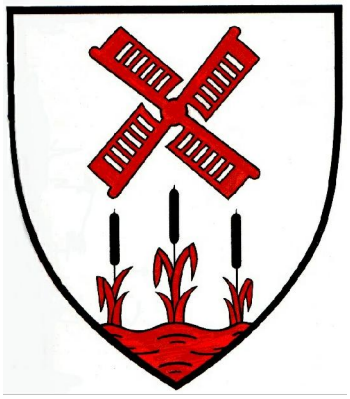
Gemeinde Hille

Ortschaft Unterlübbe

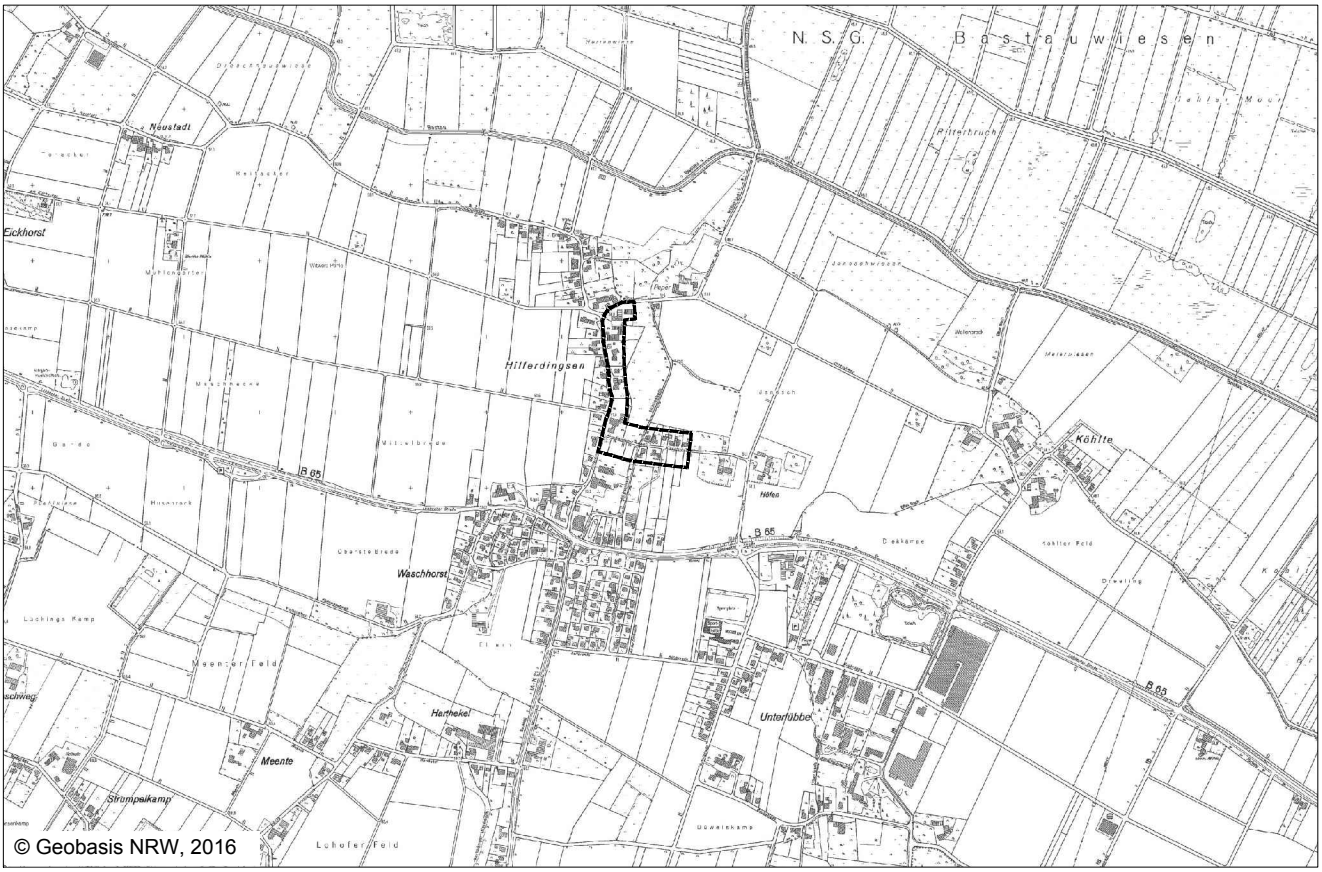


Innenbereichssatzung "Dorfbereich Hilferdingsen- Ost, Klausterhof"

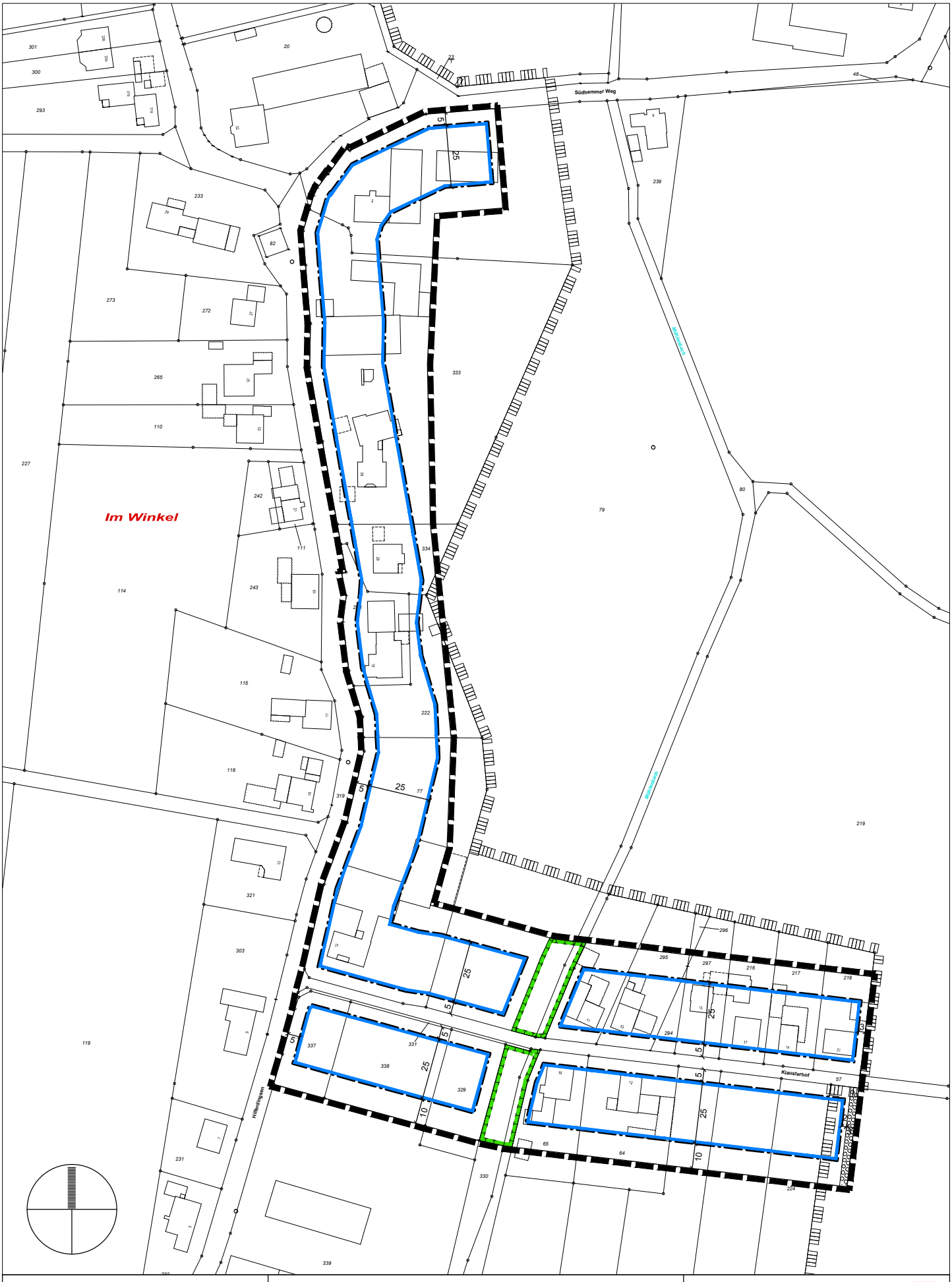
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Bestandteil dieser Satzung sind
die Planzeichnung (Teil A) und
die textlichen Festsetzungen (Teil B).
Beigefügt ist eine Begründung (Teil C)

