

Gemeinde Hille

Begründung

Teil I: Städtebaulicher Teil

Bebauungsplan Nr. 96 „Hartumer Mitte-Teil I“



Übersichtsplan

M 1 : 1.000 i.O.

Verfahrensstand:

Vorentwurf

14.01.2025

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Sachbereich
3.1 Gemeinde Hille



Planungsbüro Rinteln

Stadtplanung
Landschaftsplanung

AM SPIELPLATZ 2, 31737 RINTELN
TEL. 05262-99033, FAX 05262-99035
E-MAIL: ILB.Rinteln@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	4
1.	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Anlass und Erforderlichkeit	4
2.	Beschreibung des Plangebiets	5
2.1	Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.2	Gebiets-/Bestandssituation	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
2.4	Erschließung	10
2.5	Planunterlage	12
3.	Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2	Landschaftsplanung	13
3.3	Naturschutzgebiete	14
3.4	Natura 2000	15
3.5	Geschützte Biotope	15
3.6	Planungsrelevante Arten (LINFOS)	15
3.7	Flächennutzungsplan (FNP)	16
4.	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	17
4.1	Planungsrelevante Arten (LINFOS)	17
5.	Weitere zu berücksichtigenden Belange	17
5.1	Trinkwasserschutz	17
5.2	Immissionsschutz	18
5.3	Bodenbelastungen	18
5.4	Benachbarte Bebauungspläne	18
II.	Planinhalte und Planfestsetzungen	19
6.	Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	19
6.1	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	19
6.2	Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	21
6.3	Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	21
6.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
7.	Grundzüge der Planfestsetzungen	22
7.1	Art der baulichen Nutzung	22
7.2	Maß der baulichen Nutzung	23
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	24
7.4	Öffentliche Grünfläche	25
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
7.6	Grünordnerische Festsetzungen	25
7.7	Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB)	26
7.8	Hinweise	26
8.	Flächenbilanz	28

III.	Umweltbelange	29
9.	Umweltprüfung.....	29
10.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	29
11.	Artenschutz	29
IV.	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	31
12.	Auswirkungen auf die Umwelt	31
12.1	Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	31
12.2	Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)	31
13.	Soziale Auswirkungen	31
14.	Stadtplanerische Auswirkungen	31
15.	Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	31
16.	Auswirkungen auf die Infrastruktur	31
V.	Verfahren	32
17.	Verfahrensablauf	32

Abbildungen

Abb. 1:	Übersicht (Maßstab ohne Maßstab)	5
Abb. 2:	Darstellung der Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet (ohne Maßstab)	6
Abb. 3:	Bestand des Geltungsbereiches am 09.01.2025 (ohne Maßstab)	7
Abb. 4:	Zufahrten zum Planbereich (ohne Maßstab)	10
Abb. 5:	Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab).....	11
Abb. 6:	Auszug aus dem Regionalplan OWL (ohne Maßstab)	13
Abb. 7:	Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplanes	14
Abb. 8:	Naturschutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)	15
Abb. 9:	Darstellung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1: 10.000)	16
Abb. 10:	Lage der Wasserschutzgebiete um Hartum (ohne Maßstab)	17
Abb. 11:	Umgebende Bebauungspläne (ohne Maßstab)	18
Abb. 12:	Ursprüngliche Planung des Einkaufsmarktes und eines Discouters (ohne Maßstab).....	19
Abb. 13:	Entwurf des Einkaufsmarktes (ohne Maßstab)	20

Abkürzungen

@LINFOS	Landschaftsinformationssammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat - Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz NRW
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² sowie weiterer Einzelhandelsbetriebe, vor allem für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs zu schaffen.

Dieser Bereich soll dauerhaft als Standort für Einzelhandel gesichert werden, um ihn in eine geordnete städtebauliche Entwicklung einzubinden. Aus diesem Grund ist auch eine Umwandlung der im Flächennutzungsplan dargestellten *Dorfgebietsfläche* in eine *Sonstige Sondergebietsfläche* Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO erforderlich, um hier einen Versorgungsmarkt vor allem für Lebensmittel anzusiedeln.

In diesem Bebauungsplan soll der bisher als Dorfgebiet genutzte Fläche in ein Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel (SO-Handel)“ umgewandelt werden.

Zentrale Versorgungsbereiche sollten zur verfahrensmäßigen Absicherung der damit verbundenen Rechtswirkungen im Bebauungsplan dargestellt werden (s. Einzelhandelserlass). In jedem Fall ist bei einer Darstellung von Bauflächen und Baugebieten für den großflächigen Einzelhandel in zentralen Versorgungsbereichen in der Begründung der Nachweis zu führen, dass die in Ziel 6.5-2 des LEP NRW vorgegebenen landesplanerischen Kriterien erfüllt sind.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Bei der Bezirksplanungsbehörde wurde gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW (LPIG NRW) angefragt, welche raumordnerischen Ziele für den Planungsbereich bestehen und welche Baugebietsdarstellung angesichts der angestrebten Flächennutzung opportun ist. Das Ergebnis des landesplanerischen Abstimmungsverfahrens ist in der nachfolgenden Bauleitplanung sowie in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

§ 11 Abs. 3 BauNVO enthält eine Sonderregelung für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben. Danach sind die vorgenannten Betriebe nur in Kerngebieten und in für solche Betriebe ausdrücklich ausgewiesenen Sondergebieten zulässig.

Der Paragraph enthält keine unmittelbaren Vorgaben für die Ausweisung von Kern- und Sondergebieten. Die Festlegung von Anzahl, Lage und Größe der Kerngebiete und Art, Anzahl, Lage und Größe der Sondergebiete in den Gemeinden erfolgt

- unter Berücksichtigung landesplanerischer Zielvorgaben (Nr. 3.1), die im Rahmen der landesplanerischen Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Nr. 3.2) überprüft wird, und
- im Hinblick auf städtebauliche Konzepte und Zielvorstellungen der Gemeinden.

Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur.

Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Im Geltungsbereich des Sondergebietes sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittel- und Getränkemarkt) mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche von 1.800 m². Geplant ist als Vollsortimenter ein Rewe bzw. Edeka.

Der Bereich für weitere Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche < 800 m²) sowie mögliche Wohnbebauung im Norden bleiben im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

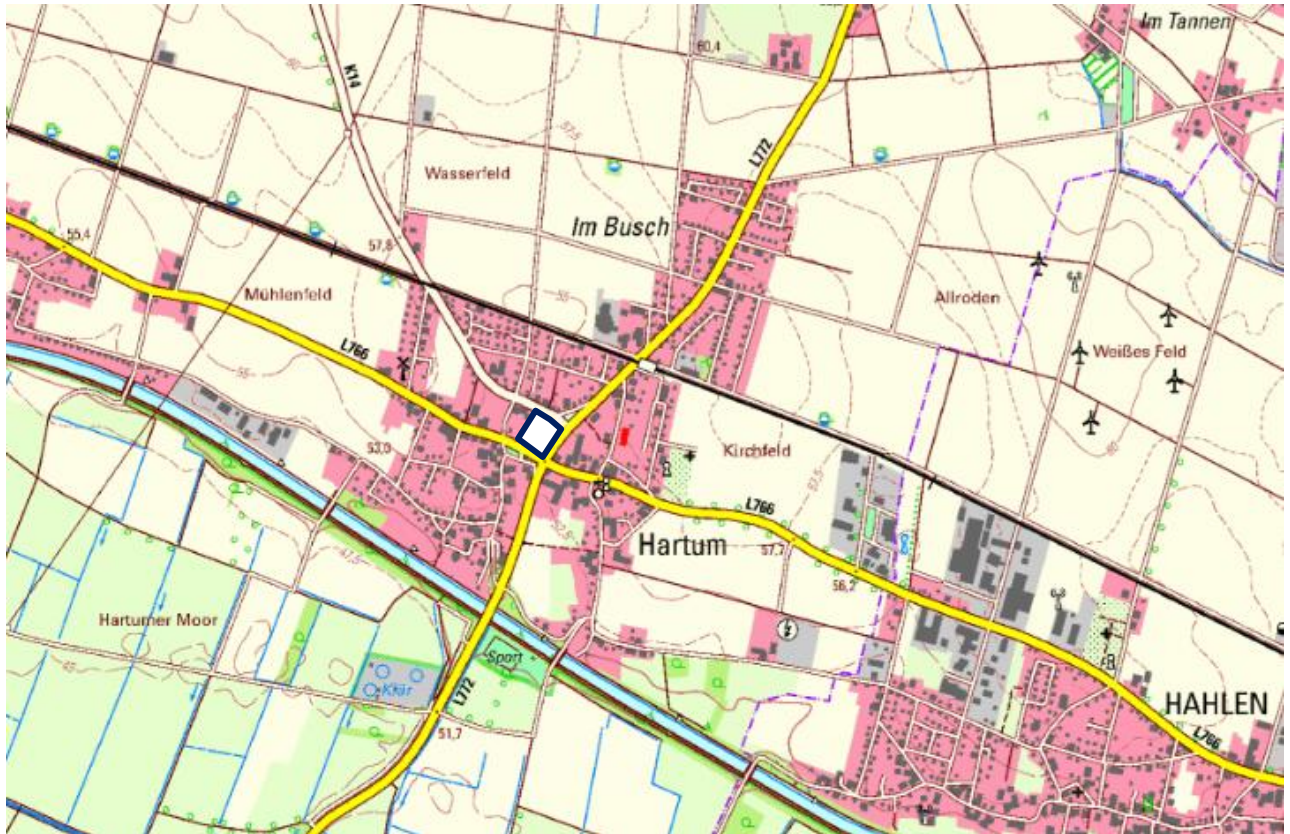


Abb. 1: Übersicht (Maßstab ohne Maßstab)

Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Hille ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen mit derzeit ca. 16.000 Einwohnern und liegt im Norden Ostwestfalens im Kreis Minden -Lübbecke.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hartumer Mitte – Teil I“ der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum, umfasst die Flurstücke 242, 243, 244, 245, 247, 107, 102, 100, 99 der Flur 5 in der Gemarkung Hartum mit einer Größe von ca. 13.364 m² (vgl. Abb. 1 und 2, Seite 5 u. 6).

