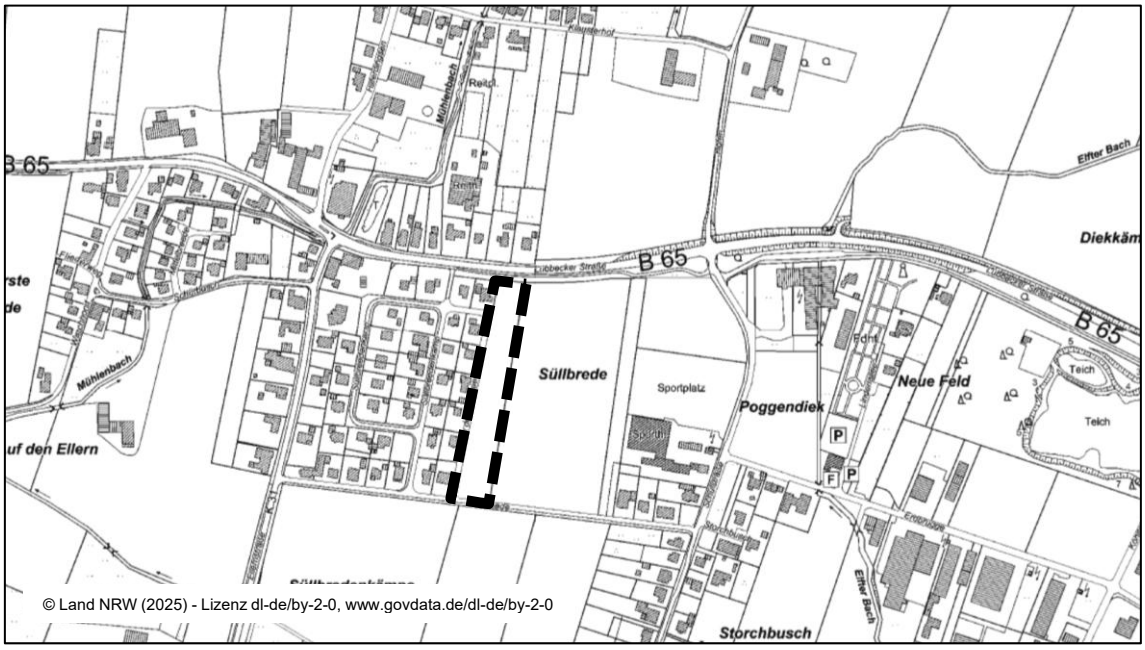
# Gemeinde Hille

## Begründung
## -Teil C-

## Bebauungsplan Nr. 102
## „Östlich An der Süllbreede“




**Übersichtsplan „An der Süllbreede“** **M 1: 5.000 i.O.**

**Vorentwurf**

**Verfahrensstand:**
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. § 3 (1) und 4 (1) BauGB

stadtplanung olaf schramme

## Inhaltsverzeichnis

**TEIL I: BEGRÜNDUNG ..... 4**
**1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN ..... 4**
**2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN ..... 4**
**3 LAGE IM RAUM / BESTAND ..... 5**
3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH ..... 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES ..... 5
3.3 IMMISSIONEN ..... 6
3.4 ALTLASTEN ..... 6
**4 BESTEHENDE PLANUNGEN ..... 6**
4.1 REGIONALPLAN ..... 6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN ..... 7
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE ..... 8
4.4 LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET ..... 10
**5 INNENENTWICKLUNGSALTERNATIVEN ..... 11**
**6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF ..... 12**
**7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ..... 13**
7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 13
7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ..... 14
7.3 BAUWEISE ..... 15
7.4 BAUGRENZEN ..... 15
7.5 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN / VORGÄRTEN ..... 15
7.6 VERKEHRSFLÄCHEN ..... 16
7.7 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND ..... 16
7.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ..... 16
**8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ..... 18**
8.1 DACHGESTALTUNG ..... 19
8.2 FASSADENGESTALTUNG ..... 19
8.3 EINFRIEDUNGEN, VORGÄRTEN UND GARTENGESTALTUNG ..... 19
**9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT ..... 19**
9.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION ..... 20
9.2 ARTENSCHUTZ ..... 20
**10 ERSCHLIESSUNG ..... 21**
10.1 VERKEHR ..... 21
10.2 ABWASSERBESEITIGUNG ..... 21
10.3 ABFALLBESEITIGUNG ..... 21
10.4 ENERGIEVERSORGUNG ..... 21
10.5 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG ..... 21
**11 HINWEISE ..... 21**
11.1 BODENDENKMALSCHUTZ ..... 21
11.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG ..... 22
11.3 WASSERSCHUTZGEBIET ..... 22
11.4 GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE ..... 22
11.5 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG ..... 22
**12 FLÄCHENBILANZ ..... 22**

**13 KOSTEN ..... 23**

**TEIL II: UMWELTBERICHT ..... 24**

Planverfasser:

stadtplanung
olaf schramme

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

# TEIL I: BEGRÜNDUNG

## 1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. I 2024 Nr. 323)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. 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 Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 01.01.2024
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618), in Kraft getreten am 01.01.2026

## 2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / VERFAHREN

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Östlich An der Süllbreede“ besteht die konkrete Absicht, eine Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Hille nachzukommen.

Der Bereich westlich der Straße „An der Süllbreede“ sowie nördlich der Straße „Lübbecker Straße“ ist bereits weitgehend durch Wohnbebauung geprägt. Mit der hier vorliegenden Planung sollen die Flächen östlich der Straße „An der Süllbreede“, die bislang landwirtschaftlich genutzt werden, einer wohnungsbaulichen Nutzung zugeführt werden, um so die hier bereits vorhandene technische Erschließung für eine moderate Siedlungsentwicklung im Ortsteil Unterlübbe zu nutzen. Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen so die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet geschaffen werden.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, 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 Flächen verbindlich geregelt werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt. Es wird

eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden. Darüber hinaus wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB angewandt und der naturschutzfachliche Wert des Plangebietes vor und nach Realisierung der Planung gegenübergestellt. Das sich daraus ergebende Kompensationsdefizit ist auf externen Flächen auszugleichen.

Weiterhin werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP), der für das Plangebiet derzeit ein Dorfgebiet darstellt, im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB in die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ geändert, so dass auch dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB, wonach Bebauungspläne aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, entsprochen wird.

# 3 LAGE IM RAUM / BESTAND

## 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Hille im Ortsteil Unterlübbe. Die Größe des Plangebietes beläuft sich auf ca. 10.317 m². Es umfasst in der Gemarkung Unterlübbe, Flur 3 die Flurstücke 319 und 258 (tlw.).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung (Teil A) verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

## 3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt östlich der Straße „An der Süllbreede“ und wird südlich durch die Straße „Süllbreede“ und nördlich durch die „Lübbecker Straße“ abgegrenzt. Es stellt sich gegenwärtig als eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche für eine Umnutzung zu Wohnzwecken zur Verfügung steht.

Das Plangebiet ist durch die Straßen „Süllbreede“ und „An der Süllbreede“ bereits verkehrlich erschlossen. Im Westen und Nordwesten des Plangebietes schließen sich weitere Wohnbaugrundstücke entlang der Straßen „Süllbreedenkamp“, „Lübbecker Straße“ und „Ellernstraße“ an. Südlich ist Zugang zur freien Landschaft mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen. Östlich schließt sich eine landwirtschaftliche Fläche an, die von der Schulstraße begrenzt wird. Westlich der Schulstraße gibt es Wohnbebauung und Bebauung mit sozialer Nutzung.

Die umliegenden Wohnhäuser werden vorwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige, offene Bauweise mit anschließenden Gärten geprägt. Oftmals weisen die Gebäude ein ausgebautes Dachgeschoss auf.

Durch die vorliegende Planung wird die bereits vorhandene Infrastruktur durch eine beidseitige Bebauung der Straße „An der Süllbreede“ ausgenutzt.

