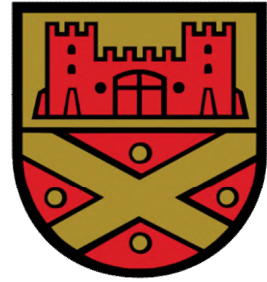


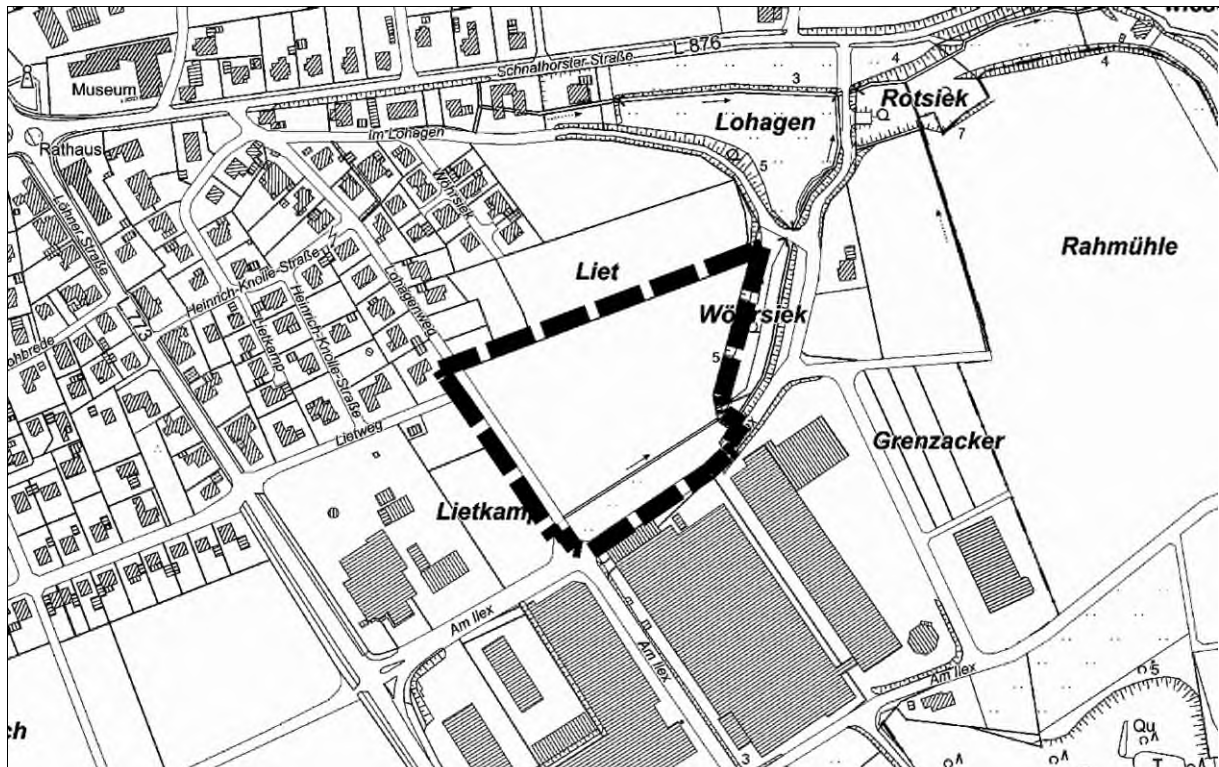
GEMEINDE HÜLLHORST



45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Ortsteil: Hüllhorst

Plangebiet: Nordöstlich des Lohagenweges, nordwestlich der Straße Am Ilex



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

19.01.2023

Verfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung.....	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Flächennutzungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung.....	2
5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
5.1	Ziele der Raumordnung	3
6	Darstellung der Nutzung	4
7	Belange der Umwelt / Umweltbericht	5
8	Auswirkungen der Planung	6
8.1	Immissionsschutz.....	6
8.2	Erschließung / Ver- und Entsorgung.....	6
8.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	6
8.4	Bodenschutz und Belange der Landwirtschaft.....	7
8.5	Archäologie und Denkmalschutzes	8
8.6	Altlasten.....	8

Begründung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hüllhorst

Ortsteil: Hüllhorst

Plangebiet: Nordöstlich des Lohagenweges, nordwestlich der Straße Am Ilex

Verfahrensstand: **Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

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

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

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

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

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

2 Verfahren

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte parallel im Zeitraum vom 29.04. bis einschließlich 27.05.2022.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Flächennutzungsplanes

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

Der Änderungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

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

- Teil A: Ziele, Zwecke sowie wesentliche Änderungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat) Höke Landschaftsarchitektur | Umweltplanung, Bielefeld, Januar 2023