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans (B-Plan) leitet sich aus den Flurstücksgrenzen des in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke ab.

Die Flächen befinden sich überwiegend in privater Hand.

2.2 Gebiets-/Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine innerörtliche Fläche, die derzeit von zwei Hofstellen in Anspruch genommen wird (vgl. Karte 1 Anhang). Auf der linken Hofstelle (roter Kreis in Abb. 1) werden derzeit noch ein paar Rinder gehalten, die demnächst aber abgeschafft werden. Derzeit wird der Stall im Sommer noch von Rauchschwalben bewohnt. Die andere Hofstelle wird nicht mehr betrieben. Direkt angrenzende an das Stallgebäude ist noch eine Viehweide vorhanden, die aufgrund der kleinen Fläche intensiv durch die Rinder genutzt wird.

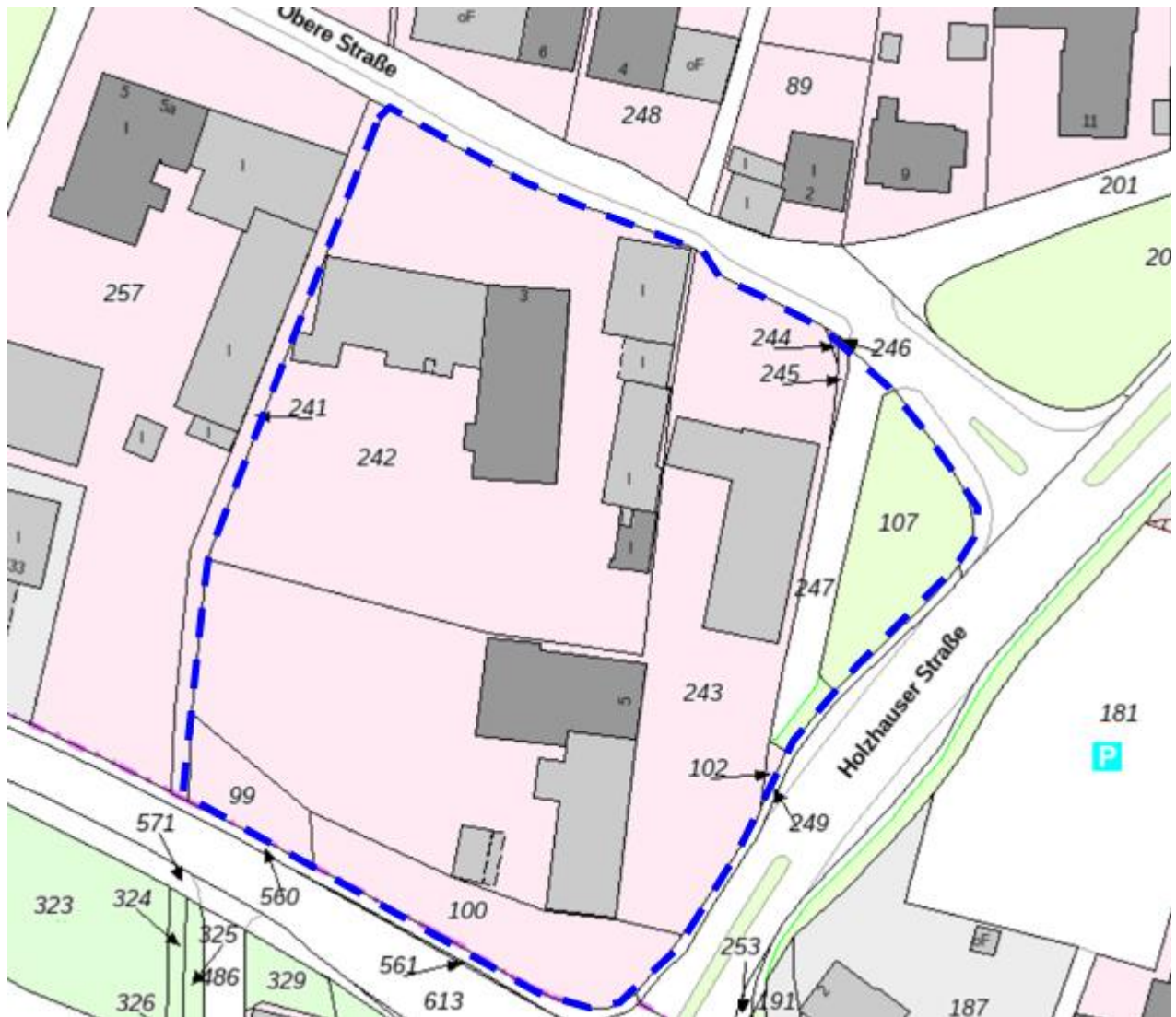




Abb. 3: Bestand des Geltungsbereiches am 09.01.2025 (ohne Maßstab)

Quelle: ILB Planungsbüro Rinteln

Die südlich liegende große Rasenfläche wird durch einen Mähroboter ständig gemäht (vgl. Foto 1 u. 2). Zudem sind große Flächen bereits versiegelt (s. Foto 3 und 4).

**Foto 3: Versiegelung an der Hofstelle**

Im den gesamten Hofbereichen sind mehrere versiegelte Flächen vorhanden, die als Zufahrten zu den Wirtschaftsgebäuden gedient haben.

**Foto 4: Straße an der öffentlichen Grünfläche**

Zwischen der Hofstelle und der öffentlichen Grünfläche ist eine Straße vorhanden, die als Zufahrt der südlichen Hofstelle dient. Am rechten Rand sieht man das Buswartehaus.

**Foto 5: Öffentliche Grünfläche**

Die vorhandenen Bäume bleiben alle erhalten. Es ist geplanz, die versiegelte Straßenfläche im Vordergrund zu entsiegeln.

**Foto 6: Schitthecke aus Hainbuche**

Die Schitthecke grenzt das Grundstück zur Straße ab.

Im gesamten Bereich stehen mehrere Bäume (s. Bestandsplan Karte 1, Anhang), die entfernt werden müssen. Dazu gehören neben einigen Koniferen (Zeder, Zypresse, Tanne, Foto 1 u. 8), auch mehrere Laubbäume.

An einem alten Schuppen wird eine Weide entfernt (vgl. Foto 7).

**Foto 7: Mehrstämmige Weide**

Die Weide wird im Zuge der Gebäudeentfernung mit entfernt.

**Foto 8: Koniferen in Gebäudenähe**

Die Nadelbäume haben schon eine beachtliche Höhe erreicht.

Am Ostrand des Plangebietes liegt eine öffentliche Grünfläche, in der mehrere Bäume (Ahorn, Buche, Birke) angepflanzt wurden (vgl. Foto 5). Die Gehölze und die Grünfläche werden erhalten und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zudem ist geplant, die jetzige Zufahrtsstraße zu entsiegeln.

An der Straße steht eine Schnitthecke aus Hainbuche (Foto 6), die eine Höhe von ca. 50 cm erreicht hat.

An der Westseite haben sich an zwei alten Speichern aufgrund der fehlenden Nutzung Birken und einige Sträucher entwickelt. Im Zuge der Beseitigung der Speicher werden die Bäume und Büsche entfernt (vgl. Foto 9).

Direkt am denkmalgeschützten Gebäude steht eine mehrstämmige Buche, die aber erhalten werden kann (Foto 10)



Foto 9: Brache mit Gehölzaufwuchs

An der Westseite haben sich an zwei alten Speichern aufgrund der fehlenden Nutzung Birken und einige Sträucher entwickelt. Im Zuge der Beseitigung der Speicher werden die Bäume und Büsche entfernt.



Foto 10: Buche

Die mehrstämmige Buche kann eventuell erhalten bleiben, da das denkmalgeschützte Gebäude nicht entfernt wird, und in der Objektplanung dort eine Grünfläche vorgesehen ist.



Foto 11: Linde im Norden

Die Linde muss gefällt werden.



