

Gemeinde Hille,

OT Hartum



KREIS MINDEN-LÜBBECKE

Bebauungsplan Nr. 85 „Zum kleinen Wiebusch“

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurfsbegründung

zur Beteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

(Verfahren nach § 13b BauGB)

-TEIL C-

Projektnummer: 222114

Datum: 2022-12-13

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsanlass / Allgemeines	3
3	Verfahren / Abwägung	3
4	Geltungsbereich	5
5	Bestandssituation	5
6	Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung	6
6.1	Regionalplan.....	6
6.2	Flächennutzungsplan	6
6.3	Bebauungsplan.....	7
7	Standortbegründung / Entwicklungsalternativen	9
8	Planungserfordernis / Städtebauliches Planungsziele	9
9	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen / etc	11
9.1	Art der baulichen Nutzung	11
9.2	Maß der baulichen Nutzung	11
9.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Vorgärten	11
9.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen / Öffentliche Grünfläche ..	12
10	Örtliche Bauvorschriften	12
10.1	Gestaltungssatzung	12
11	Erschließung	13
11.1	Verkehrliche Erschließung.....	13
11.2	Technische Erschließung	13
12	Immissionsschutz	14
12.1	Gewerbliche Schallimmissionen.....	14
12.2	Immissionen aus der Landwirtschaft	15
13	Umweltbelange / Artenschutz	15
14	Klimaschutz	16
15	Abschließende Erläuterungen	16
15.1	Altlasten	16
15.2	Denkmalschutz	16
15.3	Kampfmittelbeseitigung	16
15.4	Bodenordnung / Kosten.....	17
15.5	Städtebauliche Zahlen und Werte	17
16	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	18

ANLAGEN

- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW; 2022-12-06)

Sofern die o. g. Unterlagen nicht beigelegt sind, können diese bei der Gemeinde Hille, Am Rathaus 4, Telefon: 0571/4044-0, Fax: 0571/4044400, E-Mail: info@hille.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2022-12-06
Proj Nr. 222114

Dipl. Ing. Holger Krüger
Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018, in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10.04.2019.
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24.04.2019.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

2 **Planungsanlass / Allgemeines**

Innerhalb des Plangebietes sollen im nördlichen Bereich bestehende Bauflächen, hier Wohngebäude und ein Gebäude für soziale Zwecke auf einem bautechnisch aktuellen Stand planungsrechtlich gesichert werden. Im südlichen Bereich sollen auf jetzt landwirtschaftlich genutzten Flächen zukünftig Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen entwickelt werden. Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil im Aussenbereich, im südlichen Teil ist der seit 1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 31 „An der Bahn/Holzhauser Straße“ vorhanden.

3 **Verfahren / Abwägung**

Der Rat der Gemeinde Hille hat am 23.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 85 „Zum kleinen Wiebusch“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt, da die Planung zwar den Aussenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen ist, aber unmittelbar an den vorhandenen östlich liegenden Siedlungsbereich (Wohnnutzung) am Holzhauser Kirchweg angrenzt. Zum anderen liegt der südliche Bereich des Plangebietes im rechtskräftigen B-Plan Nr. 31 „An der Bahn/Holzhauser Straße“ und grenzt im weiteren westlichen Verlauf an Gewerbeflächen an.

Daher kann eine Nutzung als WA-Gebiet im östlichen Teilbereich des B-Plans und eine gemischte Nutzung im westlichen und südlichen Teil des B-Plans aus städtebaulicher Sicht hier sinnvoll etabliert werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB aufgestellt. Das Verfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Hille am

23.06.2022 eingeleitet. Gem. § 13b BauGB können an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließende Außenbereichsflächen ins beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB einbezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass mit der Planung zukünftig eine Wohnnutzung mit einer maximalen Grundfläche von insgesamt weniger als 10.000 m² ermöglicht wird und die zu überplanenden Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² festgesetzt. Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens begründet. Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen des § 13b i.V.m. § 13 a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Zudem wird durch die Planaufstellung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen.