**Abbildung 1: Lage des Plangebietes** (Luftbild: © Land NRW (2025), dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

### 3.3 Immissionen

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Nutzungen aus.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Immissionen in Form von Geruch, Lärm oder Staub kommen, die nach dem Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsüblich hinzunehmen sind.

Aufgrund der Lage des Plangebietes direkt an der Bundesstraße 65 „Lübbecker Straße“ kann es v.a. im nördlichen Bereich des Plangebiets zu Lärmimmissionen durch Verkehr kommen.

Ansonsten wirken von außen keine nennenswerten Immissionen auf das Plangebiet ein.

### 3.4 Altlasten

Nach dem beim Kreis Minden-Lübbecke geführten Altlastenkataster sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder in der näheren Umgebung des Plangebietes bekannt.

## 4 BESTEHENDE PLANUNGEN

### 4.1 Regionalplan

Der Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold stellt den Planbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ an der Grenze zum „Landwirtschaftlichen Kernraum“ dar. Zudem befindet sich der Planbereich in einem Vorbehaltsgebiet zum Schutz der Landschaft und für die landschaftsorientierte Erholung (grüne, senkrechte Linien).

Darüber hinaus befindet sich der Planbereich in einem Vorranggebiet für den Grundwasser- und Gewässerschutz (blaue, waagerechte Linien). Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellungen im Regionalplan nicht parzellenscharf sind.

Die Planung dient einer angemessenen baulichen Weiterentwicklung des Ortsteils Unterlübbe. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet bereits als Baufläche vorgesehen. Die Planung ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

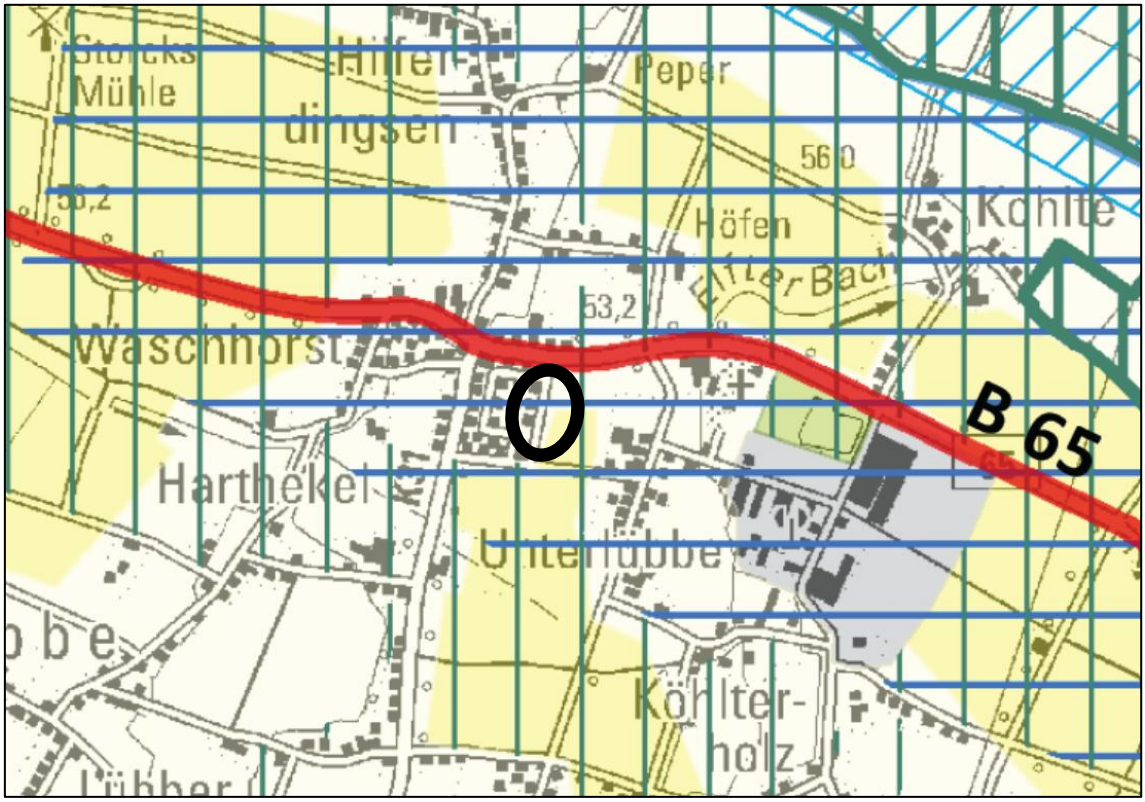



**Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan** (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für den Planbereich ein Dorfgebiet (MD) gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dar.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Da die vorliegende Bauleitplanung eine Festsetzung zu einem allgemeinen Wohngebiet trifft, wird zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig.

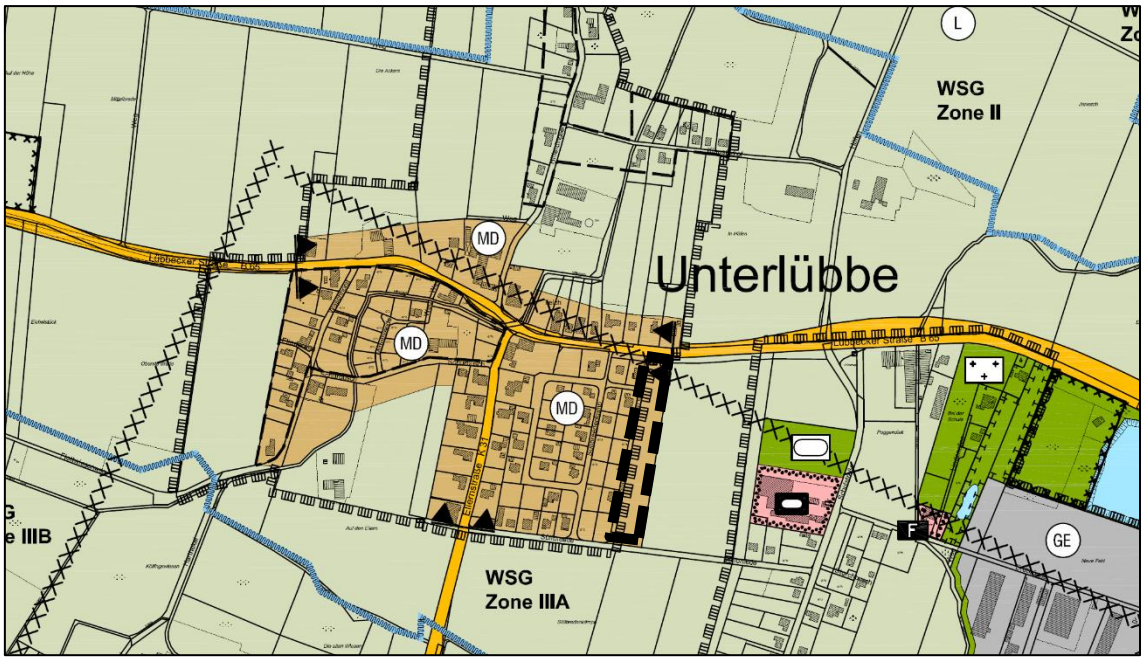



**Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan** (Quelle: Gemeinde Hille)

Im Rahmen der 16. Änderung wird die Darstellung im FNP in eine Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO geändert.