0.9 stadtplanung olaf schramme



Übersichtsplan M 1:10.000



Teil A:
Planzeichnung
M 1: 2.000

Stand: 13.06.2016

Gemeinde Hille

Innenbereichssatzung "Hilferdingsen"
gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

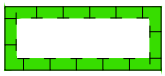
Planverfasser:
0.9 stadtplanung
olaf schramme
dipl.-ing. stadtplanung
Opferstraße 9, 32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98

TEIL B
PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

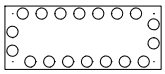


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

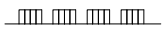
Baugrenze (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Renaturierung Mühlenbach) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB



Grenze des Landschaftsschutzgebietes (nachrichtliche Darstellung) gem. § 9 (6) BauGB

§ 1 Festsetzungen der Satzung

(1) Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden einzelnen Außenbereichsflächen werden gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

(2) Auf den Flächen nach (1) ist auf den jeweiligen Baugrundstücken je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 standortheimischer Obstbaum als Hochstamm, Stu. mind. 8-10 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Entlang der südöstlichen Begrenzung des Satzungsbereiches sind auf den Baugrundstücken in einem mindestens zweireihigen Pflanzverband standortgerechte, landschaftstypische Laubgehölze aus nachfolgender Liste anzupflanzen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten.

Bäume		**Sträucher**	
Quercus robur	Stieleiche	Cornus mas	Kornelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Betula pendula	Birke	Rosa canina	Wildrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Crataegus monogyna	Weißdorn
		Crataegus laevigata	Weißdorn
		Cornus sanguinea	Hartriegel
		Corylus avellana	Haselnuss
Heckenpflanzen		Ilex aquifolium	Stechpalme
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix purpurea	Purpurweide
		Viburnum opulus	Schneeball

Hinweise

Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Hille, Tel. 0571-4044-0 oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch Grund- und Stauwasser beeinflusst. Weiterhin sind im Untergrund auslaugungsfähige Salzgesteine vorhanden. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden.

Trinkwasserschutz

Das Satzungsgebiet liegt in der Schutzzone 3A des Trinkwasserschutzgebietes Hille-Köhlte. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Oberflächenentwässerung
Aufgrund der nur mäßigen Durchlässigkeitsbeiwerte scheinen die anstehenden Böden aus hydrogeologischer Sicht für eine Versickerung nicht unbedingt geeignet. Der ermittelte Wert für die vorgefundenen bindigen Sande liegt im Grenzbereich der für eine Versickerung gerade noch geeigneten Böden. Das DWA-Regelwerk A 138 sieht hier Anlagen mit erhöhten Retentionsvolumina/Speicherkapazitäten in Form von Mulden mit unterlagernden Kiespackungen (Rigolenkörpern) und einer Ableitung überstauter Wässer an die Kanalisation vor.
Beurteilungsgrundlage: Bodenuntersuchung mit Versickerungsversuch des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR, An der Kleimannbrücke 13,48157 Münster vom 10./17.4.2007, Projekt-Nr. p/072766.

Artenschutz
Um eine Beeinträchtigung der Belange des Artenschutzes zu vermeiden, ist eine Rodung von Bäumen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Brutsaison) eines Jahres zulässig. Sofern ältere Bäume beseitigt werden, sind diese zuvor auf das Vorkommen von Höhlen und Spalten zu untersuchen und ob diese ggf. als Brutstätte / Überwinterungsquartier genutzt werden.
Mögliche Baufeldfreiräumungen sollten ebenfalls nur in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen.

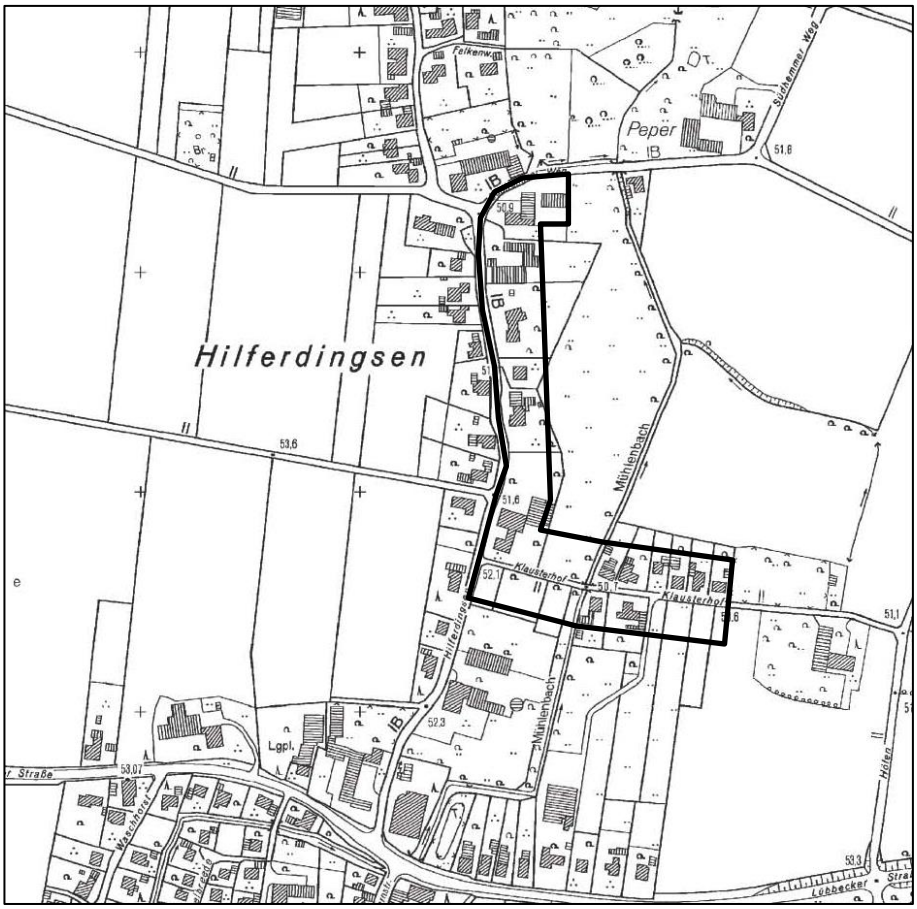
Gemeinde Hille

Begründung -Teil C-

Innenbereichssatzung „Dorfbereich Hilferdingsen- Ost, Klausterhof“

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ortsteil Unterlübbe



Übersichtsplan **M 1:5.000 i.O.**

stadtplanung olaf schramme

Inhalt

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG 3
2 LAGE IM RAUM / BESTAND 3
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 3
2.2 ZUSTAND DES SATZUNGSBEREICHES 3
2.3 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 6
4 FESTSETZUNGEN DER SATZUNG 6
5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG 8
6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 8
6.1 BESTAND 8
6.2 BETROFFENHEIT DER EINZELNEN SCHUTZGÜTER 9
6.3 EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG 11
6.4 BELANGE DES ARTENSCHUTZES 13
7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE 15
8 ALTLASTEN 15
9 VER- UND ENTSORGUNG 15
9.1 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 15
9.2 OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG 15
9.3 ABWASSERBESEITIGUNG 16
9.4 ENERGIEVERSORGUNG 16
9.5 ABFALLBESEITIGUNG 16
10 HINWEISE 16
10.1 BODENDENKMALPFLEGE 16
10.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 16
10.3 BERGBAU 16
10.4 BODEN 16
10.5 WASSERSCHUTZGEBIET 17
ANLAGE: 18