Foto 12: Linde im Norden

Die Linde muss gefällt werden.

Im Norden des Plangebietes steht eine Linde, die entfernt werden muss (Foto 11). Die Linde weist keine Spalten oder Höhlen auf, die als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden können. Die Linde nördlich davon (Foto 12) ist Pfingsten 2024 auseinandergebrochen. Da nur noch ein Baumstumpf vorhanden ist, wird sie nicht weiter berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich Hille als „Gemischte Baufläche“ dargestellt (vgl. Kap. 3.7).

Mit der hier zur Vorlage kommenden Planung soll in Teilen als Art der baulichen Nutzung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (SO-Handel)“ gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 1 BauGB“ festgesetzt werden. Der nördliche Bereich bleibt weiterhin ein Dorfgebiet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum, für das Gebiet „Hartumer Mitte“ wird über die Kreisstraße K 14 „Obere Straße“ erschlossen (vgl. Abb. 13, Seite 20 und Abb. 4), die direkt an die Landesstraße L 772 „Holzhauser Straße“ anschließt. Die „Holzhauser Straße“ kreuzt nach ca. 120 m im Süden die Landesstraße L 766 „Mindener Straße“. Beide Landesstraßen sind die Verkehrsachsen zum überörtlichen Verkehr.

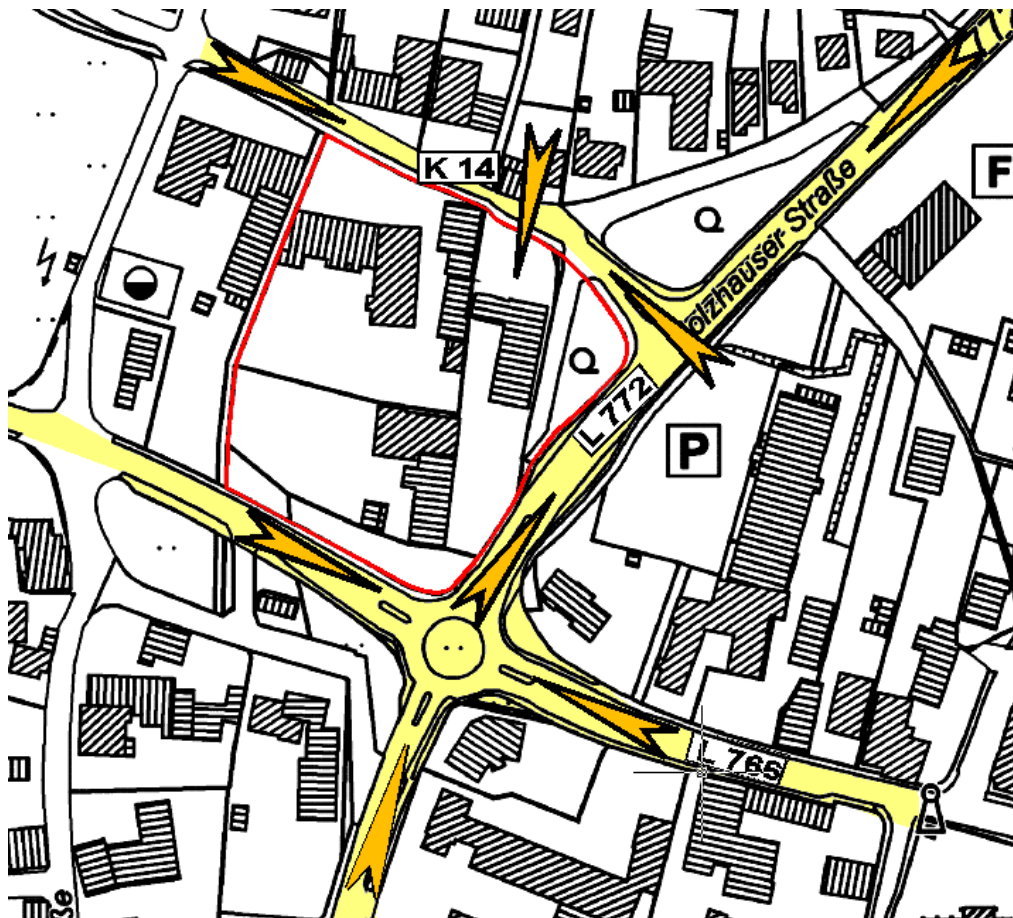


Abb. 4: Zufahrten zum Planbereich (ohne Maßstab)

Quelle: ILB Planungsbüro Rinteln

Abwasserentsorgung

Der Geltungsbereich ist bereits an den Abwasserkanal angeschlossen.

Trinkwasserversorgung

Der Geltungsbereich ist bereits an die Trinkwasserleitung angeschlossen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das auf den Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen/Gebäuden anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet kann wie bisher in den Regenwasserkanal der Gemeinde eingeleitet werden.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als erheblich anzusehen, da das anfallende Regenwasser nicht mehr in dem Maße versickern kann. Sollte sich im Baugenehmigungsverfahren herausstellen, dass die Kapazitäten nicht ausreichen, sind weitere Einrichtungen zu errichten. Die Abflussspende entspricht daher weitgehend der natürlichen Regenwasserabflussspende, egal ob die Variante Regenwasserkanal oder eigenes Regenwasserrückhaltebecken im späteren Bebauungsgenehmigungsverfahren erfolgt. Die Beeinträchtigung der Versickerungsrate ist aufgrund der bisherigen teilweisen Nutzung (Grünland, Rasen) wesentlich.

Starkregen

Im Bereich des Geltungsbereiches können bei einem extremen Starkregen Wasserhöhen von ca. 10 cm bis 50 cm in den hellblau gekennzeichneten Bereichen und bis zu 77 cm in den etwas dunkler blauen Bereichen stehen. Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise für die potentiell überfluteten Bereiche empfohlen.

Empfehlungen dazu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Herausgeber: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Alt-Moabit 140, 10557 Berlin) entnommen werden.

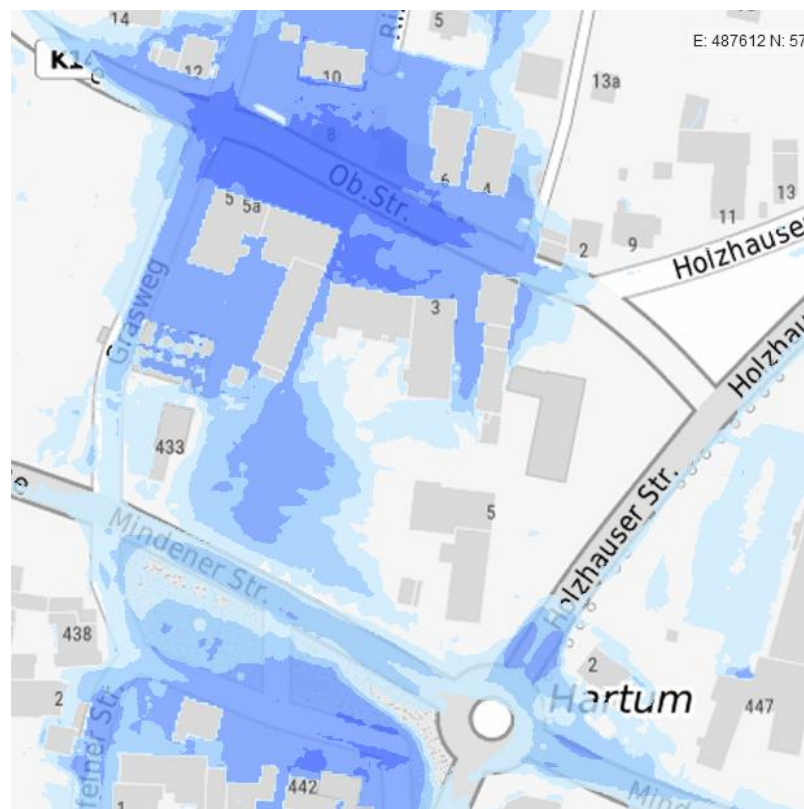
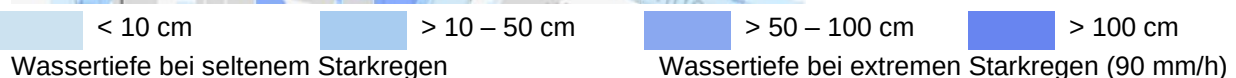


Abb. 5: Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab)
(Quelle: LANUV)

Maßnahmen zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen auf dem Grundstück dürfen nicht den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindern. Genau so darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405¹ sieht für eine Bebauung mit einer Geschossigkeit von II einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Können diese 48 m³/h nicht aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden, muss durch eine Zisterne oder ähnliches das Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Elektroenergieversorgung

Der Geltungsbereich ist bereits an die Energieversorgung angeschlossen.

2.5 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 ist die Kartengrundlage als DXF-Daten von Dipl.-Ing. Jens Schumann, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, (Rosenstraße 30, 32584 Löhne, Telefon: 05731 82088, Telefax: 05731 82905, E-Mail: info@vermessung-schumann.de) erstellt worden.