In diesem beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a (2) BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) BauGB abgesehen.

Bei einer zulässigen Grundfläche von weniger als 10.000 m² gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind insgesamt erfüllt.

In diesem beschleunigten Verfahren führt die Gemeinde Hille die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch, um die Belange der Bürger (hier die Vielzahl der Anlieger) besonders zu würdigen.

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in der Zeit vom bis einschließlich Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen.

Parallel dazu wird den berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 85 „Zum kleinen Wiebusch“ ist Teil der Gemeinde Hille im Ortsteil Hartum, Gemarkung Hartum, Flur 2, und umfasst die Flurstücke 286 tlw., 120; 119; 122; 398; 399; 400; 401; 402; 403; 404; 405; 406, 407 und 408. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

5 **Bestandssituation**

Der Geltungsbereich stellt sich in seiner heutigen Nutzung zwei-geteilt dar. Der nördliche Teil, (Flurstück 119, 120) wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Östlich anschließend befindet sich ein Wohngebiet mit ein- oder 2 Familienhäusern. Im Westen schließt eine Reserveflächen des dort befindlichen Gewerbebetriebes an, die planungsrechtlich gesichert ist, zurzeit aber ebenfalls landwirtschaftlich genutzt wird.

Der Südliche Teil des Plangebietes (südlich der Straße zum kleine Wiebusch) wird im westlichen Bereich als Kindergarten genutzt. Die bauliche Substanz wird zurzeit auf seine Erhaltungswürdigkeit untersucht. Östlich anschließend folgt ein nicht mehr durchgängig nutzbarer Fuß- und Radweg und eine Bebauung mit älteren 2 - geschossigen Wohnhäusern. Im Süden anschließend, befindet sich die ehemalige Grundschule, die heute gewerblich genutzt wird. Das Rathaus und einige Versorger sind in südlicher Richtung fußläufig erreichbar. Das Gelände ist relativ eben.



Ausschnitt Luftbild mit Geltungsbereich o. M. (Quelle: Gemeinde Hille)