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

Dipl.-Ing. Stadtplanung
Stadtplaner AKNW, SRL
Opferstraße 9
32423 Minden
Tel: 0571 972695-96
Fax: 0571 972695-98
schramme@o-neun.de

1 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet liegt östlich der Straße Hilferdingsen im nördlichen Bereich des Ortsteils Unterlübbe. Für den überwiegenden Teil des Satzungsbereiches bestehen bereits Satzungen auf Grundlage des § 34 BauGB, die die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Unterlübbe im Bereich der Siedlung Hilferdingsen definieren.
Die Innenbereichssatzung Hilferdingsen (Rechtskraft 1982) umfasst dabei nahezu den gesamten Bereich der auch hier in Rede stehenden neuen Innenbereichssatzung, definiert jedoch insbesondere westlich der Straße Hilferdingsen und im südöstlichen Bereich der Straße Klausterhof nicht überbaubare Grundstücksflächen, obwohl weite Teile dieser Flächen bereits baulich geprägt sind.
Die Abrundungssatzung „Siedlung Hilferdingsen Nord“ (Rechtskraft 2008) rundet die bestehenden Baurechte ab und trifft darüber hinaus Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere im nördlichen Bereich der Satzung.

Die vorhandenen Baurechte sind in der Vergangenheit überwiegend ausgeschöpft worden, so dass verbleibende Baulandpotentiale im Rahmen einer weiteren Abrundung des Siedlungsbereiches insbesondere im Bereich der Straße Klausterhof aktiviert und der Siedlungsbereich abschließend definiert werden soll.

Der planungsrechtlichen Definition des vorhandenen Innenbereiches kommt daher eine besondere Bedeutung zu, um innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstrukturen zu gewährleisten.
Unter diesen Rahmenbedingungen sollen die Flächen der vorliegenden Satzung, die bislang planungsrechtlich überwiegend dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen waren, jedoch bereits durch die vorhandenen Nutzungen baulich geprägt werden, durch eine Satzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB in den Innenbereich einbezogen werden.

2 LAGE IM RAUM / BESTAND

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Satzungsbereich liegt in der Ortschaft Hilferdingsen und erstreckt sich auf die Flurstücke 223, 294, 331 (Straße), 337 und 338 der Flur 4 sowie teilweise auf die Flurstücke 55, 57 (Straße), 60, 61, 64, 65, 77, 79, 80 (Bachparzelle), 216, 217, 218, 222, 224, 275, 295, 296, 297, 320 (Bachparzelle), 329, 330, 333, 334 der Flur 4 in der Gemarkung Unterlübbe. Die räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen.

Die Größe des Satzungsbereiches umfasst eine Fläche von rd. 33.217 m².
Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

2.2 Zustand des Satzungsbereiches

Der Satzungsbereich selbst wird zurzeit vorrangig durch Wohn- und Mischnutzungen geprägt. Parallel zur Straße Hilferdingsen sind einige, tlw. ehemalige, landwirtschaftliche

Hofstellen vorhanden. 2 Hofstellen im Plangebiet werden noch bewirtschaftet. Intensive Tierhaltung findet hier jedoch nicht statt, der Schwerpunkt der Betriebe liegt im Ackerbau.

Die südöstlichen Flächen des Satzungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.
In der Umgebung des Satzungsbereiches grenzen nördlich und östlich Acker- und Grünlandflächen an. Im Westen grenzt die Straße Hilferdingsen mit angrenzender Wohnbebauung an den Satzungsbereich.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem weitere landwirtschaftlich Hofstellen, davon eine im Südwesten mit Schweinehaltung.
Auf den Satzungsbereich können somit Immissionen z.B. in Form von Schall und Geruch durch landwirtschaftliche Betriebe einwirken, die jedoch für die Ortslage als typisch anzusehen sind.

Die Nutzungsstrukturen in der Umgebung des Satzungsbereiches gehen aus folgender Übersichtskarte hervor:

