

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 49

„HÜLLHORST MITTE“

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG -

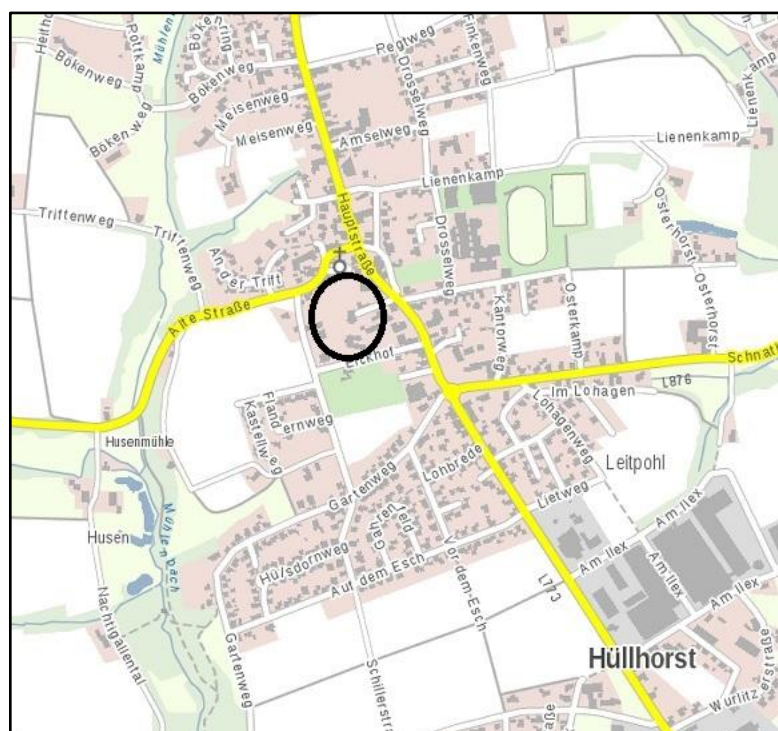
GEMEINDE HÜLLHORST

OT HÜLLHORST



KREIS MINDEN-LÜBBECKE

REGIERUNGSBEZIRK DETMOLD



Auszug aus TK25 © Land NRW (2018) / © GeoBasis-DE/BKG 2018

Stand: 02.10.2020

Fassung: Satzungsbeschluss (§ 10 Baugesetzbuch (BauGB))

PLANVERFASSER: DIPL.-GEOGR.
ASKAN LAUTERBACH
STADTPLANER (AK Nds.) UND BERATENDER INGENIEUR

BEARBEITUNG: M. SC. UMWELTPLANUNG
FREIA KENTSCHKE

PLANUNGSBÜRO LAUTERBACH
ZIESENISSTRASSE 1
31785 HAMELN

TEL: 05151 / 60 98 57 0
FAX.: 05151 / 60 98 57 4

E-Mail: info@lauterbach-planungsbuero.de
www.lauterbach-planungsbuero.de

TEIL I: BEGRÜNDUNG INHALTSVERZEICHNIS

VORBEMERKUNGEN	5
1 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	6
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes	6
1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes.....	7
1.3 Flächennutzungsplan	7
1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	9
1.5 Rechtskräftige Innenbereichssatzung.....	10
2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES	11
3 PLANUNGSKONZEPT	11
3.1 Nutzungsstruktur	11
3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV	13
4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	15
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4 Flächen für den Gemeinbedarf.....	15
4.5 Dorfplatz, Stellplatzflächen	16
4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
5 VER- UND ENTSORGUNG	16
6 ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ, IMMISSIONEN	17
6.1 Altlasten	17
6.2 Denkmalschutz.....	17
6.3 Immissionen	18
7 UMWELTBELANGE.....	19
7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	19
7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	19
8 STÄDTEBAULICHE WERTE	26
8.1 Flächenbilanz	26
9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	26
9.1 Bodenordnende Maßnahmen.....	26
9.2 Kosten, Finanzierung	27



10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG27

Vorbemerkungen

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hüllhorst hat am 12.03.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 49 „Hüllhorst Mitte“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Plan bildet die Rechtsgrundlage für die Durchführung aller Vorhaben und Maßnahmen für die künftige Nutzung von Grund und Boden innerhalb des Plangebietes. Da das Plangebiet innerhalb einer geschlossenen Ortschaft liegt und die Planänderung eine Maßnahme zur Nachverdichtung darstellt, kann das Planungsvorhaben als Maßnahme zur Innenentwicklung bewertet werden. Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. folgende Parameter zutreffen:

1. die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
2. es ist kein Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung betroffen,
3. es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (z.B. Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).
4. es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Da die Größe des Plangebietes mit rd. 10.767 m² deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt und die weiteren Punkte ebenfalls zutreffen, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Es wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung im Rahmen eines Umweltberichtes verzichtet. Alle umweltrelevanten Belange werden dennoch betrachtet. Weiterhin entfällt die Eingriffsregelung, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