6 **Übergeordnete Planungen / Bauleitplanung**

6.1 **Regionalplan**

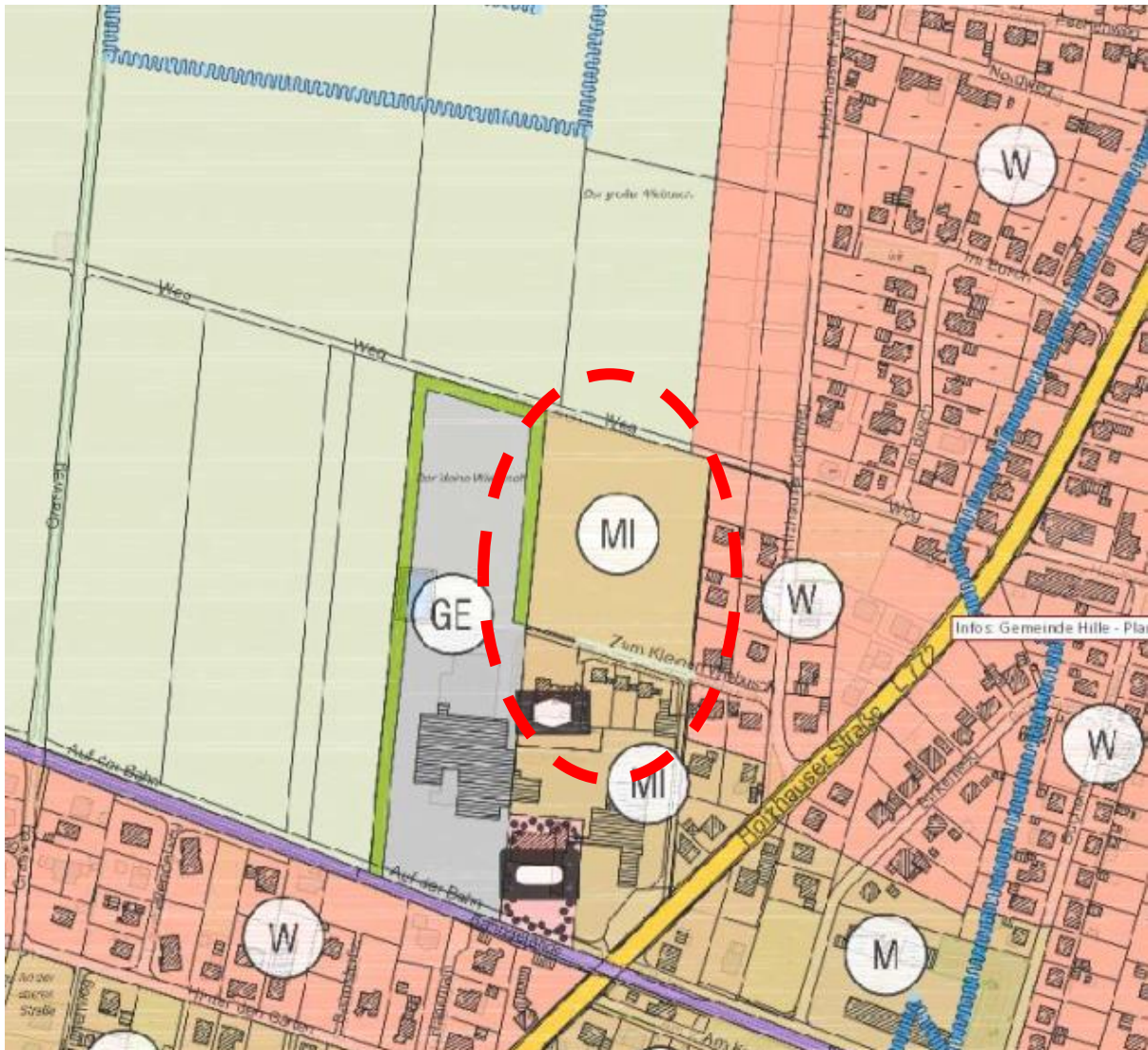
Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalplan 2004 und auch im Entwurf von 2020 vollständig als Siedlungsraum ausgewiesen. Grundsätzlich befindet sich das Plangebiet jedoch in einem bereits durch östlich anschließende, bestehende Bebauung geprägten Bereich.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Entwurf 2020 o. M. (Quelle LK Minden – Lübbecke)

6.2 **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist in der wirksamen Flächennutzungsplandarstellung der Gemeinde Hille als Mischgebietsfläche MI dargestellt.



Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Hille o. M. (Quelle: Gemeinde Hille)

