

Gemeinde Hille

Sachbereich 3.1 Planung und Entwicklung

Bebauungsplan Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“

Begründung

Teil I: Städtebaulicher Teil

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss

08.01.2026

Aufgestellt in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem Sachbereich 3.1 Gemeinde Hille



Planungsbüro Rinteln

Stadtplanung

Landschaftsplanung

AM SPIELPLATZ 2, 31737 RINTELN

TEL. 05262-99033, FAX 05262-99035

E-MAIL: ILB.Rinteln@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	4
1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit	4
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit	5
2. Beschreibung des Plangebiets	6
2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	6
2.2 Gebiets-/Bestandssituation	6
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
2.4 Erschließung	9
2.5 Planunterlage	11
3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung	12
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.3 Landschaftsplanung	13
4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	14
4.1 Naturschutzgebiete	14
4.2 Natura 2000	15
4.3 Geschützte Biotop	15
4.4 Planungsrelevante Arten (LINFOS)	15
5. Weitere zu berücksichtigenden Belange	15
5.1 Trinkwasserschutz	15
5.2 Immissionsschutz	16
5.3 Bodenbelastungen und Bodenfunktionen	17
5.4 Benachbarte Bebauungspläne	17
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	18
6. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte	18
6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	18
6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen	19
6.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept	20
6.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	21
7. Grundzüge der Planfestsetzungen	21
7.1 Art der baulichen Nutzung	21
7.2 Maß der baulichen Nutzung	22
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	23
7.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	24
7.5 Grünordnerische Festsetzungen	24
7.6 Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB)	25
7.7 Sonstige Festsetzungen	25
7.8 Hinweise	25
8. Flächenbilanz	27
III. Umweltbelange	28
9. Umweltprüfung	28
10. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	28
11. Artenschutz	28
IV. Auswirkungen des Bebauungsplanes	31
12. Auswirkungen auf die Umwelt	31
12.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter	31
12.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)	31
13. Soziale Auswirkungen	31
14. Stadtplanerische Auswirkungen	31
15. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen	31
16. Auswirkungen auf die Infrastruktur	31
V. Verfahren	32
17. Verfahrensablauf	32

Abbildungen

Abb. 1:	Abgrenzung Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	4
Abb. 2:	Übersicht (Ohne Maßstab)	5
Abb. 3:	Darstellung der Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet (Maßstab 1 : 2.500)	6
Abb. 4:	Umgebung des Geltungsbereiches (Maßstab 1 : 2.500)	7
Abb. 5:	Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab).....	9
Abb. 6:	Lage der Abwasserleitung (ohne Maßstab)	10
Abb. 7:	Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab)	11
Abb. 8:	Darstellung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1: 10.000).....	13
Abb. 9:	Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)	14
Abb. 10:	Wasserschutzgebiet im Umfeld des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	15
Abb. 11:	Umgebende Bebauungspläne (ohne Maßstab)	17
Abb. 12:	Entwurf Feuerwehrgerätehaus (ohne Maßstab)	18
Abb. 13:	Potenzielle alternative Standorte in Südhemmern (ohne Maßstab).....	19

Abkürzungen

@LINFOS	Landschaftsinformationssammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
FFH-RL	Flora-Fauna-Habitat - Richtlinie
FNP	Flächennutzungsplan
LANUV	Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
LNatSchG	Landesnaturschutzgesetz NRW
LSG	Landschaftsschutzgebiet
NSG	Naturschutzgebiet
WHG	Wasserhaushaltsgesetz

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Bauleitplanung ist die rechtsverbindliche Festsetzung einer *Fläche für den Gemeinbedarf* gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 1 Abs. 1, Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) sowie die Darstellung eines Dorfgebietes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden.

Es ist geplant, auf einer Fläche von 5.284 m² die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Feuerwehrgerätehausneubau für die Löschgruppen Nordhemmern und Südhemmern zu schaffen sowie auf einer Fläche von ca. 3.716 m² ein *Dorfgebiet* (MD) festzusetzen. Die Gesamtgröße des Bebauungsplanes beträgt somit 9.000 m².

Ziel der Gemeinde ist es, im Sinne des Gesetzes über Brandschutz, zum Schutz der Bevölkerung vorbeugende und abwehrende Maßnahmen zu gewährleisten

1. bei Brandgefahren (Brandschutz),
2. bei Unglücksfällen oder solchen öffentlichen Notständen, die durch Naturereignisse, Explosionen oder ähnliche Vorkommnisse verursacht werden (Hilfeleistung) und
3. bei Großeinsatzlagen und Katastrophen (Katastrophenschutz).

Mit der Zusammenlegung der Löschgruppen Nordhemmern und Südhemmern wird die Leistungsfähigkeit der Feuerwehr für die Zukunft gesichert.

Gleichzeitig soll ein nördlich der *Fläche für den Gemeinbedarf* vorhandenes Wohngebäude als *Dorfgebiet* (MD) festgesetzt werden, um eine rechtsverbindlich städtebauliche Darstellung des Gebäudes zu erreichen.

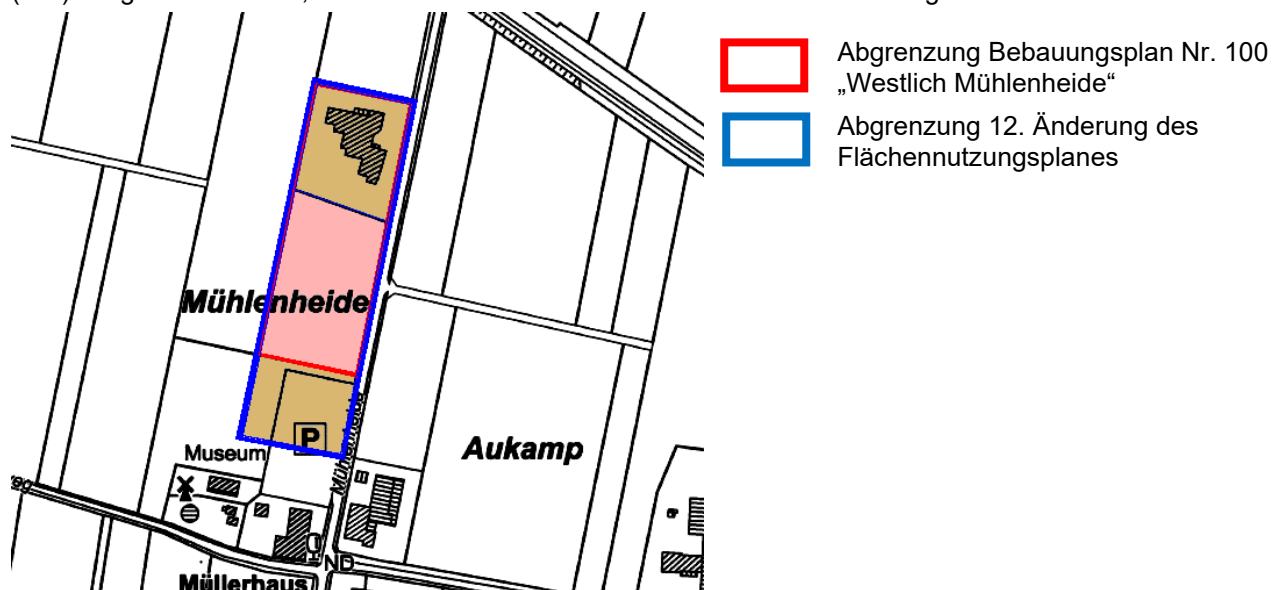


Abb. 1: Abgrenzung Bebauungsplan und Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Quelle: Gemeindeverwaltung Gemeinde Hille, Sachbereich 3.1

Gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1f können im Außenbereich im Falle der Änderung zu Wohnzwecken neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle entstehen.

Der Bestand an Mietwohnungen geht in Deutschland seit Jahren zurück. Bis 2027 stellt die Landesregierung NRW 10,5 Milliarden Euro bereit. Mit der Förderrichtlinie 2025 unterstützt das Land NRW mit Bundesfinanzhilfen bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Damit soll eine Trendwende herbeigeführt werden. Der Schwerpunkt der Förderung liegt auf dem Neubau und Erwerb von bezahlbaren Mietwohnungen sowie auf dem Neubau und Erwerb von selbst genutztem Eigentum. Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften und private Investoren erhalten eine Förderung, wenn sie Wohnungen dauerhaft zu bezahlbaren Konditionen zur Verfügung stellen.

Um in der großen Hofstelle mehr Wohnungen zu ermöglichen, soll für diesen Bereich der Bebauungsplan Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ neben der Fläche für die Feuerwehr im nördlichen Bereich ein *Dorfgebiet*

(MD) festgesetzt werden. Damit wird Wohnraum in Hille sowie gleichzeitig eine sinnvolle Nachnutzung alter Hofstellen gefördert.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit

Das zivilgesellschaftliche Engagement hat eine herausgehobene Bedeutung für die Gestaltung der Gemeinde und ist dementsprechend zu stärken und ist deshalb Anlass für den Bau des Feuerwehrgerätehauses.

Durch die Gemeinde Hille wurde eine Standort-Alternativprüfung durchgeführt; in der zunächst 7 Standorte in den Ortschaften Südhemmern in die nähere Auswahl gekommen sind. Näheres siehe Kapitel 6.2 Seite 18. Innerhalb der Suche wurden durch die Gemeinde bereits Flächen innerhalb von Landschaftsschutzgebieten nicht weiter betrachtet. Dadurch ist der Suchbereich bereits erheblich verkleinert worden.

