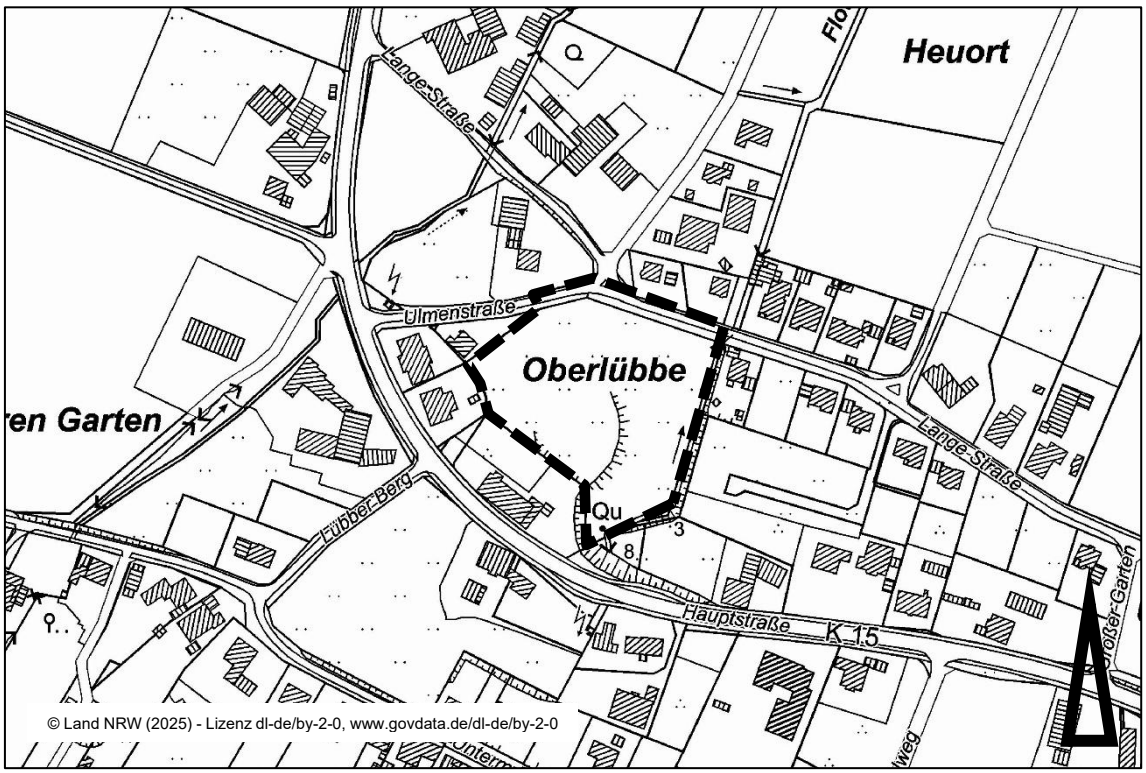
Gemeinde Hille

Ortschaft Oberlübbe

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 99 „Ulmenstraße / Lange Straße“



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB

stadtplanung olaf schramme

Inhalt

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5

3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5

3.3 IMMISSIONEN / ALTLASTEN 6

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 7

4.1 REGIONALPLAN 7

4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7

4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 8

4.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV) 9

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 9

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 10

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 10

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 10

7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 12

7.3 GESCHOSSIGKEIT / HÖHE BAULICHER ANLAGEN / BEZUGSPUNKTE 12

7.4 BAUWEISE 12

7.5 BAUGRENZEN 13

7.6 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE / VORGÄRTEN 13

7.7 VERKEHRSFLÄCHEN 14

7.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 14

7.9 GRÜNFLÄCHEN 14

7.10 FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT 15

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

8.1 DACHGESTALTUNG 16

8.2 FASSADENGESTALTUNG 16

8.3 EINFRIEDUNGEN UND VORGÄRTEN 17

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 17

9.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 18

9.2 ARTENSCHUTZ 24

10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG 25

10.1 VERKEHR 25

10.2 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 25

10.3 ABWASSERBESEITIGUNG 25

10.4 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 25

10.5 ABFALLBESEITIGUNG 25

11 HINWEISE 25

11.1 BODENDENKMALSCHUTZ 25

11.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 26
11.3 GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE 26
11.4 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG 26
11.5 GLASFRONTEN 26
11.6 BERGBAU / GEOTHERMIE 27
12 FLÄCHENBILANZ 27
13 KOSTEN 27

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

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

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- 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 01.11.2025

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ulmenstraße / Lange Straße“ besteht die Absicht, straßenbegleitend eine Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen, um dem anhaltenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Hille nachzukommen. Die konkreten Bauwünsche sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes städtebaulich gesteuert werden und entsprechen auch den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Hille, die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstrukturen zu fördern.

Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes in Form von Ein- oder Zweifamilienhausbebauungen. Dafür stehen die unbebauten Grünlandflächen südlich der Ulmenstraße und Lange Straße zur Verfügung.

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.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in Hille-Oberlübbe und damit um eine Innenentwicklungsmaßnahme handelt, wird die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgen.

Da die gem. § 19 (2) BauNVO zulässige Grundfläche des vorliegenden Bebauungsplanes weniger als 20.000 m² beträgt (gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB), ist eine Vorprüfung des Einzelfalls nicht erforderlich (gem. § 13a (1) Nr. 2 BauGB).

Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat) oder von Europäischen Vogelschutzgebieten i.S.d. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor. Dem Trennungsgrundsatz wird damit entsprochen.

Auch werden mit der vorliegenden Bauleitplanung keine Vorhaben ermöglicht, die nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht (UVPG NRW) der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind damit insgesamt erfüllt. Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird somit gem. § 13 (3) Satz 1 i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Bei dem beschleunigten Verfahren gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Oberlübbe, Flur 2 das Flurstücke 7, 180 (tlw.) und 220 (tlw.) mit einer Plangebietsgröße von rd. 11.184 m².

Die räumliche Grenze des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch unbebaute Grünlandflächen geprägt. Teilweise werden diese Flächen gärtnerisch genutzt und sind mit einigen, wenigen Gehölzen bestanden. Erschlossen wird das Plangebiet über die nördlich verlaufende Ulmenstraße und Lange Straße. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Flottgraben.

