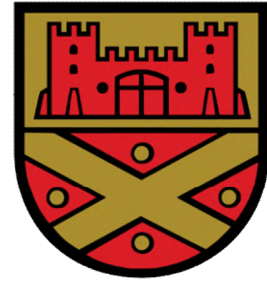


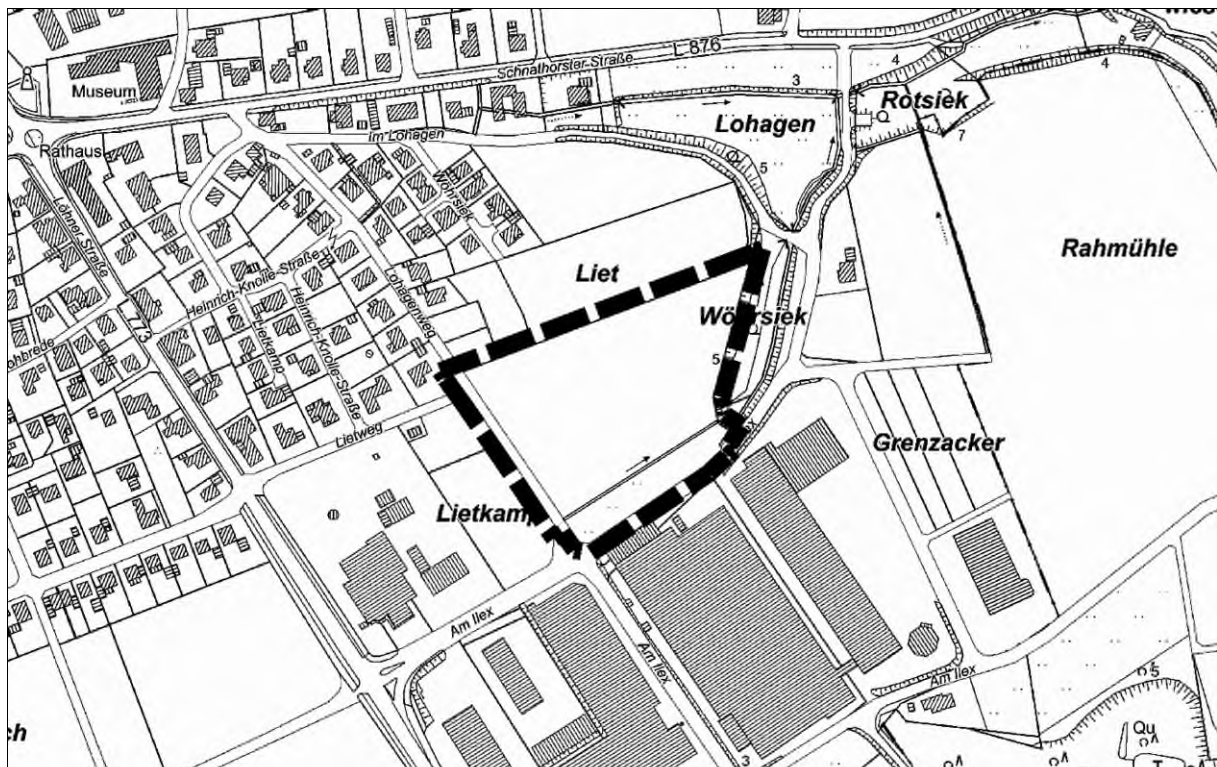
GEMEINDE HÜLLHORST



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“

Ortsteil: Hüllhorst

Plangebiet: Nordöstlich des Lohagenweges, nordwestlich der Straße Am Ilex



Begründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

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

01.03.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

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 Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Landschaftsplan	5
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
7.1	Fläche für den Gemeinbedarf	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen	6
7.3	Verkehrsflächen / Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	7
7.4	Grünordnung, Wasserflächen	7
7.5	Immissionsschutz.....	8
7.6	Flächen für die Abwasserbeseitigung	8
8	Belange der Ver- und Entsorgung	9
9	Belange der Umwelt	10
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	10
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	10
9.3	Artenschutz.....	10
10	Auswirkungen der Planung	11
10.1	Immissionsschutz.....	11
10.2	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	11
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	12
10.4	Belange des Denkmalschutzes	12
10.5	Altlasten.....	12

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“ soll im Rahmen der Zusammenlegung von Feuerwehrstandorten für die Löschgruppen Hüllhorst und Holsen der Neubau eines Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden. 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 kommen. 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 vorbereitet und langfristig gesichert werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Gebäudes schaffen.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst wird im Parallelverfahren geändert und an die Planungen angepasst (45. Änderung des Flächennutzungsplanes siehe Kapitel 5.2).