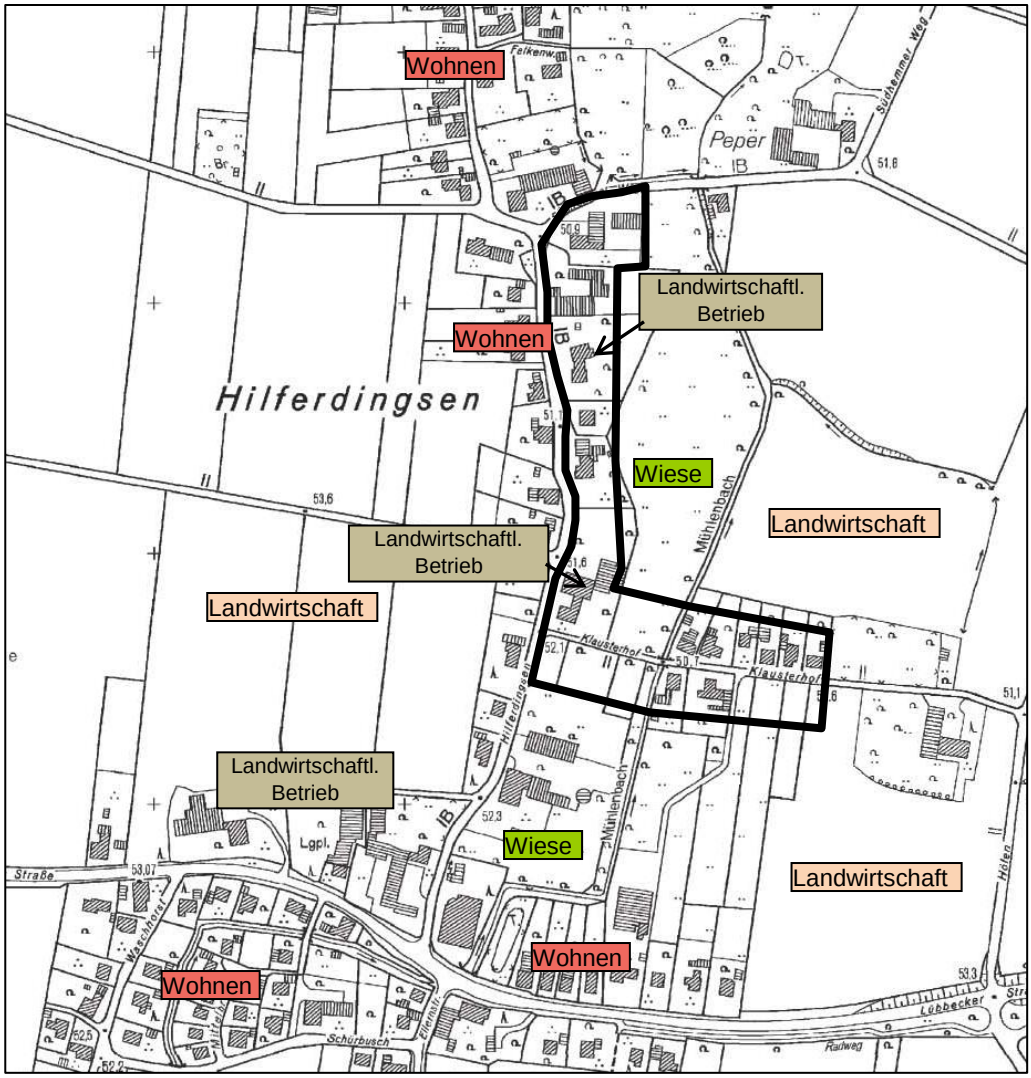


Abb. 1: Nutzungsstruktur in der Umgebung des Satzungsgebietes

2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.3.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille stellt den Satzungsbereich als Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar, diese setzt sich in alle Richtungen fort. Östlich ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt, das teilweise – insbesondere im Südosten, an das Satzungsgebiet tangiert bzw. gerinfügig überschreitet.

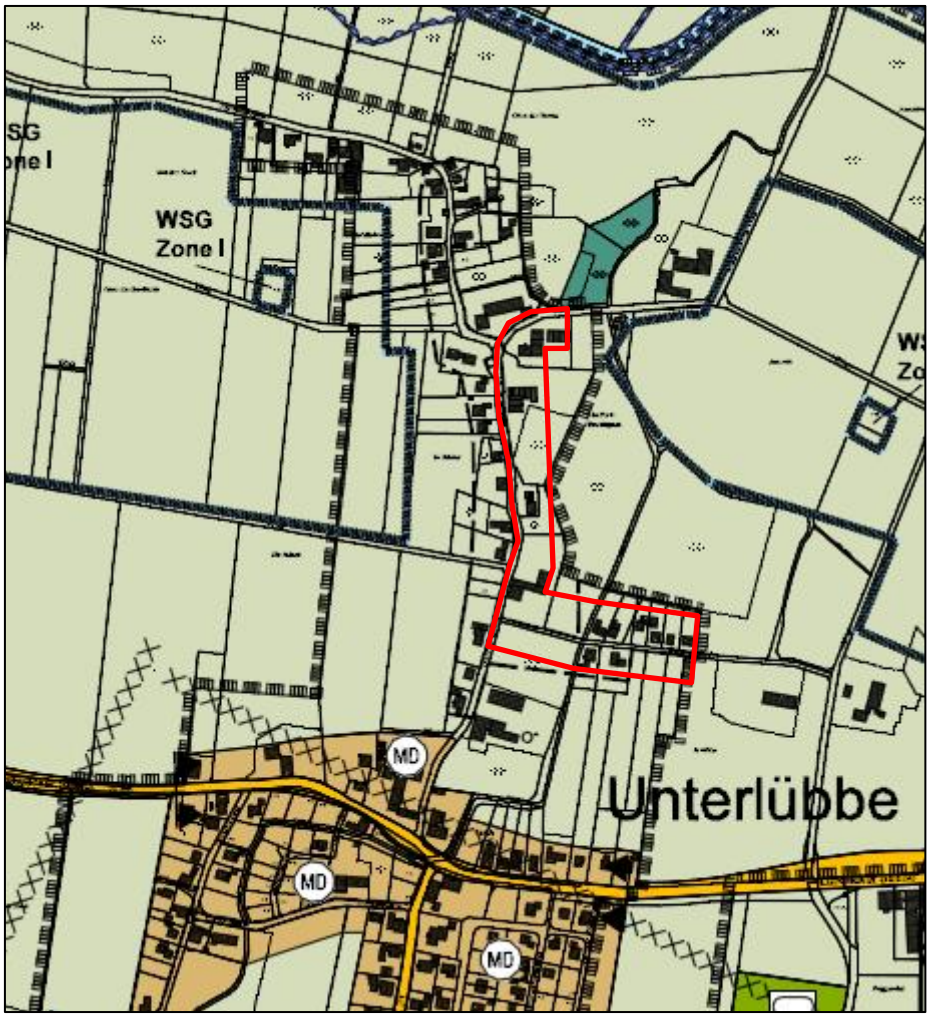


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

2.3.2 Bestehende Satzungen

In der Vergangenheit wurden bereits die Satzungen „Siedlung Hilferdingsen“ und „Siedlung Hilferdingsen Nord“ für Teile des Satzungsbereiches sowie den Bereich westlich der Straße Hilferdingsen aufgestellt. Diese Satzungen schließen Teile des Satzungsbereiches der vorliegenden Planung mit ein, so dass für Teile des Plangebietes bereits Baurechte bestehen.