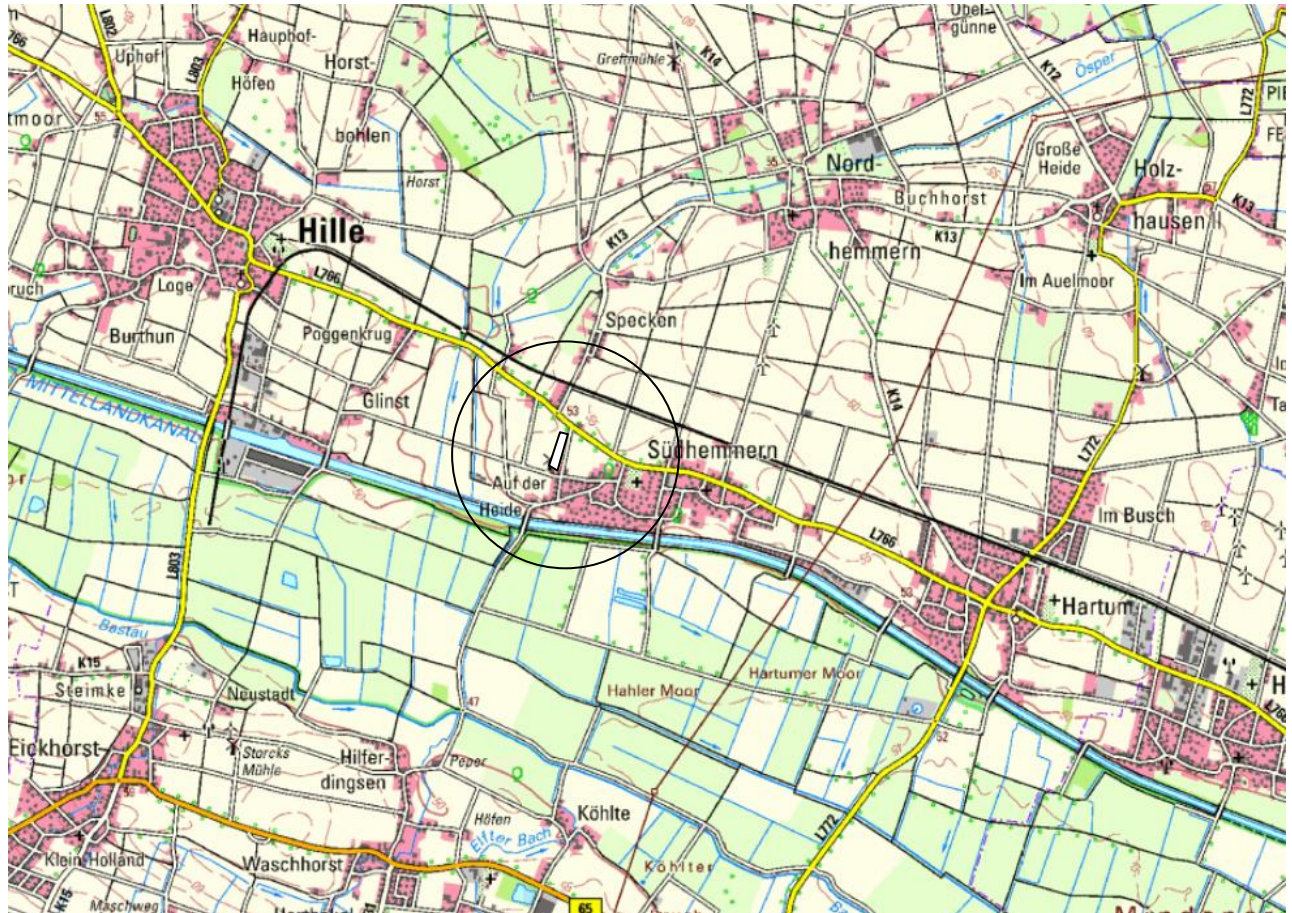


Abb. 2: Übersicht (Ohne Maßstab)

Quelle: Gemeindeverwaltung Gemeinde Hille, Sachbereich 3.1

Parallel zur Frühzeitigen Beteiligung wird eine Landesplanerische Anfrage bei der Bezirksregierung Detmold, Dezernat 31 –Regionalentwicklung- gestellt.

Insofern ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ der Gemeinde Hille, Ortschaft Hille auf den Flurstücken 324 und 325 und der Flur 2, Gemarkung Südhemmern zwingend notwendig, um das notwendige Baurecht für den Bau des Feuerwehrgerätehauses und die nördlich gelegenen Wohnungen zu ermöglichen.

Aus einsatztechnischen Gesichtspunkten wurde der Standort an den Nordrand der Ortschaft Südhemmern an der Mühlenheide (K 13) als grundsätzlich geeignet herausgearbeitet (vgl. Abb. 1), um als Standort für ein gemeinsames Feuerwehrgerätehaus der beiden Löschgruppen für die Ortschaften Südhemmern und Nordhemmern zu dienen. Von diesem Standort aus ist die Ortschaft Nordhemmern über die Kreisstraße K 13 „Nordhemmer Straße“ gut zu erreichen.

2. Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumliche Lage, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die Gemeinde Hille ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen mit derzeit ca. 16.000 Einwohnern und liegt im Norden Ostwestfalens im Kreis Minden -Lübbecke.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ der Gemeinde Hille, Ortschaft Südhemmern, umfasst Teile der Flurstücke 324 (teilweise) und 325 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Südhemmern mit einer Größe von 9.000 m² (vgl. Abb. 3).

Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans (B-Plan) leitet sich aus den Flurstücksgrenzen des in der Planzeichnung dargestellten Flurstücke ab. Die Flächen befinden sich in Privateigentum. Die *Fläche für den Gemeinbedarf* (Feuerwehr) geht bei Realisierung in Gemeindeeigentum über.



Abb. 3: Darstellung der Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet (Maßstab 1 : 2.500)

Quelle: Gemeindeverwaltung Gemeinde Hille, Sachbereich 3.1

2.2 Gebiets-/Bestandssituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Ackerfläche entlang der Straße *Mühlenheide* in der Ortschaft Südhemmern (Gemeinde Hille). Die Ackerfläche wird intensiv genutzt (vgl. Fotos 1-2, Seite 7-8). Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches umfasst eine ehemalige Hofstelle, die heute nur noch Wohnzwecken dient. Westlich erstreckt sich eine Ackerfläche und südlich schließt der Parkplatz der Heimatstube und der Windmühle Südhemmern an. Im Norden setzt sich das Grundstück des Hausbesitzers fort und im Osten verläuft die Straße „Mühlenheide“, von der aus das Feuerwehrgerätehaus auch erschlossen wird.



Abb. 4: Umgebung des Geltungsbereiches (Maßstab 1 : 2.500)

Quelle: Gemeindeverwaltung Gemeinde Hille, Sachbereich 3.1



Foto 1: Ackerfläche

Die Ackerfläche auf der linken Seite wird in Anspruch genommen. Das Wohnhaus im Hintergrund wird teilweise in die Bauleitplanung integriert. Hier finden aber keine Veränderungen statt. Die große Eiche ist in der Planzeichnung als zu erhaltender Baum festgesetzt.



Foto 2: Ackerfläche mit Blick auf die Windmühle

Im Hintergrund ist das Baudenkmal der Windmühle zu sehen. Der Parkplatz des Baudenkmals ist durch eine Baumhecke abgegrenzt.

Die Umgebung ist von Ackerflächen und Siedlungsflächen geprägt. An der Südgrenze zwischen Parkplatz und Ackerfläche befinden sich mehrere große Laubbäume. Das Privatgrundstück im Norden des Geltungsbereiches sind einige Bäume und Hecken vorhanden. Die Ackerfläche selbst bietet auf Grund ihrer Nähe zur Straße und zu den Wohngebäuden nur ungenügend Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Aufgrund der Habitatstrukturen im Umfeld kann sich das Gebiet als Lebensraum für Bodenbrüter, Hecken- und Gebüschbrüter sowie Baumbrüter eignen. Aufgrund der Siedlungslage ist ein Vorkommen planungsrelevanten Arten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Geltungsbereich kaum zu erwarten. Als Nahrungsraum kann die Ackerfläche jedoch für eine Vielzahl von Fledermäusen und Vogelarten genutzt werden.



Foto 3: Parkplatz südlich des Bebauungsplans

Der Parkplatz gehört zur Heimatstube und zum Mühlenmuseum. Dieser Bereich wird nur im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt und erfährt keinerlei Veränderungen.



Foto 4: Hecke als Abgrenzung zu Parkplatz

Zwischen der Hecke und dem Gelände, auf dem das Feuerwehrgerätehaus entstehen soll ist eine Parzelle, die als Zufahrt zur hinteren Ackerfläche dient. Sie bleibt so bestehen.



Foto 5: Wohnhaus im nördlichen Planbereich

Blick auf das Wohnhaus mit der großen Eiche. Hier werden weder bauliche noch sonstige Maßnahmen geplant und durchgeführt.



Foto 6: Wohnhaus

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille ist der Geltungsbereich als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (vgl. Abb. 5 Seite 9). Er soll im Parallelverfahren als *Fläche für den Gemeinbedarf* und als *Dorfgebiet* (MD) dargestellt werden.

Um den Bau des Feuerwehrgerätehauses planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der hiermit zur Vorlage kommt. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Mit Satzungsbeschluss ist dann das Baurecht für das Feuerwehrgerätehaus geschaffen.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Dorfgebiet dargestellt. Im Flächennutzungsplan soll der südlich angrenzende Parkplatz der Windmühle und der Heimatstuben, anders als im Bebauungsplanverfahren, auch als Dorfgebiet dargestellt werden.

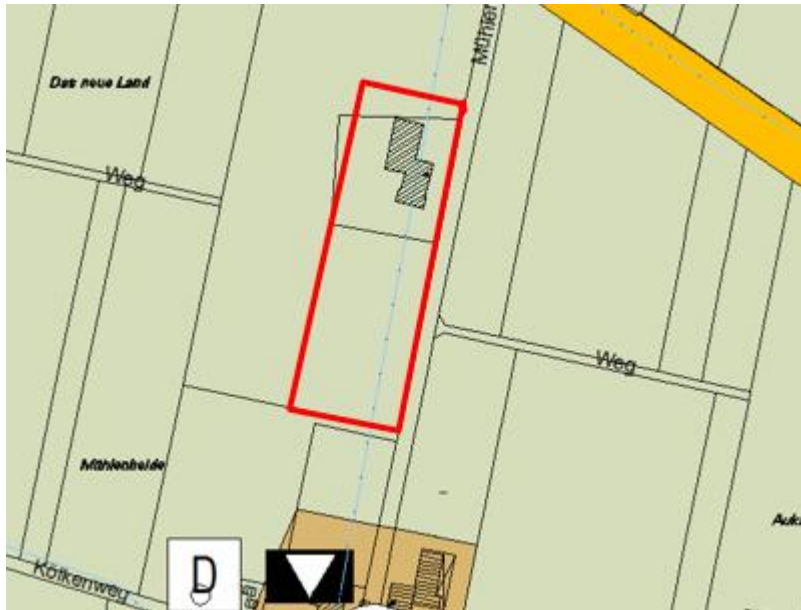


Abb. 5: Darstellung des Geltungsbereiches im Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Quelle: FNP der Gemeinde Hille vom 22.10.2012

2.4 Erschließung

Straßenseitige Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ der Gemeinde Hille, Ortschaft Südhemmern, wird über die Gemeindestraße „Mühlenheide“ erschlossen, die im Norden direkt an die Landesstraße L766 „Mindener Straße“ anschließt. Nach Süden kann über die Straße „Mühlenheide“ und die Straße „Südhemmer Heide“ der Mittellandkanal überquert werden, um so die südlich des Mittellandkanals liegenden Ortschaften zu erreichen. Im Dorfgebiet erfolgt nur eine Festsetzung des Bestandes. Es wird nicht mehr Verkehr generiert. Das neue Feuerwehrgerätehaus dient dem Katastrophenschutz. Es wird dadurch kein ständiger Verkehr erzeugt. Ein Großteil des Verkehrs bleibt in Südhemmern und muss nicht über die Landesstraße abfließen. Lediglich für Einsätze in Nordhemmern erfolgt eine Nutzung der Landesstraße. Der Verkehr auf der Landesstraße kann maximal im Katastrophenfall etwas beeinträchtigt werden. Ansonsten ändert sich vom Quell- und Zielverkehr nicht viel.