1 Planerische Rahmenbedingungen

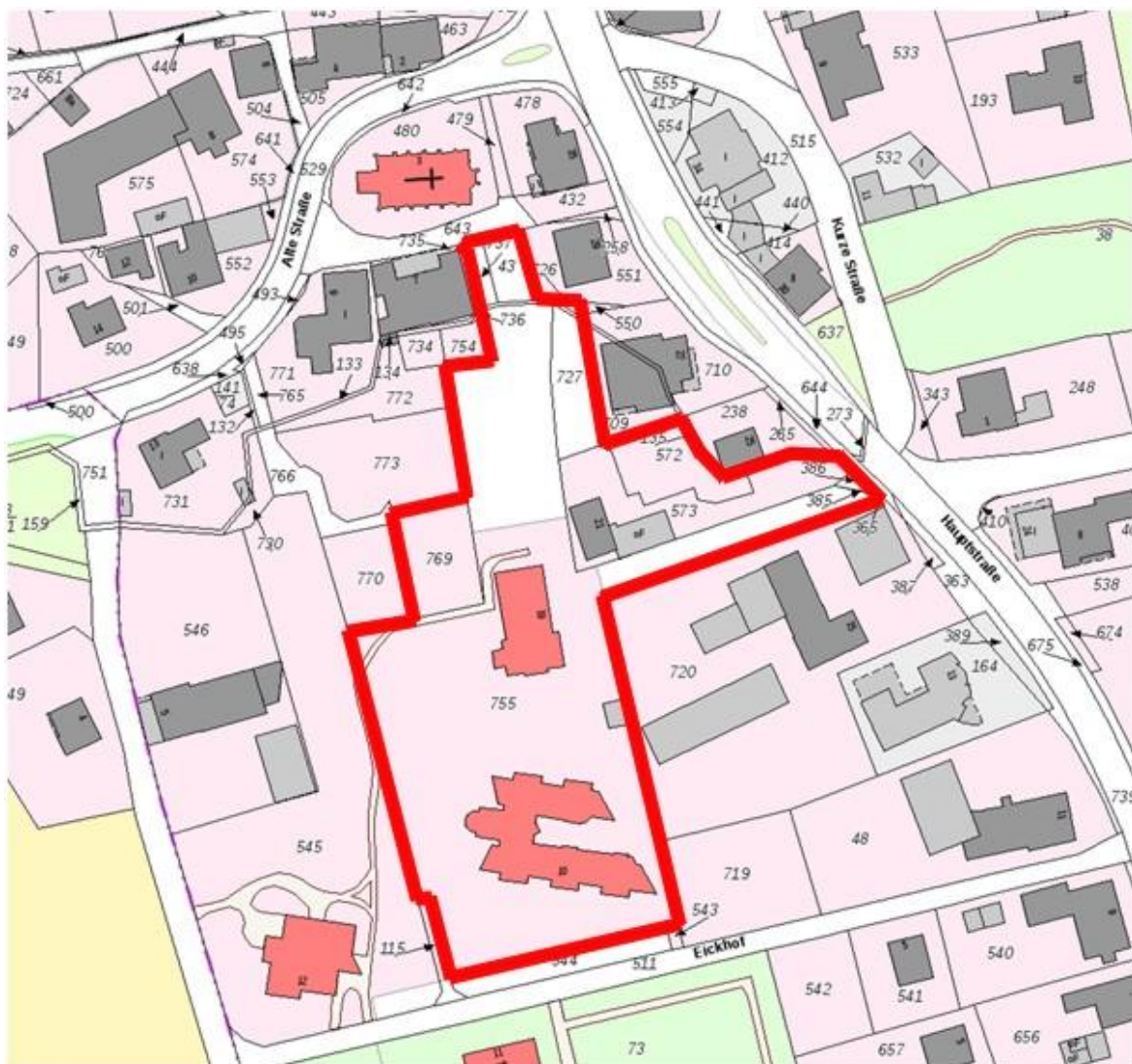
1.1 Lage, Geltungsbereich und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Hüllhorst, östlich der „Hauptstraße“ (Landesstraße L 773) und südlich der „Alten Straße“.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 43, 385, 386, 572, 573, 726, 727, 737, 769, 774 und 775 der Flur 5, Gemarkung Hüllhorst.

Die Größe des Planbereiches beträgt insgesamt ca. 1,1 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung gehen aus der folgenden Übersicht hervor.



Auszug aus TK25 © Land NRW (2018) / © GeoBasis-DE/BKG 2018

1.2 Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst derzeit eine große Parkplatzfläche im nördlichen Bereich und einen Kindergarten im Süden. Die Freiflächen des Kindergartens umfassen einen ausgeprägten Gehölzbestand mit einigen Großbäumen (u.a. Fichten). Mittig im Geltungsbereich befinden sich zwei Wohngebäude und eine Wegeverbindung nach Osten zur Hauptstraße. Des Weiteren führt eine Wegeverbindung vom Parkplatz zum südwestlich gelegenen Gemeindehaus.

Nördlich schließt eine Kirche (Andreas-Kirche), im Nordosten die Bebauung an der Hauptstraße (u.a. Volksbank Schnathorst Hüllhorst) und nordwestlich die Bebauung an der Alten Straße (u.a. Bäckerei Holzmeyer) an das Plangebiet an.

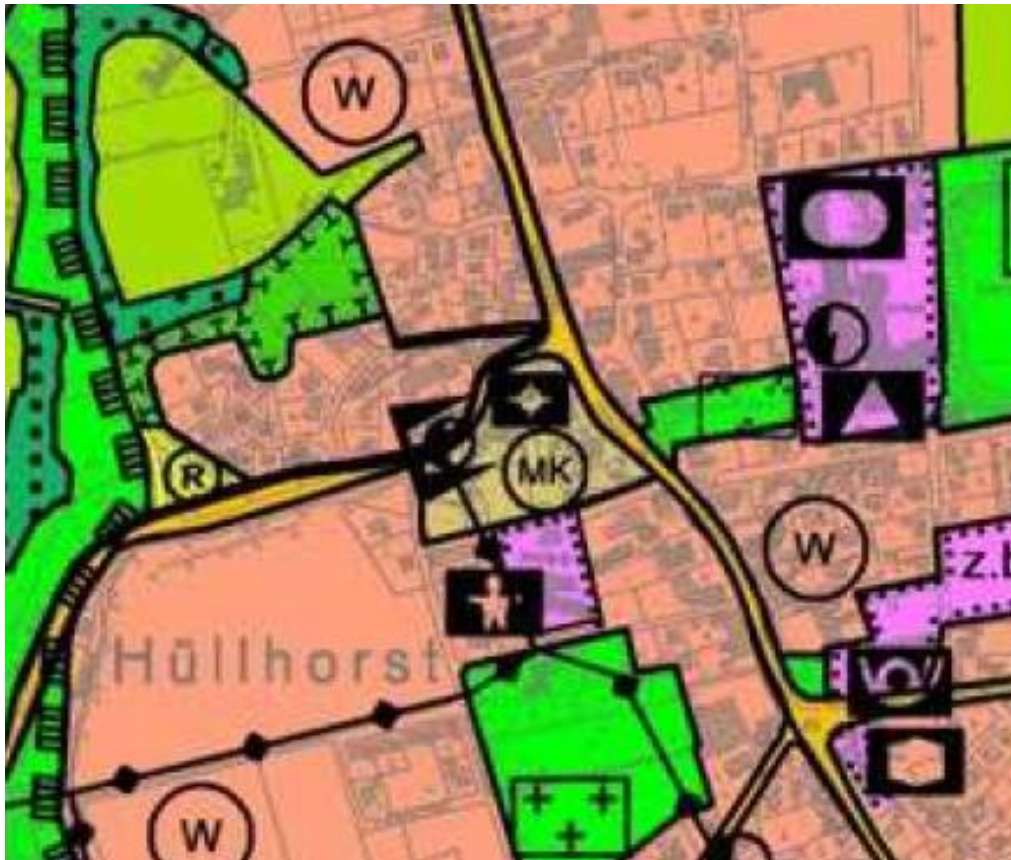
1.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hüllhorst Mitte“ zum einen als Kerngebiet (MK) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, und zum anderen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB.