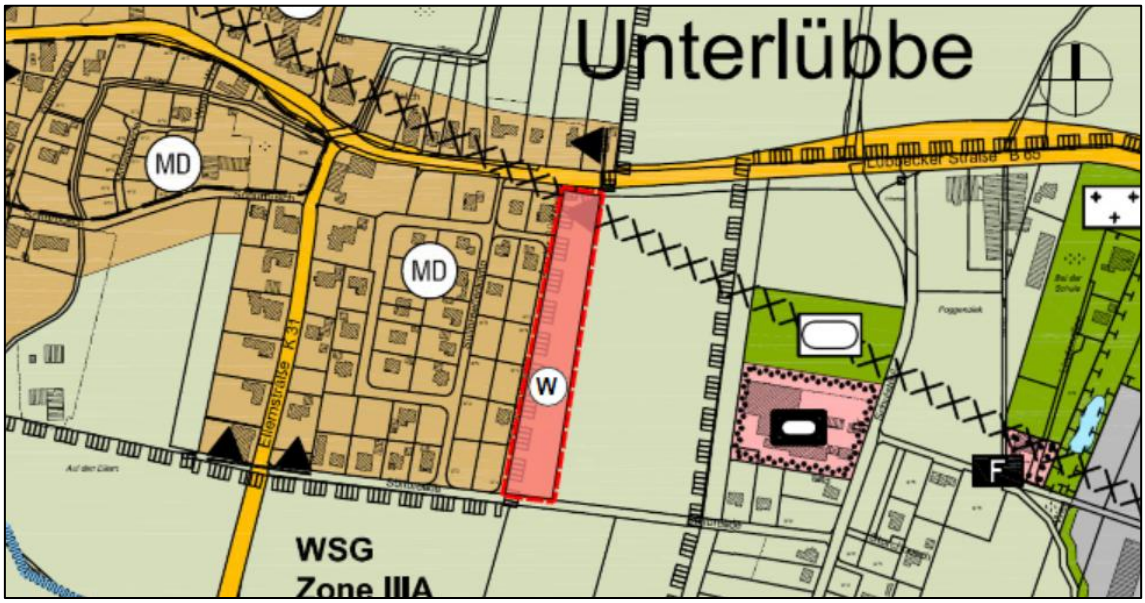



**Abbildung 4: 16. Änderung des Flächennutzungsplanes** (Quelle: Gemeinde Hille, o.9 Stadtplanung)

## 4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst bestehen keine Bebauungspläne.

Direkt westlich angrenzend zum Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 45 „Süllbreedenkamp“ aus dem Jahr 1995. Dieser setzt – entgegen der Darstellung des Flächennutzungsplanes – als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest und trifft weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

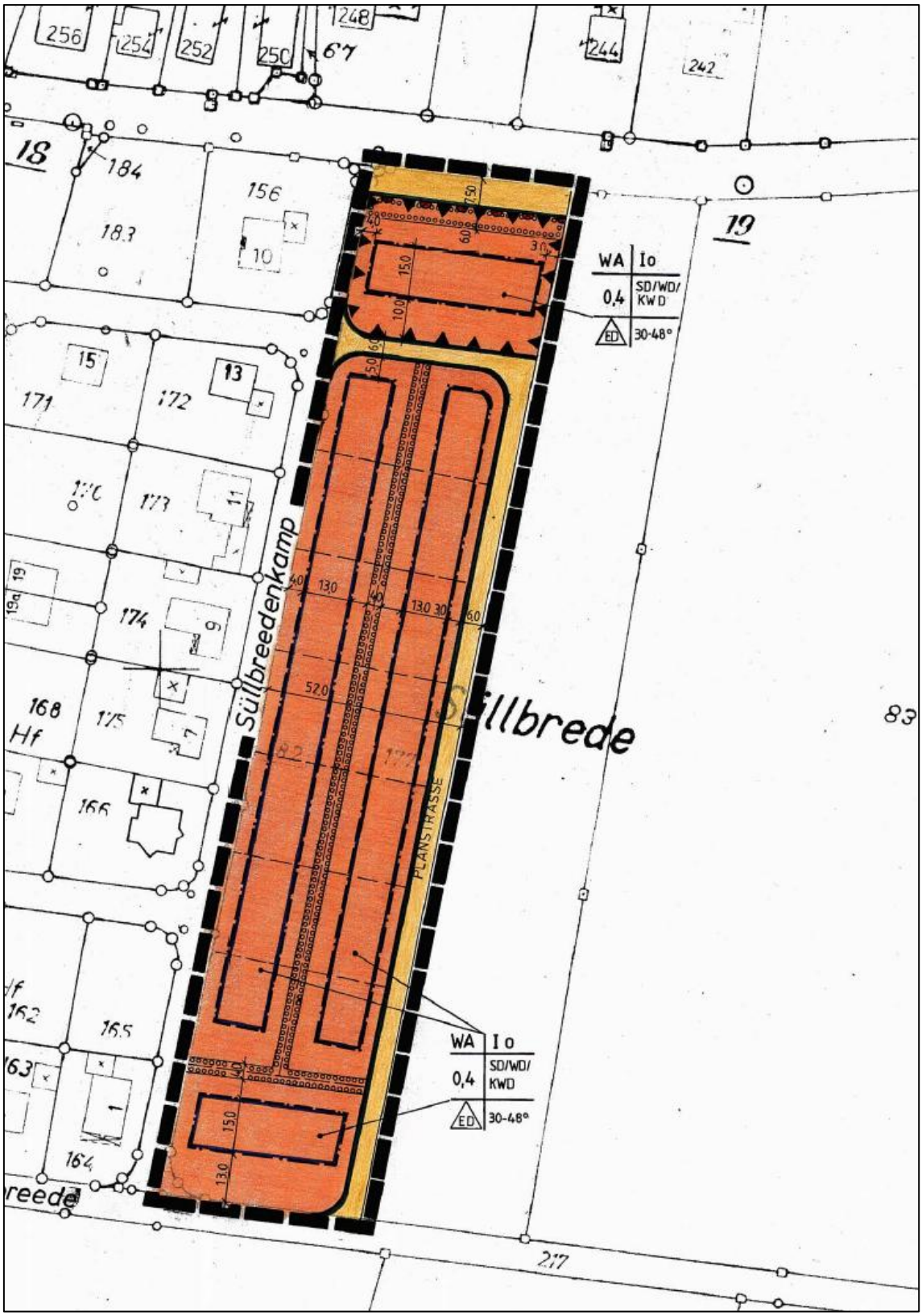



**Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 45 „Süllbreedenkamp“, 1995** (Quelle: Gemeinde Hille)

Weiter westlich wurde das Wohngebiet rund um den Süllbreedenkamp auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 16 „Süllbreede“ aus dem Jahr 1977 entwickelt. Es wurde ein Dorfgebiet mit überwiegender Wohnfunktion festgesetzt.