Im Jahr 2024 ist bei der Löschgruppe Südhemmern 20mal das LF 10 und 8mal das MTF ausgerückt und bei der Löschgruppe Nordhemmern 14mal das MLF und 5mal das MTF. Dies waren in 2024 insgesamt 47 Einsätze. Statistisch gab es alle 7,8 Tage ein Einsatz.

Abwasserentsorgung

Im Bereich des Grundstückes verläuft entlang der Straße „Mühlenheide“ keine Abwasserleitung. Erst weiter südlich auf Höhe des angrenzenden Parkplatzes beginnt ein Schmutzwasserkanal (vgl. Abb. 6, Seite 10). Nach Auskunft des Straßen- und Abwasserbetriebes der Gemeinde Hille kann dieser Schmutzwasserkanal in DN 200 aber problemlos um eine Halterung verlängert werden.

Trinkwasserversorgung

Im Bereich der „Mühlenheide“ verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ein Regenwasserkanal bzw. eine Ableitung ist in diesem Bereich laut Auskunft des Straßen- und Abwasserbetriebes der Gemeinde Hille nicht vorhanden, so dass das anfallende Regenwasser mittels Versickerung beseitigt werden muss. Das auf den Gebäuden, Zufahrten und Nebenanlagen/Gebäuden anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet kann z.B. in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet werden oder über Rigolen-, Mulden- oder sonstige Versickerungsanlagen beseitigt werden.

Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück wird die Errichtung einer Zisterne mit Überlauf in das Regenwasserrückhaltebecken oder eine sonstige Versickerungsanlage sowie und die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser (Bewässerung der Grünflächen) empfohlen.



Abb. 6: Lage der Abwasserleitung (ohne Maßstab)

Quelle: Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hille

Starkregen

Im Geltungsbereich können bei einem seltenen Starkregen sowie bei einem extremen Starkregen Wasserhöhen von bis zu 10 cm in den hellblau gekennzeichneten Bereichen stehen (vgl. Abb. 7, Seite 11).

Es wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise für die potentiell überfluteten Bereiche empfohlen.

Empfehlungen dazu können der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (Herausgeber: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Alt-Moabit 140, 10557 Berlin) entnommen werden.

Maßnahmen zum Schutz vor Starkniederschlagsereignissen auf dem Grundstück dürfen nicht den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindern. Genau so darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

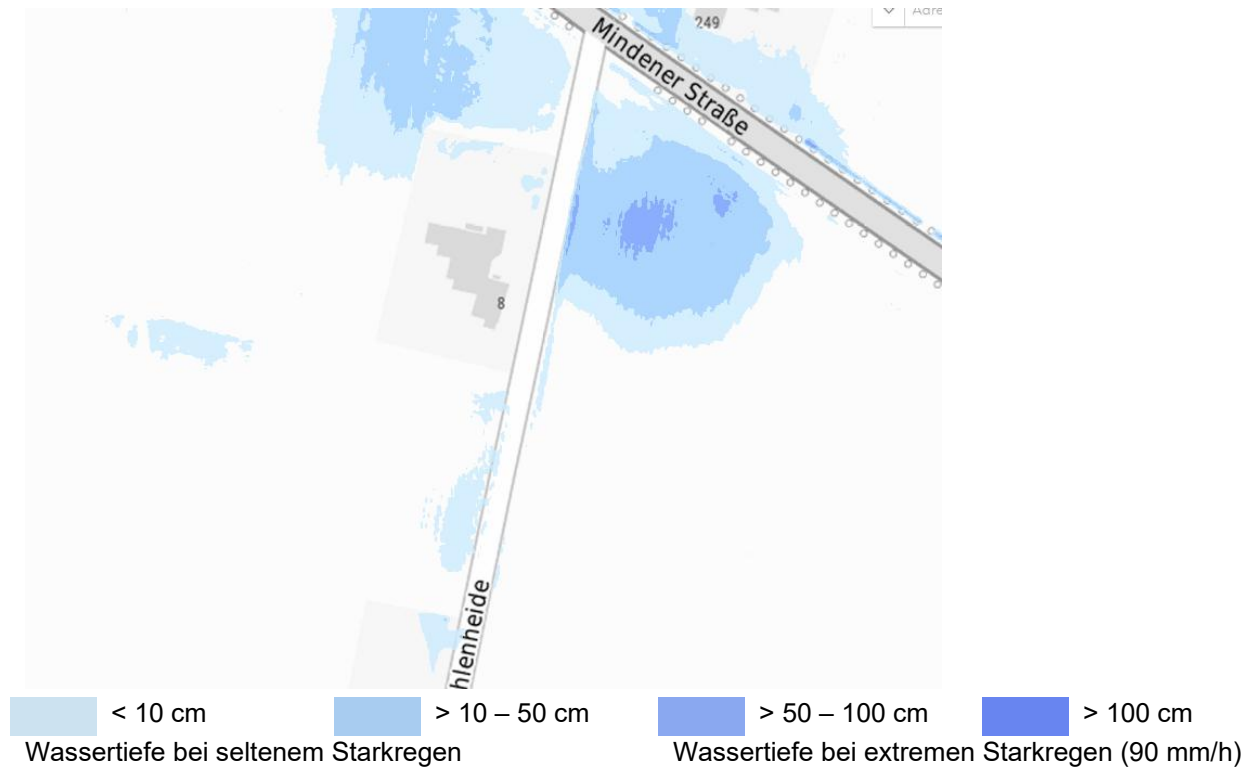


Abb. 7: Starkregenhinweiskarte für NRW des BGK (ohne Maßstab)

Quelle <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte>

Löschwasser

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln. Das Arbeitsblatt W 405¹ sieht für eine Bebauung mit einer Geschossigkeit von II einen Löschwasserbedarf von 48 m³/h vor. Hier wird davon ausgegangen, dass die Gefahr der Brandausbreitung gering ist. Dazu ist eine überwiegende Bauart mit feuerbeständigen oder feuerhemmenden Umfassungen und eine harte Bedachung notwendig.

Können diese 48 m³/h nicht aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden, muss durch eine Zisterne oder ähnliches das Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Elektroenergieversorgung

Der Übergabepunkt für das Feuerwehrgerätehaus ist im Plangebiet ist problemlos zu ermöglichen.

2.5 Planunterlage

Nach § 1 der Planzeichenverordnung (PlanzV) sind als Unterlagen für Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebiets in einem für den Planinhalt ausreichenden Grade erkennen lassen (Planunterlagen). Die Maßstäbe sind so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann.

Aus den Planunterlagen für Bebauungspläne sollen sich die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster, die vorhandenen baulichen Anlagen, die Straßen, Wege und Plätze sowie die Geländehöhe ergeben. Von diesen Angaben kann dann abgesehen werden, wenn sie für die Festsetzungen nicht erforderlich sind.

Für diesen Bebauungsplan werden als Kartengrundlage die DXF-Daten aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster verwendet. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1:1.000 erstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Hille, Ortschaft Südhemmern besteht aus der Planzeichnung mit den zeichnerischen Darstellungen gemäß PlanzV 90 im Maßstab M 1:1.000 und den textlichen Festsetzungen.

¹ **DVGW (2008):** Technische Regeln, Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.

Die Begründung zum Bebauungsplan ist der Planzeichnung beigelegt.

Bestandteile der Begründung sind der Teil 1: Städtebaulicher Teil und Teil 2: Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlage zum Umweltbericht.

3. Planerische Ausgangssituation und weitere rechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP)

Der Landesentwicklungsplan ist die planerische Grundlage der siedlungsstrukturellen Entwicklung für das Land Nordrhein-Westfalen in seiner Gesamtheit. Der aktuell geltende LEP wurde von der Landesregierung mit Zustimmung des Landtags als Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S. 122) beschlossen und zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. April 2024 (GV. NRW. 2024 S. 209; sog. „2. Änderung des LEP“). Inhaltliche Änderungen haben sich zudem aus Urteilen des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) vom 3. Mai 2022 (Az. 11 D 135/20.NE und weitere) und 21. März 2024 (Az. 11 D133/20.NE) ergeben, in denen mehrere Festlegungen der 1. Änderung des LEP für unwirksam erklärt wurden. Zudem hat das Bundesverwaltungsgericht in seinen Urteilen vom 10. November 2022 (Az. 4 A 15.20 und 4 A 16.20) den LEP-Festlegungen 7.2-3 und 7.3-1 keine strikte Bindungswirkung zuerkannt.

Mit der aktuell laufenden 3. Änderung wird insbesondere geprüft, inwieweit Städte und Gemeinden, die den Ausbau der Erneuerbaren Energien auf ihrem Gemeindegebiet besonders vorantreiben, über den LEP in ihren sonstigen nachhaltigen Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt werden können.

Aufgrund seiner Grobmaschigkeit weist er ausschließlich die allgemeinen von den Gemeinden bei der in dessen Zuständigkeit liegenden Bauleitplanung zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Landesplanung und Raumordnung aus.

Die Gemeinde Hille wird als „Grundzentrum“ eingeordnet.

Im Landesentwicklungsplan sind nur für die Ortschaften Hille (4.106 Einwohner), Hartum (1.727 Einwohner), Rothenuffeln (2.564 Einwohner) und Südhennern (2.228 Einwohner) Siedlungsräume dargestellt.

Regionalplan OWL

Der Regionalplan legt die Ziele für die Entwicklung der Flächen im Regierungsbezirk fest – also beispielsweise die Entwicklung von Wohn- und Gewerbestandorten unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes. Er ist das Ergebnis eines umfangreichen und komplexen Beteiligungsverfahrens.



Die Landesplanungsbehörde hat am 16. April 2024 den Regionalplan OWL im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen veröffentlicht.

Der Gemeinde Hille wird im Regionalplan 2024 die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.

Im Regionalplan ist der Bereich als *Landwirtschaftlicher Kernraum* ausgewiesen, der von Grundwasser- und Gewässerschutz überlagert ist (vgl. nebenstehende Abbildung).

Eine landesplanerische Anfrage erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung. Bei einer Voranfrage hat die Bezirksregierung Detmold, Dezernat 31 –Regionalentwicklung– keine Bedenken geäußert. Damit entspricht die Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Zielsetzung des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar.