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.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 9.3).

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

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

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 291, 294, 295 und 73;
- Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 306 und 305;
- Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 90 und 284;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 350 (Straße Am Ilex), 325, 263, 317 (Straße Lietweg) und 161.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Folgende Gutachten gehören zur Planung:

- Machbarkeitsstudie Regenrückhaltebecken, Planungsbüro Hahm, Osnabrück März 2021 / Anlage 1
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld August 2021 / Anlage 2

4 Situationsbeschreibung

Das rd. 2,3 ha große Plangebiet 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 grenzt ein Graben an, welcher im weiteren Verlauf von Gehölzstrukturen begleitet wird. 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.

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 Haupterschließungsachse von Hüllhorst dar und führen im weiteren Verlauf westlich auf die B239.



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

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.

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).

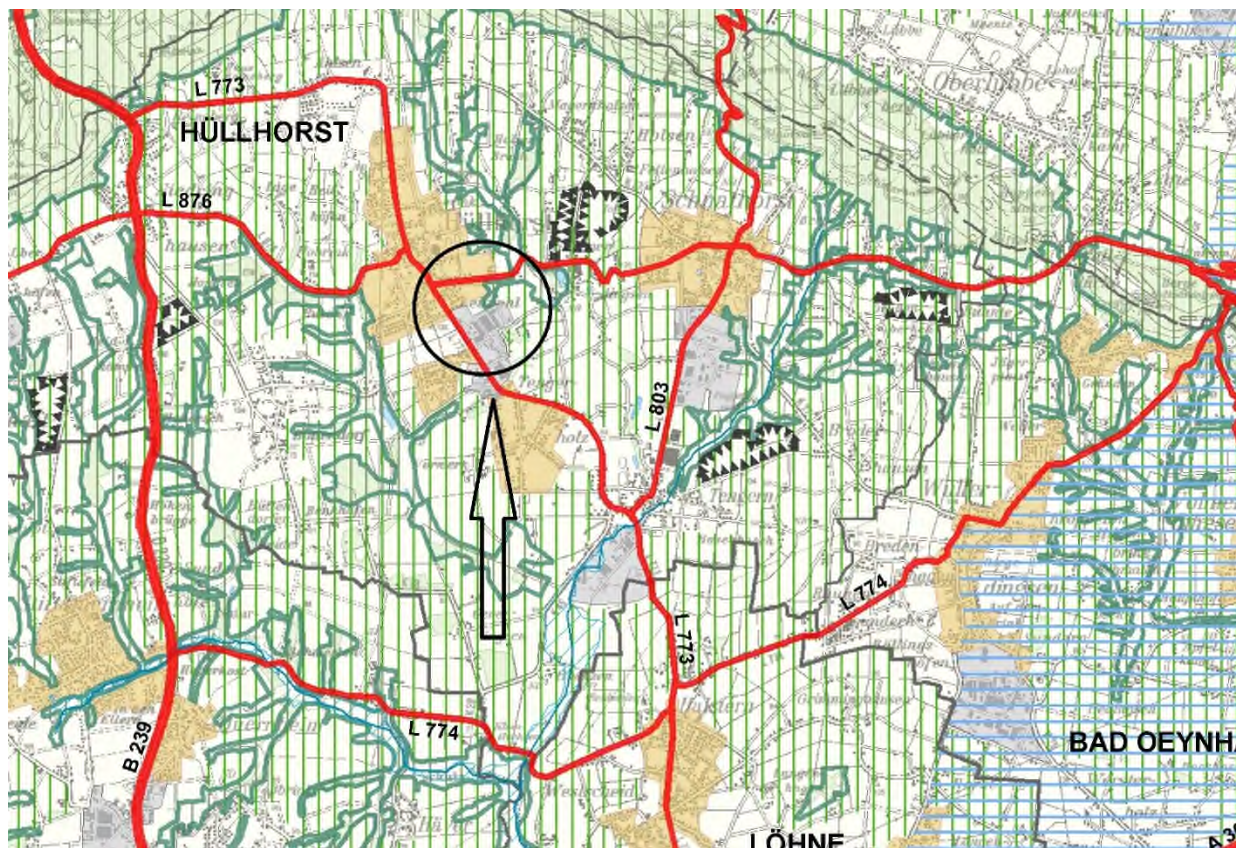


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst wird das Plangebiet größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im südöstlichen Bereich sind gewerbliche Flächen ausgewiesen. Im Südosten sowie im Südwesten grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen an, im nordwestlichen Bereich grenzen Wohnbauflächen an. Nordöstlich angrenzend sind Flächen für Wald dargestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 (Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf) wird somit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Flächennutzungsplan der 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 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. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