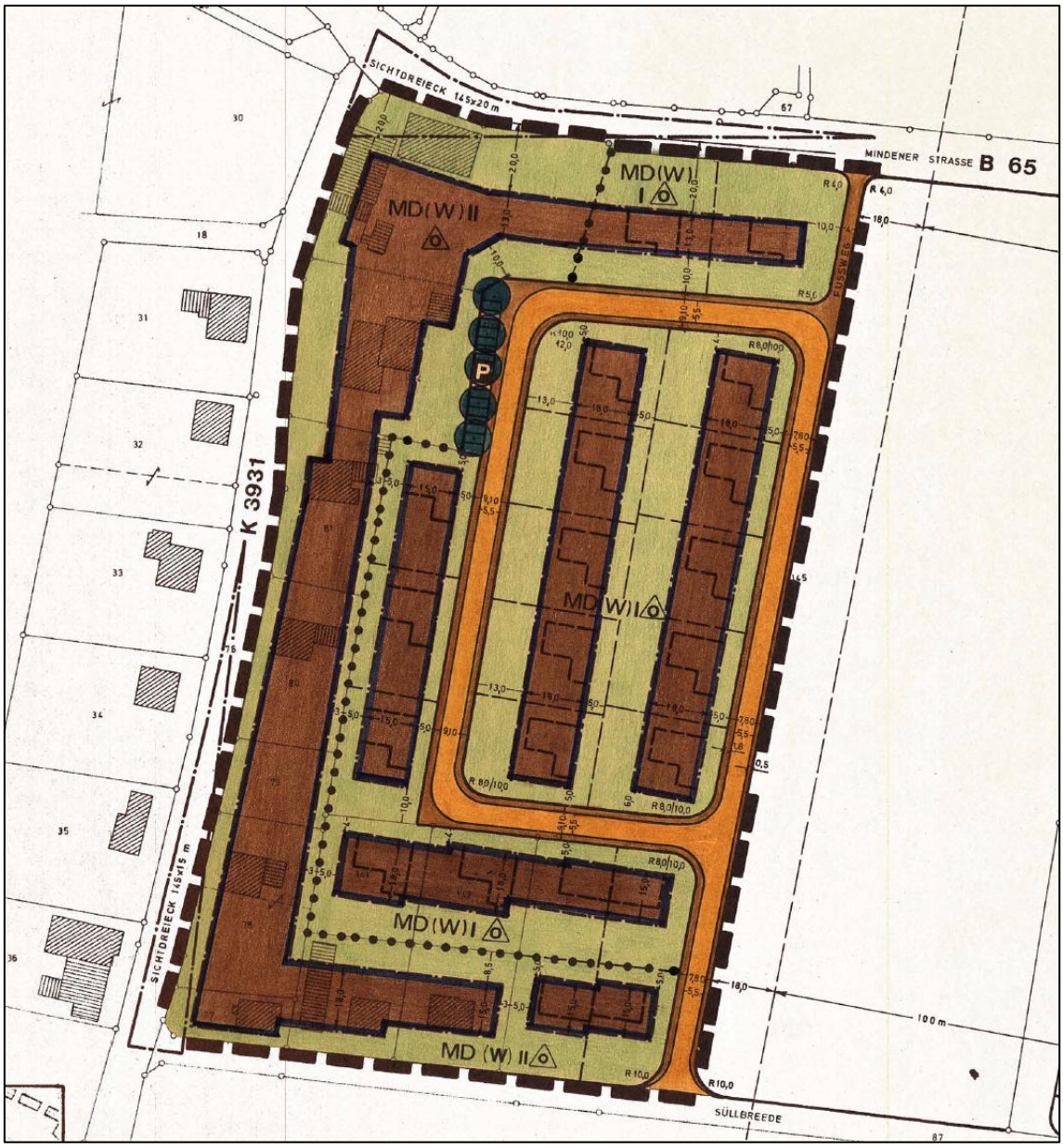



**Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 16 „Süllbrede“, 1977** (Quelle: Gemeinde Hille)

Die hier vorliegende Planung wird sich bei den Festsetzungen an den bestehenden Bebauungsplänen orientieren, sodass sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen wird.

## 4.4 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) gem. § 26 BNatSchG (Objektkennung: LSG-MI-00027).

Mit Überplanung der Teile des LSG durch einen Bebauungsplan tritt die Darstellung des zu Grunde liegenden Landschaftsplanes „Bastau-Niederung-Wickriede“ mit Festsetzung des LSG (L 3.3.1 Allgemeines Landschaftsschutzgebiet) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 20 (3) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW)) außer Kraft.

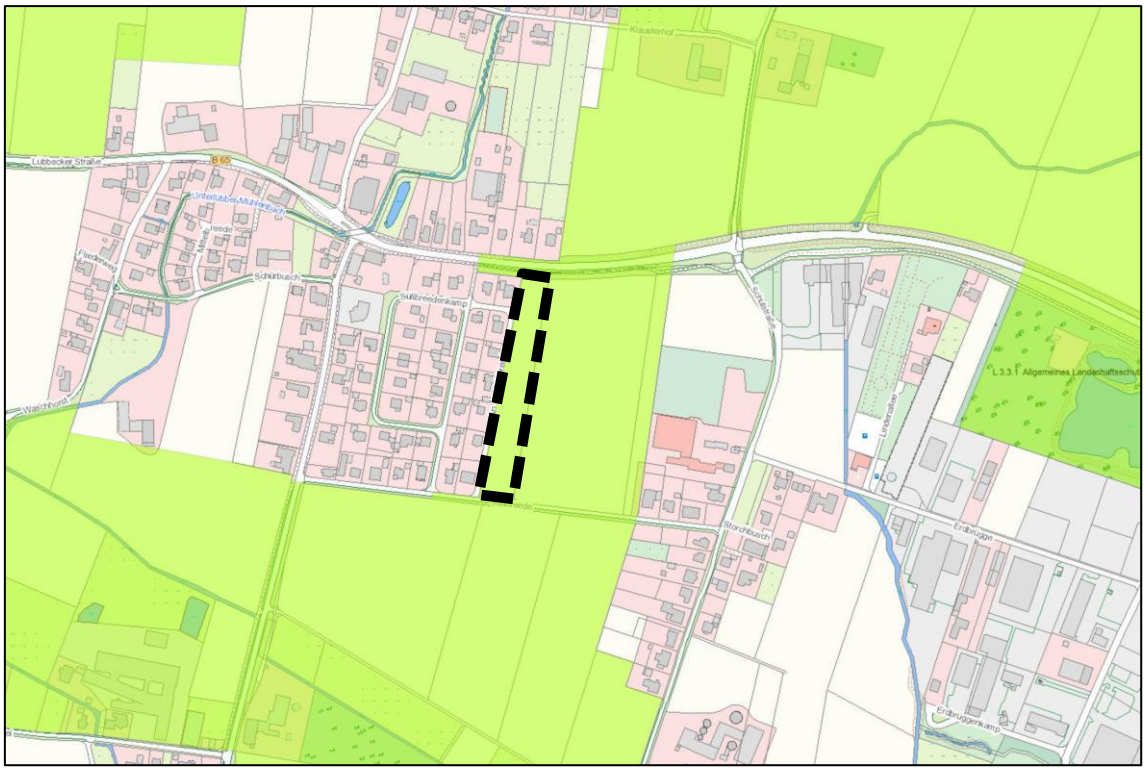



**Abbildung 7: Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet,** Darstellung LSG – grün (Quelle: GEOportal Kreis Minden-Lübbecke)

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten vor (Natura 2000; gem. § 1 (6) Nr. 7 b BauGB):

- Auf das rd. 1 km entfernte Vogelschutzgebiet „Bastauniederung“ (DE-3618-401) sind keine beeinträchtigenden Wirkungen erkennbar.
- Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt im Bereich des Wiehengebirges südwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 2 km (Natura 2000-Nr. DE-3718-301„Stollen Oberluebbe, Elfter Kopf“). Negative Auswirkungen auf dieses FFH-Gebiet sind auf Grund der Entfernung des Plangebietes zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.

## 5 INNENENTWICKLUNGSALTERNATIVEN

Da durch die vorliegende Bauleitplanung neues Baurecht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen entsteht, ist gem. § 1a (2) Satz 4 BauGB die Inanspruchnahme unter Ermittlung potenzieller Innenentwicklungsflächen und „vorrangiger“ Innenentwicklungspotenziale wie Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken zu begründen.

So befinden sich in der Ortschaft Unterlübbe zwar einige Flächen, auf denen eine sinnvolle Innenentwicklung vollzogen werden könnte, jedoch ist in der Vergangenheit seitens der Eigentümer kein Bau-, Entwicklungs- bzw. Veräußerungsinteresse geäußert worden, sodass diese Flächen für eine bauliche Entwicklung in der hier möglichen Größenordnung nicht zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus soll durch die vorliegende Planung die bereits vorhandene Infrastruktur durch eine beidseitige Bebauung an der Straße „An der Süllbreede“ ausgenutzt werden, indem bereits durch Bebauung geprägte und verkehrlich sowie technisch erschlossene

Bereiche auch planungsrechtlich einer Bebauung zugänglich gemacht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille für den Planbereich bereits ein Dorfgebiet gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dargestellt wird. Somit ist eine bauliche Nutzung für das Plangebiet bereits vorgesehen.