Der Siedlungsbereich der Ortschaft Oberlübbe ist allgemein geprägt von teils neuzeitlichen und teils älteren Gebäuden. Darüber hinaus sind im Siedlungsbereich einige (ehemalige) Hofstellen vorhanden. Umgeben ist das Plangebiet von Wohnbebauungen in einer offenen, ein- bis zweigeschossigen Bauweise.

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

3.3 Immissionen / Altlasten

Vom Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Emissionen auf benachbarte Gebiete aus. Eine landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere solche mit Tierhaltung, wird nicht mehr betrieben.

In der Ortschaft Oberlübbe befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen mit aktiver oder bauordnungsrechtlich möglicher Tierhaltung, von denen Immissionen in Form von Geruch auf das Plangebiet einwirken können. Insgesamt betrachtet liegen jedoch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass hier mit unzumutbaren Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

Aufgrund der dörflichen Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen ist im Plangebiet nicht mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen zu rechnen.

Altlasten oder Ablagerungen sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Regionalplan

Der Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold stellt den Planbereich wie den gesamten Ortsteil Oberlübbe als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (ASB) dar.

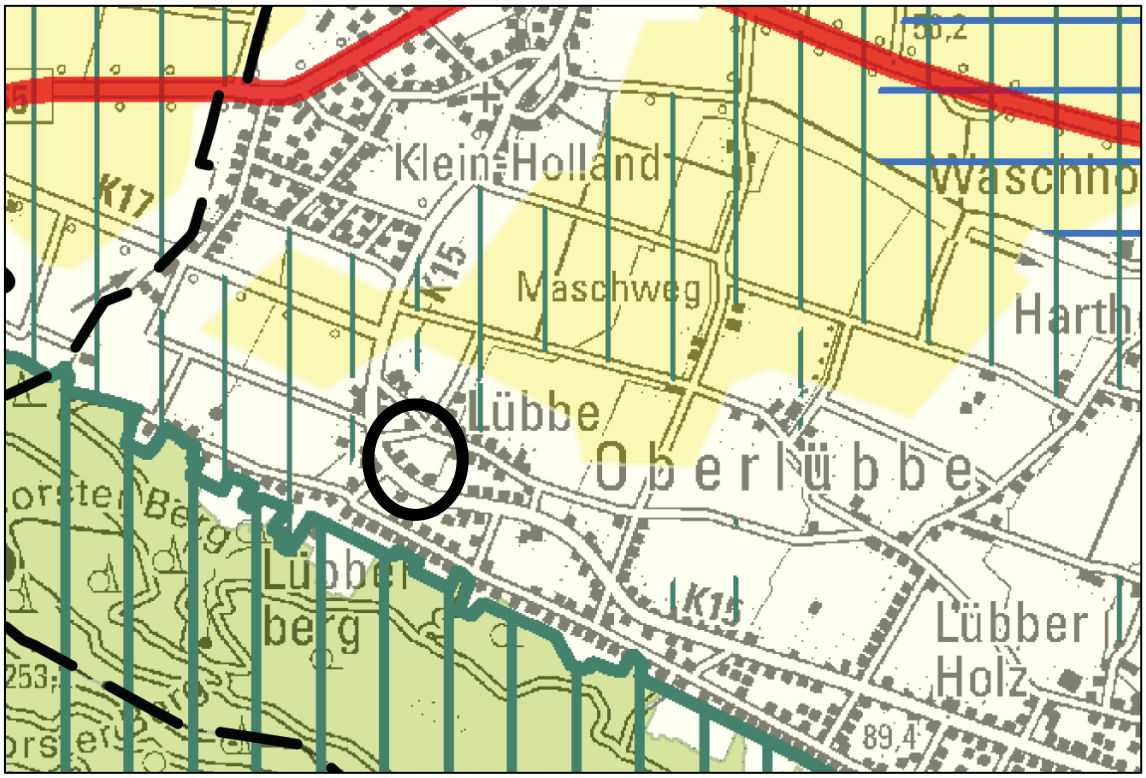


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Plangebiet ein Dorfgebiet (MD) gem. § 1 (2) Nr. 5 BauNVO dar. Umgeben ist das Plangebiet von weiteren Dorfgebietsflächen.

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (hier: MDW) in der vorliegenden Bauleitplanung decken sich weitestgehend mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Allerdings sollen die festgesetzten Grünflächen im Bebauungsplan ebenso im FNP dargestellt werden um klarzustellen, dass eine weitere bauliche Entwicklung in diesem Bereich städtebaulich nicht vorgesehen wird. Die Darstellungen des FNP werden daher auf dem Wege der Berichtigung an die konkrete Planung angepasst.