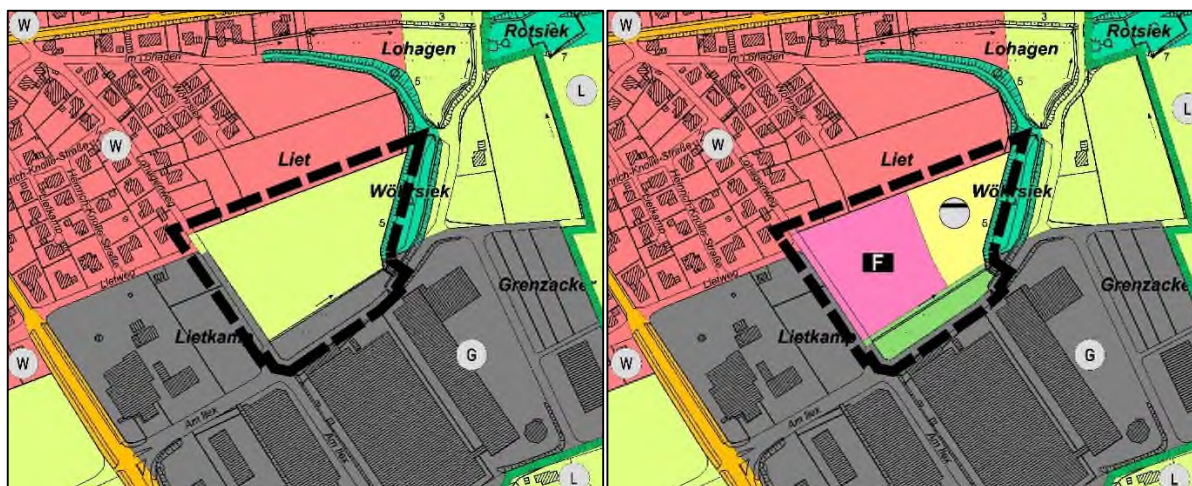


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst, vorher nachher Darstellung, Auszug ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes oder eines Landschaftsschutzgebietes.

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

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 kommen. 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 Bauleitplanung liegt das Vorhaben zugrunde, die Feuerwehrstandorte für die Löschgruppen Hüllhorst und Holsen zusammenzulegen. Dazu soll innerhalb des Plangebietes ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet werden. Die hochbauliche Ausgestaltung des Feuerwehrgerätehauses soll in einem Realisierungswettbewerb entwickelt werden, in dem für das Feuerwehrgerätehaus die ideale hochbauliche Lösung gefunden werden soll. Als Grundlage für diesen Architektenwettbewerb und auch die gegenständliche Bauleitplanung wurde im Sinne einer Leistungsphase 0 ein Testentwurf als inhaltliche Grundlage für die weiteren Planungsschritte erarbeitet. Dieser sieht derzeit die Errichtung eines überwiegend eingeschossigen Baukörpers vor, der jedoch aufgrund der erforderlichen Höhe der Fahrzeughalle in weiten Teilen die Wirkung eines zweigeschossigen Baukörpers haben wird. Das Feuerwehrgerätehaus soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes angeordnet werden, während an der nordöstlichen Seite des Baukörpers die notwendigen Stellplätze sowie ein Übungsplatz geplant sind. Im Bereich der Stellplätze ist zudem eine Waschhalle für die Einsatzfahrzeuge vorgesehen. Die Fahrzeughalle bietet Platz für bis zu 8 Einsatzfahrzeuge. Die Zufahrt der Stellplätze sowie des Betriebshofes erfolgt im südlichen und im nördlichen Bereich des Baugrundstückes, die Aufstellfläche für Einsatzfahrzeuge ist unmittelbar zwischen der Fahrzeughalle und des Lohagenwegs vorgesehen. So kann eine Entzerrung der Zufahrten für die Einsatzfahrzeuge und der Pkw der eintreffenden Einsatzkräfte ermöglicht werden und ein ungehindertes An- und Abfahren der Einsatzkräfte und Einsatzfahrzeuge kann erfolgen.