Die Planzeichnung ist im Maßstab 1: 1.000 erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 96 der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum, für das Gebiet „Hartumer Mitte -Teil I“ besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist der Planzeichnung beigelegt.

Bestandteile der Begründung sind:

- Begründung	Teil 1: Städtebaulicher Teil
	Teil 2: Umweltbericht
	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)

Der Landesentwicklungsplan ist die planerische Grundlage der siedlungsstrukturellen Entwicklung für das Land Nordrhein-Westfalen in seiner Gesamtheit. Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen besteht in seiner Fassung aus dem Jahre 2017 mit den am 06.08.2019 in Kraft getretenen Änderungen. Am 21. Juni 2023 hat die Landesregierung die Eckpunkte für eine dritte LEP-Änderung für eine nachhaltigere Flächenentwicklung beschlossen. Dabei wird insbesondere geprüft, inwieweit Städte und

¹ **DVGW (2008):** Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.

Gemeinden, die den Ausbau von Siedlungsflächen auf ihrem Gemeindegebiet besonders vorantreiben, über den LEP in ihren sonstigen nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt werden können.

Aufgrund seiner Grobmaschigkeit weist er ausschließlich die allgemeinen von den Gemeinden bei der in dessen Zuständigkeit liegenden Bauleitplanung zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung aus.

Die Gemeinde Hille wird als „Grundzentrum“ eingeordnet.

Im Landesentwicklungsplan sind nur für die Ortschaften Hille (4.106 Einwohner), Hartum (1.727 Einwohner), Rothenuffeln (2.564 Einwohner) und Oberlütbe (2.228 Einwohner) Siedlungsräume dargestellt.

Der Änderungsbereich befindet sich im Siedlungsbereich des Ortsteils Hartum.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird der Zielsetzung des Landesentwicklungsplanes entsprochen, die bauliche Entwicklung überwiegend in den Siedlungsbereichen und hier in den Ortszentren zu fördern.

Regionalplan Ostwestfalen (OWL) des Regierungsbezirks Detmold

Der Regionalplan legt die Ziele für die Entwicklung der Flächen im Regierungsbezirk fest – also beispielsweise die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes. Er ist das Ergebnis eines umfangreichen und komplexen Beteiligungsverfahrens.

Der Gemeinde Hille wird im Regionalplan (LEP NRW) die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

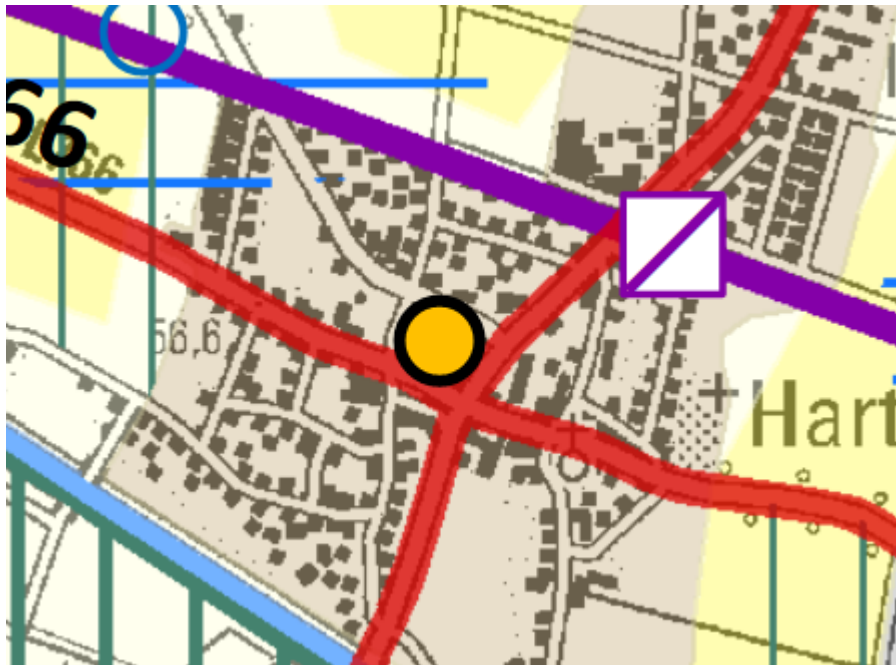


Abb. 6: Auszug aus dem Regionalplan OWL (ohne Maßstab)

Quelle: https://www.bezreg-detmold.nrw.de/system/files/media/document/file/3.32_2023_blat7_0.pdf

Im Regionalplan ist für die Ortschaft Hartum ein „Allgemeiner Siedungsbereich (ASB)“ dargestellt (vgl. Abb. 6). Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes ist als „Allgemeiner Siedungsbereich (ASB)“ dargestellt.

Die Bezirksregierung Detmold, Dezernat 31 –Regionalentwicklung– hat bei der landesplanerischen Anfrage keine Bedenken geäußert. Damit entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Zielsetzung des Regionalplanes.

3.2 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiet LSG-518-001 „LSG-Allgemeine Landschaftsschutzgebiete“.

Im Textteil des Landschaftsplanes werden keine planungsrelevanten Arten aufgeführt.

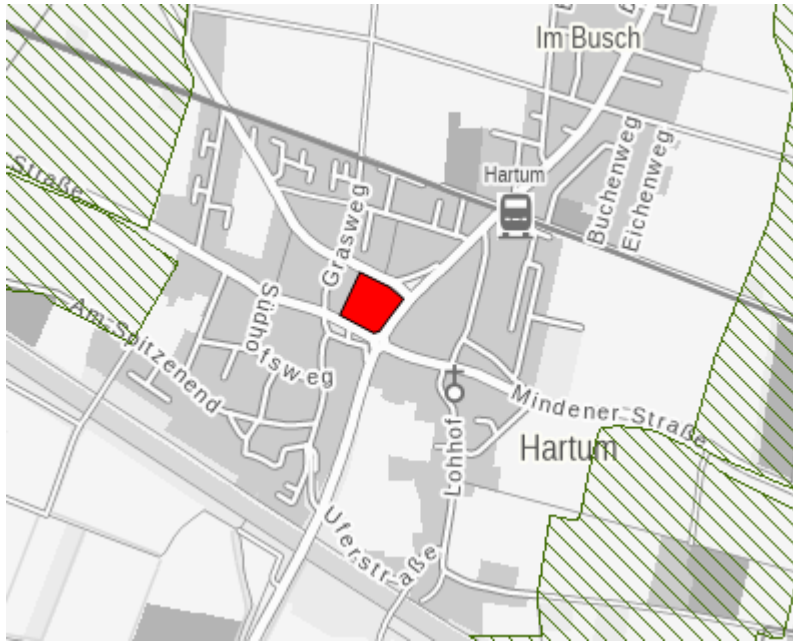


Abb. 7: Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Bebauungsplanes
(Quelle: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>)

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes, da es sich um siedlungsgeprägte und siedlungsnahen Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes handelt.

Die Rahmenbedingungen zur langfristig gesicherten Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes werden nicht eingeschränkt. Das Entwicklungspotential bleibt unverändert.

3.3 Naturschutzgebiete

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches liegen keine Naturschutzgebiete.

Ca. 700 m südlich des Geltungsbereiches liegt das Naturschutzgebiet MI-003 „Bastauwiesen“

NSG Bastauwiesen

Die Schutzausweisung ist für das Naturschutzgebiet erforderlich

- zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten bestimmter wildlebender Pflanzen und wildlebender Tierarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen und erdgeschichtlichen Gründen,
- wegen der Seltenheit und besonderen Eigenart des Gebietes,
- zum besonderen Schutz und zur Entwicklung der Vogelarten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) bezieht, sowie regelmäßig vorkommender Zugvögel, die in diesem Teilbereich des EU- Vogelschutzgebietes 3618-401 "Bastauniederung" auftreten, und ihrer Lebensräume,
- das Gebiet ist für folgende Vogelarten, auf die sich Artikel 4 der EU- Vogelschutzrichtlinie bezieht, sowie für folgende regelmäßig vorkommende Zugvögel von gemeinschaftlichem Interesse:

Arten, die im Gebiet brüten:

Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Krickente (*Anas crecca*), Knäkelte (*Anas querquedula*), Löffelente (*Anas clypeata*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Tafelente (*Aythya ferina*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Wasserralle (*Rallus aquaticus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*)

Arten, die Nahrungsgäste bzw. Durchzügler sind:

Bruchwasserläufer (*Tringa glareola*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grünschenkel (*Tringa nebularia*), Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Kampfläufer (*Philomachus pugnax*), Kranich (*Grus grus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Trauerseeschwalbe (*Chlidonias niger*), Uhu (*Bubo bubo*), Waldwasserläufer (*Tringa ochropus*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Wespenbussard (*Pernis ptilorhynchus*) (auf die Teilfläche des EU- Vogelschutzgebietes angepasster Auszug aus dem Natura 2000 Standarddatenbogen)

- sowie zur Bewahrung, Entwicklung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der folgenden Arten gemäß Anhang II der FFH- Richtlinie sowie deren natürlichen Lebensräume: Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*).