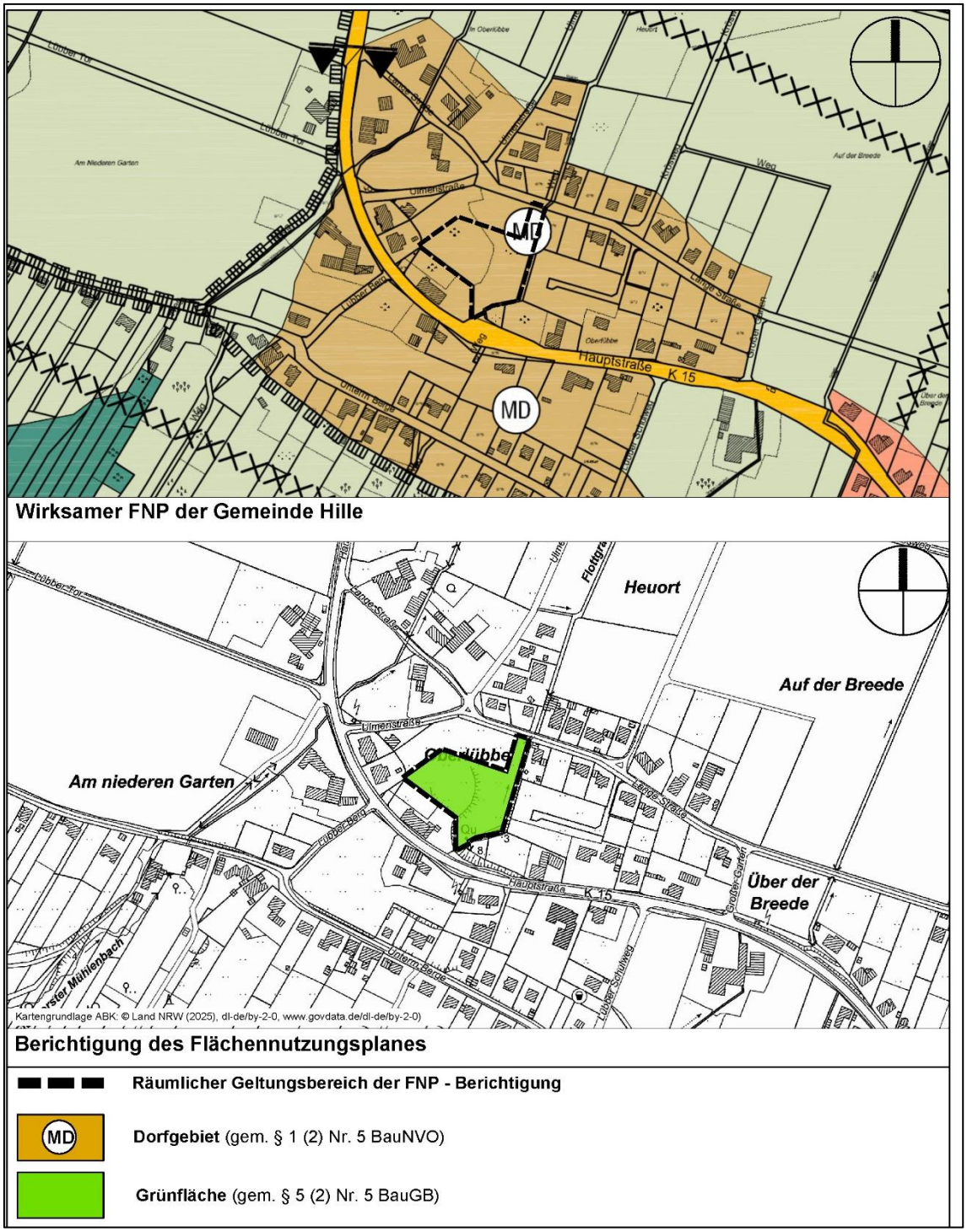


Abbildung 3: Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hille (Quelle: Gemeinde Hille)

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne. Die angrenzenden Flächen haben sich ebenfalls ohne Bebauungspläne entwickelt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dort demnach nach § 34 BauGB.

4.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen planerisch zu berücksichtigen. Die Anwendung der BRPHV beschränkt sich jedoch nur auf „raumbedeutsame“ Planungen und Maßnahmen i.S.d. § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG).

Im hier vorliegenden Fall handelt es sich jedoch auf Grund der geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden Wirkungen durch überwiegend Wohnnutzungen, die zudem schon im wirksamen Flächennutzungsplan vorgesehen sind, nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere fehlt es an überörtlichen Auswirkungen der Planung, die Voraussetzung für die Annahme einer raumbedeutsamen Planung sind. Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Davon unabhängig werden jedoch auch keine Beeinträchtigungen der Ziele der BRPHV erkennbar, da das Plangebiet nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten liegt. Auch in Bezug auf die Darstellungen der Starkregengefahrenkarte (vgl. Abbildung 6: Darstellung der Starkregengefahrenkarte (Wiederkehrintervall 300 Jahre) (Quelle: Geoportal NRW)) finden sich hier keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeit). Die Planung führt auch nicht zu einem erhöhten Abfluss aus dem Plangebiet, der ggf. in benachbarten Bereichen zu einer Erhöhung der Überflutungsgefahr führt.

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes geschaffen werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Hille zu entsprechen.

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

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsbereich in Oberlübbe. Daher kann das Plangebiet zu einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung und Nachverdichtung in Oberlübbe beitragen.

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.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf sieht die Erschließung des Plangebietes über die Ulmenstraße und Lange Straße vor. Die Anlage neuer Verkehrsflächen ist nicht notwendig.

Vorgesehen ist eine ausschließlich straßenbegleitende Bebauung, sodass die rückwärtigen Grundstücksbereiche als private Grünfläche verbleiben.

Westlich des Flottgrabens wird ein 10 m breiter Streifen für eine mögliche Gewässerentwicklung vorgehalten.

Im Plangebiet können ca. vier neue Wohnbaugrundstücke erschlossen werden.