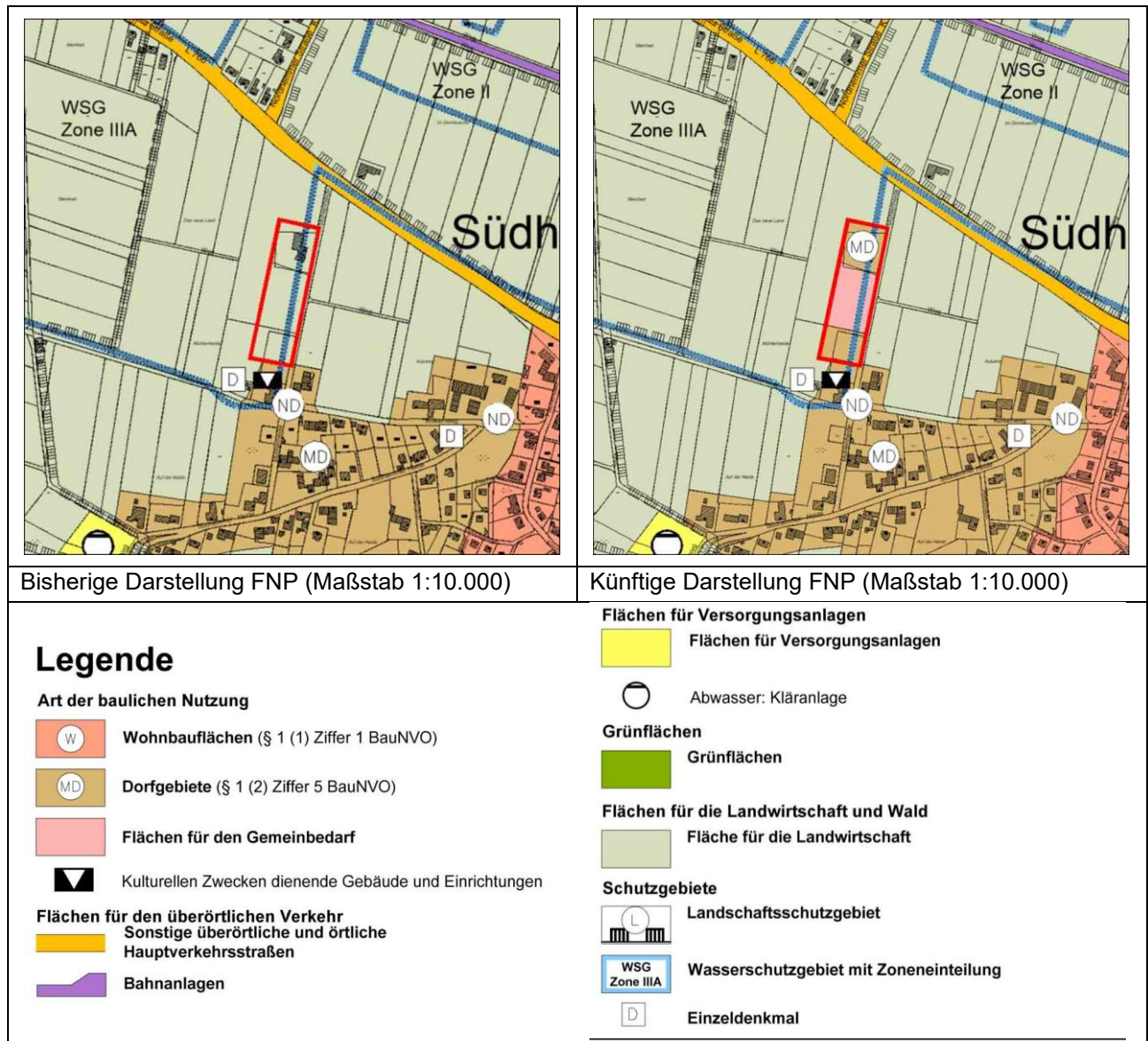


Abb. 8: Darstellung des Flächennutzungsplanes (Maßstab 1: 10.000)

Quelle: Gemeindeverwaltung Gemeinde Hille, Sachbereich 3.1

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille besteht in seiner genehmigten Fassung aus dem Jahr 2012.

Im gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille ist der räumliche Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ der Gemeinde Hille in der Ortschaft Südhemmern als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (vgl. Abb. 8).

Daher ist es erforderlich, dass im Zusammenhang der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ der Gemeinde Hille, Ortschaft Südhemmern zugleich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 der Gemeinde Hille, Ortschaft Südhemmern, erfolgt die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Er stellt die Fläche dann die Fläche für die Feuerwehr als *Fläche für den Gemeinbedarf* und die südlich und nördlich angrenzenden Bereiche als Dorfgebiet dar (vgl. Abb. 8).

3.3 Landschaftsplanung

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Landschaftsschutzgebiete LSG-3420-004 „LSG-Altkreis Minden“ und LSG-3518-001 „LSG-Allgemeine Landschaftsschutzgebiete“.

In den Textteilen der Landschaftspläne werden keine planungsrelevanten Arten aufgeführt.



Abb. 9: Landschaftsschutzgebiete im Umfeld des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

Quelle: <https://linfo.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfo/de/atlinfo>

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet

Es erfolgt keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes, da es sich um siedlungsgeprägte und siedlungsnahen Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes handelt.

Die Rahmenbedingungen zur langfristig gesicherten Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes werden nicht eingeschränkt. Das Entwicklungspotential bleibt unverändert.

4. Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Hier werden die im Nahbereich der Anlagen liegenden Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie schutzwürdige Biotope genannt, die im LINFOS dargestellt sind.

4.1 Naturschutzgebiete

Im näheren und weiteren Umfeld des Geltungsbereiches liegen keine Naturschutzgebiete.

Ca. 500 m südlich des Geltungsbereichs liegt das Naturschutzgebiet MI-003 „Bastauwiesen“

NSG Bastauwiesen

Die Schutzausweisung ist für das Naturschutzgebiet erforderlich

- zur Erhaltung und Wiederherstellung von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten bestimmter wildlebender Pflanzen und wildlebender Tierarten,
- aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen und erdgeschichtlichen Gründen,
- wegen der Seltenheit und besonderen Eigenart des Gebietes,
- zum besonderen Schutz und zur Entwicklung der Vogelarten, auf die sich Artikel 4 der Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie) bezieht, sowie regelmäßig vorkommender Zugvögel, die in diesem Teilbereich des EU- Vogelschutzgebietes 3618-401 "Bastauniederung" auftreten, und ihrer Lebensräume,
- das Gebiet ist für folgende Vogelarten, auf die sich Artikel 4 der EU- Vogelschutzrichtlinie bezieht, sowie für folgende regelmäßig vorkommende Zugvögel von gemeinschaftlichem Interesse:

Arten, die im Gebiet brüten:

Bekassine (*Gallinago gallinago*), Braunkehlchen (*Saxicola rubetra*), Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*), Großer Brachvogel (*Numenius arquata*), Kiebitz (*Vanellus vanellus*), Krickente (*Anas crecca*), Knäkente (*Anas querquedula*), Löffelente (*Anas clypeata*), Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*), Neuntöter (*Lanius collurio*), Pirol (*Oriolus oriolus*), Rohrweihe (*Circus aeruginosus*), Tafelente (*Aythya ferina*), Wachtelkönig (*Crex crex*), Wasserralle (*Rallus aquaticus*), Weißstorch (*Ciconia ciconia*), Wiesenpieper (*Anthus pratensis*), Zwergtaucher (*Tachybaptus ruficollis*)

Arten, die Nahrungsgäste bzw. Durchzügler sind:

Bruchwasserläufer (*Tringa glareola*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Grünschenkel (*Tringa nebularia*), Goldregenpfeifer (*Pluvialis apricaria*), Kornweihe (*Circus cyaneus*), Kampfläufer (*Philomachus pugnax*), Kranich (*Grus grus*), Rotmilan (*Milvus milvus*), Trauerseeschwalbe (*Chlidonias niger*), Uhu (*Bubo bubo*), Waldwasserläufer (*Tringa ochropus*), Wanderfalke (*Falco peregrinus*), Wespenbussard (*Pemis*

apivorus) (auf die Teilfläche des EU- Vogelschutzgebietes angepasster Auszug aus dem Natura 2000 Standarddatenbogen)

- sowie zur Bewahrung, Entwicklung und Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der folgenden Arten gemäß Anhang II der FFH- Richtlinie sowie deren natürlichen Lebensräume: Steinbeißer (*Cobitis taenia*), Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*).

Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet

Aufgrund der Entfernung und da keine Eingriffe in die Naturschutzgebiete erfolgen kommt es zu keiner direkten Beeinträchtigung der Naturschutzgebiete. Die Rahmenbedingungen zur langfristig gesicherten Erhaltung des Naturschutzgebietes und der Lebensräume für die genannten Tierarten werden nicht eingeschränkt. Das Entwicklungspotential bleibt unverändert.

4.2 Natura 2000

Im Plangebiet selbst und auch in näherer und weiterer Entfernung sind keine FFH-Gebiete vorhanden. Etwa 4 km weiter westlich befindet sich das FFH-Gebiet DE-3618-301 Großes Torfmoor, Altes Moor. Das Vogelschutzgebiet DE-3618-401 Bastaniederung befindet sich ca. 500 m südlich des Mittellandkanals.

4.3 Geschützte Biotope

Im Nahbereich und auch in weiterer Entfernung des Geltungsbereichs befinden sich keine geschützten Biotope.

4.4 Planungsrelevante Arten (LINFOS)

Im LINFOS-Informationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen sind für diesen Bereich keine planungsrelevanten Tierarten aufgeführt.

5. Weitere zu berücksichtigenden Belange

5.1 Trinkwasserschutz

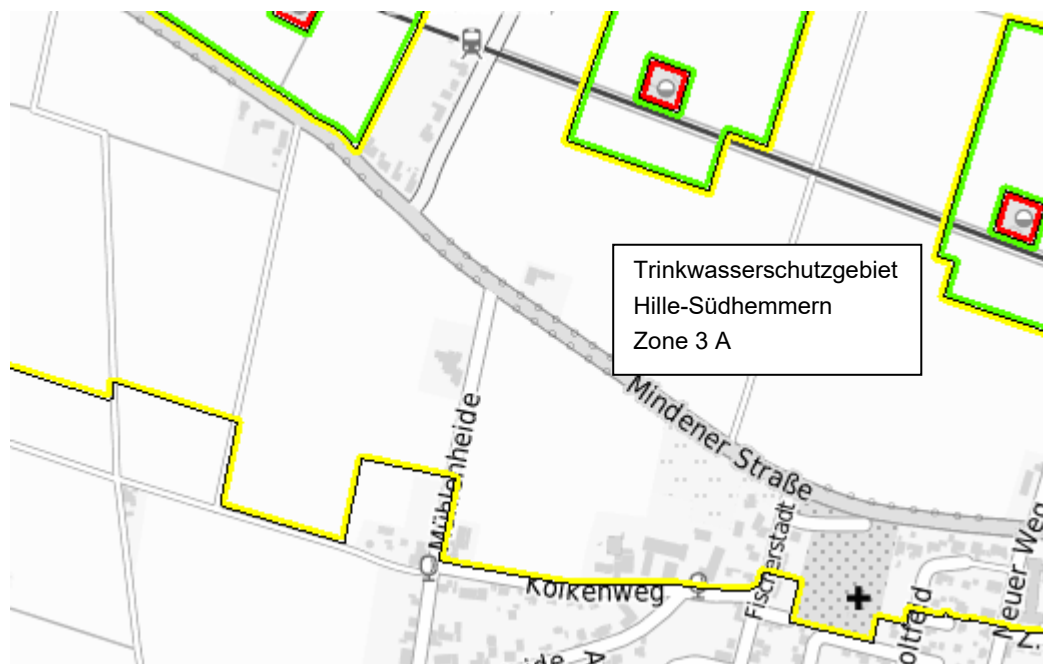


Abb. 10: Wasserschutzgebiet im Umfeld des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Quelle <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Hille-Südhemmern“ (vgl. Abb. 10), dass durch eine ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern (Wasserschutzgebietsverordnung) *Hille-Südhemmern* vom 28. April 2020 festgesetzt ist.