4 Situationsbeschreibung

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

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



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

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

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

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

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

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

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

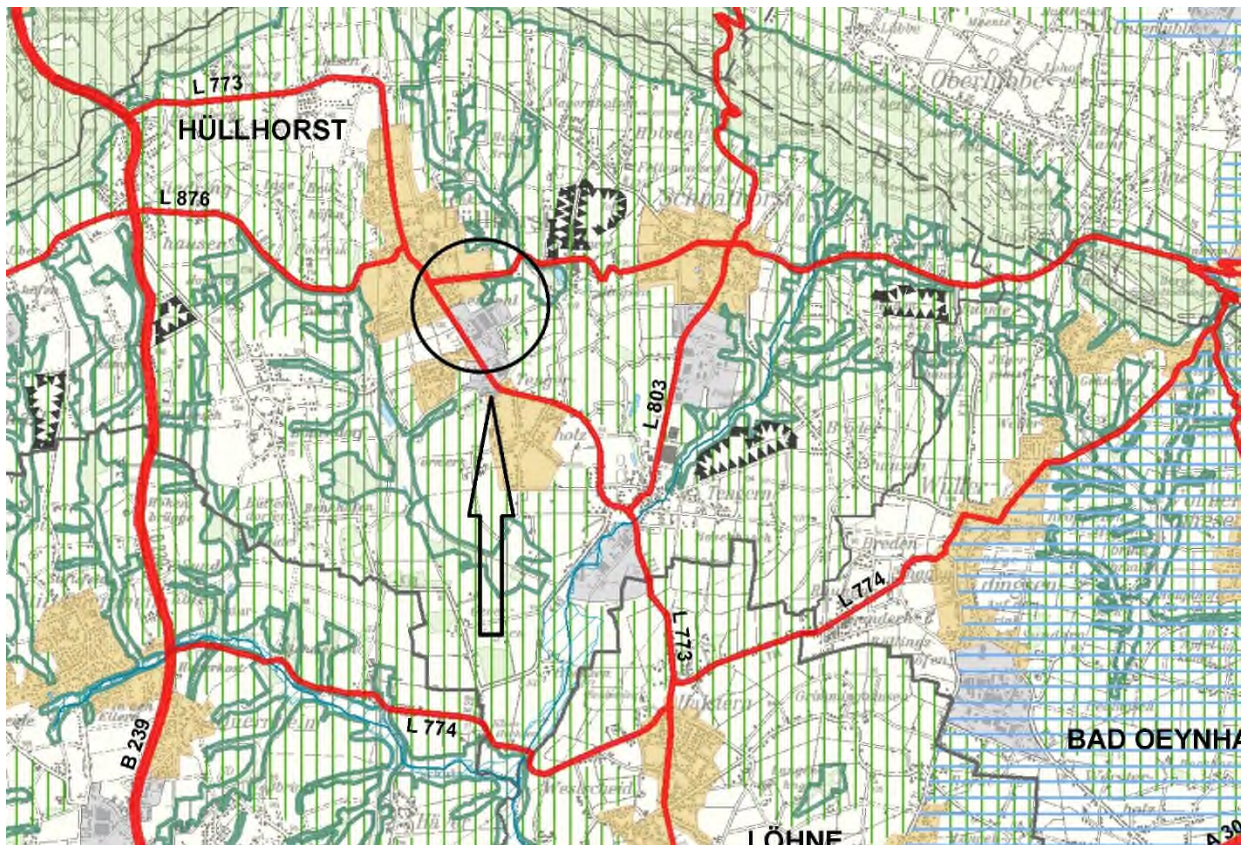


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

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

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

Vor diesem Hintergrund wurde gem. § 34 LPlG bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Mit Schreiben vom 24.02.2022 teilt die Bezirksregierung Detmold mit, dass gegen die Planung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken bestehen.

6 Darstellung der Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst stellt für den Änderungsbe-
reich derzeit größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südöstlichen Bereich sind gewerbliche Flächen ausgewiesen. Im Südosten sowie im Südwesten grenzen ebenfalls gewerbliche Bau-
flächen an. Im nordwestlichen Bereich sind angrenzend Wohnbauflächen ausgewiesen. Nordöst-
lich angrenzend sind Flächen für Wald dargestellt.