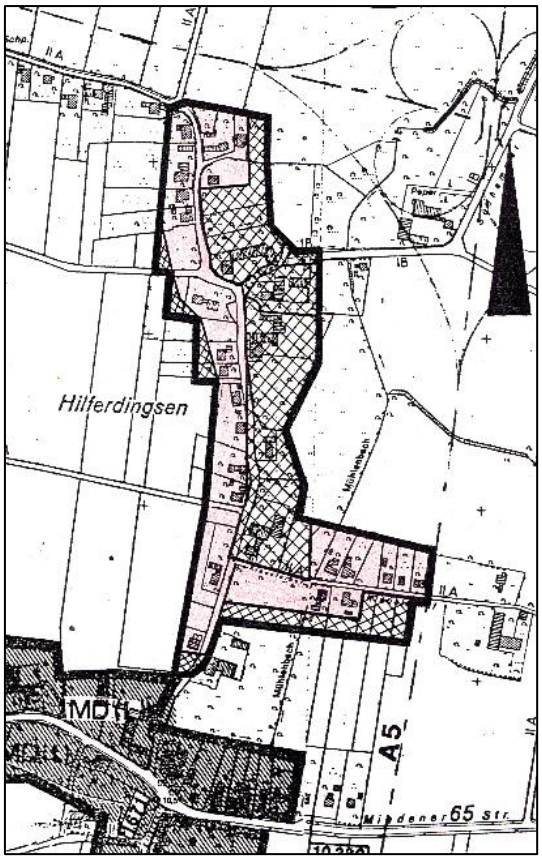


Abb. 3: Satzung „Siedlung Hilferdingsen“

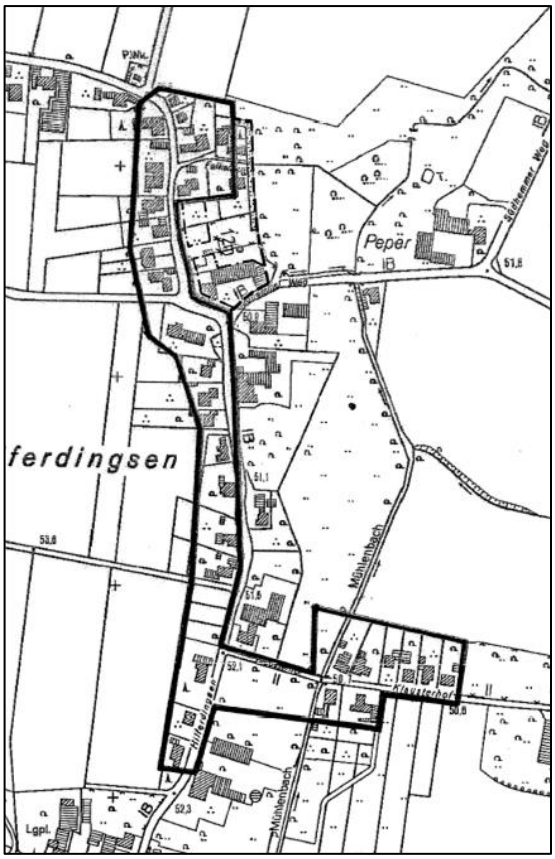


Abb. 4: Satzung „Siedlung Hilferdingsen Nord“

3 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Durch die Aufstellung der vorliegenden Innenbereichssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Satzungsbereiches geschaffen werden. Hierdurch soll der Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen sinnvoll ergänzt und planungsrechtlich gesichert werden.
Gleichzeitig wird hierdurch ein Beitrag zur Sicherung und Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen geleistet.
Der Satzungsbereich wird bereits heute durch eine bauliche Nutzung geprägt, so dass die durch die Einbeziehungssatzung betroffenen Flächen den Siedlungsbereichen an den Straßen Hilferdingsen und Klausterhof zugeordnet und damit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil integriert werden können.

4 FESTSETZUNGEN DER SATZUNG

Die im Außenbereich liegenden Flächen im Satzungsgebiet werden gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen.

Für die bereits im Zusammenhang bebauten Ortsteil liegenden Flächen, die bereits nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, wird deren Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB klargestellt. Für diese Bereiche innerhalb der bereits wirksamen Satzungen ergeben sich somit keine neuen Baurechte.

Die räumliche Abgrenzung des Satzungsbereiches definiert somit künftig den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Satzungsgebiet.
Die bereits bestehenden Satzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung „Dorfbereich Hilferdingsen-Ost, Klausterhof“ werden überplant und sind für diesen Geltungsbereich somit nicht mehr anzuwenden.

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 können in der Satzung auch einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.
Um innerhalb des Satzungsbereiches eine geordnete und dem vorhandenen Bestand entsprechenden Lage der künftigen Gebäude zu gewährleisten, werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen definiert.
Die entsprechenden Baufenster werden mit einem Abstand von 5 m zu den Verkehrsflächen und einer Tiefe von 25 m, wie auch in den für diesen Bereich bestehenden Satzungen, festgesetzt.

Die planungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben i.S.d. § 29 BauGB innerhalb des Satzungsbereiches orientiert sich somit künftig nach den Regelungen des § 34 BauGB, wonach ein Bauvorhaben zulässig ist, wenn es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Art der Nutzung im Satzungsbereich entspricht gegenwärtig der eines faktischen Misch- bzw. Dorfgebietes i.S.d. §§ 5 und 6 BauNVO.

Das ortsübliche Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise können durch eine offene, bis zu II-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von bis zu 0,3 beschrieben werden. In der Satzung „Hilferdingsen Nord“ sind zudem auch Firsthöhen von bis zu 9,5 m und geneigte Dächer festgesetzt, die eine weitere Steuerung der Kubatur der Baukörper im Satzungsgebiet regeln sollen.
Die v.g. Art und das Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, kann auch bei der Beurteilung von Vorhaben im hier vorliegenden Satzungsbereich zu Grunde gelegt werden, um ein Einfügen der künftigen Bebauungen in die vorhandenen Siedlungsstrukturen zur gewährleisten.

Im Bereich des Mühlenbaches wird weiterhin eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, um hier eine naturnahe Entwicklung des Mühlenbachs planungsrechtlich zu sichern. Südlich der Straße Klausterhof ist eine Umgestaltung bereits realisiert und wird durch die Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Nördlich des Klausterhofs wird mit der Festsetzung dieser „Maßnahmenfläche“ die künftige Renaturierung ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Im Südosten des Satzungsbereiches wird eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Hierdurch soll eine deutliche Trennung der Bebauung von der angrenzenden freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet) erreicht werden.

Folgende Gehölze werden für die anzulegenden Pflanzflächen festgesetzt:

Bäume		**Sträucher**	
Hochstämme		Cornus mas	Kornelkirsche
		Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Wildrose
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Betula pendula	Birke	Crataegus laevigata	Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Cornus sanguinea	Hartriegel
		Corylus avellana	Haselnuss
Heckenpflanzen		Ilex aquifolium	Stechpalme
		Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Acer campestre	Feldahorn	Salix caprea	Salweide
Carpinus betulus	Hainbuche	Salix purpurea	Purpurweide
		Viburnum opulus	Schneeball

Die Verwendung von Kultur- oder Ziersorten ist innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen” nicht zulässig.

5 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG

Die äußere Erschließung des Satzungsbereiches erfolgt im südlichen Teil des Satzungsbereiches von der angrenzenden Straße Klausterhof sowie im westlichen Bereich über die Straße Hilferdingsen. Hierüber ist der Satzungsbereich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.
Eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Straße Klausterhof und Hilferdingsen ist aufgrund der bereits zum größten Teil bebauten Grundstücke innerhalb des Satzungsbereiches und der insgesamt geringen Verkehrsbelastung nicht erkennbar.

6 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Im Rahmen der Aufstellung der vorliegenden Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen.
Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, werden durch die vorliegende Satzung nicht ermöglicht. Ebenfalls liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) vor.

6.1 Bestand

Innerhalb des Satzungsbereiches lassen sich folgende Nutzungsstrukturen erkennen:

Acker-/ Grünlandflächen

Der Bereich südlich der Straße Klausterhof wird tlw. als Ackerfläche, tlw. als Grünlandfläche genutzt. Weitere Grünlandflächen befinden sich im Südwesten beidseits der Straße Klausterhof sowie westlich der Straße Hilferdingsen auf einer größeren Freifläche im Bereich einer ehemaligen Hofstelle.

Mühlenbach
Der Mühlenbach durchfließt das Satzungsgebiet von Süden kommend in Richtung Norden im Bereich der Straße Klausterhof. Südlich des Klausterhofs sind bereits Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer realisiert worden.

Bebauung/ Wohngebäude

Der Satzungsbereich ist geprägt durch eine I- bis II-geschossige, offene Bebauung, die in große Hausgärten eingebettet ist. Entlang der Straße Hilferdingsen befinden sich zudem ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen sowie 2 aktive landwirtschaftliche Betriebe mit dem Schwerpunkt Ackerbau. Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die nähere Umgebung des Satzungsbereiches wird durch Grünland und Ackerflächen, sowie im Bereich der der Straße Hilferdingsen durch Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Betriebe geprägt.
Südlich schließt sich ein größerer Siedlungsbereich entlang der B 65 (Lübbecker Straße) an.

6.2 Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere

Im Satzungsbereich sind aufgrund der anthropogenen Prägung des Bereiches keine störempfindlichen Arten zu erwarten.
Beim Abbruch von Gebäuden sind ggf. artenschutzrechtliche Einschränkungen hinsichtlich des möglichen Vorkommens von Fledermäusen, ggf. auch Eulen, insbesondere im Bereich von landwirtschaftlichen Gebäuden, zu berücksichtigen.
Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind nicht erkennbar, sofern im Baugenehmigungsverfahren zum Abbruch von Gebäuden die artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt werden.