Die Zone III (weitere Schutzzone) soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Die Schutzzone III beschreibt das Einzugsgebiet für die Brunnen. Die Schutzzone III wird aufgrund der gegebenen hydrogeologischen Verhältnisse in zwei Zonen (III A und III B) unterteilt.

Weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und vor radioaktiven Verunreinigungen sind bei der Einhaltung aller technischer Vorschriften nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

Lärmbelastung durch das Feuerwehrgerätehaus

Als besondere Ausprägung des Gebotes der Rücksichtnahme wirkt insbesondere der § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Er bestimmt, dass im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ansonsten zulässiges Vorhaben unzulässig sind, wenn sie

- nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen
- wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder dessen Umgebung unzumutbar sind
- oder wenn sie sich solchen Belästigungen oder Störungen aussetzen.

Diese Voraussetzung erfüllt das Baugebiet nicht. Im Bebauungsplan wird eine *Fläche für den Gemeinbedarf* festgesetzt. Der Bau des Feuerwehrgerätehauses entspricht also der Eigenart des Baugebietes.

Lärmbelastungen für die Anwohner gehen nur bei Einsätzen der Feuerwehr aus. Die beziehen sich auf die Zufahrt von Privatautos zum Einsatz und der Ab- und Zufahrt der Feuerwehrfahrzeuge. Diese temporären Störungen führen nicht zu einer dauerhaften Lärmbelastung.

Die Leitsätze eines Urteils vom 29.03.2022 - BVerwG - 4 C - 6.20ECLI:DE:BVerwG:2022:290322U4C6.20.0 lauten folgendermaßen:

Leitsätze:

1. Ein Feuerwehrgerätehaus ist eine Anlage für Verwaltungen im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
2. Ein Feuerwehrgerätehaus, das nach Größe und Ausstattung maßgeblich auch dem effektiven Brandschutz in der näheren Umgebung dient, ist im allgemeinen Wohngebiet gebietsverträglich.
3. Ein Grundstücksnachbar hat keinen Anspruch auf eine ermessensfehlerfreie Entscheidung über die Erteilung einer Ausnahme nach § 34 Abs. 2, § 31 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

Zudem kommen mehrere Lärmgutachten zu folgenden Aussagen für Einsätze in der Nacht:

Die nächtlichen Feuerwehreinsätze werden sich auf wenige Ereignisse im Jahr beschränken. Zwar handelt es sich bei den Notfalleinsätzen streng genommen nicht um ein seltenes Ereignis gem. TA Lärm /1/, da sie weder planbar sind, noch auf maximal 10 Nächte im Jahr beschränkt werden können. Jedoch kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse von 55 dB(A) nachts noch keine gesundheitsschädlichen Umwelteinflüsse vorliegen, so dass aus sachverständiger Sicht eine Beurteilung der Ergebnisse aufgrund der Seltenheit der nächtlichen Einsätze in Anlehnung an die TA Lärm Nr. 7.2 /1/ erfolgen könnte. Der für seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm /1/ geltende Immissionsrichtwert von 55 dB(A) nachts wird um mind. 2 dB bei Einsätzen ohne Martinshorn unterschritten. Im Rahmen der Abwägung kann bei der Beantwortung der Frage nach der Sozialadäquanz der Geräusche im Zusammenhang mit unregelmäßig stattfindenden nächtlichen Notfalleinsätzen (ohne Martinshorn) hilfsweise mit dem Hinweis argumentiert werden, dass die Richtwerte für seltene Ereignisse von 55 dB(A) nachts nicht überschritten werden und die Geräusche damit grundsätzlich zumutbar und von den Anwohnern hinnehmbar sind.

Gemäß § 38 der StVO darf das Blaulicht in Kombination mit dem Martinshorn nur dann verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden. Jedoch ist nicht bei jedem Einsatz der Freiwilligen Feuerwehr höchste Eile geboten.

Zusatzverkehrslärm

Der durch den Neubau des Feuerwehrgerätehauses zu erwartende zusätzliche Verkehr wird sich wie bereits heute unmittelbar von der „Mühlenheide“ in das umgebende, klassifizierte Straßennetz verteilen, ohne das (Wohn-)Siedlungsbereiche gequert werden müssten. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass hier keine schallgutachterliche Untersuchung des Zusatzverkehrslärms erforderlich ist.

Die mit der Errichtung neuer Anlagen verbundenen Auswirkungen sind temporär begrenzt und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume und Nutzungen.

Sonstige Immissionen

Die Belastung durch sonstige Immissionen entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen bei einem Feuerwehrgerätehaus in gut durchlüfteter Außenbereichslage. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) liegen nicht vor. Landwirtschaftliche Betriebe mit ggf. relevanter Tierhaltung bestehen im näheren Umfeld nicht. Durch die temporäre Nutzung der Einrichtung entsteht keine andauernde Immissionsbelastung.

Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

5.3 Bodenbelastungen und Bodenfunktionen

Nach derzeitigem Kenntnisstand (August 2025) befinden sich keine Altlasten im Planungsgebiet. Es handelt sich bei den Böden um fruchtbare Böden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion bzw. natürliche Bodenfruchtbarkeit. Daher wird

5.4 Benachbarte Bebauungspläne

In der direkten Umgebung des geplanten Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ der Gemeinde Hille in der Ortschaft Südhemmern befinden sich keine Bebauungspläne. Erst in weiterer Entfernung liegen Bebauungspläne, die überwiegend *Allgemeines Wohngebiet* oder *Dorfgebiet* festsetzen

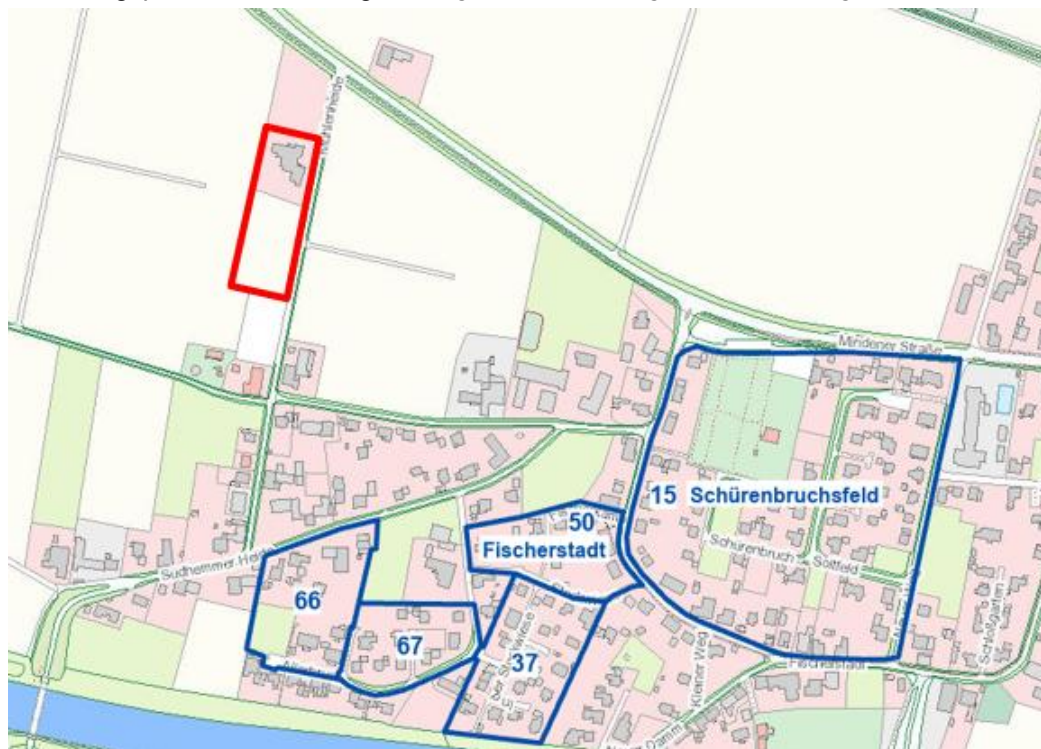


Abb. 11: Umgebende Bebauungspläne (ohne Maßstab)

Quelle: <http://geo.kreisMinden-Lübbecke.de/bplan-auskunft.html>

II. PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

6. Entwicklung der Planungsüberlegungen und informelle Planungskonzepte

6.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Die städtebauliche Konzeption, die diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, beruht auf der Absicht, für die beiden Löschgruppen Nordhemmern und Südhemmern einen gemeinsamen Standort zu entwickeln von dem aus alle potenziellen Einsatzorte schnell erreicht werden können.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind eine Feuerwehr sowie ergänzend sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen zulässig.

Mit der Festsetzung soll eine Nutzung zumindest von Teilen des Feuerwehrgebäudes durch örtliche Vereine (Sportvereine, Deutsches Rotes Kreuz, Singgruppen etc.) ermöglicht werden.

Die Höhe soll die umstehenden Gebäude nicht überragen und wird daher auf 9 m bezogen auf den Geländebezugsunkt von 53,6 m NHN festgesetzt.

Die Zufahrt erfolgt über die Straße *Mühlenheide*. Der nördliche Bereich stellt eine Bestandsbebauung dar, die so erhalten werden soll.



Abb. 12: Entwurf Feuerwehrgerätehaus (ohne Maßstab)
Quelle: Gemeinde Hille

Auf dem Grundstück für die Feuerwehr sind die Stellplätze vorgesehen, die nach Baurecht erforderlich sind. Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind zur Erhöhung der Versickerungsfähigkeit mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,7 haben, z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Unabhängig von der Teilversickerung auf den Stellplatzflächen ist für das anfallende Regenwasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen soweit möglich r zu versickern oder zurückzuhalten.

Die Fläche soll durch eine Hecke eingegrünt werden.