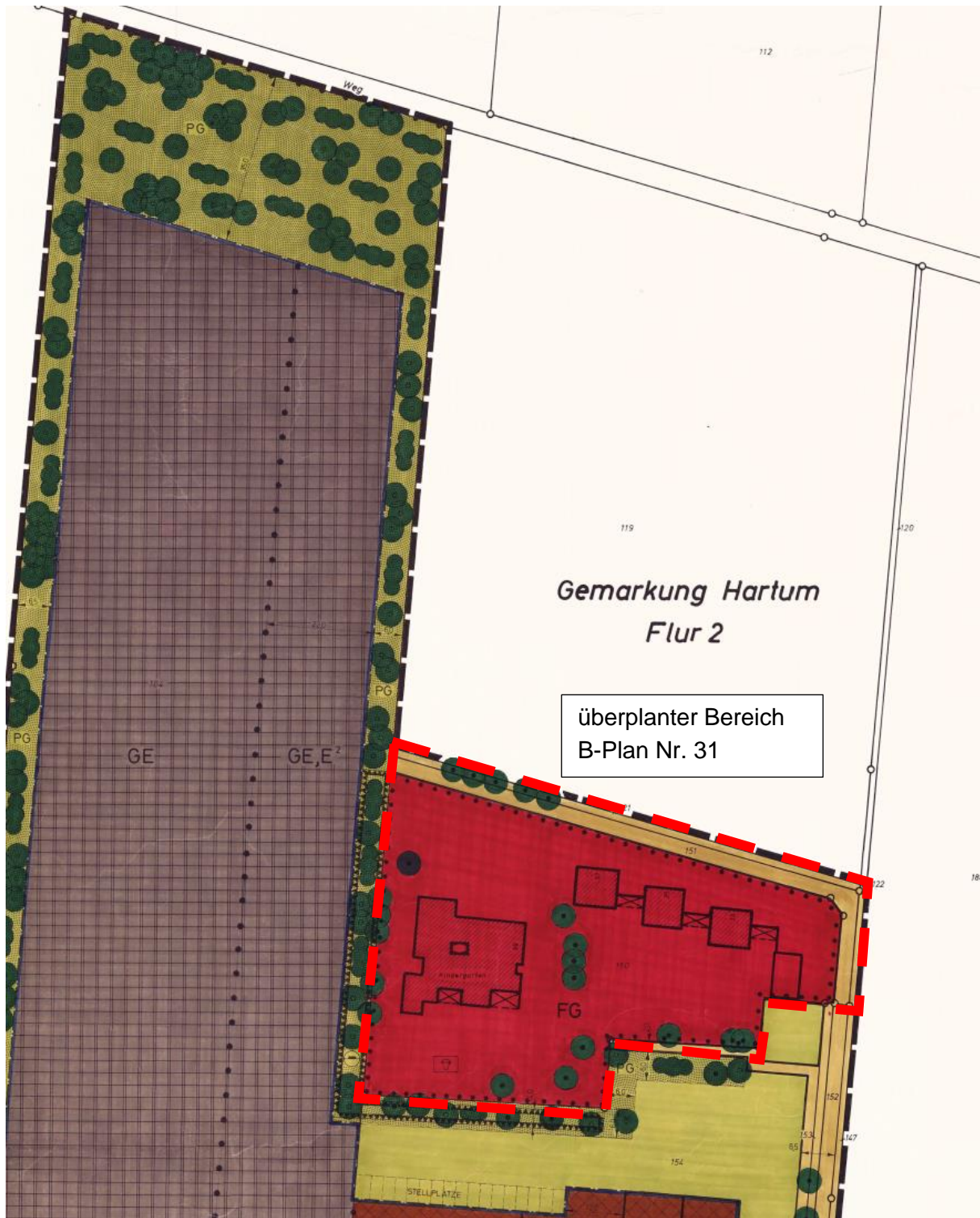
Der Nordöstliche Bereich wird wie im B-Plan angestrebt in die Darstellung Wohnbaufläche W im Rahmen der Berichtigung angepasst.

6.3 **Bebauungsplan**

Für den nördlichen Bereich des Plangebiet existiert kein Bebauungsplan, der südliche Teil liegt im Plangebiet des B-Plan Nr. 31, „An der Bahn/Holzhauser Straße“ und ersetzt diesen innerhalb des hier vorliegenden Geltungsbereiches, westlich angrenzend setzt dieser ein Gewerbegebiet (tlw. eingeschränkt) fest, das von einer privaten Grünfläche umschlossen wird.

Östlich anschließend an den Geltungsbereich dieses B-Planes befindet sich der B-Plan Nr.55 „Holzhauser Kirchweg“. Dieser setzt im nördlichen Bereich ein Mischgebiet mit II geschossiger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern fest, dass nach Westen mit einer Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abschließt.

Südlich der Straße „Zum kleinen Wiebusch“ ist ein allgemeines Wohngebiet mit ebenfalls II geschossiger Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.
ein allgemeines Wohngebiet WA mit I-II geschossiger offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern fest, dass nach Westen mit einer Fläche zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen abschließt.