Nordöstlich des Feuerwehrgerätehauses ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Zudem soll die Restfläche, die nicht überbaut wird oder für die Regenrückhaltung genutzt wird, als Ausgleichsfläche dienen. Die Erschließung dieser Fläche soll über eine nördlich im Plangebiet verlaufende Zufahrt erfolgen. Im Zuge der Planung soll zudem der bestehende Graben im südwestlichen Bereich gesichert werden

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird nicht über die Festsetzung eines Baugebietes nach §§ 2 – 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelt. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses das baurechtlich als Feuerwehr einzustufen ist. Nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB besteht für derartige Einrichtungen die Option, die Zulässigkeit der Nutzungsart über die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf zu regeln. Zweck dieser Festsetzungsmöglichkeit ist die gezielte bauplanungsrechtliche Steuerung der Zulässigkeit dem Gemeinbedarf dienender Einrichtungen und Anlagen. Die innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zulässigen Nutzungen müssen der Allgemeinheit dienen. Aufgrund der Feuerwehrnutzung dient die Planung unzweifelhaft der Allgemeinheit. Für die geplante Nutzung erfolgt daher die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB, da diese mit der Zuordnung der entsprechenden Zweckbestimmung exakt und ausschließlich auf den geplanten Nutzungszweck zugeschnitten werden können. Gemäß der Planung des Feuerwehrgerätehauses soll die Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt werden.

Die Zulässigkeit des Feuerwehrgerätehauses sowie der zugehörigen Anlagen wäre dem Grunde nach auch ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet gegeben, jedoch soll mit der Festsetzung 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. Vor allem kann hierdurch auf Ebene der Bauleitplanung bereits eine konkrete schalltechnische Beurteilung des geplanten Feuerwehrstandortes vorgenommen werden, da eine alternative Flächennutzung in dem Bereich damit ausgeschlossen werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** sollen auf die Regelung zur maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse beschränkt werden. Entsprechend der vorgesehenen Nutzung der Feuerwehr sollen maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Die Festsetzung trägt dazu bei, dass eine adäquate bauliche Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses ermöglicht wird.

Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen im Zuge der Planung nicht getroffen werden. Somit wird für den Betrieb des Feuerwehrgerätehauses ein größtmöglicher Spielraum in der Ausnutzbarkeit eingeräumt und der Standort langfristig gesichert. Eine Festsetzung der GRZ ist vor dem Hintergrund der Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich und kommt gem. § 17 BauNVO auch in der Regel für die Baugebiete nach §§ 2 – 11 BauNVO in Betracht.

Als **Bauweise** soll gem. § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt werden, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen von bis zu 50 m zulässig sind. Das nordwestlich angrenzende

Wohngebiet ist ebenfalls von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Da die überbaubaren Grundstücksflächen keine Baukörper mit Längen über 50 m ermöglichen, kann eine abweichende Bauweise hier ohnehin nicht umgesetzt werden.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** für die Gemeinbedarfsflächen werden gem. § 23 (3) BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese sollen mit einem umlaufenden Abstand von 3,00 m zu dem Baugrundstück eine große Flexibilität zur Baukörperdisposition bieten. Durch eine flächenhafte Ausweisung des Baufensters soll der geplante Neubau des Feuerwehrgerätehauses sowie perspektivische Erweiterungen ermöglicht werden.