Schutzgut Pflanzen

Die Grundstücke innerhalb des Satzungsbereiches sind bereits überwiegend bebaut und entsprechend versiegelt. Die Freiflächen werden durch Ackerflächen und Wiesenflächen bzw. Gärten mit Scherrasenflächen geprägt.
Entlang des Mühlenbaches befinden sich einige Sträucher und jüngere Bäume (u.a. Weide, Haselnuss).
Die Strukturen entlang des Mühlenbaches werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
Auf das Schutzgut Pflanzen sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet sind als Niedermoor und Gley anzusprechen. Die Schutzwürdigkeit der Böden innerhalb des Satzungsbereiches ist nicht bewertet.
Auf den bereits verbauten Flächen ist der Boden versiegelt und dadurch die Bodenhorizonte zerstört. Die Grundwasserneubildung ist in den überbauten Bereich gestört.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden für die Bereiche die überbaut werden, als erheblich eingestuft.

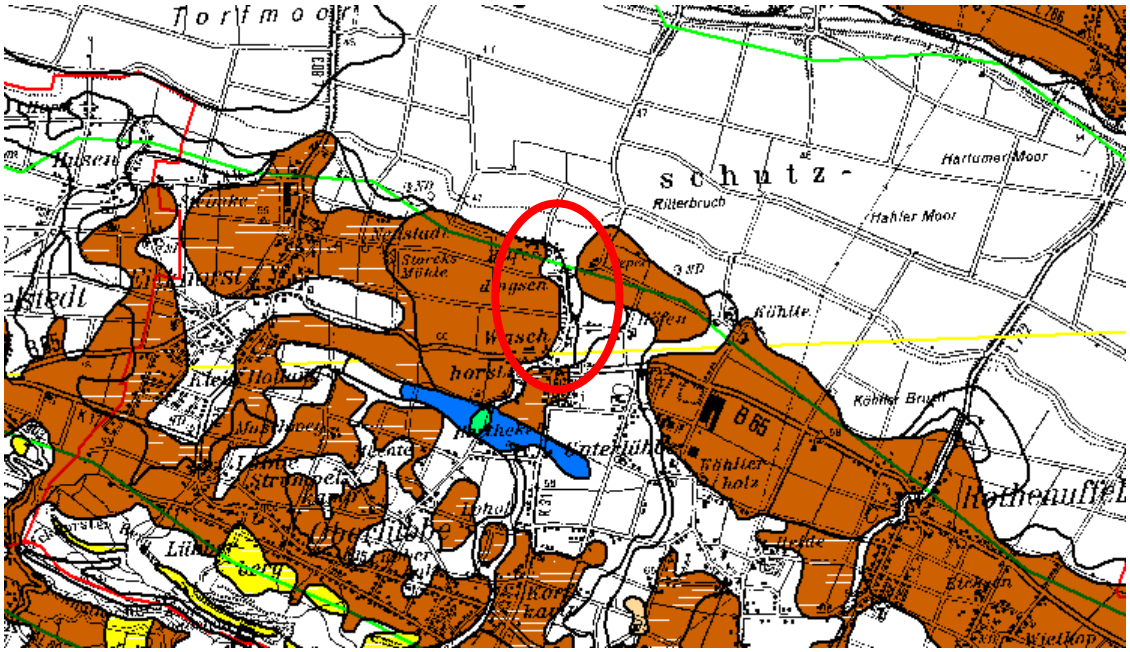


Abb. 5: Auszug Karte der schutzwürdigen Böden (Geologischer Dienst)

Schutzgut Wasser

Der Satzungsbereich liegt in der Zone 3A des Trinkwasserschutzgebiet Hille-Köhlte. Entlang der überwiegend bebauten Flächen am Klausterhof verläuft der Mühlenbach.
Der Grundwasserspiegel liegt gem. der Grundwassergleichenkarte von April 1988 (Grundwasserstand mit landesweiten Höchstständen) im Plangebiet zwischen 48 und 50 m. Eine Messung im Jahr 2007 ergab einen Grundwasserflurabstand von 2 m.
Zu dem Gewässer wird durch die Festsetzung von Baugrenzen ein ausreichender Abstand von 15 m eingehalten, um insbesondere nördlich der Straße Klausterhof Flächen für eine Renaturierung des Gewässers, wie dies südlich der Straße Klausterhof bereits erfolgt ist, zu sichern.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht erkennbar.

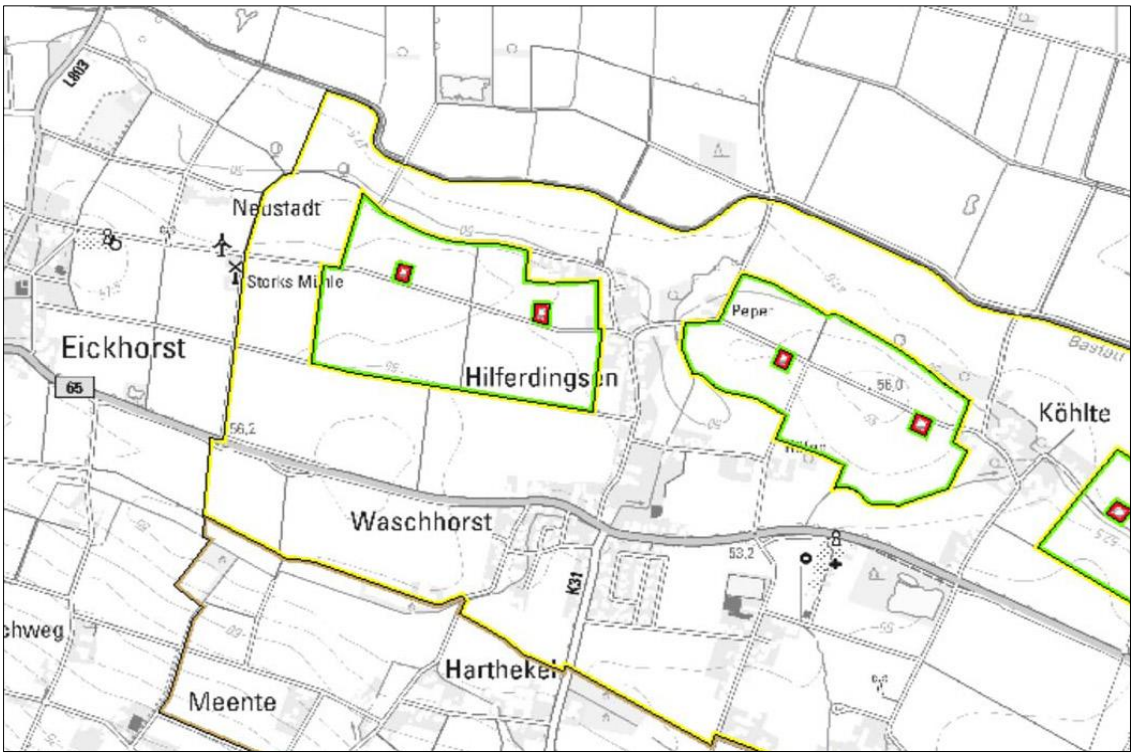


Abb. 6: Lage des Wasserschutzgebietes Hille-Köhlte **(Quelle: UVO NRW, 2016)**

Schutzgut Luft und Klima

Der Raum Hille gehört als Teil des Norddeutschen Flachlandes klimatisch gesehen zum atlantischen Klimabereich mit den Merkmalen der Westwindzone der mittleren Breiten. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die jährlichen Temperaturschwankungen zwischen den mäßig warmen Sommern und den meist milden Wintern bleiben relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe Temperaturen (über 8,5 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 680 mm/a) aus. Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 800 mm/a zu.