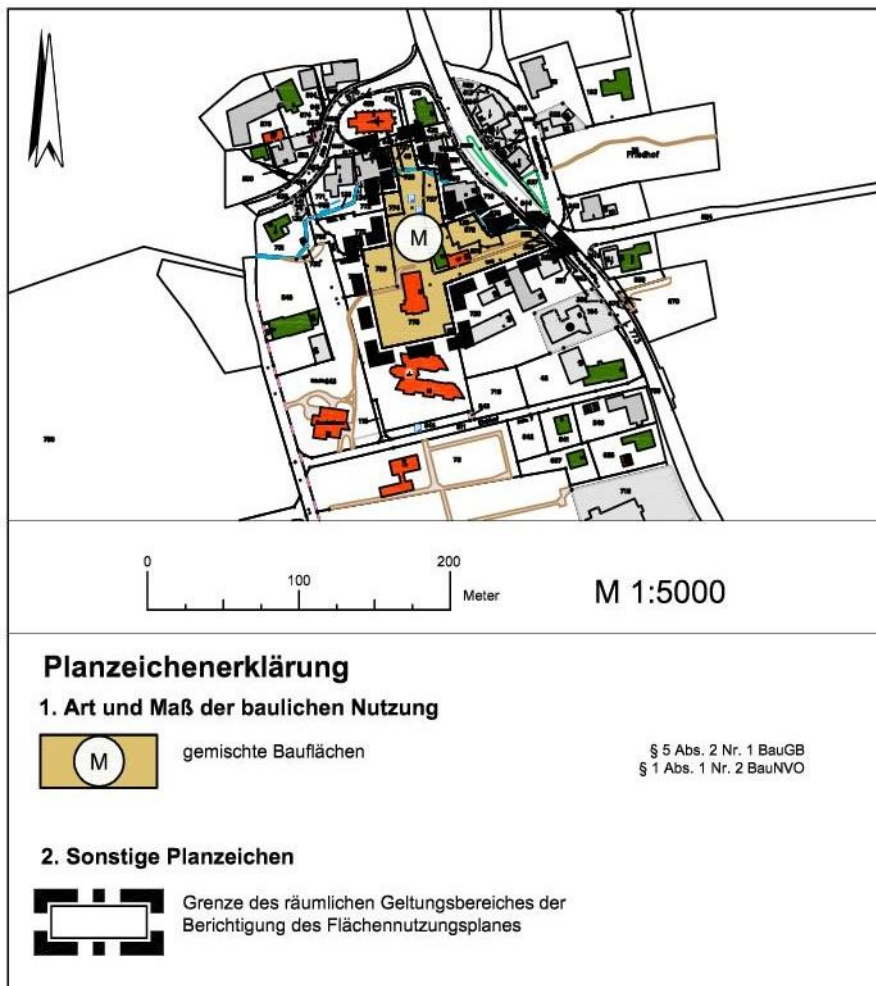
Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Um diesem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes für den Bereich des geplanten Mischgebietes in „gemischte Bauflächen“ geändert. Dies erfolgt in Anwendung des § 13 a BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Zuge der Berichtigung. Damit entfällt das formale Änderungs- und Genehmigungsverfahren für den Flächennutzungsplan. Die geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Flächennutzungsplan bleibt jedoch bestehen.

Die geplante Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ entspricht der Konzeption des Flächennutzungsplanes und ist als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ anzusehen.

Zeichnerische Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Kennzeichnung des Bebauungsplangebietes (Ausschnitt o. M.)



Zeichnerische Darstellung der erforderlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)



1.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich mit dem Flurstück 769 innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 47 „Alte Straße 9“. In diesem wird für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet mit privater Grünfläche festgesetzt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Hüllhorst Mitte“ tritt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 „Alte Straße 9“ in dem neu überplanten Bereich außer Kraft.

2 VERANLASSUNG, ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird mit der Zielsetzung aufgestellt, im Ortskern von Hüllhorst eine gemischte Nutzung in Form von Wohnen und nicht störendem Gewerbe planungsrechtlich zu ermöglichen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Hüllhorst Mitte“ werden die folgenden flankierenden Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Sicherheit der Wohnbevölkerung,
- Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils mit guter infrastruktureller Ausstattung und Verkehrsanbindung,
- Einbindung der entstehenden Neubebauung in die örtliche Struktur,
- Entwicklung eines neuen Dorfplatzes zur Verbesserung eines aktiven „Dorflebens“.