Im Bereich des Dorfgebietes (MD) finden keine wesentlichen baulichen Veränderungen statt. Hier sollen die im Bestandsgebäuden vorhandenen und gegebenenfalls im Bestandsgebäude neu entstehenden Wohnungen planungsrechtlich gesichert werden.

6.2 Kurzdarstellung der betrachteten Planungsalternativen

Im Rahmen der 12. Änderung des FNP hat die Gemeinde Hille eine 'Landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG NRW' gestellt, der sie eine gemeindliche Standort-Alternativprüfung beigefügt hat. Insgesamt wurden 6 Standorte einer Überprüfung durch die Verwaltung der Gemeinde Hille überprüft und hinsichtlich ihrer Standorteignung bewertet (vgl. Abb. 13).

1. Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Südhemmern Flur 1 Flurstück 41 (Außenbereich),
2. Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Südhemmern Flur 1 Flurstück 12 (Außenbereich),
3. Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Südhemmern Flur 2 Flurstück 334,
4. Gemarkung Südhemmern Flur 4 Flurstück 198 in Größe von 1.289 m²,
5. Gemarkung Südhemmern Flur 4 Flurstück 138 in Größe von 3.006 m² und
6. Gemarkung Südhemmern Flur 1 Flurstück 198 und 289 in Größe von insgesamt 1.967 m².



Abb. 13: Potenzielle alternative Standorte in Südhemmern (ohne Maßstab)

Quelle: Gemeindeverwaltung Gemeinde Hille, Sachbereich 3.1

Die Flurstücke 41 und 12 liegen baurechtlich im Außenbereich und sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Aufgrund des Urteils des OVG Münster vom 21.03.2024 ist allerdings keine Überplanung von Grundstücksflächen im Außenbereich mit dem Ziel, diese einer Bebauung zuzuführen, möglich.

Im Entwurf der 2. Änderung des LEPs (Stand August 2024) wurde das Ziel 2.3 bereits an das Urteil angepasst. Unter **Ziel 2.3 Siedlungsraum und Freiraum** heißt es:

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten.

Zum einen wird hier keine Siedlungsentwicklung in Nähe des Ortteiles vollzogen, zu anderen werden in beiden Flächen landwirtschaftlich zusammenhängende Fläche zerschnitten.

Daher sind die Flächen auch unter dem Aspekt und der Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichte und somit für den Bau eines Feuerwehrgerätehauses nicht geeignet.

Die in der Abb. 13, Seite 19) dargestellte Fläche weist ähnlich gute Eigenschaften wie die Fläche auf, auf der das Feuerwehrgerätehaus errichtet werden soll. Die Eigentümerin des Flurstücks 334 wollte nicht an die Gemeinde eine Grundstücksfläche veräußern, sondern wollte mit Ihrer Firma selbst auf dem Grundstück ein Feuerwehrgerätehaus nach den Richtlinien der Gemeinde errichten und dieses dann der Gemeinde zur Nutzung überlassen. Da dies nicht im Interesse der Gemeinde ist, ist auch hier kein Erwerb zustande gekommen.

Die Realisierung des Projektes wäre auf den Flurstücken 198 und 138 nur realisierbar gewesen, wenn beide Grundstücke erworben wären. Da diese Grundstücke im Innenbereich liegen und die Kaufpreisvorstellungen der Grundstückseigentümer und der Gemeinde weit auseinandergingen, war auch hier keine Umsetzung möglich.

Der Eigentümer der Flurstücke 198 und 289 hatte kein Interesse am Verkauf der Grundstücke. Bei weiterer Betrachtung wäre der Bau eines Feuerwehrgerätehauses auf den Grundstücksflächen aufgrund der Grundstücksgröße ebenfalls nicht möglich gewesen.

So hat sich der Gemeinderat letztendlich für diesen Standort entschieden.

6.3 Landschaftsplanerisches Konzept / Umweltkonzept

Das landschaftsplanerische Konzept bezieht sich in erster Linie auf die Eingrünung des Geltungsbereiches sowie der Erhaltung wertvoller Baumbestände. Dies dient in erster Linie der Einbindung in die Landschaft.

Die unbebauten Flächen des bebauten Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Schottergärten sind nicht erlaubt.

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden. Leuchten sind möglichst niedrig anzubringen und nach unten auszurichten. Eine Strahlwirkung nach oben und in den angrenzenden Gehölzbestand ist unbedingt zu vermeiden.

Das auf den Stellplätzen des Grundstückes anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen oder zurückzuhalten und zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu nutzen. Dies ist in der Baugenehmigung zu klären.

Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens eine Bautätigkeit auszuschließen. Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind für Glasflächen ab 5 m² Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Publikation „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ anzuwenden.

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) vorzusehen.

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirt-

schaftliche Belange entgegenstehen. In der Mühlenheide befindet kein Regenwasserkanal. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Regenwasserrückhaltemaßnahmen zu klären.

6.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar. Eine wichtige Funktion erhält der Flächennutzungsplan aus § 8 Abs. 2 BauGB, wonach die unmittelbar rechtsetzenden Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan bildet somit die erste Stufe im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches mit der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) als erster Stufe und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanung) als zweiter Stufe.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Hille als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt (vgl. Kap. 3.3, Abb. 8). Das Grundstück steht derzeit noch im privaten Eigentum.

Mit der hier zur Vorlage kommenden Planung soll als *Fläche für Gemeinbedarf* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und als *Dorfgebiet* (MD) festgesetzt werden.

Um die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu erreichen, muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

7. Grundzüge der Planfestsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ im Vollverfahren werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzung für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

Dem Klimaschutz wird zum einen durch die Längsausrichtung des neuen Gebäudes in Nord-Südrichtung Rechnung getragen. Der Kaltluftstrom fließt von Süden nach Norden um Südhemmern herum und wird durch das neue Gebäude nicht beeinträchtigt. Durch die Bepflanzung der Parkplätze und ein flächenhaftes Pflanzgebot wird für eine gute Durchgrünung der Fläche für Gemeinbedarf gesorgt. Für das Dorfgebiet wird der für das Kleinklima wichtige alte Eiche als zu erhalten festgesetzt.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Als Art der baulichen Nutzung wird eine *Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr* festgesetzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind eine Feuerwehr sowie ergänzend sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports und Nebenanlagen zulässig.

Die Zulässigkeit von anderen Nutzungen als Feuerwehr soll eine Mehrfachnutzung von Teilen des Feuerwehrgerätehauses beispielsweise durch Vereine ermöglichen.

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne der § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zwei der allgemein zulässigen nach § 5 Abs. 2 und die in § 5 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im festgesetzten „Dorfgebiet“ abweichend definiert. So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Die Gemeinde grenzt damit erheblich störende und flächenverbrauchende Gewerbebetriebe aus. Damit wird ein Fokus auf die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und eventuelle Wohnbaunutzung gesetzt. Damit wird auch der vorhandenen Nutzung Rechnung getragen. Tankstellen sind in diesem Gebiet weder städtebaulich vertretbar, noch sind diese erforderlich, da es in diesem Gebiet keinen Bedarf gibt und es im gesamten Gemeindegebiet ausreichend Tankstellen gibt. Gartenbaubetriebe sind im Bereich des Dorfgebietes nicht erwünscht, da solche Betriebe in der Regel einen sehr hohen Flächenverbrauch nach sich ziehen und diese Betriebe mit den gewachsenen städtebaulichen Strukturen nicht vereinbar sind.

Vergnügungsstätten jeder Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peepshows, Privatclubs, Dirnenunterkünfte u. ä.) werden ausgeschlossen, da solche Betriebe aufgrund ihres Charakters und ihrer mitunter grellen Außengestaltung einen negativen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild ausüben können. Dies gilt insbesondere in der hier gegebenen Lage am Ortsrand des Ortsteils Südhemmern. Außerdem werden diese Nutzungen dem Planungsziel der Vorhaltung von einem Dorfgebiet vorrangig für Betriebe, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen und Wohnungen, nicht gerecht.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch die Angabe von Vollgeschossen, Grundflächenzahl und Höhe festgesetzt. Die Festsetzung der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl und der Höhe finden sich in jedem durch die Nutzung definierten Planungsbereich.

Um der Intention der Gemeinde Rechnung zu tragen, im Randbereiches des Ortes Verdichtung zur Entwicklung des Feuerwehrgerätehauses sowie für Wohnbebauung im Dorfgebiet zuzulassen, orientieren sich die Werte für die Grundflächenzahl an der in § 17 BauNVO vorgeschlagenen Obergrenze (Orientierungswert) von 0,7 für das Sondergebiet und 0,6 für das Dorfgebiet.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl in der Fläche für den Gemeinbedarf wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,7 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO ist nicht zulässig.

Die Grundflächenzahl im Dorfgebiet wird gemäß § 16 (2) BauNVO auf 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist gemäß § 19 Abs. 4 (1) BauNVO bis 0,8 zulässig.

Das städtebauliche Ziel ist es, im südlichen Bereich ein Feuerwehrgerätehaus zu bauen und im nördlichen den Bestand zu sichern.

Zahl der Vollgeschosse

Ebenen innerhalb von Gebäuden werden als Geschosse bezeichnet. Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragen, im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat.

Ein gegenüber den Außenwänden zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die Höhe von 2,30 m über mehr als 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweist. Ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoss, wenn es über mehr als 3/4 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m hat.

Die Geschosshöhe wird von der Oberkante des Fußbodens bis zur Oberkante des Fußbodens der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die Höhenentwicklung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt. Planerisches Ziel ist es -in Zusammenhang mit der Gesamthöhe der Gebäude die Errichtung von Gebäuden mit dem entsprechenden Vollgeschossen und der Nutzung des Dachraumes als Aufenthaltsraum - nicht als Vollgeschoss, sondern bis zu 2/3 der Grundfläche – gemäß der zu diesem Zeitpunkt gültigen Bauordnung NRW zu ermöglichen. Städtebauliche Zielsetzung ist zudem einerseits, die Festsetzungen dem Bestand anzupassen, der sich im Laufe der Jahre entwickelt hat, andererseits mit der Begrenzung der Geschossigkeit auf max. zwei Vollgeschosse in Zusammenhang mit der Festsetzung der max. Höhe bei Neubauten die Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten.

Gesamthöhe

Die Bestandsgebäude weisen unterschiedliche Gesamthöhen auf. Um den Charakter der jeweiligen Quartiere im Geltungsbereich zu erhalten, werden je nach Entwicklungsstand der vorhandenen Höhen die Geschossigkeit und die Gesamthöhe festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird als NHN Höhe angegeben. Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt in der Fläche für den Gemeinbedarf 62,6 m NHN. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9 m bezogen auf den Geländehöhenpunkt von 53,6 m NHN.

Die maximale zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) beträgt im Dorfgebiet 64,3 m NHN. Bezogen auf den Geländehöhenpunkt von 53,0 m NHN entspricht dies einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11 m.