Durch die bisherige Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung ist das Mikroklima leicht verändert. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der neu zu bebauenden Flächen keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich zulässig, so dass hier auch eine Nutzung erneuerbarer Energien möglich ist.

Wechselwirkungen

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

6.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Bei der Aufstellung einer Satzung i.S.d. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen

in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) in der Abwägung zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Ein Ausgleich ist somit nur für die einzelnen Außenbereichsflächen im Satzungsgebiet erforderlich, die bislang unbebaut sind und die gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Für die Eingriffsbilanzierung wird entsprechend der dörflichen Lage eine Grundflächenzahl von 0,2 zzgl. einer Überschreitung durch Nebenanlagen um 50 % zugrunde gelegt, so dass von einer effektiven Grundflächenzahl von 0,3 ausgegangen wird.

Ein vollständiger Erhalt der Einzelbäume (Klausterhof) wird im Planungszustand nicht berücksichtigt, da ein tlw. Verlust bei einer baulichen Inanspruchnahme der Flächen nicht ausgeschlossen werden kann (Verschattung, Anlage von Zufahrten).

Code	**Biotoptyp**	**Flächengröße (m²)**	**Grundwert A**	**Gesamtwert**
3.4	Intensivwiese, artenarm	4879	3	14.637
4.3	Zier- Nutzgarten	860	2	1.720
3.1	Acker	1265	2	2.530
8.2	Bach, bedingt naturfern	163	5	815
7.4	3 Einzelbäume (je 20 m²)	*60*	5	300
7.4	7 Einzelbäume (je 25 m²)	*175*	5	875
Summe		**7167**		**20.877**
Planung			**Grundwert P**	
1.2	versiegelte Fläche (GRZ 0,3) mit nachgeschalteter Versickerung	1943	0,5	971
4.4	Zier- und Nutzgarten (70%)	4533	3	13.598
8.3	Bach, bedingt naturnah	572	8	4.576
7.2	Gehölzstreifen (Lebenraum-typische Gehölze > 50%)	210	5	1.050
7.4	3 Einzelbäume (je 20 m²)	*60*	5	300
7.4	3 Einzelbäume (je 25 m²)	*75*	5	375
Summe		**7257**		**20.870**
Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten				**-7**

Tabelle 1: Eingriffsbilanzierung
(Einzelbäume ohne Berücksichtigung bei der Flächengröße- *kursiv* gesetzt)

Der Biotoptypenplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Die Bilanzierung wurde auf Grundlage der Publikation des LANUV „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, März 2008, durchgeführt.
Innerhalb des Satzungsgebietes verbleiben somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen.
Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich.

Bei einer Rodung insbesondere von größeren Einzelbäumen im Bereich der Straße Klausterhof sind die artenschutzrechtlichen Belange i.S.d. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

6.4 Belange des Artenschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt im Bereich einer bestehenden Siedlungslage im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes ist durch die vorhandene Bebauung geprägt, die tlw. aus landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt wird. In diesen Bereichen ist grundsätzlich mit dem Vorkommen von Brutstätten gebäudebewohnender Vogelarten (z.B. Schwalben, Hausrotschwanz, Feldsperling, Haussperling, ggf. Eulen) zu rechnen.
Auswirkungen auf diese potentiellen Bruthabitate werden durch die Aufstellung der Satzung nicht hervorgerufen, da hiermit keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehenden Gebäude und Strukturen verbunden sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Messtischblatts 36184, in dessen Bereich mit folgenden potentiell vorkommenden Arten zu rechnen ist:

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3618			
Art		**Status**	**Erhaltungs-zustand in NRW (KON)**
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		
Vögel			
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G
Actitis hypoleucos	Flussuferläufer	rastend	G
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U-
Anas crecca	Krickente	sicher brütend	U
Anas querquedula	Knäkente	rastend	U
Anthus pratensis	Wiesenpieper	sicher brütend	S
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	U
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	S
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G
Casmerodius albus	Silberreiher	rastend	G
Ciconia ciconia	Weißstorch	sicher brütend	U
Corvus frugilegus	Saatkrähe	sicher brütend	G
Coturnix coturnix	Wachtel	sicher brütend	U
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	sicher brütend	G
Gallinago gallinago	Bekassine	sicher brütend	S
Grus grus	Kranich	rastend	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	sicher brütend	U-
Lanius collurio	Neuntöter	sicher brütend	G-
Locustella naevia	Feldschwirl	sicher brütend	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	U

Numenius arquata	Großer Brachvogel	sicher brütend	
Numenius arquata	Großer Brachvogel	rastend	
Oriolus oriolus	Pirol	sicher brütend	U-
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S
Philomachus pugnax	Kampfläufer	rastend	
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	rastend	
Rallus aquaticus	Wasserralle	sicher brütend	U
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	sicher brütend	U+
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	U-
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	sicher brütend	G
Tringa erythropus	Dunkler Wasserläufer	rastend	
Tringa glareola	Bruchwasserläufer	rastend	
Tringa nebularia	Grünschenkel	rastend	
Tringa totanus	Rotschenkel	rastend	
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	S
Amphibien			
Hyla arborea	Laubfrosch	Art vorhanden	U

Legende:

Erhaltungszustand in NRW (Ampelbewertung):	
S	ungünstig/schlecht (rot)
U	ungünstig/unzureichend (gelb)
G	günstig (grün)
KON	kontinentale biogeographische Region

Auf Grund der intensiven anthropogenen Nutzung und Ausstattung des Plangebietes ist mit dem Vorkommen seltener oder störungsempfindlicher Arten im Plangebiet nicht zu rechnen.
Im Plangebiet ist vielmehr mit dem Vorkommen weniger störempfindlicher Arten (z.B. Meisenarten, Rotkehlchen, Haussperling, Amsel, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe) zu rechnen, die regelmäßig auch Hausgartenbereiche als Lebensraum- und Nahrungshabitat nutzen. Von Bedeutung können insbesondere die landwirtschaftlichen Gebäude sein, da diese i.d.R. zahlreichen Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten bieten. Dabei kann auch ein Vorkommen von Eulenarten (hier: Schleiereule, Waldohreule) nicht ausgeschlossen werden, sofern geeignete Gebäudeöffnungen vorhanden sind. Auf Grund der Lage am Rand zur freien Landschaft kann auch ein Vorkommen des Feldsperlings nicht ausgeschlossen werden.
Auch für die nicht planungsrelevanten Arten gelten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG (Zugriffs- und Tötungsverbot).

Um eine Beeinträchtigung des Artenschutzes zu vermeiden, ist eine Rodung von Bäumen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar (außerhalb der Brutsaison) eines Jahres zulässig. Sofern ältere Bäume beseitigt werden, sind diese zuvor auf das Vorkommen von Höhlen und Spalten zu untersuchen und ob diese ggf. als Brutstätte / Überwinterungsquartier genutzt werden.
Mögliche Baufeldfreiräumungen sollten ebenfalls nur in der Zeit zwischen Oktober und Ende Februar erfolgen.