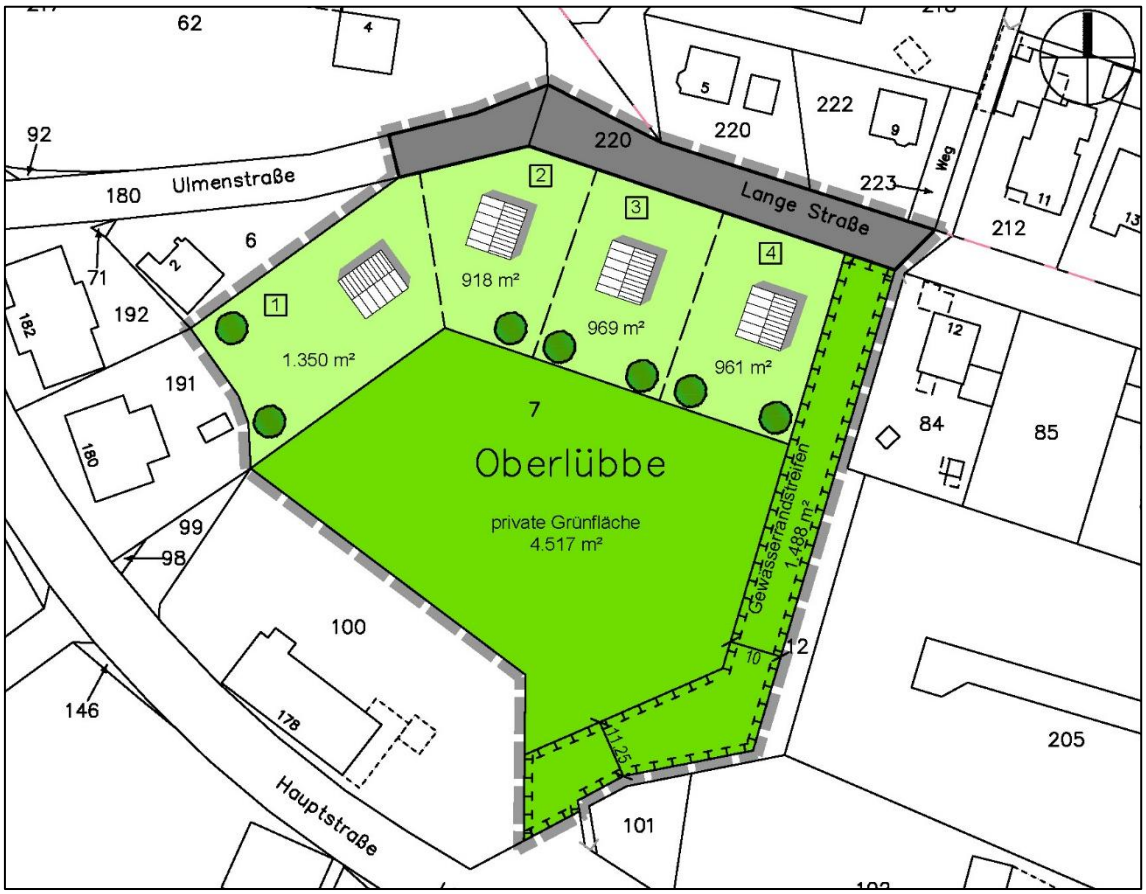


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: o.9 Stadtplanung)

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird als Art der baulichen Nutzung ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Innerhalb des Dörflichen Wohngebietes sind gem. § 5a (2) BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gem. § 5a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

werden im Dörflichen Wohngebiet nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben erfolgt, um nachteilige Auswirkungen auf die sensiblere Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebietes und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes zu vermeiden. Insbesondere Lärm- und Geruchsbelastung kann zu Konflikten führen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind genau im MDW ausgeschlossen, da diese aufgrund des mit der Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens und des Flächenanspruchs, nicht in die durch Wohn- und gemischt geprägte Umgebung einfügen und ebenfalls Nutzungskonflikte erwarten lassen.

Die Festsetzung der Baugebietskategorie Dörfliches Wohngebiet abweichend von der Dorfgebietsdarstellung im FNP erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr vorhanden sind und mittel- bis langfristig auch nicht mit einer Ansiedlung von Vollerwerbsbetrieben zu rechnen ist. Aus diesem Grund weist das Plangebiet nicht mehr den Gebietscharakter eines Dorfgebietes auf.

Mit der Festsetzung als „Dörfliches Wohngebiet“ sollen jedoch zumindest land- oder wirtschaftliche Nebenerwerbstätigkeiten weiterhin möglich sein. Es dürfen allerdings auch im Nebenerwerb keine geruchs- oder geräuschintensive Tierhaltung / Forstwirtschaft (Holzverarbeitung), die zu erheblichen Belästigungen der Wohnnachbarschaften führen können, angesiedelt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird in dem gesamten MDW-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt und damit der max. Orientierungswert für Dörfliche Wohngebiete gem. § 17 BauNVO unterschritten. Mit den festgesetzten GRZ-Werten wird sich an den Verhältnissen in der näheren Umgebung orientiert.

Die GRZ gibt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße an (§ 19 (1) BauNVO).

Die festgesetzte GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Somit ist insgesamt eine Versiegelung der Baugrundstücke von bis zu 60 % im MDW zulässig.

7.3 Geschossigkeit / Höhe baulicher Anlagen / Bezugspunkte

Die Zahl der Vollgeschosse wird innerhalb des gesamten Plangebietes auf 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 eine Begrenzung der max. zulässigen Gebäudehöhe, um die Höhe der baulichen Anlagen nach oben hin zu begrenzen.

Die Gebäudehöhen im Plangebiet werden einheitlich auf 10 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Diese Höhe ermöglicht eine angemessene Nutzung auch der Dachgeschosse. Als Gebäudehöhe wird die Höhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert.

Die Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gem. § 18 BauNVO werden im Plangebiet in m NHN (m über Normalhöhe Null) festgesetzt und orientieren sich an der vorhandenen Topographie.

7.4 Bauweise

Es wird für das gesamte Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt, wie sie auch im Bereich der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung üblich ist. Darüber hinaus wird die Bauweise im MDW auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern beschränkt, sodass im MDW 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 werden daher nicht zugelassen.

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

7.5 Baugrenzen

Innerhalb des Plangebietes werden die überbaubaren Grundstücksflächen (bauliche Hauptanlagen) durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen halten einen Abstand von 5 m zu vorhandenen Verkehrsflächen ein, um insgesamt 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 Verkehrsfläche zu leisten. Zu den benachbarten Grundstücken und Nutzungen wird der bauordnungsrechtliche Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen können die künftigen Wohngebäude unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände zu den Nachbargrundstücken gem. § 6 BauO NRW frei positioniert werden.

Ein Überschreiten bzw. Vortreten von Gebäudeteilen, wie Vorbauten, Erker, Loggien, Balkonen etc. über die festgesetzten Baugrenzen hinaus, kann gem. § 23 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, jedoch nur bis zu max. 1/3 der jeweiligen Außenwandfläche und max. 1,50 m Tiefe.

Hierdurch soll eine zu starke Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen vermieden werden, in dem die o.g. untergeordneten Gebäudeteile die Baugrenzen in den genannten Maßen überschreiten dürfen. Die abstandsrechtlichen Regelungen (§ 6 BauO NRW) bleiben davon unberührt.

7.6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze / Vorgärten

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

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten), sind Stellplätze und offene Kleingaragen (Carports) einschl. ihrer Zufahrt nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite max. 6 m beträgt und sie in einem Abstand von mind. 3 m von der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

Mit diesen Festsetzungen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, entlang der Verkehrsflächen eine einheitliche Gestaltung des wahrnehmbaren städtebaulichen Raumes zu gewährleisten. Dieser städtebauliche Raum und die visuelle Wirkung einer Verkehrsfläche bestehen wesentlich 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 Festsetzung 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.

7.7 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird durch die Ulmenstraße und Lange Straße erschlossen. Die entsprechenden Verkehrsflächen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB planungsrechtlich gesichert

Die Anlage neuer Verkehrsflächen ist für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist, um einen Beitrag zu einer Grundbegrünung des Plangebietes zu leisten. Die angepflanzten Bäume sind langfristig zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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).