Abb. 8: Naturschutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)
(Quelle: <https://infos.api.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>)

Auswirkungen auf die Naturschutzgebiete

Aufgrund der Entfernung, der dazwischenliegenden Straßen und Bebauungen und da keine Eingriffe in die Naturschutzgebiete erfolgen, kommt es zu keiner direkten Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete. Die Rahmenbedingungen zur langfristig gesicherten Erhaltung des Naturschutzgebietes und der Lebensräume für die genannten Tierarten werden nicht eingeschränkt. Das Entwicklungspotential bleibt unverändert.

3.4 Natura 2000

Natura 2000 sind in der näheren und weiteren Entfernung nicht vorhanden.

3.5 Geschützte Biotope

Im Nahbereich des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Biotope. Erst in ca. 2,3 km und 2,8 km Entfernung liegen geschützte Biotope

3.6 Planungsrelevante Arten (LINFOS)

Im LINFOS-Informationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen sind für diesen Bereich keine planungsrelevanten Tierarten aufgeführt.

3.7 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.

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille besteht in seiner genehmigten Fassung aus dem Jahr 2012.

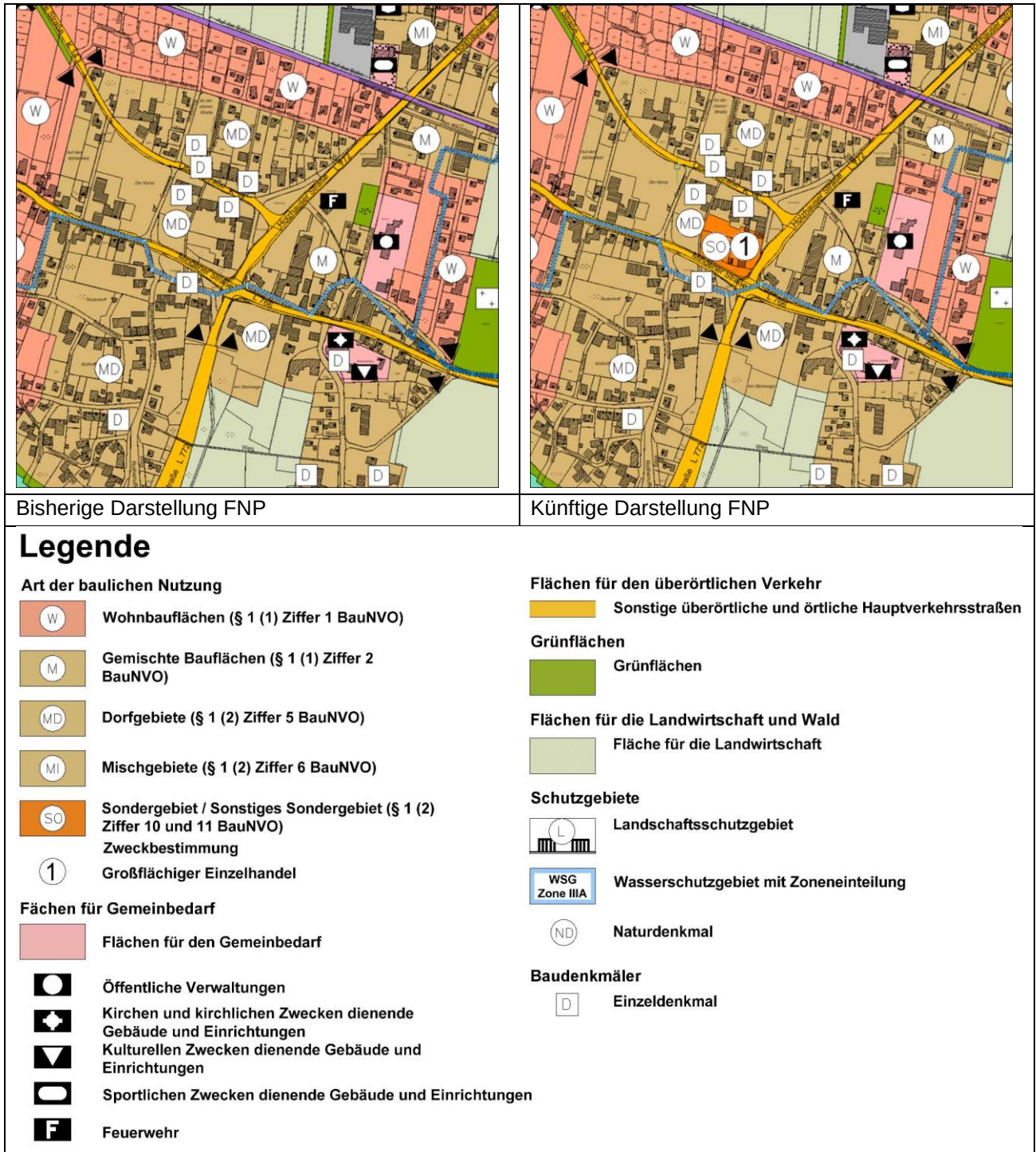


Abb. 9: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1: 10.000)
Quelle: Verwaltung der Gemeinde Hille

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille ist der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 96 „Hartumer Mitte – Teil I“ der Gemeinde Hille in der Ortschaft Hille als „Dorfgebiet“ dargestellt (vgl. Abb. 9).

Daher ist es erforderlich, dass im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum, für das Gebiet „Hartumer Mitte“ zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hille bewirkt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Es erfolgt zukünftig für einen Teil des Geltungsbereiches eine Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO. Der nördliche Teil bleibt weiterhin Dorfgebiet.

4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiet LSG-518-001 „LSG-Allgemeine Landschaftsschutzgebiete“.

Die Rahmenbedingungen zur langfristig gesicherten Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes werden nicht eingeschränkt. Das Entwicklungspotential bleibt unverändert.

4.1 Planungsrelevante Arten (LINFOS)

Im LINFOS-Informationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen sind für diesen Bereich keine planungsrelevanten Tierarten aufgeführt.

5. Weitere zu berücksichtigen Belange

5.1 Trinkwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Um die Ortschaft Hartum herum liegen mehrere Trinkwasserschutzgebiet (vgl. Abb. 10), die aber durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden. Heilquellenschutzgebiete sind nicht vorhanden.

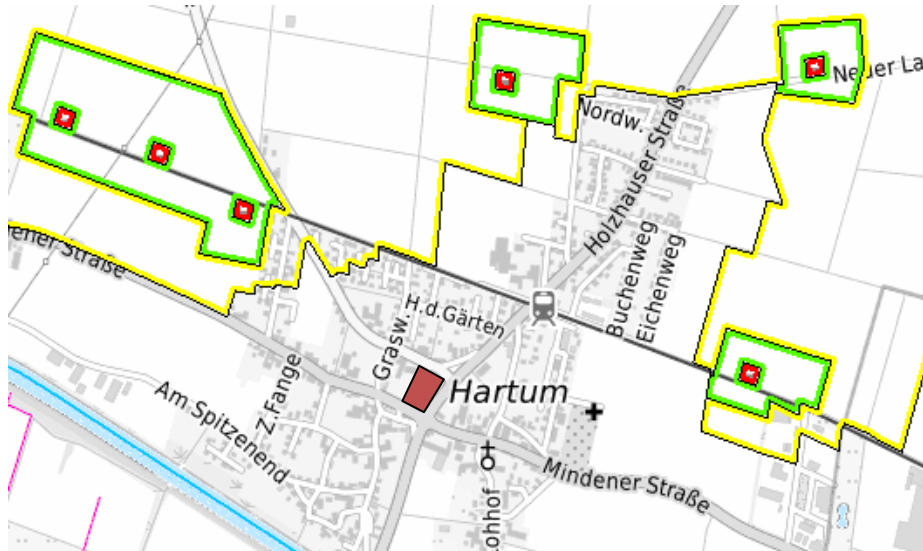


Abb. 10: Lage der Wasserschutzgebiete um Hartum (ohne Maßstab)

Quelle: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web>

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

6. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Ziel der Bauleitplanung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung und den Betrieb von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, vor allem für die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, zu schaffen.

Die Planungen sahen anfangs die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm sowie eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.040 m² vor. Zusätzlich sollte ein kleinteiliger Backshop mit einer Nutzfläche von ca. 123 m² (inklusive Sitzbereich) innerhalb des für den Lebensmittel-Vollsortimenter geplanten Baukörpers realisiert werden.