Durch die Aufstellung der Satzung werden jedoch lediglich für Wiesen- und Ackerbereiche neue Nutzungen zulässig. Auf diesen Flächen ist auf Grund der intensiven anthropogenen Nutzung und der Nähe zu Wohnnutzungen nicht mit dem Vorkommen störempfindlicher Arten zu rechnen. Nicht ausgeschlossen werden kann eine zeitweise Nutzung dieser Bereiche als Nahrungshabitat. In den umgebenen Bereichen bestehen jedoch ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die von der Planung betroffenen Arten. Auch das Satzungsgebiet selbst kann nach Realisierung der Planung weiterhin als Lebensraum- und Nahrungshabitat genutzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zum Ausgleich des Verlustes für planungsrelevante Arten sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
Artenschutzrechtliche Bedenken zu der Planung werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

7 DENKMALSCHUTZ UND DENKMALPFLEGE

Innerhalb des Satzungsbereiches oder in der näheren Umgebung befinden sich keine gem. Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) geschützten Denkmäler.
Aufgrund der Lage des Satzungsbereiches innerhalb bereits bebauter Siedlungsbereiche sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von Fern- oder Sichtbeziehungen zu geschützten Denkmälern erkennbar.

8 ALTLASTEN

Gemäß dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster sind innerhalb oder in der unmittelbaren Umgebung des Satzungsbereiches keine Altlasten oder Altablagerungen bekannt, die zu einer Beeinträchtigung der ermöglichten Nutzung führen könnten.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Trink- und Löschwasser erfolgt über die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich der Straßen Klausterhof und Hilferdingsen. Hierüber kann auch die Löschwasserversorgung gewährleistet werden

9.2 Oberflächenentwässerung

Aufgrund der nur mäßigen Durchlässigkeitsbeiwerte scheinen die anstehenden Böden aus hydrogeologischer Sicht für eine Versickerung nicht unbedingt geeignet. Der ermittelte Wert für die vorgefundenen bindigen Sande liegt im Grenzbereich der für eine Versickerung gerade noch geeigneten Böden. Das DWA-Regelwerk A 138 sieht hier Anlagen mit erhöhten Retentionsvolumina/Speicherkapazitäten in Form von Mulden mit unterlagernden Kiespackungen (Rigolenkörpern) und einer Ableitung überstauter Wässer an die Kanalisation vor.
Beurteilungsgrundlage: Bodenuntersuchung mit Versickerungsversuch des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR, An der Kleimannbrücke 13,48157 Münster vom 10./17.4.2007, Projekt-Nr. p/072766.

9.3 Abwasserbeseitigung

Die Beseitigung der im Satzungsbereich anfallenden Abwässer kann über den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Bereich der der Straßen Klausterhof und Hilferdingsen erfolgen.

Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

Für die Einleitung von Oberflächenwässern in das Grundwasser (z.B. durch Versickerungsanlagen) oder die Vorflut ist eine wasserrechtliche Genehmigung der Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) erforderlich.

9.4 Energieversorgung

Der durch das Vorhaben hervorgerufene zusätzliche Strombedarf wird durch die Westfalen-Weser Netz AG bereitgestellt.
Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Gelsenwasser Energienetze GmbH ist grundsätzlich möglich.

9.5 Abfallbeseitigung

Der Satzungsbereich ist an die regelmäßige, gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

10 HINWEISE

10.1 Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50; Fax 0521/ 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

10.2 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: 02931/82-2281) zu verständigen.

10.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Minden“ (zu gewerblichen Zwecken).

10.4 Boden

Die Böden im Plangebiet sind durch Grund- und Stauwasser beeinflusst. Weiterhin sind im Untergrund auslaugungsfähige Salzgesteine vorhanden.

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und bewertet werden.[1]

10.5 Wasserschutzgebiet

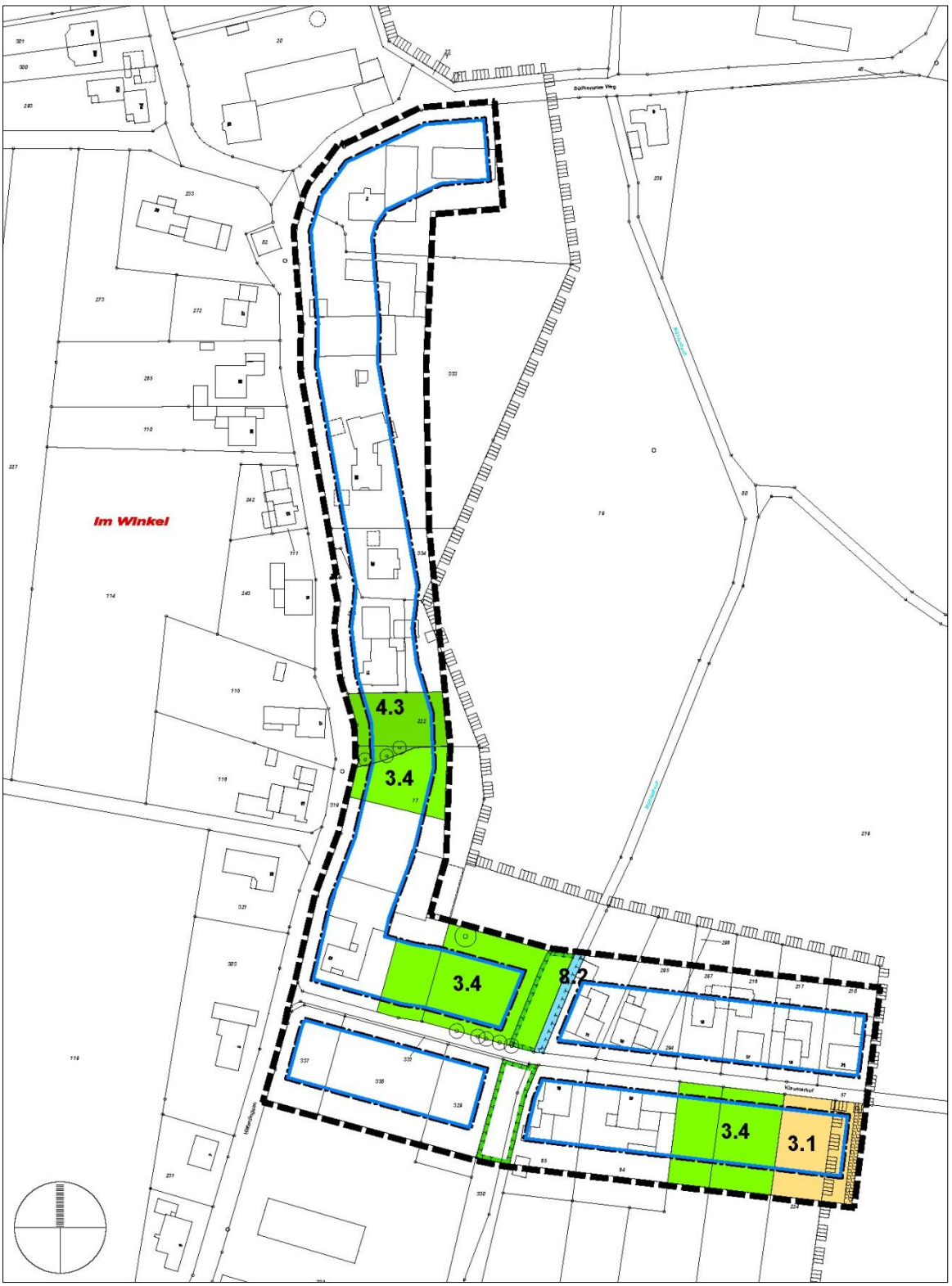
Das Satzungsgebiet liegt in der Schutzzone 3A des Trinkwasserschutzgebietes Hille-Köhlte. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Minden, 13.06.2016

…….
O. Schramme

[1] Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 11.03.2016

ANLAGE:



Anlage: Biotoptypenplan (Bestand)