3 PLANUNGSKONZEPT

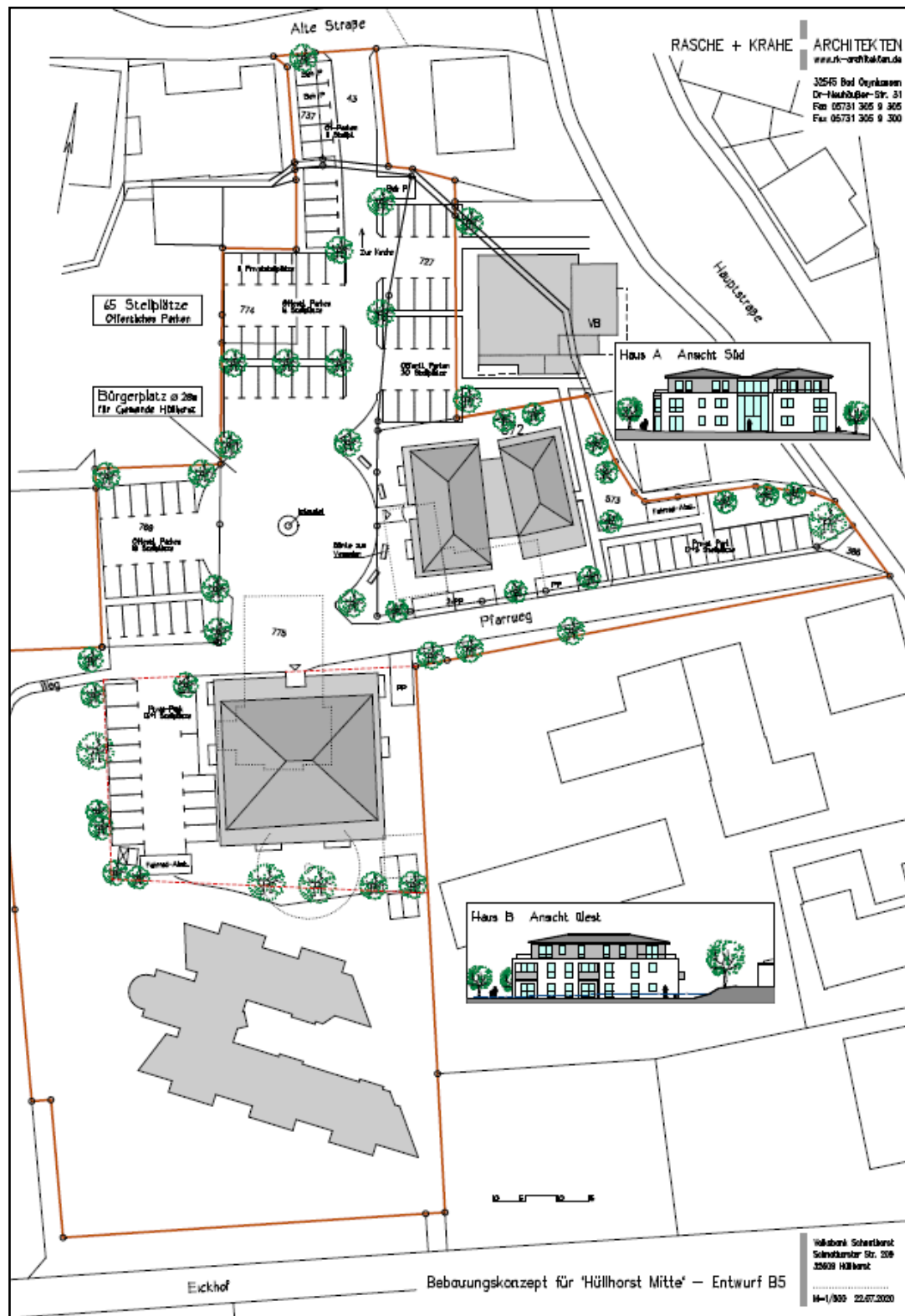
3.1 Nutzungsstruktur

Ziel ist die Förderung einer neuen Dorfmitte, um die soziale Integration und gemeinsame Aktivitäten zu fördern und damit Alt und Jung zusammen zu bringen. Die beiden vorhandenen Wohngebäude im mittleren Bereich sollen abgerissen und zwei neue Gebäude errichtet werden. Diese sind für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen, „stilles“ Gewerbe sowie ggfs. Arztpraxen vorgesehen. Der neue Dorfplatz soll mit einem Durchmesser von etwa 28 m und entsprechenden Sitzgelegenheiten im Randbereich geschaffen werden und zur Verbesserung des Dorfkerns beitragen. Im Zuge dessen sollen die vorhandenen Parkplätze erweitert und neu strukturiert werden.

Der umgestaltete Platz soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und für verschiedene Aktivitäten, wie z.B. Gemeindefest, Gottesdienste, Aufstellen des Maibaumes und Weihnachtsmarkt genutzt werden. Des Weiteren soll die neue Dorfmitte in das Rad- und Wanderwegenetz (Startpunkt mit Infotafel) eingebunden werden. In diesem Zuge soll auch eine E-Ladestation für PKW und Fahrräder eingerichtet werden.

Der Kindergarten mit seinem Freigelände ist von der Planung nicht betroffen und bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.

Bebauungskonzept für das Plangebiet (Rasche & Krahe Architekten, Stand: 22.07.2020)



3.2 Verkehrserschließung, ÖPNV

Das Plangebiet ist über die „Hauptstraße“ (L 773) und die „Alte Straße“ erreichbar. Der Kindergarten im Süden des Geltungsbereiches wird über die Straße „Eickhof“ erschlossen. Die Alte Straße und auch die L 773 führen im Westen auf die Bundesstraße B 239, die wiederum in Richtung Norden nach Lübbecke und in Richtung Süden zur Autobahn A 2 führt.

Die Gemeinde Hüllhorst hat keinen Anschluss an das Schienennetz. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in der rd. 6 km entfernten Stadt Lübbecke. An der „Hauptstraße“ verkehren regelmäßig Busse der Buslinie 604 des *Mühlenkreisverkehrs (mkb)*, welche das Plangebiet mit Lübbecke (ZOB) verbinden.

4 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 49 „Hüllhorst Mitte“ - Bebauungsplan der Innenentwicklung - enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I Nr. 25, S. 1057)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird im Bebauungsplan ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. In diesem Gebiet werden die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (Ladestationen für Elektrofahrzeuge sind keine Tankstellen im Sinne dieser Festsetzung),
- Vergnügungsstätten

ausgeschlossen. Dies gilt ebenfalls für die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“.

Vergnügungsstätten und Tankstellen entsprechen nicht der übergeordneten städtebaulichen Konzeption. Darüber hinaus sollen Konfliktsituationen mit den vorhandenen sowie potenziell neu entstehenden Wohnnutzungen vermieden werden. Dies entspricht dem Ziel zur Wahrung ruhiger Wohnverhältnisse. Gartenbaubetriebe werden wegen ihres Flächenbedarfes ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse,
- Oberkante Gebäude

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete und dient der maximalen Ausnutzbarkeit des Plangebietes.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von NN-Höhen auf etwa 11,50 m über Gelände begrenzt.

Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen zielen darauf ab, überdimensionale Gebäudehöhen im Ortskern zu vermeiden und damit negative Auswirkungen sowohl auf das Ortsbild als auch auf die benachbarte Wohnbevölkerung möglichst gering zu halten.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine städtebaulich befriedigende Einordnung der Bebauung in die Umgebung angestrebt. Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gebildet. Sie sind ausreichend bemessen, um eine zweckentsprechende Bebauung zu ermöglichen. Es wird die offene Bauweise festgesetzt, um die Einbindung der Bebauung in die vorhandene Struktur sicherstellen zu können.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Plangebiet wird für den bestehenden Kindergarten eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um diesen planungsrechtlich abzusichern. Die Fläche erhält die Zweckbestimmung „Kindergarten“.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird keine überbaubare Fläche festgelegt, da hierfür keine städtebauliche Notwendigkeit besteht. Gebäude und bauliche Anlagen sollen hier im gesamten Gebiet zulässig sein, allein die Mindestabstände gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind einzuhalten.

4.5 Dorfplatz, Stellplatzflächen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Dorfplatz“ gekennzeichnet. Die Lage erfolgt in der Planzeichnung lediglich symbolhaft. Die genaue Abgrenzung der Fläche ist im Zuge der konkreten Objekt- und Genehmigungsplanung festzulegen.

Der neue Dorfplatz soll zur Verbesserung eines aktiven „Dorfleben“ beitragen. Der umgestaltete Platz soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und für verschiedene Aktivitäten, wie z.B. Gemeindefest, Gottesdienste, Aufstellen des Maibaumes und Weihnachtsmarkt genutzt werden. Ziel ist es, über gemeinschaftliche Aktivitäten an einem zentralen Ort Alt und Jung zusammen zu bringen

In den übrigen, vom o.g. Dorfplatz nicht erfassten Bereichen sind Stellplätze (öffentliche und private) allgemein zulässig. Dieses bezieht sich sowohl auf die bauordnungsrechtlich notwendigen privaten Stellplätze, als auch auf weitere, über den Bedarf des Gebietes hinausgehende Stellplätze, die ggf. der Öffentlichkeit bereitgestellt werden.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Wegeverbindung zur Hauptstraße („Pfarrweg“) zu sichern, wird hier eine Fläche zugunsten der Anlieger und der Allgemeinheit als Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Sie dient der Erschließung und der Zugänglichkeit öffentlicher Straßen, Wege und Plätze.

Des Weiteren wird hier ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zum Bau, Betrieb und zur Wartung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Anschluss an das Telekommunikationsnetz werden durch Erweiterungen der in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhandenen Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Anforderungen an den **Brandschutz** sind mit dem Brandschutzprüfer sowie mit Vertretern der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt über das örtliche Trinkwasser-Leitungsnetz. Die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** wird über bestehende öffentliche Mischwasserkanäle der zentralen Kläranlage der Gemeinde Hüllhorst in der Ortschaft

Tengern zugeführt, die über ausreichende Kapazitäten verfügt, um das ggf. zusätzlich anfallende Abwasser zu bewältigen. Das Kanalnetz verfügt dabei über ausreichende Kapazitäten, um eine schadlose Entsorgung sicherstellen zu können.

Die Ableitung des unbelasteten **Niederschlagswassers** wird wie im derzeitigen Bestand weiterhin sichergestellt.

Der Stellungnahme des Kreises Minden-Lübbecke vom 18.05.2020 ist dazu folgendes zu entnehmen:

„Grundsätzlich entspricht die gemeinsame Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser (Vermischung) aus heutiger Sicht nicht den aktuellen wasserrechtlichen Anforderungen (§ 44 LWG i.V. § 55 (2) WHG). Da es jedoch aufgrund der beabsichtigten Planungen zu keinen weiteren Flächenversiegelungen kommt, die sich ggf. negativ auf die bestehenden hydraulischen Verhältnisse des Kanalnetzes auswirken würden, kann in diesem Fall ausnahmsweise der vorgesehenen Art der Abwasserbeseitigung zugestimmt werden.“

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch den Abfallentsorgungsbetrieb des Kreises Minden-Lübbecke (AML) im Rahmen der Abfallgesetze bzw. Entsorgungssatzung.

6 ALTLASTEN, DENKMALSCHUTZ, IMMISSIONEN

6.1 Altlasten

Hinweise auf Altlasten und Bodenverunreinigungen liegen aktuell nicht vor. Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke mitzuteilen.

6.2 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so sind diese gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Das Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind für vier Werktage in unverändertem Zustand zu belassen und vor Fremdeinwirkung zu schützen.

6.3 Immissionen

Geruchsimmissionen

Direkt südöstlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Um die Verträglichkeit des Planvorhabens (Wohnen und Gewerbe) mit der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung (Schweinehaltung) nachzuweisen, wurde vorab eine fachgutachterliche Berechnung durchgeführt, um eine Einschätzung der Geruchsbelastung für die geplanten Wohneinheiten durch die Tierhaltung zu erhalten.

Das Ergebnis hat ergeben, dass die geplante Nutzung unter den gegebenen Umständen nicht möglich ist. Um dennoch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die dadurch beabsichtigte Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen, hat der Investor im Zuge der Planung mit dem Landwirt eine Vereinbarung über die Aufgabe der Tierhaltung zur Zucht oder Mast getroffen. Die Vereinbarungen wurden mittels eines Vertrages zum Punkt „Einstellung der Nutztierhaltung“ sowie einer Verpflichtungserklärung am 31.08.2020 abgesichert. Somit ist von keinen Geruchsbelastungen mehr auszugehen.

Lärmimmissionen

Im Zuge der Bearbeitung wurde die schalltechnische Situation der Wohngebäude Alte Straße 9a und 9c in Bezug auf die neu aufgestellte Parksituation innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes überprüft.

Für die Berechnung wurde ein Ansatz "auf der sicheren Seite" gewählt:

- Die öffentlichen Parkplätze werden während der Tageszeit jede Stunde entweder je Stellplatz einmal angefahren oder einmal entleert (0,5 Ereignisse je Stellplatz und Stunde), zusätzlich wurde ein geringer Nachtanteil (0,25 Ereignisse je Stellplatz während einer Stunde in der Nachtzeit) berücksichtigt.
- Für die privaten Parkplätze wurden an 6 Stunden in der Tageszeit jeweils entweder eine Entleerung oder einmal anfahren, sowie zusätzlich ein geringer Nachtanteil (0,1 Ereignisse je Stellplatz während einer Stunde in der Nachtzeit) berücksichtigt.
- Für möglichen Parkplatzsuchverkehr wurde eine durchgehende Straße über den gesamten Platz digitalisiert und 20 Fahrzeuge während jeder Stunde am Tage und 1 Fahrzeug während jeder Stunde in der Nachtzeit angesetzt .