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 dieser Frist kann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten so weit fortgeschritten sind, dass eine Gestaltung der Gartenbereiche erfolgen kann.

7.9 Grünflächen

7.9.1 Private Grünfläche

Die Planung sieht vor, dass lediglich straßenbegleitend entlang der Ulmenstraße / Lange Straße eine Bebauung ermöglicht werden soll und die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke frei bleiben. Somit wird für diese rückwärtigen Bereiche eine private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Sofern auf der privaten Grünfläche Tierhaltung betrieben wird, kann es zu Geruchsimmissionen kommen. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass mögliche Beeinträchtigungen im Plangebiet hingenommen werden müssen.

7.9.2 Öffentliche Grünfläche

Damit die private Grünfläche nicht nur von den Baugrundstücken aus, sondern auch von der „Lange Straße“ aus erschlossen werden kann, wird ein 4 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Rahmen der erforderlichen Grundstücksübertragung an die Gemeinde Hille wird hier ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer der privaten Grünfläche gesichert. Die Entwicklung und Unterhaltung des Gewässers werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

7.10 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Westlich entlang des Flottgrabens wird eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Diese ist mit Ausnahme des Bereiches mit der festgesetzten „öffentlichen Grünfläche“ mind. 10 m breit und macht eine Renaturierung des Gewässers in diesem Abschnitt möglich. Es ist vorgesehen, dass im Rahmen der Planung die Flächen an die Gemeinde Hille übertragen werden. Innerhalb dieser Fläche ist auch ein ausreichend breiter Gewässerrandstreifen i.S.d. § 38 WHG und § 31 LWG gewährleistet.

In den festgesetzten Flächen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, nicht zulässig. Hierdurch werden die notwendige Pflege und Unterhaltung des Gewässers langfristig gesichert.

Vorhandene Anlagen innerhalb der Fläche (Schuppen, Zäune, Komposthaufen o.ä.) sind im Zuge der Umsetzung des B-Plans zurückzubauen. Das Auffüllen von Boden, z.B. aus Bautätigkeiten, ist nicht gestattet.

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 glasierten oder 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, gelbe oder graue Eindeckungen) ausgeschlossen werden.

Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. mit einer Dachneigung < 20° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten) und für Belichtungszwecke. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdecke des Substrats von mindestens 10 cm ist vorzusehen.

Von dieser Verpflichtung sind Flächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig. Mit dieser Vorschrift soll ein Beitrag zu einem gesunden Stadtklima und der ökologischen Vielfalt geleistet werden, da die Dächer als Lebensraum durch zahlreiche Arten der Flora und Fauna (z.B. Insekten) genutzt werden können. Gründächer bieten ebenso bautechnische Vorteile wie eine längere Lebensdauer von Dächern durch den Schutz der Dachabdichtung, eine verbesserte Wärmedämmung und damit geringere Energiekosten sowie eine Reduzierung bzw. zeitliche Verzögerung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser.

8.2 Fassadengestaltung

Als Material für die Außenwandflächen ist Verblendmauerwerk und Putz sowie Holz in Brettstruktur 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. Glas, Zinkblech) 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 und Vorgärten

Die Höhe der Einfriedungen darf innerhalb der „Fläche mit Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“, 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 aus heimischen Laubgehölzen, 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.

Darüber hinaus übernimmt die Begrünung der Baugrundstücke durch die Anlage von Rasen-, Gehölz- und/oder Staudenflächen eine wichtige Funktion für das Stadtklima (kleinklimatische Verbesserung) und trägt zur Erhaltung der ökologischen Vielfalt bei. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind daher wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (§ 8 (1) BauO NRW 2018). Kies,- Splitt,- und Schottergärten sind auf den Baugrundstücken unzulässig.

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

Da es sich um einen Bebauungsplan handelt, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann, gilt der Eingriff gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB findet somit keine Anwendung.

Eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde nicht durchgeführt, da diese gem. § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB im beschleunigten Verfahren entfällt.

Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ist weiter der Ausschluss von Beeinträchtigungen der in § 1a (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in einer Entfernung von rd. 1,3 km südöstlich des Plangebietes (DE-3718-301 „Stollen Oberluebbe, Elfter Kopf“). Negative Auswirkungen durch die Planung auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund der hohen Entfernung zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 2,4 km (DE-3618-401, „VSG Bastauniederung“). Auch hier sind aufgrund der Entfernung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Die sonstigen wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft sind nachfolgend schutzgutbezogen dargestellt.

9.1 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen

9.1.1 **Schutzgut Mensch** (§ 1 (6) Nr. 7c BauGB)

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und kann in die vorhandenen verkehrlichen, technischen sowie sozialen Infrastrukturen eingebunden werden. Der Ortskern der Ortschaft Oberlübbe mit Versorgungseinrichtungen ist fußläufig erreichbar. Zudem liegt das Plangebiet in günstiger Lage zu den Naherholungsgebieten des Mittellandkanals und des Hiller Moores.

Gesunde Lebensverhältnisse sind für den Menschen gewährleistet. Eine Einschränkung durch Lärm- oder Geruchsimmissionen ist nicht erkennbar.

Mögliche Beeinträchtigungen treten in Form von Lärm und ggf. Erschütterungen während der Bauphase der Wohnhäuser auf. Diese Immissionen sind ebenfalls temporär und werden daher als gering eingeschätzt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Leben, Gesundheit und Wohlbefinden der Menschen sowie auf die Bevölkerung insgesamt ist nicht erkennbar.

9.1.2 **Schutzgut Tiere** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch unbebaute Grünlandflächen geprägt. Teilweise werden diese Flächen gärtnerisch genutzt und sind mit einigen, wenigen Gehölzen bestanden. Durch die das Plangebiet umgebenden Wohngebiete ist es insgesamt bereits stark anthropogen vorbelastet.

Durch die Anlage von Hausgärten in den nicht überbauten Teilen des Bebauungsplangebietes werden sich neue Bereiche entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können. Darüber hinaus bleiben im Plangebiet durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche und einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ große Teile unversiegelt und für die Tierwelt weiterhin verfügbar. Die Renaturierung des Flottgraben wird sich positiv auf die Artenvielfalt auswirken. Auch der Fachbeitrag Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden können.