Abb. 12: Ursprüngliche Planung des Einkaufsmarktes und eines Discounters (ohne Maßstab)

Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, 46399 Bocholt

Die Vor-Ort-Analysen der Verträglichkeitsanalyse des Büros Futura Consult Dr. Kummer² machen deutlich, dass der für die Ansiedlung vorgesehene Standort eine zentrale Lage innerhalb der Ortsmitte des Ortsteils Hartum der Gemeinde Hille aufweist. Zudem ist festzustellen, dass sich der Planstandort in direkter räumlicher Nachbarschaft zu den in der Hartumer Ortsmitte bereits derzeit vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben befindet. Auch das Rathaus der Gemeinde Hille befindet sich räumlich benachbart zum Planstandort für die geplanten Einzelhandelsansiedlungen. Zu den in direkter Nähe zum geplanten Neustandort vorhandenen Angeboten mit Einzelhandels- bzw. Dienstleistungseinrichtungen zählen z.B. ein

2 Futura Consult Dr. Kummer (2024): **Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit integriertem Backshop sowie eines Lebensmittel-Discount-marktes in Hille-Hartum ▪ Mindener Straße / Holzhauser Straße**

Lebensmittel-Vollsortimenter (Combi), kleinteilige Anbieter mit nahversorgungsrelevanten Einzelhandels-sor-timenten (Bäckereien, Tabakwaren, Zeitschriften), Geldinstitute (Sparkasse und Volks-bank/Raiffeisenbank), ein Anbieter mit Bekleidungssortimenten (Modehaus Gose-wehr) sowie weitere publi-kumsorientierte Dienstleistungseinrichtungen (z.B. Rathaus, Ärzte, Steuerberater, Dentalstudio, Pizzeria).

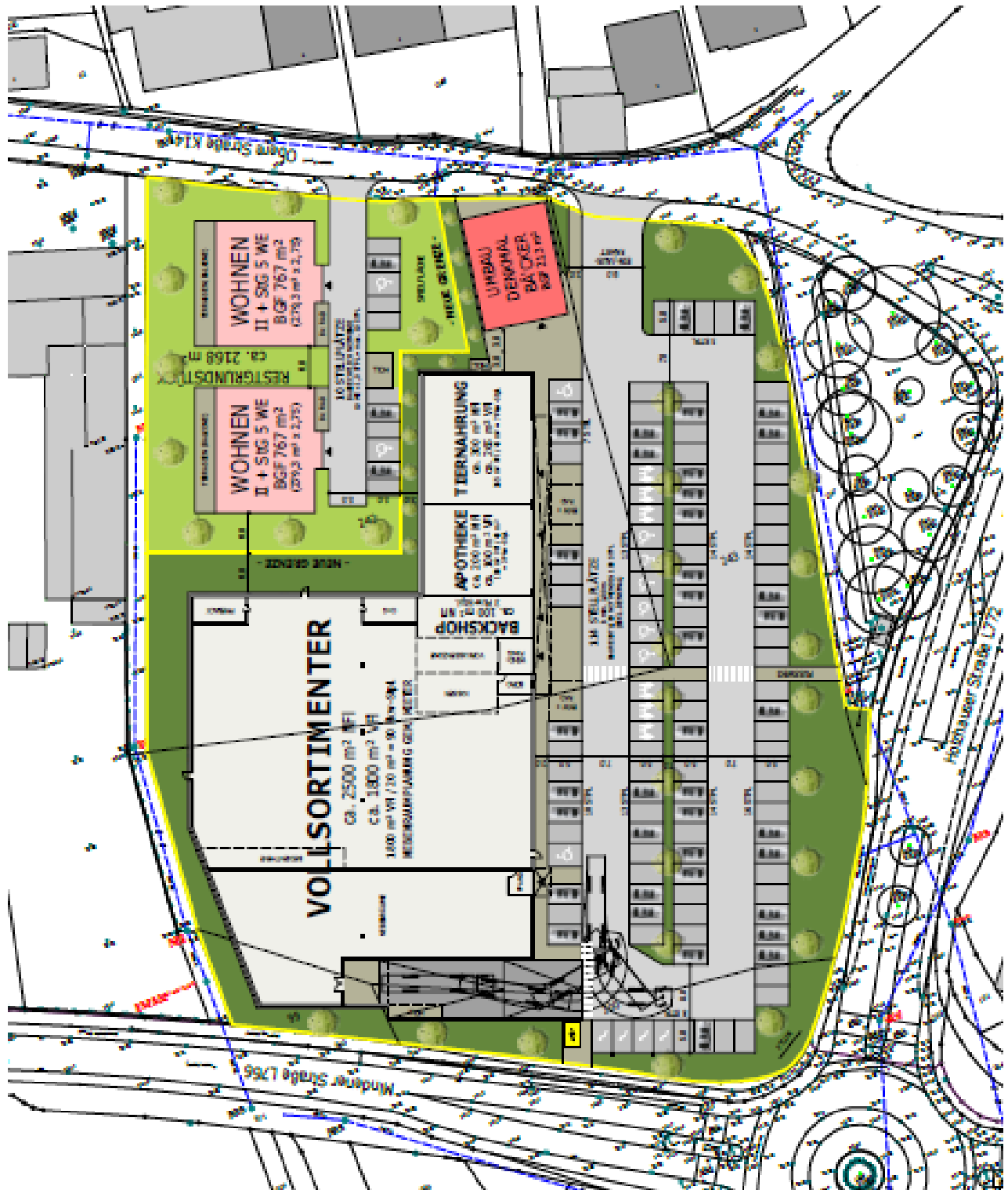


Abb. 13: Entwurf des Einkaufsmarktes (ohne Maßstab)

Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH, 46399 Bocholt

Aus der gutachterlichen Sicht wurde festgestellt, dass im Falle der Realisierung des in Hille-Hartum am Standort Mindener Straße / Holzhauser Straße geplanten Einzelhandelsvorhabens zur Ansiedlung eines

Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² (z.B. EDEKA), eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.040 m² (ALDI) sowie eines kleinteiligen Back-Shops unerwünschte raumordnerische bzw. städtebauliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Eine raumordnerische bzw. städtebauliche Verträglichkeit des geplanten Vorhabens kann demgegenüber dann hergestellt werden, wenn anstelle der ursprünglichen Planung ausschließlich die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 m² sowie eines kleinteiligen Back-Shops vorgenommen wird.

Der Gutachter empfiehlt, die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m² sowie eines kleinteiligen Back-Shops am geplanten Standort in Hille-Hartum anzustreben.

Daher ist die Planung umgestellt worden und sieht nur noch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 1.800 m², eines Bäckers, einer Apotheke sowie eines Tiernahrungsgeschäftes vor. Dazu sollen zwei Wohnhäuser mit jeweils 5 Wohneinheiten entstehen (vgl. Abb. 13). Geplant ist als Vollsortimenter ein Rewe bzw. Edeka.

6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Es wurden keine weiteren Standorte untersucht. Das ergibt sich aus folgenden Gründen:

Die Ansiedlung der neuen Einzelhandelsbetriebe soll an einem städtebaulich integrierten Mikrostandort mit direkter Anbindung an die bereits heute vorhandenen Bestandslagen mit Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten der Ortsmitte Hartum erfolgen.

Im direkten Umfeld des Planstandortes sind die Einzelhandels- und Gewerbebetriebe der Ortsmitte Hartum sowie Wohnnutzungen vorhanden. Zu den gewerblichen Nutzungen im Umfeld gehören z.B. ein großflächiger Combi-Markt, mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungseinrichtungen.

Durch die am Planstandort vorhandene Bushaltestelle „Hartum Ortsmitte“ ist der Planstandort sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Bushaltestelle befindet sich auf der westlichen Seite der Holzhauser Straße direkt am Planstandort bzw. auf der östlichen Seite direkt am benachbart gelegenen Combi-Markt. Die hier verkehrenden Busverbindungen umfassen Ziele der Linien 512 Minden, 512 Lübbecke, 516 Hille sowie 605 Rahden.

Im Falle der Projektrealisierung ist davon auszugehen, dass eine funktionale Belebung an einem zentralen Punkt der Ortsmitte von Hartum erreicht wird.

Positive Effekte in Bereichen des Klimaschutzes dürften durch eine energieeffiziente Nutzung innerhalb der neuen Baukörper (Installation von Photovoltaikanlagen in Kombination mit einer Dachbegrünung) sowie die geplanten E-Ladestationen für Elektroautos auf dem Parkplatzgelände zu erwarten sein.

Ein anderer so zentral gelegener und gut zu erreichender Standort ist in der Ortschafts Hartum nicht vorhanden, daher wurden keinen anderen Planungsalternativen in Betracht gezogen.

6.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Das landschaftsplanerische Konzept bezieht sich zum einen auf Maßnahmen zum Arten- und Klimaschutz, zum anderen auf eine Bepflanzung des Geländes mit Bäumen vor. Zudem wird die vorhandene Grünfläche im Osten des Plangebietes erhalten und erweitert.

6.4 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.

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille ist der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 96 „Hartumer Mitte – Teil I“ der Gemeinde Hille in der Ortschaft Hille als „Dorfgebiet“ dargestellt (vgl. Abb. 8).

Daher ist es erforderlich, dass im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 der Gemeinde Hille, Ortschaft Hartum, für das Gebiet „Hartumer Mitte – Teil I“ zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Hille bewirkt wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren. Es erfolgt zukünftig für einen Teil des Geltungsbereiches eine Darstellung als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO.