Über den gem. § 1a (2) Satz 2 BauGB „notwendigen Umfang“ bei der Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen wird nicht hinausgegangen, da hier nur eine moderate bauliche Entwicklung von einer Bebauungstiefe im Bereich einer vorhandenen Erschließung in Anspruch genommen wird und die landwirtschaftliche Nutzung der verbleibenden Ackerfläche nicht erheblich beeinträchtigt wird.

## 6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht eine Neubebauung mit einer Bautiefe vor, die von der bereits vorhandenen Straße „An der Süllbreede“ verkehrlich erschlossen wird.

Je nach Zuschnitt und Größe können ca. 12 Baugrundstücke entstehen.

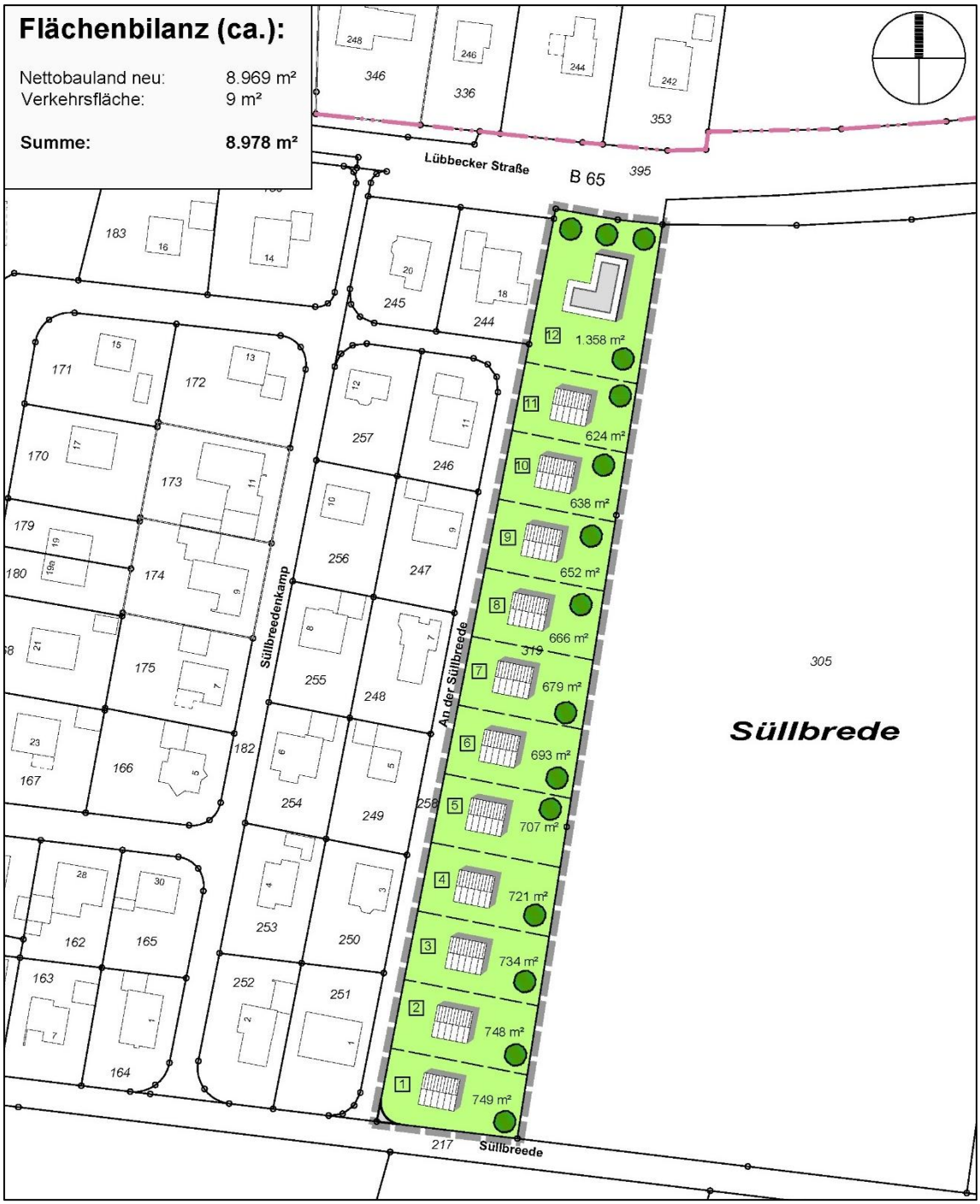



**Abbildung 8: Städtebaulicher Entwurf** (Quelle: o.9 Stadtplanung)

## 7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Darin sind gem. § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sich diese Nutzungen aufgrund ihres Flächenanspruches (Gartenbaubetriebe) und zu erwartenden Nutzungsintensität und des Verkehrsaufkommens (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen), dass sich z.T. bis in die Nachtstunden erstrecken kann, störend auf die vorhandenen, vorwiegend durch Wohnen geprägten Nutzungsstrukturen auswirken können.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 Grundflächenzahl

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt und damit der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO von 0,4 unterschritten. Mit der festgesetzten GRZ wird sich an den Verhältnissen in der näheren Umgebung orientiert und die Lage am Ortsrand gewürdigt.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, sodass insgesamt eine Versiegelung der Grundstücksflächen von bis zu 45 % zulässig ist. Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an.

### 7.2.2 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des WA-Gebietes auf max. zwei Vollgeschosse begrenzt. Die nähere Umgebung ist ebenfalls durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser geprägt, sodass sich das Plangebiet auch hinsichtlich der Höhenentwicklung und Kubatur der entstehenden Gebäude an die vorhandenen Strukturen anpassen wird.

Gleichzeitig erfolgt vor diesem Hintergrund eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, sodass die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin begrenzt wird. So werden die Gebäudehöhen im WA-Gebiet einheitlich auf 10 m über dem festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

Dieser für die Gebäudehöhe maßgebende Bezugspunkt wird im Bebauungsplan gem. § 18 BauNVO verbindlich zwischen 53,5 m NHN und 54,5 m NHN festgesetzt. Er orientiert sich an der tatsächlichen Geländehöhe, so dass sich eine hieran angepasste Höhenentwicklung ergibt.

Eine max. zweigeschossige Bauweise mit einer Gebäudehöhe von max. 10 m ermöglicht

insgesamt eine zeitgemäße (barrierefreie) Nutzung auch der oberen Geschosse und einer entsprechenden effektiven Grundstücksnutzung.

### 7.3 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, wie sie in den angrenzenden Wohnquartieren üblich ist. Darüber hinaus wird die Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, sodass im Plangebiet die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Hausgruppen nicht zulässig ist. Hierdurch soll eine Nutzung des Plangebietes in größeren Grundstücken erzielt und damit die bauliche Dichte der näheren Umgebung widergespiegelt werden. Reihenhäuser bzw. Kettenhäuser sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht typisch und daher unzulässig.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude demnach als Einzelhäuser oder Doppelhäuser mit seitlichem Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

### 7.4 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen halten im Plangebiet einen Abstand von 5 m zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen ein. Diese Abstände werden gehalten, um in Verbindung mit den Festsetzungen zu den „Flächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten)“ einen Beitrag zur Gestaltung des städtebaulichen Raumes entlang der Verkehrsflächen zu leisten (Kap. 7.5). Zum Fahrbahnrand der nördlich angrenzenden B 65 hält die Baugrenze einen Abstand von 20 m ein, um der Vorgabe aus § 9 (1) FStrG zu entsprechen.

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 Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen. 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.

### 7.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen / Vorgärten

Innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig.

Im Plangebiet wird parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen eine 5 m breite „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 erreichen und müssen mind. 3 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind hier allgemein zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, im Plangebiet eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen aus der flächenhaften Gestaltung und der Wirkung der diesen Bereich begrenzenden Gebäude. In diesem Profil wirken Garagen und geschlossene Wände von Carports störend, weil sie den großzügigen Eindruck des Straßenbildes mindern.