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

9.1.3 **Schutzgut Pflanzen** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch unbebaute Grünlandflächen geprägt. Teilweise werden diese Flächen gärtnerisch genutzt und sind mit einigen, wenigen Gehölzen bestanden.

Im Rahmen der geplanten Bebauung des Gebietes können einzelne Gehölze entfernt und die Grünlandvegetation zerstört werden. Diese verlorenen Strukturen werden tlw. durch neue Haus- und Nutzgärten mit entsprechenden Bepflanzungen ersetzt.

Ein Großteil des Plangebietes wird jedoch als private Grünfläche gesichert und damit dauerhaft vor einer Versiegelung geschützt. Darüber hinaus ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum auf den Baugrundstücken anzupflanzen. Weiterhin enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung, die eine Gewässerrenaturierung des Flottgrabens vorsieht, wodurch die Artenvielfalt gefördert wird.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Pflanzen wird als gering bewertet.

9.1.4 **Schutzgut Fläche** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches und ist verkehrlich bereits erschlossen. Teilflächen, die sich bislang als Grünland darstellen, werden einer wohnungsbaulichen Nutzung zugänglich gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille bereits als Dorfgebietsfläche dargestellt ist und somit für eine Bebauung vorgesehen ist.

Innerhalb des bestehenden und bebauten Siedlungsbereiches kann mit der Bauleitplanung eine Nachverdichtung der vorhandenen baulichen Strukturen erzielt und eine erheblichere Inanspruchnahme von Frei- oder unbebauten Flächen bei Nutzung vorhandener Verkehrsinfrastruktureinrichtungen vermieden werden. Zudem handelt es sich um eine Innenentwicklungsmaßnahme, die unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu forcieren ist und Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich vorbeugt.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche wird als gering bewertet.

9.1.5 **Schutzgut Boden** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Die im westlichen Teil des Plangebietes anstehenden Böden sind der Parabraunerde zuzuordnen und stellen fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie eine natürliche Bodenfruchtbarkeit dar. Die Versickerungsfähigkeit ist im 2 m-Raum als „ungeeignet“ eingestuft.

Die im östlichen Teil des Plangebietes anstehenden Böden sind dem Pseudogley zuzuordnen. Die Schutzwürdigkeit ist nicht bewertet. Die Versickerungsfähigkeit ist im 2 m-Raum als „staunass“ eingestuft.[1]

Auf Grund der geringen Größe und Hanglage besteht nur einer geringe Bedeutung als landwirtschaftliche Produktionsfläche.

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

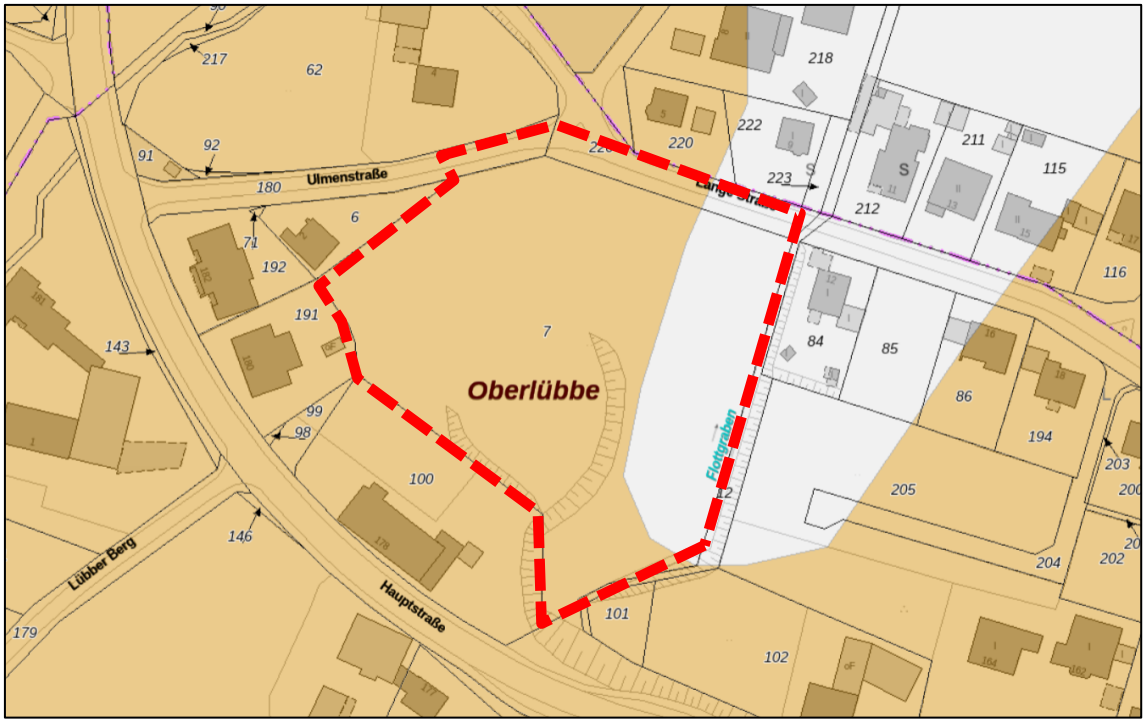


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenkarte NRW, braun: Parabraunerde, grau: Pseudogley (Quelle: Geologischer Dienst)

Die Veränderungen der Bodenoberfläche in den Bereichen, die im MDW erstmalig überbaut und versiegelt werden, sind als erheblich einzustufen.

In den zukünftig überbauten Bereichen gehen die Funktionen des Bodens als

- 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.

Dem steht jedoch gegenüber, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille bereits für eine Bebauung vorgesehen ist. In den übrigen Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden, bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten, sodass sich auch unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit der Planung und der Lage im Innenbereich insgesamt betrachtet für das Schutzgut Boden keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.

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. Im Falle, dass fremder Boden

eingebracht werden muss, sollte hierfür ausschließlich unbelasteter Boden genutzt werden. Das Einbringen von Abfall ist unzulässig. Zur Vermeidung von Bodenschäden sind die DIN 18300, 18915 und 19731 einzuhalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Porta I“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH (Hannoversche Straße 23 in 31547 Rehburg-Loccum, info@barbara-rohstoffbetriebe.de).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Geothermie Minden“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Energieservice Westfalen Weser GmbH. Die erteilte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

9.1.6 **Schutzgut Wasser** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet.