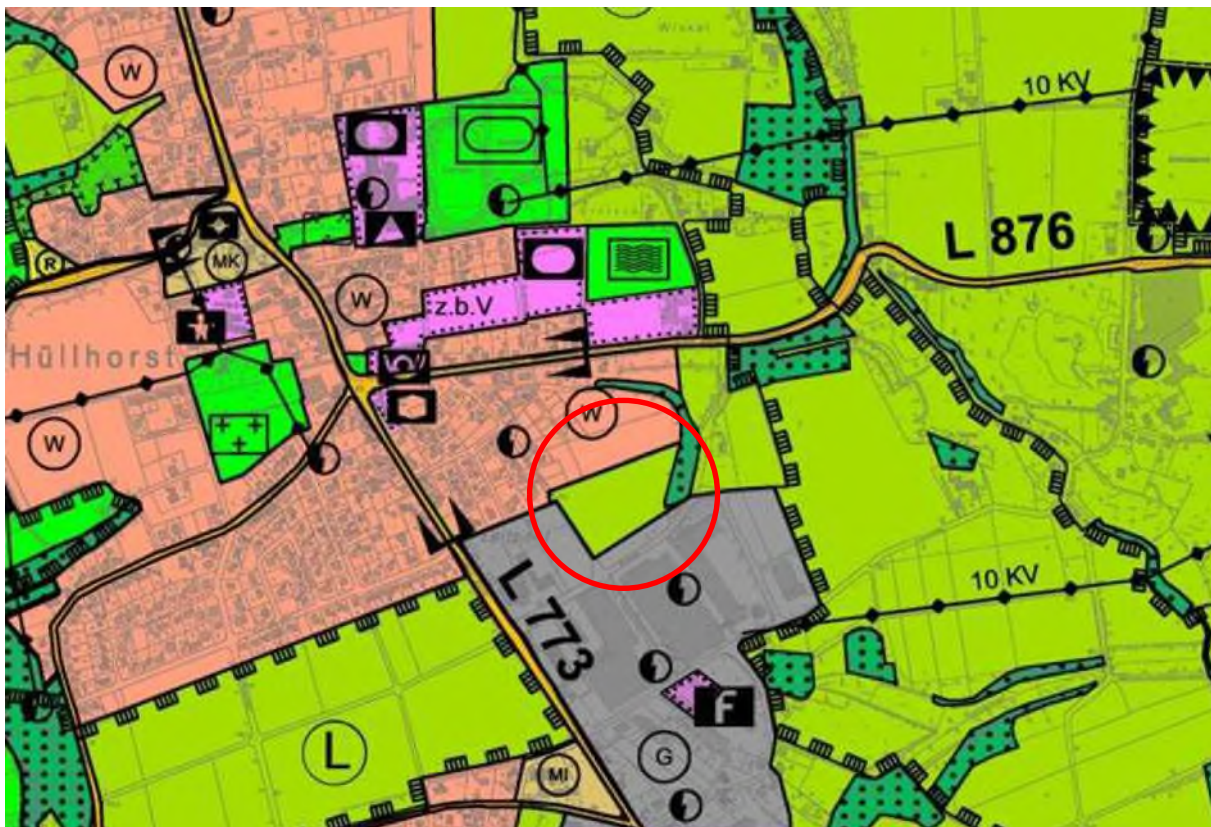


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Gemeinde Hüllhorst, Auszug ohne Maßstab

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

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

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

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

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

7 Belange der Umwelt / Umweltbericht

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht – separater **Teil B** der Begründung (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Januar 2023).

Entsprechend den Vorgaben des BauGB werden im Umweltbericht die vorhandene Umweltsituation und die zu erwartenden Auswirkungen auf die Belange des Menschen einschl. der

menschlichen Gesundheit, der Tiere und Pflanzen, der Fläche und des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Luft, der Landschaft, der Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Belangen dargestellt.

Mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans geht kein verbindliches Baurecht einher, weshalb Konflikte vorrangig auf tieferliegender Planungsebene zu erwarten sind. Es sind grundsätzlich Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Wirkungen einer verbindlichen Bauleitplanung anwendbar. Verbleibende erhebliche Beeinträchtigung nach Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des gem. § 8 (3) BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 52 „Feuerwehrstandort Hüllhorst“. In dem Umweltbericht zu dem vorgenannten Bebauungsplan konnte nachgewiesen werden, dass die zu erwartenden Eingriffe komplett innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden können (Anlage einer artenreichen Mähwiese, siehe Bebauungsplan Nr. 52).

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Mit der Planung soll die Errichtung eines Feuerwehrgerätehaus mit geplanter Stellplatzanlage in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet und weiteren Gebäuden mit Wohnnutzung vorbereitet werden. Mit dem geplanten Betrieb des Feuerwehrgerätehauses und den zugehörigen Stellplätzen sind Immissionen verbunden, Die Berechnungen ergaben mit den getroffenen Annahmen tags und nachts eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte.