Darüber hinaus wird durch diese Festsetzungen gewährleistet, dass von den Grundstücken die freie Sicht auf die Verkehrsflächen gewahrt wird, so dass ein sicheres Ein- und Ausfahren auf und von den Grundstücken ermöglicht wird.

### 7.6 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die Straße „An der Süllbreede“ wird durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB gewährleistet.

Im Norden des Plangebietes sind zur B 65 / Lübbecker Straße Ein- und Ausfahrten unzulässig.

### 7.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG muss außerhalb von Ortsdurchfahrten die Entfernung von Hochbauten zu Bundesstraßen mindestens 20 Meter betragen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Aus diesem Grund wird eine entsprechende Bauverbotszone im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der festgesetzten Bauverbotszone ist die zuständige Straßenbauverwaltung (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen) zu beteiligen.

### 7.8 Grünordnerische Festsetzungen

#### 7.8.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Um das Plangebiet in das Landschaftsbild einzufügen und in diesem Rahmen den Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft verträglicher zu gestalten, wird im östlichen Übergangsbereich eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt, in der die Anpflanzung von einem hochstämmigen Obstbaum (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume), Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, pro angefangene 10 m Grundstücksbreite vorzunehmen ist.

Bei diesen Obstbaumpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:

**Apfelbäume:**

- Kaiser Wilhelm
- Schöner aus Boskoop
- Bohnapfel
- Jakob Lebel
- Klarapfel

**Birnbäume:**

- Gute Graue
- Gellerts Butterbirne
- Köstliche aus Charneux

**Kirschbäume:**

- Hedelfinger Riesenkirsche
- Große Schwarze Knorpelkirsche

**Zwetschgenbäume:**

- Hauszwetschge
- Wangenheimer Frühzwetschge

Weiterhin ist in dieser Fläche an der Grundstücksgrenze im Übergangsbereich zur freien Landschaft eine mind. 1,2 m hohe Schnitthecke aus standortgerechten und heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der zu pflanzenden Schnitthecken sind folgende standortheimische Arten zu empfehlen:

- Berberitze (Berberis vulgaris)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Weißdorn (Crataegus spec)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Schlehe (Prunus spinosa)

Bei der innerhalb der festgesetzten Anpflanzfläche entstehenden Obstbaumreihe handelt es sich um landschaftstypische, linienhafte Strukturen, die im Landschaftsraum der Gemeinde Hille weit verbreitet sind. Durch das Anpflanzen solcher landschaftstypischen Strukturen wird neben der Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild auch ein Beitrag zur Artenvielfalt geleistet. Zudem bieten die Obstgehölze auch einen Lebensraum für einheimische Tierarten, insbesondere für Insekten und Kleinsäuger.

Zudem kann bei einer solchen Festsetzung von einer hohen Akzeptanz der künftigen Bewohner des Gebiets ausgegangen werden, da die Festsetzungen die Grundstücksnutzung nicht zu stark einschränken und gleichzeitig eine Nutzung zu Gunsten der künftigen Bewohner ermöglichen (Obsternte).

Die Kombination der Anpflanzung von Obstbäumen mit der Anpflanzung einer Schnitthecke ergibt so entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine einheitliche, grünordnerische Abgrenzung und Übergangsbereich zwischen der Bebauung und der freien Landschaft.

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen. Innerhalb dieses Zeitraumes kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten soweit fortgeschritten sind, dass eine Gestaltung der Außenanlagen vorgenommen werden kann. Die angepflanzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Durch die Lage der Anpflanzfläche am Rand einer landwirtschaftlichen Fläche, wird auf die gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW geltenden Abstände zu diesen Flächen hingewiesen (Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m, Obstbäume je nach Art - 2-4 m.). Die Einhaltung dieser Pflanzabstände ist innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ möglich.

### 7.8.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, um einen Beitrag zur Grundbegrünung des Plangebietes zu leisten.

Folgende Arten werden hierzu empfohlen:

- Bergahorn (Acer pseudo-platanus)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Sandbirke (Betula verrucosa)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Traubenkirsche (Prunus padus)
- hochstämmige Obstbäume (z.B. Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume).

Die angepflanzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen.

## 8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Um bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten zu verwirklichen oder um die Eigenart oder den Eindruck von Baudenkmalen zu erhalten oder hervorzuheben, können die Städte und Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften besondere Anforderungen an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen u. ä. stellen. Rechtsgrundlage hierfür ist der § 89 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018).

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird hier notwendig, um dem Wohngebiet durch gestalterische Festsetzungen ein einheitliches optisches Erscheinungsbild in Bezug auf wichtige ortsbildprägende Kriterien unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Umgebung zu geben. Zu diesen Kriterien zählt auch die Schaffung einer einheitlichen Raumwirkung.

Um eine einheitliche Raumwirkung zu erzielen, die sowohl dem Plangebiet wie auch der Umgebung gerecht wird, werden daher Festsetzungen getroffen, die der Schaffung und Gestaltung dieses Raumes und seiner Wirkung dienen.

Neben den qualifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, haben auch die Gestaltung der Baukörper Wirkung auf diesen räumlichen Eindruck. Daher werden auch Festsetzungen zur Gestaltung dieser Baukörper getroffen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Verstöße gegen Bestimmungen dieser örtlichen Bauvorschriften können mit einem Bußgeld gem. § 86 BauO NRW 2018 geahndet werden.

### 8.1 Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung geneigter Dächer ist die Verwendung von glänzenden Eindeckungen unzulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigen können. Engobierte oder matt glänzende Edelengoben oder Glasuren sind zulässig.

Die Farben der Dacheindeckungen werden zudem auf die Farbtöne rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit beschränkt. Durch die Begrenzung auf diese für den Raum Hille typischen Farben der Dacheindeckungen sollen ortsuntypische Dachgestaltungen (z.B. blaue, weiße, grüne, graue oder gelbe Eindeckungen) ausgeschlossen werden.

### 8.2 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur und Glas zulässig.

Nicht zulässig sind Holzblockhäuser und die Verwendung von Baustoffimitationen (z.B. Klinker- oder Fachwerkimitationen), da diese zu einer gebietsfremden und untypischen Gestaltung der Baukörper führen würden.

Andere Baustoffe zur Fassadengestaltung (z.B. Zinkblech usw.) sind bis zu 1/2 der jeweiligen Außenwandfläche zulässig, um die Gestaltungsfreiheit der Bauwilligen nicht zu stark einzuschränken und eine individuelle Gestaltung auch mit modernen Gestaltungselementen zu ermöglichen.

### 8.3 Einfriedungen, Vorgärten und Gartengestaltung

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 (Straßenbild) geprägt wird. Dieser Freiraum ist ein wichtiger Bestandteil des Straßenbildes.

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb dieser Flächen gemessen ab natürlicher Geländeoberkante, max. 1,2 m betragen, um eine freie Sicht in den öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten und eine einheitliche Gestaltung der Grundstückseinfriedungen im Übergangsbereich zwischen privatem und öffentlichem Raum zu erzielen.

Die Einfriedungen innerhalb dieser Flächen sind als Schnitt- oder freiwachsende Hecken, Holzstaketenzäune, Stabgitterzäune oder Mauern im Farbton des Hauptgebäudes oder in Naturstein auszuführen.

Außerhalb der festgesetzten „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ können die Einfriedungen unter Berücksichtigung der einschlägigen Regelungen der BauO NRW und des Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW) frei gestaltet werden.

## 9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Die Belange von Natur und Landschaft spielen bei der vorliegenden Bauleitplanung eine besondere Rolle.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a BauGB dargelegt werden (Teil II der Begründung).

## 9.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Im Rahmen des Planverfahrens wird auch die gem. § 1a (3) BauGB gebotene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, in der der gegenwärtige planungsrechtliche Zustand des Plangebietes mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt werden wird. Die Bilanzierung ist in Teil II Umweltbericht enthalten.

Eine erste überschlägige Bilanzierung wurde bereits vorgenommen (Stand Vorentwurf).