Dies entspricht im Dorfgebiet ungefähr den Höhen der Bestandsgebäude mit Ausnahme niedriger Stallgebäude. Die Höhen für das Feuerwehrgerätehaus sind ausreichend, um das Gebäude entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu entwickeln.

Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: bei geneigten Dächern die Oberkante First, bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Die Überschreitung der festgesetzten Gebäudeoberkante durch erforderliche technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsanlagen um bis zu 1 m ist zulässig.

Vor allem vor dem Hintergrund, dass für das Gelände ein exakter Höhenplan vorliegt, ist die Festsetzung ausreichend bestimmend.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend § 22 BauNVO wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt.

Offene Bauweise

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Rechtsgrundlage ist § 22 der Baunutzungsverordnung. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die *offene* und die *geschlossene Bauweise*. In der **offenen Bauweise** werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Entsprechend § 22 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgelegt. Bei der offenen Bauweise werden folgende Hausformen unterschieden:

Einzelhaus: Ein allseitig freistehender Baukörper mit Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Es kann sich dabei beispielsweise um ein Einfamilienwohnhaus, ein Mietshaus oder einen Gebäudekomplex handeln. Ausschlaggebend für die Zuordnung ist, dass das Gebäude sich auf einem einzigen Grundstück befindet.

Doppelhaus: Zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken werden durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt. Die beiden Häuser werden dabei baulich aufeinander abgestimmt.

Hausgruppe: Aus mindestens drei aneinandergebauten Häusern (beispielsweise Reihenhäusern) bestehend, die sich jeweils auf eigenen Grundstücken befinden. Die Hausgruppe muss als Ganzes an den Kopfenden einen Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.

Alle drei Bauweisen dürfen jeweils eine Gesamtlänge von 50 Metern nicht überschreiten.

Alle drei Hausformen sind im Plangebiet zugelassen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen keine nach § 22 BauNVO möglichen Einschränkungen vor, nach denen Flächen festgesetzt werden können, auf denen nur ein oder zwei der genannten Hausformen zulässig sind.

Baugrenzen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstückes definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB durch Baugrenzen gem. § 23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze gemäß § 23 (3) BauNVO nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Nebengebäude (z.B. Trafostation) können auch außerhalb der Baugrenze gebaut werden.

In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze wurde großzügig gewählt, um etwas Spielraum für die Lage und Gestaltung des Feuerwehrgerätehauses zu haben.

Im Dorfgebiet soll mit der sehr engen Begrenzung in den Planfestsetzungen sichergestellt werden, dass die Nutzungen im Randbereich des Ortes nicht ausgeweitet werden sollen.

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Maßnahme Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind Heister und Sträucher zu pflanzen. Dabei sollte der Heisteranteil mindestens 10 % betragen. Die Sträucher und Heister (Artenauswahl siehe Pflanzliste) werden in Mischpflanzung in verschiedenen Abständen gepflanzt. Es sind Heister und Sträucher aus folgender Pflanzliste zu wählen:

Heister (Hei 2xv. 60-100):

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Sträucher (2xv. 60-100):

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Faulbaum (*Frangula alnus*)

Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)

Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*)

Grauweide (*Salix cinerea*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Salweide (*Salix caprea*)

Schlehe (*Prunus spinosa*)

Schw. Holunder (*Sambucus nigra*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Der Pflanzabstand in den Reihen beträgt 1 m und der Abstand zwischen den Reihen 1,5 m.

Maßnahme Erhalt von Bäumen

Die Eiche ist auf Dauer zu erhalten.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Maßnahmen zum Bodenschutz

Die Stellplätze (ohne Zufahrten bzw. Fahrbahn) sind mit einer wasser- und luftdurchlässigen Pflasterung zu befestigen, die keinen höheren Abflussbeiwert als 0,8 haben, z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Betonverbundpflaster mit entsprechendem Prüfzeugnis/Nachweis. Die wasserdurchlässigen Pflasterflächen müssen dauerhaft eine Regenspende von 270 l/s je ha versickern können. Dies wird u.a. nur erreicht, wenn der Fugenanteil mindestens 8 % beträgt und die Dränfugen mit Splitt (Mindestkorngröße 2 mm) verfüllt werden. (§9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 11a (2) BauGB).

Hinweis:

Auch bei wasserdurchlässigen konzipierten Pflasterbefestigungen ist davon auszugehen, dass starke Regenspenden wie die Bemessungsregenspende von 270 l/s je ha nicht dauerhaft durch die Pflasterfläche versickert werden können. Daher sollte im Hinblick auf derartige Regenereignisse ein oberflächiger Abfluss von der Pflasterfläche und eine Zuführung des Wassers in Entwässerungseinrichtungen (z.B. seitliche Versickerungsanlagen) vorgesehen werden. Für die Bemessung dieser Anlagen sollte von einem anrechenbaren Abflussbeiwert von 0,5 ausgegangen werden. Die Bemessung der Entwässerungseinrichtungen erfolgt somit lediglich für eine auf den halben Wert reduzierte Bemessungsregenspende.

Gestaltung der Freiflächen

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen, als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht überbaubare Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Die Anlage von Kies- oder Steinflächen auf den nicht überbaubaren Flächen ist unzulässig.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

Leuchten sind möglichst niedrig anzubringen und nach unten auszurichten. Eine Strahlwirkung nach oben und in den angrenzenden Gehölzbestand ist unbedingt zu vermeiden.

7.6 Maßnahmen zum Klimaschutz (§ 1a (5) BauGB)

Bepflanzung der Parkplätze

Auf PKW-Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum (3xv., mit Ballen, StU mind. 12-14 cm) gemäß der in der Planzeichnung stehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen, dauerhaft, zu pflegen, zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen. Die Bäume sind nahe der Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Stellplatzanlagen durchzuführen.

Flächenhafte Pflanzgebote im Bereich der Baugrundstücke

Mindestens 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen. Dazu können aus der Pflanzliste in der Planzeichnung die Arten gewählt werden.

Sträucher (2xv. 60-100):

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*), Gem. Schneeball (*Viburnum opulus*), Grauweide (*Salix cinerea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Salweide (*Salix caprea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Schw. Holunder (*Sambucus nigra*), Traubenkirsche (*Prunus padus*),

Abgängige Pflanzen sind durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

7.7 Sonstige Festsetzungen

Dachneigung

In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig. Dächer mit einer Dachneigung von 0-10° sind zu begrünen. Auf Dächern mit einer Dachneigung von 10 bis 20° sind weitestmöglich Solarmodule anzubringen.

Im Dorfgebiet sind keine Dachneigungen festgesetzt, da im Bestand sowohl geneigt als auch Flachdächer vorkommen.

Versickerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten und zur Teilversickerung zu bringen oder zur Bewässerung von Pflanzen und sonstigen Grünflächen zu nutzen. Dies ist in der Baugenehmigung zu klären. Die Regelungen des Landeswassergesetzes NRW (LWG) sind zu beachten.

Nebenanlagen

Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen müssen einen Abstand von 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Nicht überdachte Stellplätze sind auch innerhalb eines 3 m - Abstandes zulässig.

Allgemeines

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 (1) BauO NW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

7.8 Hinweise

Artenschutz

Vögel: Im Zeitraum von 01.03. bis 30.09. ist zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen des Brutgeschehens eine Bautätigkeit auszuschließen. Eine alternative Bauzeitenregelung ist möglich, wenn der Antragsteller nachweist, dass zum Zeitpunkt der Vorhabenrealisierung durch die Errichtung der Anlagen keine Beeinträchtigungen des Brutgeschehens erfolgt. Dies wäre insbesondere dann der Fall, wenn im Jahr der Vorhabenrealisierung im zu betrachtenden Gebiet keine durch die Maßnahmen betroffenen Brutvögel nachweisbar sind oder durch ein spezifisches Management (z. B. angepasste Bauablaufplanung), Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden können. Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und der Genehmigungsbehörde zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Vogelkollisionen

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind für Glasflächen ab 5 m² Vermeidungsmaßnahmen gemäß der Publikation „Vogelfreundlichen Bauen mit Glas und Licht“ anzuwenden.

Nisthilfen

Als Bestand stützende Maßnahme wird empfohlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel / Fledermäuse) vorzusehen.

Wasserschutzgebiet

Es ist zu beachten, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Trinkwasserschutzgebiet „Hille-Südhemmern“ in der Schutzzone 3 A liegt. Die Bestimmungen bzw. Verbots- und Genehmigungstatbestände der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Niederschlagsentwässerung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen und nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder verrieselt werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. In der angrenzenden Straße befindet sich kein Regenwasserkanal. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, welche Rückhaltungs- bzw. Versickerungsmaßnahmen erforderlich sind.

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodendenkmäler

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, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, 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 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 zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Grenzabstände nach Nachbarrechtsgesetz NRW

Der Grenzabstand stark wachsende Bäume beträgt 4 m. Dies sind insbesondere Rotbuche (*Fagus silvatica*), Linde (*Tilia*), Platane (*Platanus*), Roß-kastanie (*Aesculus*), Eiche (*Quercus*) und Pappel (*Populus*).

Der Grenzabstand für alle übrigen Bäume beträgt 2 m.

Der Grenzabstand für stark wachsende Sträucher beträgt 1 m. Dies sind insbesondere Feldahorn (*Acer campestre*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Goldglöckchen (*Forsythia intermedia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), falscher Jasmin - (*Philadelphus coronarius*).

Der Grenzabstand für alle übrigen Sträucher beträgt 0,5 m.

Der Grenzabstand für Hecken über 2 m beträgt 1 m.

Der Grenzabstand für Hecken unter 2 m beträgt 0,5 m.

Gegenüber Ackerflächen sind die Abstände zu verdoppeln bis auf maximal 6 m.

Landwirtschaftliche Nutzung

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Beeinträchtigungen durch Gerüche, Lärm und Staub zu ungünstigen Zeiten kommen. Diese jedoch nicht zu ungesunden Wohnverhältnissen führen. Sie sind als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

8. Flächenbilanz

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen weisen folgende Flächengrößen auf:

Fläche für Gemeinbedarf	5.284 m ²
Dorfgebiet (MD)	3.716 m ²
Gesamte Größe des Plangebietes	9.000 m²

III. UMWELTBELANGE

9. Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist als Teil II „Umweltbericht“ der städtebaulichen Begründung beigelegt.

Im Umweltbericht (Teil II der Begründung) erfolgt die Bewertung der Bestandsaufnahmen und die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und eine Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen/Biotope/ Schutzgebiete, Boden/Wasser/Klima/Luft, Kultur und Sachgüter und Mensch.

10. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 100 „Westlich Mühlenheide“ werden neue Versiegelungen ermöglicht.

Die Berechnung im Umweltbericht zeigt, dass noch zusätzliche Kompensationsmaßnahmen zu erfolgen haben. Die Bilanz zwischen Bestand und Planung beläuft sich auf -5.176 Biotoppunkte.