B-Plan Nr. 31 „An der Bahn/Holzhauser Straße“, o. M. (Quelle Gemeinde Hille)

7 Standortbegründung / Entwicklungsalternativen

Die Gemeinde Hille widmet sich vermehrt der Fragestellung, inwieweit Bebauungsmöglichkeiten innerhalb bestehender oder direkt angrenzender Siedlungsbereiche durch Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen geschaffen werden können, um insbesondere die dringende Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum (auch für Senioren) abdecken zu können. Zudem soll der Neubau eines Kindergartens im Plangebiet enthalten sein.

Die Flächen im Geltungsbereich stehen für eine städtebauliche Nachverdichtung zur Verfügung und bieten sich aufgrund der positiven Lagekriterien für dörflich geprägte Wohnnutzungen an. - und Geschäftsnutzungen an:

- Nahversorgung in gut erreichbarer Entfernung
- Gute ÖPNV-Anbindung nach Hille und Minden
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten

8 Planungserfordernis / Städtebauliches Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden.

Die Planung soll insbesondere auch einen Zielbeitrag zu den strategischen Zielen der Gemeinde Hille leisten, indem die Gemeinde Hille als Wohnstandort für junge Menschen erhalten wird, ein günstiges Wohnraumangebot vorgehalten bzw. geschaffen und bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Mitbürger geschaffen werden sollen.

Zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung im Quartier gem. § 1 (3) BauGB, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Verkehrsflächen verbindlich geregelt werden.

Die Gemeinde Hille ist hier interessiert neue Wohn- und Nutzungsformen in unterschiedlicher Art der Nutzung zu schaffen. Es soll ein Miteinander von verdichtetem Wohnen wie beispielweise Ketten- und Atriumhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit besonderen Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen und privaten Raum sowie nicht störendem Handwerk und Gewerbe in einem Gebiet realisiert werden, verbunden mit der fußläufigen gefahrlosen Erreichbarkeit eines Kindergartens.

9 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise, Baugrenzen / etc.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Planungsziele als allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI festgesetzt.

WA -Gebiet:

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetrieb und
- Tankstellen

und im MI-Gebiet:

Die sonst zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten generell

sind ausgeschlossen, da sie nicht zum Charakter der umgebenden Bebauung passen, die zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ohnehin zu gering bemessen sind und für diese Nutzungsformen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausreichend Raum eingeräumt wird.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

Die festgesetzten GRZ unterstützen den Planungswillen der Gemeinde möglichst unterschiedliche bauliche Verdichtungen zu realisieren. In den WA1- und WA2 - Gebieten werden die Orientierungswerte gem. BauNVO voll ausgeschöpft um die angedachten Bauformen wie Atrium- oder Kettenhäuser sowie Reihenhäuser realisieren zu können. Städtebaulich ist eine hohe Verdichtung hier vertretbar, da die beiden Gebiete im inneren Bereich des Quartiers liegen und keine Auswirkungen auf das äußere Ortsbild haben.

Im Gegensatz dazu wird im MI 1- und WA3 - Gebiet eine eher lockere Bebauung angestrebt.

Damit sowohl ein sinnvoller und wirtschaftlicher Ausbau der Dachgeschosse als auch kompakte Baukörper möglich sind, sind in der Regel zwei Vollgeschosse zulässig. Ausgenommen hiervon ist nur der Bereich WA“ in dem niedrige Baukörper geplant werden, sowie im WA3 - Gebiet in dem auch ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen denkbar ist.

9.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Vorgärten

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht den umgebenden Wohnquartieren. Insofern sind auch künftig die Gebäudelängen auf maximal 50 m beschränkt. Zudem sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ausgenommen hiervon sind auch wieder die WA1- und

WA2 - Gebiete, die auch ohne Grenzabstand errichtet werden dürfen, um die hier angestrebten, bereits erläuterten Bauformen realisieren zu können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind großflächig zusammenhängend durch Baugrenzen festgesetzt, so dass die Bauherren in den meisten Fällen einen großen Spielraum bei der Platzierung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück erhalten.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkone etc. über die festgesetzten Baugrenzen kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, um die zukünftigen Bauherren in der Gestaltung nicht zu stark einzuschränken. Diese Überschreitung der Baugrenzen ist jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge und max. 1,50 m Tiefe zulässig.