Die Schallimmissionsprognose weist nach, dass der Standort für den Betrieb eines Feuerwehrgerätehauses geeignet ist. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist für den dann geplanten hochbaulichen Entwurf der schalltechnische Nachweis zur Verträglichkeit für das dann konkret geplanten Bauvorhaben zu erbringen.

8.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

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

8.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von **Starkregen**ereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur

Verfügung gestellt (online abrufbar unter anderem im Fachinformationssystem Klimaanpassung: www.klimaanpassung-karte.nrw.de, zuletzt zugegriffen am 12.08.2022).

Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodell eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 Millimeter pro Stunde und Quadratmeter), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass innerhalb des Plangebietes weder für seltene noch für extreme Starkregenereignisse Wasserstände prognostiziert werden. Lediglich im Bereich des Grabens im Süden sind Wasserstände verzeichnet. Da diese Bereiche jedoch als Wasserfläche und begleitend hierzu ein Gewässerrandstreifen planungsrechtlich gesichert werden, steht dies nicht im Konflikt mit der geplanten Gebietsentwicklung. Besondere Vorkehrungen für das Eintreten von Starkregenereignissen sind daher nicht zu treffen und die Planung mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

8.4 Bodenschutz und Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits vollständig überplant. Dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist für die heutigen landwirtschaftlichen Flächen eine entsprechende Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft zu entnehmen. Mithin bereitet die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für die Siedlungsentwicklung vor, die gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB zu begründen ist. Gemäß Bodenkarte NRW (BK50) steht im Plangebiet „Parabraunerde“, die hinsichtlich der Schutzwürdigkeit als „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ beschrieben werden. Da es sich bei der Parabraunerde um einen regional weit verbreiteten und häufig anzutreffenden Bodentyp handelt und der Standort aufgrund der strategisch optimalen Lage in der Nähe zu dem Kreuzungsbereich der Löhner Straße, der Hauptstraße und der Schnathorststraße die idealen Voraussetzungen für die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses bietet, wird der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzflächen für die angestrebte Siedlungsentwicklung Vorrang eingeräumt. Eine Flächenversiegelung und damit einhergehender Flächenverbrauch sowie der Verlust schutzwürdiger Bodenfunktionen ist damit unvermeidbar verbunden. Beeinträchtigungen des Bodens können über den multifunktionalen Ansatz der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung“ (LANUV NRW) berücksichtigt und ersetzt werden.

Für den neuen Feuerwehrstandort sind bereits im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens Standortalternativen geprüft worden. Der Rat der Gemeinde Hüllhorst hat bereits 2018 den Beschluss zur Zusammenlegung von Feuerwehrstandorten gefasst. Dies betraf u.a. auch die Zusammenlegung der Standorte Hüllhorst und Holsen. Im Nachgang zu dem Beschluss sind drei Grundstücke für einen solchen Standort ermittelt worden und Gespräche mit den Eigentümern sowie der Kreisplanungsstelle und Bezirksplanungsbehörde geführt worden. Bei der Eignung und schließlich Auswahl einer Fläche als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus spielt neben der Eignung der Fläche (hier insbesondere Erreichbarkeit und Zuschnitt) auch die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit eine elementare Rolle. Die Eignung der Fläche als Standort der Feuerwehr ist in diesem Fall mit der Verfügbarkeit der Fläche zusammengekommen, sodass das in Rede stehende Plangebiet das Ergebnis der Standortwahl ist.

8.5 Archäologie und Denkmalschutzes

Die LWL-Archäologie für Westfalen hat im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange darauf hingewiesen, „die siedlungsgünstige Lage auf einer Terrasse zum Wöhrsiek-Bach sowie die nahen archäologischen Fundstellen DKZ 3718,0007 und 3718,0116 mit Einzelfunden lassen hier einen vorgeschichtlichen Siedlungsplatz vermuten“ (LWL Archäologie, Stellungnahme vom 03.06.2022). Hieraus resultiert die Erforderlichkeit einer archäologischen Begleitung des Mutterbodenabtrages durch eine archäologische Fachfirma. Das Ausmaß und die Erhaltung des womöglich vorhandenen Bodendenkmals sind zu dokumentieren und die Flächen fachgerecht auszugraben. In den Bebauungsplan wird ein Hinweis aufgenommen und dabei eine frühzeitige Abstimmung im Vorfeld anstehender Erd-, Bau- und Erschließungsarbeiten mit der LWL-Archäologie für Westfalen empfohlen.

8.6 Altlasten

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

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

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

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de