Das Kompensationsdefizit von 5.176 Werteinheiten wird über die Maßnahme „Gewässerentwicklung der Ösper bei Maaslingen von ca. Gew.-Stat. 3+670 bis 5+555 km“ des Wasserverbandes Weserniederung ausgeglichen.

11. Artenschutz

Für alle potenziell vorkommenden Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie sind keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Eingriffe lösen nachweisbare Veränderungen des Ist-Zustandes des Nahrungsraumes einiger Vogelarten aus. Die Voraussetzungen zur langfristig gesicherten Erhaltung der Arten im Untersuchungsgebiet bleiben jedoch erfüllt, da im Umfeld der Lebensraum und die Nahrungsbedingungen für diese Arten bestehen bleiben. Auch bei kleinen Vorkommen werden durch die eintretende Beeinträchtigung keine relevanten Kenngrößen von Lebensräumen und Populationen von Arten qualitativ oder quantitativ unterschritten. Da Vögel mobiler sind als andere Arten (z.B. Amphibien), können sie, obwohl es sich um eine nachhaltige Störung (betriebsbedingt) handelt, auf die umliegenden Biotope ausweichen. Daher wirkt sich die hohe Intensität während der Bauphase räumlich und zeitlich nur eng begrenzt aus, durch das Ausweichen sind die Populationen nicht gefährdet.

In der Rechtsprechung des OVG Münster vom 22.09.2015 (AZ. 10 D 82/13.NE) heißt es:

„Hingewiesen sei darauf, dass nach der Rechtsprechung des Senates artenschutzrechtliche Verbotstatbestände allein auf die Verwirklichkeitshandlung bezogen sind und daher für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung haben. Es bedarf im Aufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung durch den Plangeber, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden.“

Aufgrund der Darstellung der Biotoptypen und der Zuordnung von Tierarten kann auch ohne eine Kartierung der Vogelarten gut abgeschätzt werden, ob sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Sollte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen können, liegt zudem ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für die Gewährung einer Ausnahme muss u.a. gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgende Bedingung gleichzeitig erfüllt sein (KIEL 2007):

- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht bzw. im Falle eines bereits aktuell ungünstigen Erhaltungszustandes wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustandes nicht (grundsätzlich) verhindert.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) gilt für Anhang-IV-Arten und Vögel definitionsgemäß nur dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Demzufolge kann ein Verbotstatbestand nur erfüllt sein wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert bzw. ein aktuell schlechter Erhaltungszustand sich durch Auswirkungen des Vorhabens

nicht verbessern lässt, wird in der Verwaltungsgerichtsbarkeit inzwischen zu Grunde gelegt, dass ein Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Regelfall vermieden wird oder wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte auch nicht mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann.

Eine verbotsbewehrte erhebliche Störung liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine Population ist ein Kollektiv von Individuen einer Art, die gemeinsame genetische Gruppenmerkmale aufweisen und folglich im Austausch zueinanderstehen. Diese Austauschbeziehungen geben die Ausdehnung der lokalen Bezugsebene vor. Es sei erwähnt, dass der Begriff der 'lokalen Population' artenschutzrechtlich weder durch das Bundesnaturschutzgesetz noch die Rechtsprechung konkretisiert ist. Das Landesamt für Umwelt, Natur und Klima (LANUK) hat für die potentiell betroffenen Arten Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel das Vorkommen im Gemeindegebiet zur Abgrenzung der lokalen Population festgelegt.

Es ist daher auch ohne aufwendige Untersuchungen und auf Kenntnis der Region (Minden-Lübbecke) abzuschätzen, dass die Erhaltung der Populationen durch die geringe Inanspruchnahme der Flächen nicht dahingehend verändern wird, dass der Zustand der Population verschlechtert, zumal die Lage der landwirtschaftlichen Fläche aufgrund der Nähe zur Straße und zu Siedlungsflächen schon vorbelastet ist.

Maßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Wiesenflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Maßnahme der Verlegung der Baufeldfreimachung soll nicht wegen der Zerstörung des Nahrungshabitats durchgeführt werden, sondern um die potenzielle Tötung auch von nicht planungsrelevanten Tierarten während der Brutzeit zu verhindern.

Die Störung der Nahrungshabitate ist nur relevant, wenn sie für die hier genannten Arten essenziell wäre. Die ist aber aufgrund des Umfeldes, dass sich in alle Richtungen in große freie Acker- und Wiesenlandschaften fortsetzt, nicht der Fall. Diese Einschätzung kann auch ohne weitgehende Untersuchungen geführt werden.

Sollte es zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen können, liegt zudem ein Verstoß gegen das Zerstörungsverbot dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Für die Gewährung einer Ausnahme muss u.a. gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die folgende Bedingung gleichzeitig erfüllt sein (KIEL 2007):

- der Erhaltungszustand der Populationen einer Art verschlechtert sich nicht bzw. im Falle eines bereits aktuell ungünstigen Erhaltungszustandes wird die Wiederherstellung des günstigen Erhaltungszustands nicht (grundsätzlich) verhindert.

Das Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) gilt für Anhang-IV-Arten und Vögel definitionsgemäß nur dann, wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.

Demzufolge kann ein Verbotstatbestand nur erfüllt sein:

Wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert bzw. ein aktuell schlechter Erhaltungszustand sich durch Auswirkungen des Vorhabens nicht verbessern lässt, wird in der Verwaltungsgerichtsbarkeit inzwischen zu Grunde gelegt, dass ein Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Regelfall vermieden wird oder wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. Pflanzenstandorte auch nicht mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann.

Eine verbotsbewehrte erhebliche Störung liegt nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Eine Population ist ein Kollektiv von Individuen einer Art, die gemeinsame genetische Gruppenmerkmale aufweisen und folglich im Austausch zueinanderstehen. Diese Austauschbeziehungen geben die Ausdehnung der lokalen Bezugsebene vor. Es sei erwähnt, dass der Begriff der 'lokalen Population' artenschutzrechtlich weder durch das Bundesnaturschutzgesetz noch die Rechtsprechung konkretisiert ist. Das Landesamt für Umwelt, Natur und Klima (LANUK) hat für die potentiell betroffenen Arten Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn und Wachtel das Vorkommen im Gemeindegebiet zur Abgrenzung der lokalen Population festgelegt.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Vermeidung von beleuchtungsbedingten Beeinträchtigungen der Tierwelt sind für die Außenbeleuchtung abgeschirmte Leuchten mit geschlossenen Gehäusen und insektenverträglichen Leuchtmitteln (z. B. LED mit warmweißer Lichtfarbe) zu verwenden.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

12. Auswirkungen auf die Umwelt

12.1 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter

Der Verlust von fruchtbarem Ackerland ist zur Verbesserung des Katastrophenschutzes unausweichlich. Die Flächen werden entsprechend kompensiert.

Sollte im weiteren Verfahren oder während genehmigter Bautätigkeiten herausstellen, dass Altlasten vorhanden sind, so sind Maßnahmen zur Sanierung zu ergreifen.

Der Eingriff durch die geplante Bebauung mit den Feuerwehrgerätehaus und seiner Infrastruktur (Stellfläche, Zufahrtsflächen) in das Schutzgut Oberflächenwasser ist als erheblich anzusehen. Durch die hohe Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das Niederschlagswasser kann auf den versiegelten Flächen nicht versickern.

Im Umfeld sind keine Kanäle zur Regenwasserentsorgung vorhanden. Es sind daher geeignete Rückhaltungs- bzw. Versickerungsmaßnahmen erforderlich.

Die Beeinträchtigung der Versickerungsrate ist aufgrund der bisherigen Nutzung (Acker) wesentlich, wird aber durch eine weitestgehende Vor-Ort-Versickerung verringert.

Der Eingriff durch den Bau des Feuerwehrgerätehauses in das Schutzgut Klima und Luft ist als gering bis mittel anzusehen, da durch eine eventuelle Bebauung potenziell zwar 70% der Fläche versiegelt werden kann, die Flächenversiegelung aber vor allem nur Einfluss auf das kleinklimatische Klima hat, das sich verändern könnte.

12.2 Auswirkungen auf die biotischen Schutzgüter (Artenschutz)

Zur Berücksichtigung möglicher Beeinträchtigungen geschützter Arten im Rahmen von Planungsvorhaben ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASB) durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind im ASB zusammenfassend dargestellt.

Aufgrund der gegebenen Strukturen ist nicht zu erwarten, dass nach BNatSchG geschützte Tier- und Pflanzenarten im Eingriffsbereich vorkommen. Durch den Erhalt der hochwertigeren Biotopstrukturen im Umfeld werden keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt.

Aufgrund der vorliegenden Daten und der Untersuchungen vor Ort wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht, sowie alle europäischen Vogelarten weder verletzt oder getötet noch in ihren Entwicklungsformen geschädigt werden und das keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

13. Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan bietet Sicherheit für die Gemeindebewohner für den Brand- und Katastrophenschutz.

14. Stadtplanerische Auswirkungen

Städteplanerisch sind keine planungsrechtlichen Auswirkungen z.B. auf die Infrastruktur zu erwarten.

15. Ökonomische, finanzielle und fiskalische Auswirkungen

Die Planungskosten für den Bebauungsplan werden von der Gemeinde Hille getragen. Ansonsten sind keine ökonomischen, finanziellen und fiskalischen Auswirkungen für die Öffentlichkeit durch die Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben.

16. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Auswirkungen auf die Infrastruktur sind nicht gegeben. Die Vorsorge der Gemeinde zum Brand- und Katastrophenschutz wird wesentlich verbessert.

V. VERFAHREN

17. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss / Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am 29.04.2025 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ gefasst.

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 30.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit / Förmliche Beteiligung der Behörden:

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Gemeindeentwicklung hat in seiner Sitzung am 28.08.2025 beschlossen, die Verfahren der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der förmlichen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Das Verfahren der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 31.10.2025 bis einschließlich 03.12.2025 durchgeführt.

Die Durchführung des Verfahrens wurde am 15.10.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

In der öffentlichen Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass zu den ausgelegten Planungen Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.

Das Verfahren der förmlichen Beteiligung der Behörden wurde mit Schreiben vom 31.10.2025 unter der Fristsetzung zum 03.12.2025 vollzogen.

Abwägung und Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am den Beschluss (Prüfung und Abwägung) über die in den Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen gefasst.

Der Rat der Gemeinde Hille hat in seiner Sitzung am den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 100 „Westlich Mühlenheide“ gefasst. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Mitteilung über das Abwägungsergebnis:

Derjenigen Öffentlichkeit und denjenigen Behörden, die in den Verfahren der frühzeitigen bzw. förmlichen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben haben, wurde mit Schreiben vom das Abwägungsergebnis mitgeteilt.

Hille, den

Der Bürgermeister