Zur Ermittlung des Ausgleichs für erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt ist der Planungszustand dem Bestand gegenüberzustellen. Zur Bewertung der Biotoptypen und Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008) herangezogen.

**Tabelle 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

| **Bestand** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Code** | **Biotoptyp** | **Flächen-größe (m²)** | **Grundwert A** | **Gesamt-wert** |
| 3.1 | Acker, intensiv | 8.978 | 2 | 17.956 |
| 1.1 | Öffentliche Verkehrsfläche | 1.340 | 0 | 0 |
| **Summe** | | **10.318** | | **17.956** |
| | | | | |
| **Planung** | | | **Grundwert P** | |
| 1.1 | Versiegelte Fläche im WA (45 % der WA-Fläche) | 4.036 | 0 | 0 |
| 4.3 | Grünflächen im WA (55 % der GE-Fläche abzüglich Fläche zum Anpflanzen) | 3.643 | 2 | 7.286 |
| 7.4 | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Baumreihe + Gehölzstreifen) | 1.290 | 5 | 6.450 |
| 1.1 | Öffentliche Verkehrsfläche | 1.349 | 0 | 0 |
| | | | | |
| **Summe** | | **10.318** | | **13.736** |
| | | | | |
| Kompensationsdefizit (Planung - Bestand) Werteinheiten | | | | **-4.220** |

Aus der Gegenüberstellung des Bestandswertes (17.956 Punkte) und des Planungswertes (13.736 Punkte) ergibt sich (Stand Vorentwurf) ein **Kompensationserfordernis von 4.220 Punkten.**

*Die externe Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Planverfahren bestimmt.*

## 9.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die artenschutzrechtlichen Belange, die sich durch die Anwendung des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben, zu berücksichtigen.

*Aus diesem Grund wird im weiteren Planverfahren der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.*

# 10 ERSCHLIESSUNG

## 10.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straßen „An der Süllbreede“ und „Süllbreede“. Es sind keine neuen Planstraßen anzulegen.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestellen an der Lübbecker Straße „Waschhorst“ und an der Ellernstraße „Sparkasse“ angeschlossen. Hier verkehren der BürgerBus Hille (Linie 526) sowie der Regionalbus 517.

## 10.2 Abwasserbeseitigung

In der angrenzenden Straße „An der Süllbreede“ sind ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal im Trennsystem verlegt. Die neuen Gebäude im Plangebiet können an dieses Trennsystem angeschlossen werden.

Die vorhandenen Kanäle sind für die zusätzlichen Abwasserfrachten ausreichend dimensioniert.

## 10.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch die Gemeinde Hille sichergestellt.

## 10.4 Energieversorgung

Der örtliche Energieversorger stellt den für das Vorhaben erforderlichen Strombedarf bereit.

## 10.5 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet kann an die in der Straße „An der Süllbreede“ vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen werden. Hierüber ist über die vorhandenen Wasserentnahmestellen (Hydranten) auch die Versorgung mit Löschwasser mit einer Entnahmeleistung gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 von mind. 48 m³/h gewährleistet.

# 11 HINWEISE

## 11.1 Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL – Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 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 Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer

sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) DSchG NRW).

### 11.2 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.

### 11.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Trinkwasserschutzgebietes „Hille-Köhlte“ in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Köhlte vom 24.02.1986 (ABl.: Reg. Dt. 1986, S. 31-35) zu beachten.

### 11.4 Gebäudeinterne Telekommunikationsanschlüsse

Neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, sind gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten.

### 11.5 Außen- und Straßenbeleuchtung

Um beleuchtungsbedingte Beeinträchtigungen für Tiere zu vermeiden, werden für die Außen- und Straßenbeleuchtung die Verwendung abgeschirmter Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und insektenverträglichen Leuchtmitteln, z.B. LED mit warm-weißer Lichtfarbe, empfohlen.

## 12 FLÄCHENBILANZ

**Tabelle 2: Flächenbilanz**

| Art der Nutzung | Bestand ca. | Planung ca. |
|---|---|---|
| Fläche für Landwirtschaft | 8.978 m² | 0 m² |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0 m² | 8.969 m² |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 1.340 m² | 1.349 m² |
| **Gesamt, ca.** | **10.313 m²** | **10.318 m²** |

## 13 KOSTEN

Der Gemeinde Hille entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Minden, 05.01.2026

……

O. Schramme, Dipl.-Ing.

**Fachgutachten:**
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Östlich An der Süllbreede“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- *Fachbeitrag Artenschutz folgt im weiteren Planverfahren*

Die Gutachten sind bei der Gemeinde Hille, Am Rathaus 4, 32479 Hille zu den Dienststunden einsehbar.

# TEIL II: UMWELTBERICHT

Entsprechend dem Baugesetzbuch (BauGB) ist für alle Bauleitplanungen im Regelverfahren ein Umweltbericht zu erstellen. Nach § 2a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

*Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu äußern.*

*Die Ergebnisse dieser Beteiligung werden in die Umweltprüfung zum Entwurf des Bebauungsplanes einfließen.*

Im Vorgriff für den noch ausstehenden Umweltbericht wurde eine Schutzgutbetrachtung auf Basis der gegenwärtig vorliegenden Informationen durchgeführt:

### Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch wird anhand der Kriterien Leben, Gesundheit und Wohlbefinden beurteilt.

Das Plangebiet liegt am Rande des bestehenden Siedlungsbereiches und kann in die vorhandenen verkehrlichen und technischen Infrastrukturen eingebunden werden.

Es ist gut an die dörflichen Infrastrukturen in Unterlübbe angebunden (z.B. Sportangebote, Kindertagesstätte). Zudem liegt das Plangebiet in günstiger Lage zu den Naherholungsgebieten des Mittellandkanals, des Wiehengebirges und Hiller Moores.

Temporär können landwirtschaftliche Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen von den umliegenden Ackerflächen auf das Plangebiet einwirken.

Mögliche Beeinträchtigungen treten zudem in Form von Lärm und ggf. Erschütterungen während der Erschließung des Plangebietes (z.B. Erschließungsarbeiten) und der Bauphase der Wohnhäuser auf. Diese Immissionen sind ebenfalls temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Aufgrund der Lage an der B 65 können im nördlichen Teil des Plangebietes Verkehrslärmimmissionen auftreten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen ist nicht erkennbar.

### Schutzgut Tiere

Das Plangebiet ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung und einer sich daran anschließenden Wohnbebauung und der damit verbundenen anthropogenen Vorbelastung geprägt.

Brutvorkommen von typischen Offenlandarten, wie z.B. dem Kiebitz mit seinen hohen Fluchtdistanzen, sind aufgrund der nahen Lage zum bestehenden Siedlungsbereich und dem damit fehlenden typischen Offenlandcharakter nicht zu erwarten. Darüber hinaus können sämtliche Gewässerarten und Arten der strukturreichen Kultur- und Auenlandschaften aufgrund abweichender Habitatansprüche ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist insgesamt lediglich als Nahrungshabitat für Gäste aus

strukturreicheren Gebieten zu klassifizieren. Ein Ausweichen dieser Arten auf umliegende Flächen v.a. im Süden ist möglich.

Durch die Anlage von Hausgärten in den nicht überbauten Teilen des Bebauungsplangebietes werden sich gegenüber der bislang ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung strukturreichere Bereiche entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können. Darüber hinaus wird im Rahmen der Planung östlich der Wohnbebauungen eine Obstbaumwiese angelegt.

Die Auswirkungen auf die Tierwelt sind auch unter Aspekten der biologischen Vielfalt betrachtet als gering einzuschätzen.

**Schutzgut Pflanzen**

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Durch die Herstellung der Gebäude mit Nebenanlagen geht die landwirtschaftliche Fläche verloren und wird tlw. durch neue Hausgärten mit entsprechenden Bepflanzungen in einer größeren Biodiversität ersetzt.