Unabhängig von der Festsetzung der Baugrenzen im Bebauungsplan sind die Grenzabstände des § 6 Bauordnung NRW 2018 zu berücksichtigen (Ausnahme s. o.).

Entlang der Erschließungsstraßen wird eine „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen dürfen Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschließlich deren Zufahrt nur in einer Breite von max. 6 m errichtet werden. Nebenanlagen i.S. d. § 14 BauNVO sind hier allgemein zulässig.

9.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen / Öffentliche Grünfläche

Zur Reduzierung der mit der Planung verbundenen mikroklimatischen Veränderungen sowie der Niederschlagsabflussspitzen wird festgesetzt Flachdächer zu begrünen. Auch wenn diese Maßnahmen keine adäquate Ausgleichswirkung haben, wirken sie doch eingriffsmindernd.

Die öffentliche Grünfläche G3 soll mit niedrigwachsende Ziergehölzen begrünt werden um das Straßenbild aufzulockern und durch den Abstand zu den bestehenden Nachbarn Störpotenziale zu minimieren.

Die übrigen grünordnerischen Festsetzungen dienen der Auflockerung des Plangebietes und der Kompensation.

10 Örtliche Bauvorschriften

10.1 Gestaltungssatzung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Wohnsiedlungsbereichs insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Die Dachgestaltung prägt das äußere Erscheinungsbild eines Baugebiets erheblich. Für die Dacheindeckung dürfen im gesamten Baugebiet bei geneigten Dächern keine glasierten oder stark glänzende Dacheindeckungen verwendet werden, damit sich die neuen Baukörper in die traditionellen Bauformen einbinden und nicht als Fremdkörper wahrgenommen werden.

Analog dazu sollen auch die Festsetzungen zum Material der Außenwandflächen das Einfügen in bestehende Baustrukturen unterstützen.

Die festgesetzten „Flächen mit Einschränkung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ bilden den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum und sind als eine gestalterische Einheit zu betrachten, durch die der öffentliche Straßenraum in seiner Erscheinung geprägt wird. Dieser Freiraum ist ein wichtiger Bestandteil des Straßenbildes.

Ziel getroffenen Regelungen/Festsetzungen ist, die Vorgärten von den öffentlichen Straßen aus nicht durch ein Übermaß an versiegelten Flächen negativ zu beeinflussen und die Durchgrünung zu fördern. Damit in der Örtlichkeit tatsächlich auch ein höherer Anteil bewachsener/bepflanzter Bodenoberflächen gewährleistet ist, sind flächige Stein-, Schotter- oder Kiesbeete im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

11 Erschließung

11.1 Verkehrliche Erschließung

Kfz-Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung für den zentralen Bereich des Plangebiets erfolgt über die innerörtlichen Gemeindestraßen „Zum kleinen Wiebusch“ und „Im Busch“.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Planstraße mit Anbindung an beide oben genannten Straßen.

Die Planstraße weist mit einem Querschnitt von 8,00 m auf. Die Planstraße wird als Wohnstraße, in der alle Verkehrsteilnehmer gleichrangig sind, ausgebaut.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den Baugrundstücken untergebracht. Der Stellplatzbedarf richtet sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung.

Fuß- und Radverkehr

Es sind keine separaten Fuß- oder Radwege geplant.

11.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung wird durch Anschlüsse an das jeweilige Netz sichergestellt. Der Ausbau der Leitungsnetze wird rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt. Dies gilt auch für Telekommunikationsleitungen.

Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser von der Erschließungsstraße soll an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Zum kleinen Wiebusch“ angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken soll, wenn technisch möglich auf den Grundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit wird im weiteren Verfahren in Form eines Baugrundgutachtens geprüft.

Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation dem nächstgelegenen Klärwerk zugeleitet.

Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, § 3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten".

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanungen wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und – sofern möglich – unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr. Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

12 Immissionsschutz

12.1 Gewerbliche Schallimmissionen

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden südlich und östlich des Plangebietes bestehende oder planungsrechtlich mögliche Gewerbebetriebe. Im Ursprungsplan sind Festsetzungen zur Nutzung und Schallvermeidung (Keine Fensteröffnung in Richtung des Plangebietes) getroffen worden, so dass davon auszugehen ist, dass keine unzumutbaren Schallemissionen auf das Plangebiet einwirken werden.

12.2 *Immissionen aus der Landwirtschaft*

Die im Rahmen der ordnungsgemäßen Felderbewirtschaftung benachbarter Flächen im Nordwesten des Plangebietes zwangsläufig auftretenden Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen – insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte – sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierbestand, die der Planung entgegenstehen. Unzulässige Immissionen auf das Plangebiet sind somit nicht zu erwarten.

13 *Umweltbelange / Artenschutz*

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die umweltplanerischen Belange in die Abwägung einzustellen.

Aus diesem Grund wird im weiteren Verfahren ein Umweltplanerischer Fachbeitrag (s. Anlage) erstellt, in dem die Umweltbelange angesprochen und geprüft werden.

Im Plangebiet ist das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten aus den Artgruppen der Fledermäuse und der europäischen Brutvögel aufgrund der artenarmen Vegetation eher unwahrscheinlich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Beeinträchtigungen naturschutzfachlicher Schutzgüter zu erwarten sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich Teile des Plangebietes bereits in einem rechtskräftigen B-Plan (Flächen für den Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrsflächen) befinden.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 85 gehen vornehmlich eine Ackerfläche sowie ggf. einzelne Gehölze verloren, was als erheblicher Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen einzustufen ist. Die rechnerisch mögliche Neuversiegelung von ca. 6.366 m² führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Durch das vorliegende Vorhaben kommt es daher – bezogen auf die Bestandssituation – zu einem Kompensationsdefizit. Dieses – rein rechnerisch – ermittelte Kompensationsdefizit ist planungs- und naturschutzrechtlich wie folgt einzuordnen bzw. zu beurteilen:

Auch bei Verfahren nach § 13b BauGB gelten die Regelungen und Vorgaben des § 13a BauGB, der mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ eingeführt wurde. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Es besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Es sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag).

14 *Klimaschutz*

Die Gemeinde Hille greift hier mit der Nachverdichtung auf Gartenlandflächen zurück. Von der Planung sind keine Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft betroffen.

15 *Abschließende Erläuterungen*

15.1 *Altlasten*

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Hille sind weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

15.2 *Denkmalschutz*

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in deren näherer Umgebung sind Baudenkmale vorhanden. Denkmalschutzbelange sind daher nicht berührt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

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 ist der Gemeinde Hille (Tel. 0571/40440) als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a in 33609 Bielefeld (Tel. 0521/52002-50; Fax 0521/52002-39; e-mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) 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 Arbeit 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 die Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

15.3 *Kampfmittelbeseitigung*

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der

staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82- 2285) zu verständigen.

15.4 Bodenordnung / Kosten

Zur Realisierung der Planung ist eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

Der Gemeinde Hille entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

15.5 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets	100 %	ca. 1,79ha
2.	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	16 %	ca. 0,28 ha
3.	WA - Gebiet (Nettobauland)	32 %	ca. 0,58 ha
4.	MI – Gebiet (Nettobauland)	47 %	ca. 0,84 ha
5.	Grünflächen öffentlich/privat	3 %	ca. 0,05 ha
6.	Maßnahmenflächen	2 %	ca. 0,04 ha

16 **Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Der Bebauungsplan Nr. 85 „Zum kleinen Wiebusch“ mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Hille ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2022-12-13

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Matthias Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Zum kleinen Wiebusch“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Hille, den

.....

Der Bürgermeister