Die Berechnung wurde gemäß DIN 18005 Verkehr durchgeführt.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Verkehr an den untersuchten Immissionsorten eingehalten werden, wie aus nachfolgender Tabelle zu ersehen ist.

Schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan Nr. 49 "Hüllhorst Mitte" Beurteilungspegel - "001-Anlage-ohne-Lärmschutz.sit"									
Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	OW,T	OW,N	LrT	LrN	LrT,diff	LrN,diff
				dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Alte Straße 9a	WA	EG	O	55	45	47	35	---	---
Alte Straße 9a	WA	EG	S	55	45	43	30	---	---
Alte Straße 9c	WA	EG	S	55	45	40	28	---	---
		1.OG		55	45	43	31	---	---
Alte Straße 9c	WA	EG	O	55	45	46	34	---	---
		1.OG		55	45	48	36	---	---

Tab.1: Ergebnis der schalltechnischen Beurteilung

Dementsprechend kann ein möglicher Sichtschutz zu den betroffenen Wohnhäusern frei gestaltet werden und muss keinen besonderen schalltechnischen Ansprüchen genügen.

7 UMWELTBELANGE

7.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Wie einleitend erläutert, wird dieser Bebauungsplan entsprechend den Vorschriften des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß Abs. 2 durchgeführt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten dabei Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer Ausgleichsbilanzierung sind deshalb in diesem Verfahren formell nicht erforderlich.

Trotzdem ist die Auseinandersetzung mit den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern geboten, um im Rahmen der Abwägung ein ausgewogenes Ergebnis erzielen zu können.

7.2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

Das Plangebiet umfasst im nördlichen Bereich derzeit eine große Parkplatzfläche mit einigen Einzelbäumen. Westlich schließt eine Scherrasenfläche an, die durch eine Heckenstruktur mit standortheimischen Gehölzen vom Parkplatz abgegrenzt ist. Diese

B-Plan Nr. 49 „Hüllhorst Mitte“, Gemeinde Hüllhorst, OT Hüllhorst,

19

Begründung

577BG-02.docx

Gehölzstrukturen sind von der Planung betroffen und müssen der Neustrukturierung des Parkplatzes weichen. Im Zuge der Neugestaltung ist jedoch die Pflanzung neuer Einzelbäume zur Durchgrünung und Gliederung der Stellplätze geplant.

Im Süden befindet sich ein Kindergarten. Die Freiflächen des Kindergartens umfassen einen ausgeprägten Gehölzbestand mit einigen Großbäumen (u.a. Fichten). Dieser Bereich ist von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen und wird daher nicht beeinträchtigt.

Mittig im Geltungsbereich befinden sich zwei Wohngebäude und eine Wegeverbindung nach Osten zur Hauptstraße. An diesem Weg (Pfarrweg) stehen eine ortsbildprägende alte Linde mit einem gewaltigen Stammumfang sowie eine Walnuss und weitere Gehölzstrukturen. Durch den Abriss der bestehenden Gebäude und den Neubau ist dieser Bereich besonders von der Planung betroffen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen müssen weitestgehend dem Vorhaben weichen.



Abb. 1: Blick über den Parkplatz zur Kirche



Abb. 2: Blick von der Hauptstraße auf den Gehölzbestand (Walnuss, Linde) am Pfarrweg



Abb. 3: Fläche westlich des Parkplatzes



Abb. 4: Gehölzbestand am Kindergarten

Spezielle faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Aufgrund der vorkommenden Biotoptypen können jedoch Rückschlüsse allgemeiner Art getätigt werden.

Das Plangebiet stellt einen anthropogen überprägten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Auf Grund der vorhandenen Grünstrukturen ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG durchaus gegeben, auch wenn es sich um eine Fläche im Ortskern handelt.

Über das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können die in Betracht kommenden planungsrelevanten Arten bezogen werden.

Aufgrund der anzutreffenden Lebensräume lassen sich die betroffenen planungsrelevanten Arten einschränken. Das für das Plangebiet relevante Messtischblatt 3718 Bad Oeynhausen, Quadrant 1, zeigt für die betroffenen Lebensräume „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gebäude“ und „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ insgesamt 21 planungsrelevante Arten auf.

Vögel

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet bieten durchaus diversen Vogelarten einen Lebensraum als Bruthabitat, Ruhestätte und als Nahrungshabitat.

Grundsätzlich ist ein Vorkommen einheimischer Vogelarten zu erwarten. Durch die mögliche Entfernung von Gehölzbeständen und die mögliche Überbauung von aktuell noch vorhandenen Freiflächen kann es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Kleingehölze und Gärten kommen. Durch die Rodung außerhalb der allgemeinen Brutzeit werden hierdurch jedoch keine dauerhaft vorhandenen Fortpflanzungsstätten zerstört. Die voraussichtlich hier potenziell vorkommenden Arten nehmen i.d.R. von Jahr zu Jahr unterschiedliche Nistplätze ein und bauen ihre Nester neu.

Zusammenfassend ist allenfalls von kleinräumigen Beeinträchtigungen großflächig ausgebildeter Fortpflanzungs- und Ruhestätten von landesweit häufigen und weit verbreiteten Arten auszugehen. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen.

Fledermäuse

Mit einem Vorkommen von einheimischen **Fledermäusen** ist durchaus zu rechnen, in erster Linie werden diese das Gebiet vorwiegend für die Nahrungssuche nutzen. In den älteren Baumbeständen sowie in den vorhandenen Gebäuden im Plangebiet als auch in der direkten Umgebung können durchaus Quartiermöglichkeiten vorhanden sein.