Im Falle eines Starkregenereignisses sammelt sich Niederschlagswasser im Nordosten des Plangebietes. Diese Bereiche liegen vollständig außerhalb der Baugrenzen.

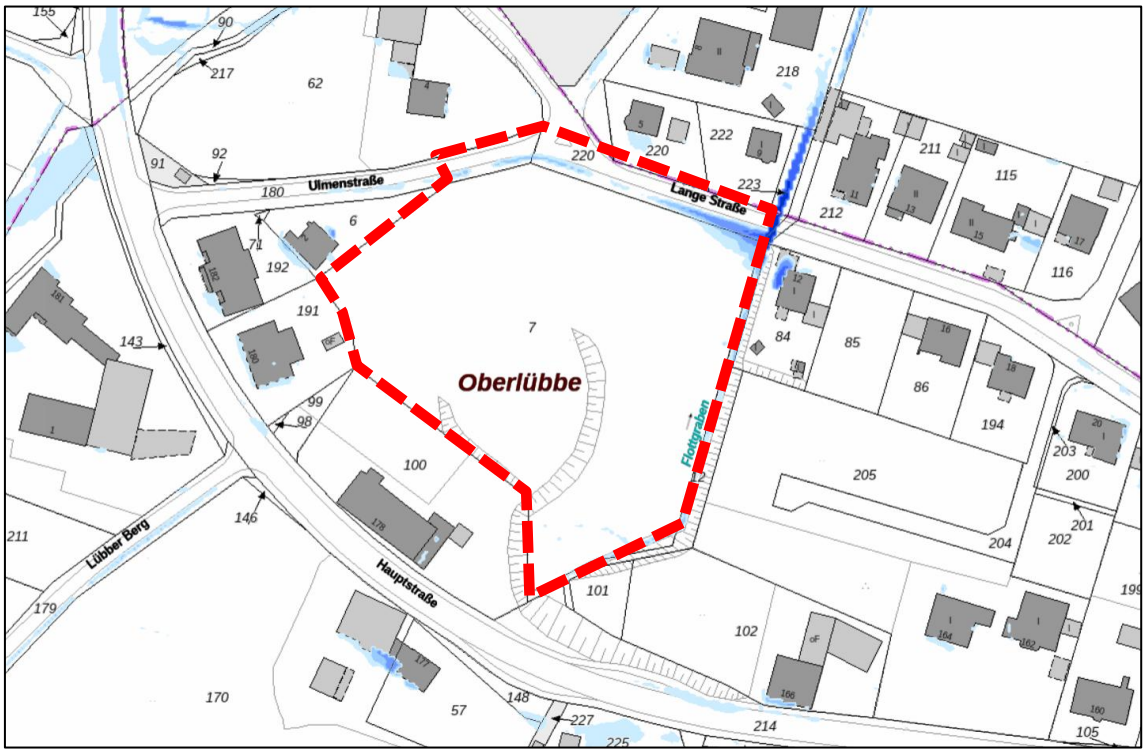


Abbildung 6: Darstellung der Starkregengefahrenkarte (Wiederkehrintervall 300 Jahre)
(Quelle: Geoportal NRW)

Durch die neu entstehenden Gebäude und die damit verbundene Versiegelung der Böden, reduziert sich im Plangebiet durch die Ableitung des Niederschlagswassers die

Grundwasserneubildungsrate. Dieses wird jedoch gedrosselt dem Flottgraben zugeleitet, so dass es ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten bleibt.

Östlich des Plangebietes verläuft der Flottgraben. Die Festsetzung einer „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ermöglicht die Renaturierung des Gewässers, wodurch die Gewässerstruktur insgesamt verbessert wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist nicht erkennbar.

9.1.7 **Schutzgut Klima / Luft** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

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 Temperaturen (ca. 9,9 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 778 mm/a) aus.[2]

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 zur Nutzung erneuerbarer Energien als Nebenanlage an oder auf den Gebäuden verpflichtend.

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

9.1.8 **Schutzgut Landschaft** (§ 1 (6) Nr. 7a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in einem Siedlungsbereich von Oberlübbe. Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten sowie durch gewerbliche Betriebe geprägt. Durch die Planung wird die straßenbegleitende Bebauung entlang der Ulmenstraße und Lange Straße ergänzt.

Die künftige Bebauung wird sich in diese bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich einfügen. Ungehinderte Blickbeziehungen zur freien Landschaft bestehen nicht.

Weiträumige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht erkennbar, da es sich um eine Nachverdichtungsmaßnahme handelt und die vorliegende Fläche bereits deutlich durch das umliegende Ortsbild geprägt ist. Das Ortsbild wird durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

[2] Klimaatlas NRW, Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 24.03.2025

9.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7d BauGB)

Nach dem Denkmalschutzgesetz NRW haben die Gemeinden die Sicherung der Denkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebietes sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmäler vorhanden.

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.

Der LWL-Archäologie für Westfalen[3] hat dazu ausgeführt:

„Das Plangebiet liegt in einer siedlungstopografischen Gunstlage in unmittelbarer Nähe einer Quelle am Nordhang des Wiehengebirges. Dieses Gebiet, insbesondere in der Nähe der am Gebirgskamm entstehenden Quellbäche, wurde in der Urgeschichte regelhaft besiedelt, was durch eine hohe Anzahl von neu entdeckten Fundstellen der letzten Jahre belegt ist. Das Plangebiet befindet sich zudem innerhalb des in der Preußischen Uraufnahme aus der Mitte des 19. Jahrhunderts eingezeichneten Ortskerns von Lübbe, wodurch bei Bodeneingriffen in diesem Bereich zudem mit Bodendenkmalsubstanz aus der Gründungszeit der Ortschaft gerechnet werden muss.