Um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu erreichen, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

7. Grundzüge der Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hartumer Mitte Teil I“ im Vollverfahren werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzung für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstige Sondergebiete (§ 11 (1) BauNVO Lebensmittel- und Getränkemarkt

Der Lebensmittel- und Getränkemarkt (Vollversorger) wird auf eine Verkaufsfläche von 1.800 m² beschränkt. Für die Bestimmung der Großflächigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO ist auf die Verkaufsfläche abzustellen.

Dazu ist grundsätzlich auszugehen von den Innenmaßen des Gebäudes und allen Flächen des Betriebs, die den Kunden zugänglich sind, in denen Waren angeboten werden und die mit dem Verkaufsvorgang in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang stehen.

Dazu gehören auch die zugehörigen Gänge, Treppen (ohne reine Fluchttreppenhäuser), Aufzüge, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

In die Berechnung sind auch Thekenbereiche und dazugehörige einsehbare Bereiche in denen das Personal die Ware portioniert, abwägt und abpackt, aber die vom Kunden nicht betreten werden dürfen¹⁸, der Kassenvorraum (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie ein Windfang einzubeziehen. Davon zu unterscheiden sind diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen.

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen und die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zwei der allgemein zulässigen nach § 5 Abs. 2 und die in § 5 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im festgesetzten „Dorfgebiet“ abweichend definiert. So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die Gemeinde grenzt damit erheblich störende und flächenverbrauchende Gewerbebetriebe aus. Damit wird ein Fokus auf die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und eventuelle Wohnbaunutzung gesetzt. Damit wird auch der vorhandenen Nutzung 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 ausreichend Tankstellen gibt. Gartenbaubetriebe sind im Kern des Dorfgebietes 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.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die Angabe von Vollgeschossen, Grundflächenzahl und Höhe festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Höhe finden sich in jedem durch die Nutzung definierten Planungsbereich.

Um der Intention der Gemeinde Rechnung zu tragen, im Zentrum des Ortes Verdichtung zur Entwicklung eines Vollversorgermarktes sowie für Wohnbebauung zuzulassen, orientieren sich die Werte für die Grundflächenzahl an der in § 17 BauNVO vorgeschlagenen Obergrenze (Orientierungswert) von 0,8 für das Sondergebiet und 0,6 für das Dorfgebiet.

Zahl der Vollgeschosse

Ebenen innerhalb von Gebäuden werden als Geschosse bezeichnet. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es über mehr als 3/4 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat.

Die Geschosshöhe wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Planerisches Ziel ist es -in Zusammenhang mit der Gesamthöhe der Gebäude die Errichtung von Gebäuden mit dem entsprechenden Vollgeschossen und der Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum - nicht als Vollgeschoss, sondern bis zu 2/3 der Grundfläche – gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Bauordnung NRW zu ermöglichen. Städtebauliche Zielsetzung ist zudem einerseits, die Festsetzungen dem Bestand anzupassen, der sich im Laufe der Jahre entwickelt hat, andererseits mit der Begrenzung der Geschossigkeit auf max zwei Vollgeschosse in Zusammenhang mit der Festsetzung der max. Höhe bei Neubauten die Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO gibt die Grundflächenzahl (GRZ) an, wie viel Quadratmeter Grundfläche baulicher Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie gibt also das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Grundstücksfläche an. In die Grundflächenzahl werden außer den Hauptanlagen auch alle anderen im Gebiet zulässigen baulichen Anlagen einbezogen. Das sind das grundsätzlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, und Stellplätze und Garagen. Die GRZ regelt hauptsächlich die flächenmäßige Zulässigkeit aller anderen zulässigen baulichen Anlagen auf einem Grundstück.

§ 17 BauNVO definiert für *Sondergebiete* eine maximal zulässige GRZ von 0,8 (Orientierungswert). Grundsätzlich darf das Grundstück also zu höchstens 80 % überbaut sein. Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl in geringfügigem Maße gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO zulässig.

Im festgesetzten Dorfgebiet ist eine maximal zulässige GRZ von 0,6 (Orientierungswert) zulässig. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO bis 0,8 zulässig.

Das städtebauliche Ziel ist es, im Zentrum des Ortes einen großflächigen Einkaufsmarkt zu schaffen, um zu verhindern, dass der überwiegende Teil der Kaufkraft aus dem Kerneinzugsgebiet des geplanten Vorhabens nach außen abfließt.

Gesamthöhe

Die Bestandsgebäude weisen unterschiedliche Gesamthöhen auf. Sie haben sich an den vorhandenen Größen der umstehenden Gebäude entwickelt. Um den Charakter der jeweiligen Quartiere im Geltungsbereich zu erhalten, werden je nach Entwicklungsstand der vorhandenen Höhen die Geschossigkeit und die Gesamt festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als NHN Höhe angegeben. Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt 64,0 m NHN. Bezogen auf den Geländehöhenpunkt von 54,0 m NHN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 10,00 m. Dies entspricht auch ungefähr den Höhen der Bestandsgebäude mit Ausnahme niedriger Stallgebäude. Die Denkmalgeschützte Scheune ist ebenfalls ca. 10 m hoch.

Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: bei geneigten Dächern die Oberkante First, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1 m ist zulässig.

Vor allem vor dem Hintergrund, dass für das Gelände ein exakter Höhenplan vorliegt ist die Festsetzung ausreichend bestimmend.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für einen Teilbereich des Dorfgebietes ist eine *Offene Bauweise*, für einen anderen Teil eine *Abweichende Bauweise* festgesetzt. Im Sondergebiet wird eine „*Abweichende Bauweise*“ festgesetzt.

Offene Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die *offene* und die *geschlossene Bauweise*. In der **offenen Bauweise** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

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.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Alle drei Bauweisen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

Alle drei Hausformen sind im Plangebiet zugelassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine nach § 22 BauNVO möglichen Einschränkungen vor, nach denen Flächen festgesetzt werden können, auf denen nur ein oder zwei der genannten Hausform zulässig sind. Damit will die Kommune ein breit gefächertes Bauangebot präsentieren.

Abweichende Bauweise

Nach § 22 Abs. 4 BauNVO besteht die Möglichkeit, planungsrechtlich eine abweichende Bauweise festzusetzen. Abweichende Bauweisen sind solche, die im Hinblick auf den Grenzanbau von den beiden in § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO definierten Bauweisen abweichen, nicht hingegen Bauweisen, die sich auf andere Merkmale beziehen, etwa auf die Stellung des Giebels zur Straße, wobei nach giebelständiger oder traufständiger Bauweise unterschieden wird. Es ist jedoch planungsrechtlich nicht geregelt, worin die Abweichung von den beiden in § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO definierten Bauweisen – der geschlossenen bzw. der offenen Bauweise – bestehen könnte.

Die abweichende Bauweise wird vor allem zur Überschreitung der Gesamtlänge von 50 m festgesetzt.

Baugrenzen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Mit der sehr weiten Begrenzung in den Planfestsetzungen soll sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Zentrum des Ortes nicht eingeschränkt werden sollen.

7.4 Öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes mit ihrem Baumbestand bleibt bestehen und soll langfristig erweitert werden. Die derzeit vorhandene Straße wird nicht mehr benötigt und soll langfristig zu einer Grünfläche werden.

Alle Bäume in der Fläche sind gemäß Festsetzung zu erhalten.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten anzupflanzenden Bäume sind gemäß der nachfolgenden Artenliste anzupflanzen. Die genauen Standorte sind vor Ort festzulegen.

Bäume (Hochstamm 3xv. 12-14):

Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>)
Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
Walnuss (<i>Juglans regia</i>)	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)

Mit der Festsetzung sollen zum einen die zu fällenden Bäume ersetzt werden, zu anderen aber auch der Begrünung und damit dem Klima und Artenschutz dienen.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zu Bodenschutz

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden. (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 11a (2) BauGB)

Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht überbaubare Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Anlage von Kies- oder Steinflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig.

7.7 Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB)

Bepflanzung der Parkplätze

Auf privaten PKW-Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (3xv., mit Ballen, StU mind. 12-14 cm) gemäß der oben stehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, dauerhaft, zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Bäume sind nahe der Stellplatzanlage zu pflanzen ergänze ich noch. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

Flächenhafte Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen (s. Pflanzliste).

Sträucher (2xv. 60-100):

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Grauweide (*Salix cinerea*)

Kornelkische (*Cornus mas*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7.8 Hinweise

Unter Hinweise werden alle Belange aufgeführt, die im Bebauungsplan nach dem Baugesetzbuch zwar nicht festgesetzt werden können, die aufgrund anderer Gesetze und Verordnungen aber zu beachten sind.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL- Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Artenschutz

Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens eine Bautätigkeit auszuschließen.

Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens er-

folgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Vogelkollisionen

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind für Glasflächen ab 5 m² Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Publikation „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ anzuwenden.