Alle einheimischen Fledermausarten sind Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und

gem. § 7 Nr. 14 b BNatSchG zu den „streng geschützten Arten“ zu zählen. Quartiere von Fledermäusen befinden sich in Baumhöhlen sowie in und an Gebäuden. Auf warmen, ungenutzten Dachböden, hinter Fensterläden oder Wandverkleidungen legen z.B. Zwergfledermäuse die Wochenstuben zur Aufzucht ihrer Jungen an. Den Winter verbringen sie überwiegend in kühlen, aber frostsicheren Bunkern, Höhlen oder Kellern, die Spalten oder Vorsprünge als Hängeplätze anbieten. Wichtig ist hierbei eine hohe Luftfeuchtigkeit und Ungestörtheit.

Unabhängig davon, wie viele Nischen und Höhlen im Plangebiet ggfs. vorhanden sind, muss den sog. Zugriffsverboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) Rechnung getragen werden.

Vorsorglich sollten sämtliche Gehölzentfernungen und Abrissmaßnahmen im Winterhalbjahr stattfinden. Dann ist das Vorkommen von Wohn- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen unwahrscheinlich. Alle älteren Bäume sind vor dem Fällen auf mögliche Baumhöhlen zu inspizieren und bei Vorhandensein von Baumhöhlen, die auf eine Nutzung von Fledermäusen schließen lassen, entsprechend fachkundig zu untersuchen. Auch die abzureißenden Gebäude sind vor dem Abriss auf ein Vorkommen von gebäudenutzenden Fledermäusen zu prüfen. Sollten sich Hinweise auf Fledermäuse ergeben, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die größte Gefährdung für diese Tiere besteht im möglichen Verlust von Sommer- und Winterlebensräumen. Potentielle Sommer- oder Winterquartiere werden durch Fällung von Bäumen mit Baumhöhlen oder Abriss von Gebäuden zerstört. Die Gebäude werden, wie oben schon erwähnt, vor dem Abriss auf ein Vorkommen von Fledermäusen geprüft. Auch die älteren Bäume, wie z.B. die Linde, sind vor einer möglichen Fällung zu überprüfen.

Bei Beachtung der o.g. Punkte kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für Fledermäuse vermieden werden.

Bewertung

Im Hinblick auf geschützte Säugetierarten sind durchaus Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse in den bebauten Bereichen gegeben. Der Abriss der Gebäude darf nur bei Feststellung der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit erfolgen. Es ist vor allem darauf zu achten, dass sich dort keine Fledermäuse aufhalten und keine aktuell genutzten Nester von Gebäudebrütern befinden.

Im Hinblick auf die Tierartengruppe der Vögel sollten die Rodungs- und Abrissmaßnahmen außerhalb der allgemeinen Brutzeit stattfinden, um die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten zu vermeiden. Erwachsene Tiere werden sich während der

Baumaßnahme vom Ort des Geschehens entfernen. Somit ist es relativ unwahrscheinlich, dass geschützte Vogelarten zu Schaden kommen.

Artenschutzrechtliche Gesichtspunkte

In der Eingriffsplanung sind alle Arten zu berücksichtigen, die in § 7 Abs. 2 Nr. 12 – 14 BNatSchG genannt werden. Das heißt, es sind im speziellen Artenschutz alle Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten zu beachten.

Durch diese gesetzlichen Grundlagen gehören nahezu alle einheimischen Säugetierarten - mit Ausnahme der jagdbaren Arten und einiger „Problemarten“ (z.B. Nutria, Feldmaus) - zu den besonders geschützten Tierarten. Ebenso sind alle Amphibien und Reptilien besonders geschützt. Auch die Wirbellosen sind bei den besonders geschützten Arten stark vertreten. Zusätzlich sind alle europäischen Vogelarten gemäß EU-Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt.

Nach § 44 Abs. 1 -3 BNatSchG gelten für besonders und streng geschützte Arten Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote (Verbotstatbestände). Diese Punkte sind bereits im Vorfeld zu einem Bauvorhaben zu beachten:

- a. § 44 (1) Nr. 1 verbietet das Nachstellen, Fangen, Verletzen oder Töten der besonders geschützten Arten bzw. die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen.
- b. Nach 44 (1) Nr. 2 sind erhebliche Störungen der streng geschützten Arten und europäischer Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten verboten. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population der jeweils betroffenen Art verschlechtert.
- c. Nach § 44 (1) Nr. 3 ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Alle Arten in einer Art-für-Art Betrachtung komplett bei allen Planverfahren zu berücksichtigen, würde einen großen Aufwand bedeuten, der nicht unbedingt zielführend und in diesem Fall aus Gründen der Betroffenheit auch nicht angezeigt ist.

Von den geschützten Tierartengruppen ist in erster Linie bei den Vögeln und Fledermäusen eine Betroffenheit abzuleiten. Die Herrichtung des Baufeldes (u.a. Abriss von Bestandgebäuden, Gehölzentfernung) hat aus allgemeinen artenschutzrechtlichen Gründen ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

Die Artenschutzbelange sind neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren vor allem im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass die zu beseitigenden Biotopstrukturen vor

einer möglichen Entfernung auf ihre Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu prüfen sind, um eine Auslösung der Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Planes bzw. Realisierung des Vorhabens auszuschließen. Hierzu kann im Bebauungsplanverfahren abschließend keine Aussage getroffen werden, da die Entwicklung des Umweltzustandes im Plangebiet bis zur Realisierung nicht prognostiziert werden kann. Daher können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden. Eine Enthaltungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG ist somit nicht gegeben.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

Negative Auswirkungen der Planung auf den Boden sind in erster Linie im Verlust ökologischer Funktionen des Bodens durch Überbauung und Versiegelung bisher offener Grundflächen gegeben.

Überwiegend herrscht im Plangebiet der Bodentyp Parabraunerde vor. Es handelt sich dabei um fruchtbare Böden aufgrund der sehr hohen Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie natürlichen Bodenfruchtbarkeit. Im nördlichen Bereich herrscht der Bodentyp Braunerde vor (Bodenkarte, Geoportal.nrw, zuletzt aufgerufen am 22.06.2018).

Im Plangebiet sind – aufgrund der vorhandenen Bebauung der Fläche – allerdings kaum natürliche Bodenvorkommen anzutreffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden daher schon vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Das Vorhaben sieht den Neubau zweier Gebäude sowie die Neustrukturierung des Parkplatzes vor. Es sind keine zusätzlichen Versiegelungen zu erwarten, die das bisherige Maß wesentlich überschreiten.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und weist keine Oberflächengewässer auf. Es liegen keine grundwasserbeeinflussten Böden vor.