Aufgrund der vorhandenen Topographie innerhalb des Plangebietes sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie An- und Abböschungen allgemein zulässig.

7.3 Verkehrsflächen / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lohagenweg, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft. Im Zuge der Planung wird dieser auf 7,00 m ausgebaut, um den Verkehr durch den Betrieb der Feuerwehr abwickeln zu können sowie alle wichtigen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können. Die Planstraße wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Nordwesten des Plangebietes wird eine mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Hüllhorst und der Ver- und Entsorgungsträger zur Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsflächen und des Regenrückhaltebeckens zu belastende Fläche festgesetzt, worüber die Erschließung der zukünftigen Ausgleichsfläche sowie des Regenrückhaltebeckens erfolgen kann, so dass die Unterhaltung dieser Flächen sichergestellt werden kann.

7.4 Grünordnung, Wasserflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB werden im Plangebiet Festsetzungen getroffen, durch die den Belangen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden soll. Der vorhandene Graben im Südosten des Plangebietes soll dabei ebenfalls gesichert werden

Der vorhandene Graben im Südosten des Plangebietes wird mit vorliegendem Bebauungsplan als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „offener Entwässerungsgraben“ gesichert. Aufgrund der gegebenen Gewässereigenschaft des Grabens ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, welcher im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt wird. Die im Südosten des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen sollen mit der vorliegenden Planung ebenfalls gesichert und zum Erhalt festgesetzt werden. Bei abgängigen Gehölzen ist gleichartiger Ersatz zu schaffen. Hiermit kann ein Verlust der höherwertigen Biotope vermieden werden.

Dachbegrünung

Flach geneigte Dächer und Flachdächer sind innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf zu 50% begrünt auszubilden. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv

auszuführen. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Stellplatzbegrünung

Für offene Stellplätze werden Baumpflanzungen vorgesehen. So ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume beeinflussen unmittelbar das lokale Klima, wobei insbesondere die Beschattungseffekte versiegelter Flächen eine große Rolle spielen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Die Oberfläche der Stellplätze ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil o.ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der Bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

Kompensation

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird im Zuge der Planung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, die als Ausgleichsfläche dienen soll. Die innerhalb der festgesetzten Fläche umzusetzenden Maßnahmen werden im weiteren Verfahren entwickelt und festgesetzt.

Insgesamt fließen die getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung in die naturschutzrechtliche Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB mit ein und können somit als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden.

7.5 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe des Feuerwehrgerätehauses, der benachbarten Wohnnutzung und der Erschließungssituation (Lietweg, Lohagenweg) werden die Belange des Immissionsschutzes im weiteren Verfahren im Rahmen eines Schallgutachtens überprüft.

7.6 Flächen für die Abwasserbeseitigung

Im Zuge der Planung wurde eine Machbarkeitsstudie zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens erstellt (Planungsbüro Hahm, Osnabrück März 2021 / Anlage 1) in der der Standort einer Rückhaltung untersucht und der erforderliche Flächenbedarf ermittelt wurde. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Betrachtung verschiedener Möglichkeiten im Weiteren die Variante N6 weiterverfolgt werden soll.

Dabei ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Lohagenweg erfolgen.

Mit der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses ist der Ausbau des Lohagenwegs erforderlich. Im Zuge dessen werden die vorhandenen Leitungen innerhalb des Lohagenwegs in Richtung Süden erweitert.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen, ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Lohagenweg erfolgen.

Die Errichtung von Photovoltaikmodulen zur Stromerzeugung ist möglich und allgemein zulässig. Die Prüfung und Entscheidung erfolgt im Rahmen des Hochbaus.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung des Plangebietes kann durch einen Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Lohagenweg erfolgen. Auch hier ist eine Verlängerung der bestehenden Leitungen westlich des Plangebietes im Bereich der Bestandsbebauung in Richtung Süden erforderlich.

Zudem ist aufgrund der hydraulischen Auslastung der angrenzenden Kanalisation eine Rückhaltung erforderlich. Das Regenwasser des Gewerbegebietes Hüllhorst wird derzeit ohne weitere Behandlung und Rückhaltung über zwei Einleitungsstellen in Nebengewässer des Kümmerdingsener Baches eingeleitet. Eine BWK-Untersuchung (2018 mit Ergänzung 2020) hat gezeigt, dass Rückhaltungen vor Einleitung erforderlich sind. Daher wurde im Zuge der Planung der Standort einer Rückhaltung untersucht und der erforderliche Flächenbedarf ermittelt (Planungsbüro Hahm, Osnabrück März 2021 / Anlage 1).