Zudem wird durch die grünordnerischen Festsetzungen eine Grundbegrünung im Plangebiet sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen ist nicht erkennbar.

**Schutzgut Fläche**

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden bisher landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen. Die Flächen werden für eine wohnungsbauliche Nutzung zugänglich gemacht und dürfen bis zu 45 % versiegelt werden.

Das Plangebiet liegt jedoch angrenzend an den bestehenden Siedlungsbereich mit vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen, so dass das Plangebiet sinnvoll zur Auslastung dieser vorhandenen Strukturen beitragen kann. Durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße und vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen kann die Flächeninanspruchnahme auf das für die Bebauung erforderliche Maß begrenzt werden. Eine Inanspruchnahme am Siedlungsrand gelegener und noch nicht in die vorhandenen Infrastrukturen integrierter Flächen kann so vermieden werden.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Fläche in Form der neu ermöglichten Bodenversiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

**Schutzgut Boden**

Die Böden im Plangebiet sind dem Bodentyp Pseudogley zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet. Für die Versickerung im Zwei-Meter-Raum ist der Boden als „staunass“ klassifiziert.[1]

Die Veränderung der Bodenoberfläche durch die Versiegelung des Bodens in den Bereichen, die durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen und die Erschließungsstraßen überbaut werden, sind als erheblich einzustufen, da diese Bereiche erstmalig überbaut werden. In den überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

[1] Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen mit Basisauswertungen, Krefeld, 2017

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (BBodSchG vom 17. März 1998, LBodSchG vom 9. Mai 2000)

überwiegend verloren.

In den übrigen Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden (mind. 55 % des WA), bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten. Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden in Form der neu ermöglichten Bodenversiegelungen werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Gemäß § 202 BauGB i.V.m. der DIN 18915 wird darauf hingewiesen, dass der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

**Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Hille-Köhlte“. Bei Beachtung der entsprechenden Wasserschutzgebietsverordnung sind keine negativen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zeigt auf, dass im Plangebiet keine erhöhte Gefahr durch Starkregenereignisse ausgeht. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets, der außerhalb der Baugrenzen liegt, kommt es im extremen Starkregenfall zu einer Wassereinstautiefe von 10 bis 30 cm.

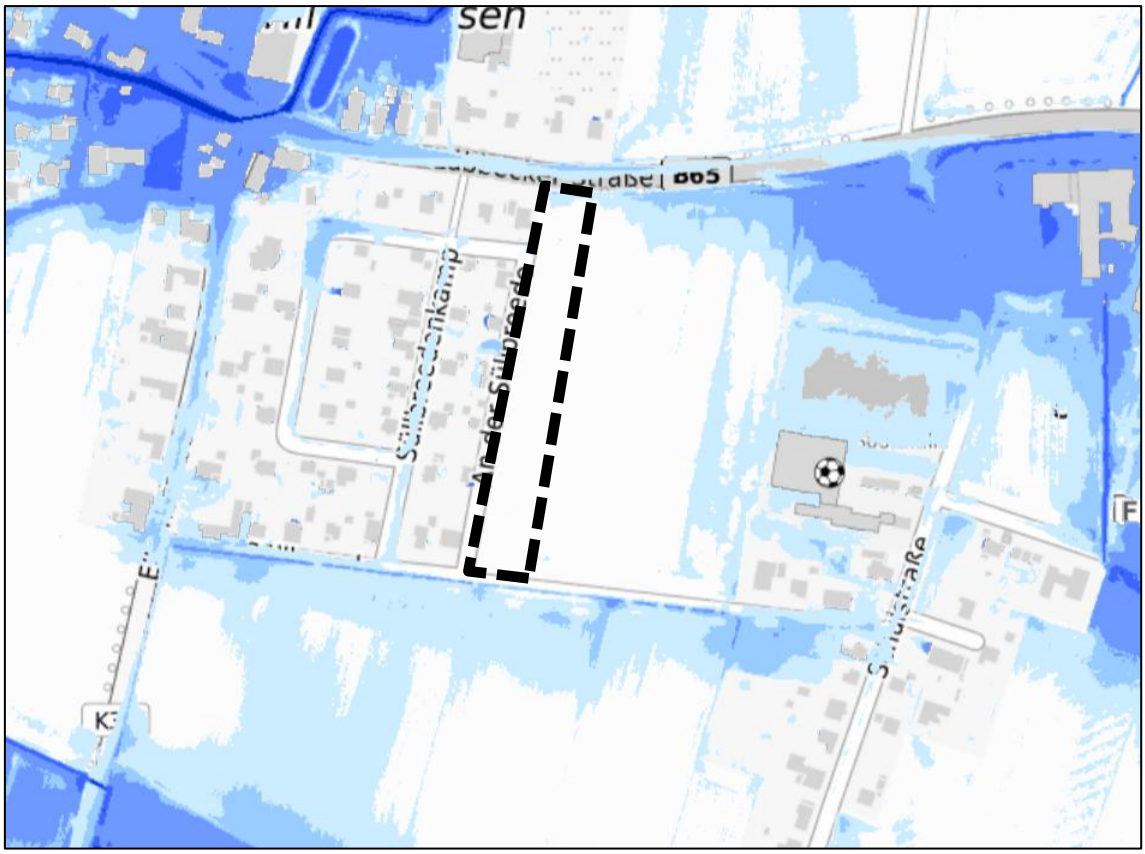


**Abbildung 9: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, Wasserhöhen extremes Ereignis** (Quelle: Klimaatlas NRW)

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser durch die Planung ist nicht erkennbar.

**Schutzgut Klima / Luft**

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet im atlantischen Klimabereich. Der Raum Hille weist als Teil des Norddeutschen Flachlandes alle klimatischen Merkmale eines Gebietes in der Westwindzone der mittleren Breiten auf. Das Wetter ist wechselhaft und unbeständig. Die Sommer sind nur mäßig warm, die Winter bleiben meist mild, damit ist die Jahresschwankung der Temperatur relativ gering.

Die Klimaverhältnisse im Flachland zeichnen sich durch relativ hohe durchschnittliche Jahrestemperaturen (10,2 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 720 mm/a aus.[2] Zum Wiehengebirge im Süden nehmen die Niederschläge bis auf 850 mm/a zu.

Stadtklimatisch betrachtet liegt das Plangebiet in einer Zone, die durch eine Wohnbebauung in offener Bauweise mit anschließenden Gärten und landwirtschaftliche Flächen geprägt ist.

Die geplante Bebauung führt durch Versiegelung zu einer Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse. Hinsichtlich des Meso- und Makroklimas sind aufgrund der Kleinflächigkeit der Maßnahme keine signifikanten Veränderungen zu erwarten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Anlagen

[2] Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas, Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 05.01.2026

zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an und auf den Gebäuden grundsätzlich verpflichtend (gem. § 42a BauO NRW).

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/Luft ist nicht erkennbar.

**Schutzgut Landschaft**

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten sowie Ackerflächen geprägt.

Von der freien Landschaft aus wird das Plangebiet wahrnehmbar sein, kann aber durch die grünordnerischen Festsetzungen und sich dort entwickelnder Gehölzstrukturen in das Landschaftsbild integriert werden.

Die künftige Bebauung wird sich in die bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich „An der Süllbreede“ einfügen.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Landschaft ist nicht erkennbar.

**Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Bodendenkmäler gem. § 2 (5) DSchG NRW sowie Baudenkmäler gem. § 2 (2) DSchG NRW sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Fern- oder Sichtbeziehungen zu anderen, außerhalb des Plangebietes liegenden Denkmälern werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Dennoch kann ein Vorkommen von archäologischen Funden oder Befunden nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Durch die Regelungen des DSchG NRW (Meldepflicht) können ggf. auftretende Funde oder Befunde geborgen oder gesichert werden.

Bei Gewährleistung der Sicherung von archäologischen Funden oder Befunden werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut erkennbar.

**Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

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