Der Oberflächenabfluss innerhalb des Plangebietes wird durch das geplante Vorhaben – aufgrund der bereits großflächigen Versiegelung – nicht über das bereits bestehende Maß erhöht werden.

Schutzgut Klima und Luft

Das örtliche Klima ist auf Grund der vorhandenen Bebauung im Gebiet bereits vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen des örtlichen Klimas sind im Vergleich zum jetzigen Zustand durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/ Ortsbild

Das Plangebiet ist durch die Lage im Ortskern geprägt. Zu einer erheblichen Veränderung des durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gewachsenen Ortsbildes kommt es durch die Planung nicht.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Das Plangebiet stellt einen bereits anthropogen überprägten Bereich im Siedlungskern von Hüllhorst dar. Der Geltungsbereich umfasst derzeit eine große Parkplatzfläche im nördlichen Bereich und einen Kindergarten im Süden. Die Freiflächen des Kindergartens umfassen einen ausgeprägten Gehölzbestand mit einigen Großbäumen (u.a. Fichten). Mittig im Geltungsbereich befinden sich zwei Wohngebäude und eine Wegeverbindung nach Osten zur Hauptstraße. Des Weiteren führt eine Wegeverbindung vom Parkplatz zum südwestlich gelegenen Gemeindehaus.

Nördlich schließt eine Kirche (Andreas-Kirche), im Nordosten die Bebauung an der Hauptstraße (u.a. Volksbank Schnathorst Hüllhorst) und nordwestlich die Bebauung an der Alten Straße (u.a. Bäckerei Holzmeyer) an das Plangebiet an.

Wie bereits beschrieben, soll durch diesen Bebauungsplan eine gemischte Nutzung in Form von Wohnen und nicht störendem Gewerbe im Ortskern von Hüllhorst ermöglicht werden.

Ziel ist die Förderung einer neuen Dorfmitte, um die soziale Integration und gemeinsame Aktivitäten zu fördern und damit Alt und Jung zusammen zu bringen. Die beiden vorhandenen Wohngebäude im mittleren Bereich sollen abgerissen und zwei neue Gebäude errichtet werden. Es entstehen 2 Wohn- und Geschäftshäuser mit seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen sowie stillem Gewerbe, ggfs. Ärzten. Der neue Dorfplatz soll mit einem Durchmesser von etwa 28 m und entsprechenden Sitzgelegenheiten im Randbereich geschaffen werden und zur Verbesserung des Dorfkerns beitragen. Im Zuge dessen sollen die vorhandenen Parkplätze erweitert und neu strukturiert werden.

Der umgestaltete Platz soll der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und für verschiedene Aktivitäten, wie z.B. Gemeindefest, Gottesdienste, Aufstellen des Maibaumes und Weihnachtsmarkt genutzt werden. Des Weiteren soll die neue Dorfmitte in das Rad- und Wanderwegenetz (Startpunkt mit Infotafel) eingebunden werden. In diesem Zuge soll auch eine E-Ladestation für PKW und Fahrräder eingerichtet werden.

Der Kindergarten mit seinem Freigelände ist von der Planung nicht betroffen und bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.

Negative Beeinträchtigungen für die Menschen und ihre Gesundheit sind nicht zu erwarten, vielmehr kommt es zu einer Aufwertung des Dorfkerns und einer besseren Nutzbarkeit für gemeinschaftliche Aktivitäten.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter dem Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind Güter und Objekte zu verstehen, die eine gesellschaftliche Bedeutung haben. Diese Güter und Objekte dürfen durch die Planung in ihrer Nutzbarkeit oder prägenden Bedeutung (Ortsbild oder historische Bedeutung) nicht eingeschränkt werden. Hierunter fallen u.a. Denkmäler (archäologische Funde, andere Bodendenkmäler, architektonisch wertvolle Bauten und Baudenkmäler sowie Grabfelder und Grabstätten).

Im Untersuchungsgebiet sind weder Bodendenkmäler noch andere Kultur- und sonstige Sachgüter bekannt.

8 STÄDTEBAULICHE WERTE

8.1 Flächenbilanz

Flächenangaben gerundet

B-Plan "Hüllhorst Mitte"	Größe m²	in Hektar	in Prozent
Fläche für den Gemeinbedarf	3.951	0,4	36,7
Mischgebiet (MI)	6.816	0,7	63,3
<i>davon Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	575		
Geltungsbereich, insgesamt	10.767	1,1	100,0

9 DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

9.1 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist eine Neuordnung der Flurstücke erforderlich, um bedarfsgerechte Baugrundstücke zu bilden. Dieses ist durch privatrechtliche Vereinbarungen vorgesehen. Sollten hierbei keine befriedigenden Lösungen erzielt werden, so stellt der Bebauungsplan die

Grundlage für die notwendigen bodenordnenden Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (Erstes Kapitel, Vierter Teil - Bodenordnung) dar.

9.2 Kosten, Finanzierung

Die Gemeinde Hüllhorst gestaltet den Dorfplatz Hüllhorst entsprechend der Planung des privaten Investors neu. Diese Arbeiten werden von der Gemeinde Hüllhorst vorfinanziert. Für die Maßnahme erhält die Gemeinde Fördermittel in Höhe von 65% aus dem Dorferneuerungsprogramm 2019.

Im Nachtragshaushalt 2020 werden für die Neugestaltung des Dorfplatzes Hüllhorst 348.400 € bereitgestellt. Dem stehen Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von 226.400 € gegenüber.

Die Differenz zwischen Einnahmen und Ausgaben, abzüglich einer Beteiligung der Gemeinde Hüllhorst in Höhe von 30.000 €, trägt der Investor.

10 VERFAHRENSABLAUF / ABWÄGUNGSVORGANG

Die Beteiligung der **Öffentlichkeit** gem. § 3 (2) BauGB hat im Zeitraum vom 23.04.2020 bis einschließlich 25.05.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB hat mit Schreiben vom 21.04.2020 und einer Frist bis zum 25.05.2020 stattgefunden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind der separaten Abwägungstabelle zu entnehmen.



Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat diese Begründung in seiner Sitzung am
gebilligt.

Hüllhorst, den

.....
Bürgermeister