Daher sind folgende Nebenbestimmungen / Auflagen zu beachten:

1. *Der Beginn der geplanten Bodeneingriffe ist frühzeitig, mindestens jedoch vier Wochen vorher, mit der LWL-Archäologie für Westfalen / Außenstelle Bielefeld abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiter des LWL sicherzustellen (LWL – Archäologie für Westfalen / Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 380930-30, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org).*
2. *Für den Bodenabtrag ist ein (Ketten-) Bagger mit einer breiten, schwenkbaren Böschungsschaufel inkl. Fahrer zu stellen. Der Oberbodenabtrag wird unter Begleitung des LWL im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für weitere Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden. Im Falle einer umfangreichen Befundlage ist für die weitergehende Ausgrabung vom Bauherrn / Veranlasser eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Die Kosten für eine solche weiterführende Ausgrabung gehen aufgrund des Verursacherprinzips gem. § 27 (1) DSchG NRW zu Lasten des Vorhabenträgers. Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren. Es wird empfohlen, den Oberbodenabtrag mit einigem Vorlauf vor den eigentlichen Baumaßnahmen durchzuführen. Auf diese Weise können unnötige Bauzeitverzögerungen und dadurch entstehende Mehrkosten vermieden werden, wenn archäologische Befunde auftreten und diese bis zu den erforderlichen Bautiefen fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden müssen.“*

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

[3] LWL- Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 14.08.2025

9.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine relevanten Wechselwirkungen zwischen den in § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB genannten und im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens untersuchten Schutzgütern zu erkennen.

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 wurde der Fachbeitrag Artenschutz erstellt.[4] Der Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

„Das Plangebiet stellt sich als wertvoller innerörtlicher Biotopkomplex aus Grünland, Gewässer und strukturreicher Gehölzböschung dar. Der größte Teil der vom LANUK für diesen Bereich gelisteten planungsrelevanten Arten kann aufgrund der Lage im Siedlungsbereich oder anderer abweichender Habitatansprüche im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Der Gehölzbereich weist jedoch Qualitäten auf, die den Lebensraumansprüchen der planungsrelevanten Arten Girlitz, Star und Saatkrähe sowie auch einigen Fledermausarten entsprechen. Durch den großen Puffer zur Bebauung, der mit Erhalt des südlichen Grünlandbereichs gesichert ist, sowie durch den Grünlandstreifen entlang des „Flottgraben“, wird der Eingriff so minimiert, dass sich die Habitatqualität für diese störungstoleranten Arten nicht erheblich verschlechtert und potenziell vorhandene Bruthabitate erhalten werden können. Zu berücksichtigen ist die Vermeidungsmaßnahme zur Räumung des Baufeldes und zum Beginn der Bauarbeiten. Sie dient dazu, neben den potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten vor allem die mit Sicherheit dort brütenden häufigeren Gartenvögel vor Störung und damit verbundenen Brutverlusten zu schützen.

Um eine Verschlechterung der Lebensraumausstattung dämmerungs- und nachtaktiver Arten zu vermeiden ist eine entsprechende Minderungsmaßnahme zur Beleuchtung vorgesehen. Bei Berücksichtigung der Vermeidungs- und der Minderungsmaßnahme können artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden.“

Als Vermeidungsmaßnahme ist die Räumung des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.03. bis 31.07. LNatSchG NRW) vorgesehen.

Als Minderungsmaßnahme sollen die Auswirkungen von nächtlichem Kunstlicht auf dämmerungs- und nachtaktive Arten auf das zwingend erforderliche Maß reduziert werden.

[4] Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 12.11.2025

10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Verkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Lübber Berg“. Hier verkehren die Linien 447, 517, 526 (Bürgerbus Hille) und es gibt Taxibusangebote.

10.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich Ulmenstraße / Lange Straße angeschlossen werden.

Für das Plangebiet muss eine ausreichende Löschwasserversorgung durch Wasserentnahmestellen (Hydranten) mit einer Entnahmeleistung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 h gewährleistet sein.

10.3 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über einen in der Ulmenstraße / Lange Straße verlegten Abwasserkanal entsorgt werden. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

Eine Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers ist auf Grund der anstehenden Bodenschichten und der nach Norden abfallenden Topographie nicht wirtschaftlich möglich. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird daher gedrosselt in den Wegeseitengraben der Ulmenstraße und Lange Straße und hierüber in den Flottgraben als Vorflut eingeleitet werden.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Wegeseitengraben ist der Abschluss eines Gestattungsvertrages mit dem zuständigen Straßenbaulastträger erforderlich. Der Straßenbaulastträger hat anschließend die wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Gewässer zu beantragen.

10.4 Elektrizitätsversorgung

Der für das Vorhaben erforderliche Strombedarf wird durch den zuständigen Energieversorger bereitgestellt.

10.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die örtliche Müllabfuhr vorgenommen.

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).

Die Hinweise des LWL in Kap. 9.1.9 der Begründung zum Bebauungsplan sind zwingend zu beachten.

11.2 Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich Kontakt mit der Gemeinde Hille als örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei aufzunehmen. Von dort erfolgt dann die Verständigung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Westfalen-Lippe.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 Glasfronten

Große Glasfronten sollten zur Vermeidung von Vogelschlag mit entspiegelten mit einem Außenreflektionsgrad von max. 15 % versehenen Gläsern ausgestattet werden, insbesondere wenn eine Durchsicht durch das Gebäude gegeben ist (z.B. Eckfenster) oder wenn sich Gehölze etc. spiegeln und somit einen Lebensraum suggeriert wird. Durch die Verwendung von geprüften Mustern für Fenster und Fassaden der Kategorie A (hoch wirksam) kann das Vogelschlagrisiko an größeren Glasflächen minimiert werden ohne die Durchsicht zu trüben.

11.6 Bergbau / Geothermie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Porta I“. Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin dieses verliehenen Bergwerksfeldes ist die Barbara Rohstoffbetriebe GmbH.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Geothermie Minden“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Energieservice Westfalen Weser GmbH. Die erteilte Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Planung, ca.
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	4.198 m²
Private Grünfläche	4.517 m²
Öffentliche Grünfläche	172 m²
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.316 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	981 m²
Gesamt	**11.184 m²**

13 KOSTEN

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

Minden, 16.02.2026

……...

O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 99 „Ulmenstraße / Lange Straße“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 12.11.2025

Das Gutachten ist bei der Gemeinde Hille, Am Rathaus 4, 32479 Hille zu den Dienststunden einsehbar.