Innerhalb der Plangebietsflächen besteht im nordöstlichen Bereich eine Möglichkeit zur Rückhaltung. Dort kann der erforderliche Rückhalteraum in Form eines Erdbeckens geschaffen werden. Dieses wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Die Sicherung der Flächen erfolgt durch die Festsetzung von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB (siehe Kapitel 7.6).

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet wird an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen. Die Verkehrsflächen Lohagenweg wird im Zuge der Planung ausgebaut und ist hierfür im Querschnitt mit 7,00 m ausreichend dimensioniert.

9 Belange der Umwelt

9.1 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.

9.2 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 im weiteren Verfahren im Rahmen des Umweltberichtes.

9.3 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 2).

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf das Vorkommen von 35 planungsrelevanten Arten (27 Vogelarten, 8 Säugetierarten). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten.

In einer Entfernung von ca. 100 m östlich sowie 150 m westlich liegt das Landschaftsschutzgebiet (LSG-3416-003) „Altkreis Lübbecke“. In ca. 150 m nordöstlicher Richtung beginnt das Geschützte Biotop (BT-3718-0680-2005) mit Lebensraumtypen der Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder. Das geschützte Biotop (BT-3718-204-9) liegt etwa 450 m nördlich und stellt ein Stillgewässer dar.

Gleichzeitig ist das Stillgewässer als Katasterfläche (BK-3718-0299) geführt. Östlich grenzt die Biotopkatasterfläche (BK-3718-0315) „Tengerner Mühlenbach und Nebentäler“ an das Plangebiet an und überlagert sich mit dem Gebiet für den Schutz der Natur (BSN-1419). Ein Teil der Fläche (BSN-

1419) ragt in das Plangebiet hinein. Etwa 450 m südlich liegt die Biotopkatasterfläche (BK-3717-0347) „Sieksystem des Mühlenbachs südlich von Hüllhorst“.

Informationen zu planungsrelevanten Arten sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumsprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind, nicht ausgeschlossen werden (Baumpieper, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Nachtigall, Rebhuhn). Für die Arten, bei denen ein Hinweis auf ein Vorkommen im Plangebiet besteht, wurde eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) durchgeführt.

Bei mehreren Begehungen zwischen März und Juni wurden die im Vorhabengebiet vorzufindenden Strukturen auf ihre Eignung als Habitat für mögliche planungsrelevante Arten sowie auf das mögliche Vorkommen derselben hin untersucht.

Keine der Arten Baumpieper, Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Kuckuck, Nachtigall und Rebhuhn wurden innerhalb des Untersuchungsgebiets nachgewiesen und somit auch keine Reviere abgegrenzt.

Als Nahrungsgast wurden die planungsrelevanten Arten Turmfalke, Mäusebussard und Mehlschwalbe gesichtet. Zudem wurde etwa 150 m nordwestlich des Untersuchungsgebiets ein genutztes Mehlschwalbennest aufgenommen.

Aufgrund der fehlenden Reviere bzw. Brutnachweise planungsrelevanter Vogelarten innerhalb des Untersuchungsgebiets kann eine Betroffenheit der benannten Arten ausgeschlossen 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“ 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.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Feuerwehrgerätehaus mit geplanter Stellplatzanlage in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet und weiteren Gebäuden mit Wohnnutzung errichtet werden. Mit dem geplanten Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und den zugehörigen Stellplätzen sind Immissionen verbunden, die im weiteren Verfahren in einem schalltechnischen Gutachten untersucht werden.

10.2 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 Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.

Der bestehende Graben im Südosten des Plangebietes wird im Zuge der Planung als offener Entwässerungsgraben festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Zudem wird mit der Planung ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen berücksichtigt und damit die Unterhaltung des Gewässers gesichert (siehe Kapitel 7.4).

10.3 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.

10.4 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. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekanntes Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.5 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Minden-Lübbecke umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de