Niederschlagsentwässerung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In den umliegenden Straßen befinden sich Regenwasserkanäle. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob ein vollständiger Anschluss möglich ist oder ob Rückhaltemaßnahmen erforderlich sind.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz NRW

Der Grenzabstand stark wachsende Bäume beträgt 4 m. Dies sind insbesondere Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Linde (*Tilia*), Platane (*Platanus*), Roßkastanie (*Aesculus*), Eiche (*Quercus*) und Pappel (*Populus*).

Der Grenzabstand für alle übrigen Bäume beträgt 2 m.

Der Grenzabstand für stark wachsende Sträucher beträgt 1 m. Dies sind insbesondere Feldahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Goldglöckchen (*Forsythia intermedia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), falscher Jasmin - (*Philadelphus coronarius*).

Der Grenzabstand für alle übrigen Sträucher beträgt 0,5 m.

Der Grenzabstand für Hecken über 2 m beträgt 1 m.

Der Grenzabstand für Hecken unter 2 m beträgt 0,5 m.

Gegenüber Ackerflächen sind die Abstände zu verdoppeln bis auf maximal 6 m.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

8. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Sondergebiet Lebensmittel- und Getränkemarkt davon: versiegelte Flächen GRZ 0,8 davon: Freiflächen	54,0 %	5.771 m ² 1.443 m ²	7.214 m ²
Dorfgebiet davon: versiegelte Flächen GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8 davon: Freiflächen	37,3 %	3.989 m ² 997 m ²	4.986 m ²
Öffentliche Grünfläche	8,7 %		1.164 m ²
Gesamte Größe des Plangebietes	100,0 %		13.364 m²

III. UMWELTBELANGE

9. Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist als Teil II „Umweltbericht“ der städtebaulichen Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) erfolgt die Bewertung der Bestandsaufnahmen und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biotope/ Schutzgebiete, Boden/Wasser/Klima/Luft, Kultur und Sachgüter und Mensch.

10. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 96 „Hartumer Mitte – Teil I“ werden neue Versiegelungen ermöglicht.

Die Berechnung im Umweltbericht zeigt, dass noch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen zu erfolgen haben. Die Bilanz zwischen Bestand und Planung beläuft sich auf -5.296 Biotoppunkte.

Die Kompensation erfolgt im weiteren Verfahren auf einer geeigneten Fläche.

11. Artenschutz

Zur Untersuchung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt worden, welcher in diesem Bauleitplanverfahren berücksichtigt wird.

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Damit ist die Darlegung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 BNatSchG nicht erforderlich.

Vögel

Für alle potenziell vorkommenden Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Eingriffe lösen nachweisbare Veränderungen des Ist-Zustandes der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Rauchschwalbe) sowie des Nahrungsraumes von vier Vogelarten aus. Die Voraussetzungen zur langfristig gesicherten Erhaltung der Arten im Untersuchungsgebiet bleiben jedoch erfüllt, da im Umfeld der Lebensraum Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die potenziellen Nahrungsbedingungen für diese Arten bestehen bleiben. Auch bei kleinen Vorkommen werden durch die eintretende Beeinträchtigung keine relevanten Kenngrößen von Lebensräumen und Populationen von Arten qualitativ oder quantitativ unterschritten. Da Vögel mobiler sind als andere Arten (z.B. Amphibien), können sie, obwohl es sich um eine nachhaltige Störung (betriebsbedingt) handelt, auf die umliegenden Biotope ausweichen. Daher wirkt sich die hohe Intensität während der Bauphase räumlich und zeitlich nur eng begrenzt aus, durch das Ausweichen sind die Populationen nicht gefährdet.

In der Rechtsprechung des OVG Münster vom 22.09.2015 (AZ. 10 D 82/13.NE) heißt es:

„Hingewiesen sei darauf, dass nach der Rechtsprechung des Senates artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichkeitshandlung bezogen sind und daher für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Es bedarf im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden“.

Aufgrund der Darstellung der Biotoptypen und der Zuordnung von Tierarten kann auch ohne eine Kartierung der Vogel- und Fledermausarten gut abgeschätzt werden, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Sollte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen können, liegt zudem ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für die Gewährung einer Ausnahme muss u.a. gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgende Bedingung gleichzeitig erfüllt sein (KIEL 2007):

- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht bzw. im Falle eines bereits aktuell ungünstigen Erhaltungszustandes wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht (grundsätzlich) verhindert.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) gilt für Anhang-IV-Arten und Vögel definitionsgemäß nur dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Demzufolge kann ein Verbotstatbestand nur erfüllt sein wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert bzw. ein aktuell schlechter Erhaltungszustand sich durch Auswirkungen des Vorhabens nicht verbessern lässt, wird in der Verwaltungsgerichtsbarkeit inzwischen zu Grunde gelegt, dass ein Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Regelfall vermieden wird oder wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte auch nicht mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann.

Eine verbotsbewehrte erhebliche Störung liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine Population ist ein Kollektiv von Individuen einer Art, die gemeinsame genetische Gruppenmerkmale aufweisen und folglich im Austausch zueinanderstehen. Diese Austauschbeziehungen geben die Ausdehnung der lokalen Bezugsebene vor. Es sei erwähnt, dass der Begriff der 'lokalen Population' artenschutzrechtlich weder durch das Bundesnaturschutzgesetz noch die Rechtsprechung konkretisiert ist. Im Zweifel ist dies nach den oben genannten Vorgaben der Generaldirektion Umwelt der Europäischen Kommission die biogeografische Ebene (Atlantische Region).

Es ist daher auch ohne aufwendige Untersuchungen und auf Kenntnis der Region (Minden-Lübbecke) abzuschätzen, dass die Erhaltung der Populationen durch die geringe Inanspruchnahme der Flächen nicht dahingehend verändern wird, dass der Zustand der Population verschlechtert, zumal die Lage der landwirtschaftlichen Fläche aufgrund der Nähe zur Straße und zu Siedlungsflächen schon vorbelastet ist.

Maßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Wiesenflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Maßnahme der Verlegung der Baufeldfreimachung soll nicht wegen der Zerstörung des Nahrungshabitats durchgeführt werden, sondern um die potenzielle Tötung von Tieren, **auch nicht planungsrelevanter Arten**, während der Brutzeit zu verhindern.

Die Störung der Nahrungshabitate ist nur relevant, wenn sie für die hier genannten Arten essenziell wäre. Die ist aber aufgrund des Umfeldes, dass sich in alle Richtungen in große freie Acker- und Wiesenlandschaften fortsetzt, nicht der Fall. Diese Einschätzung kann auch ohne weitgehende Untersuchungen geführt werden.

Sollte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen können, liegt zudem ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

12. Auswirkungen auf die Umwelt

12.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Umwelt, da die Bebauung in einem Ortskern stattfindet, der zu einem großen Teil bereits verbaut ist. Im Umweltbericht ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt worden, die für die Eingriffe in die abiotischen Schutzgüter einen Ausgleich festsetzt.

12.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind im ASB zusammenfassend dargestellt.

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist nicht zu erwarten, dass nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich vorkommen. Durch den Erhalt der hochwertigeren Biotopstrukturen werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht, sowie alle europäischen Vogelarten weder verletzt oder getötet noch in ihren Entwicklungsformen geschädigt werden und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

13. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan bietet Sicherheit für die Investoren des Einkaufsmarktes und der Wohnbebauung bezüglich bereits getätigter Investitionen und die Zukunft des Standortes.

Er leistet einen Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung sowie zur Sicherung als Standort für den Einzelhandel.

14. Stadtplanerische Auswirkungen

Planungsrechtliche Sicherung eines Lebensmittel-Vollsortimenters und weiterer Einzelhandelsbetriebe (Apotheke, Tiernahrung, Bäcker) sowie von Wohnbebauung. Dabei wird durch Überplanung von 2 ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen eine Nachnutzung dieses zentralen Bereiches gesichert und alle vorhandenen Gebäude mit Ausnahme der denkmalgeschützten Scheune abgerissen. Somit wird einem Leerstand und Verfall der landwirtschaftlichen Gebäude entgegengewirkt.

15. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden vom Investor des Lebensmittelmarktes getragen. Ansonsten sind keine ökonomischen, finanziellen und fiskalischen Auswirkungen für die Öffentlichkeit durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

16. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan werden Flächen für die Zufahrten und den Parkplatz neu geschaffen. Eine wesentliche Änderung der umliegenden Infrastruktur findet nicht statt.

V. VERFAHREN

17. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss / Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 30.01.2024 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Hartumer Mitte – Teil I“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit / Förmliche Beteiligung der Behörden:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am beschlossen, die Verfahren der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der förmlichen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Das Verfahren der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

Die Durchführung des Verfahrens wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

In der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass zu den ausgelegten Planungen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Das Verfahren der förmlichen Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom unter der Fristsetzung zum vollzogen.

Abwägung und Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am den Beschluss (Prüfung und Abwägung) über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 96 „Hartumer Mitte – Teil I“ gefasst. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mitteilung über das Abwägungsergebnis:

Derjenigen Öffentlichkeit und denjenigen Behörden, die in den Verfahren der frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde mit Schreiben vom das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Hille, den

Der Bürgermeister