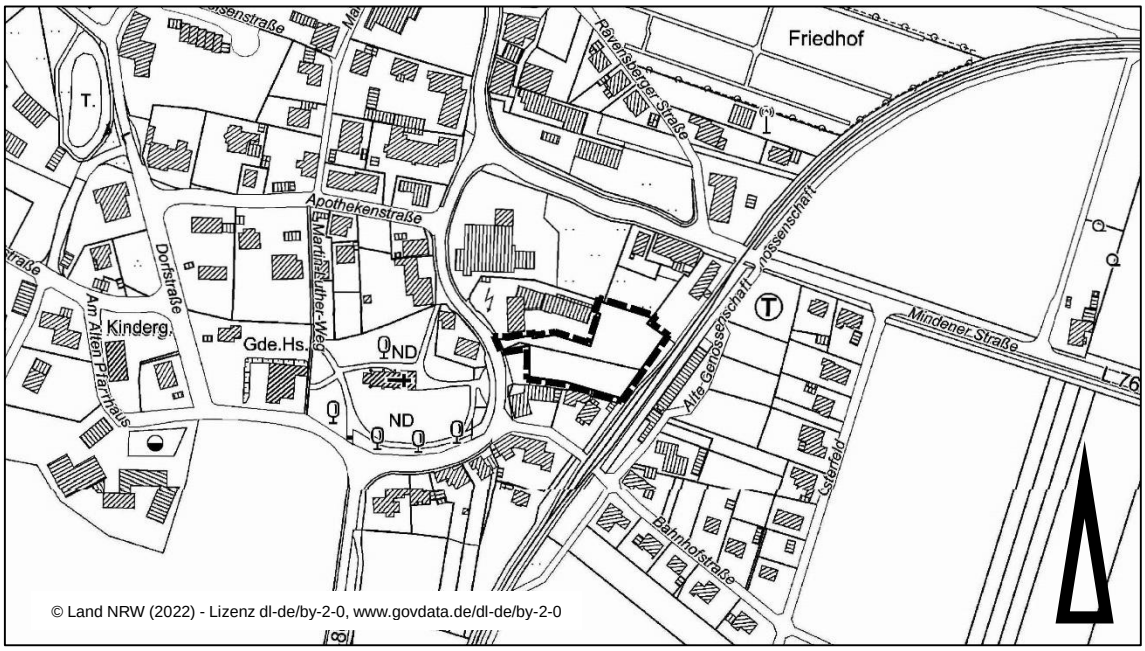
Gemeinde Hille

Ortschaft Hille

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 91 „Alte Schule / Eickhorster Straße“



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Entwurf

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. § 3 (2) und 4 (2) BauGB

0.9 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 8
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 9
4.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV) 9

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG 10

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 10

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES 11

7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 11
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 13
7.8 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN 14
7.9 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER 15

8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

8.1 DACHGESTALTUNG 16
8.2 FASSADENGESTALTUNG 16
8.3 VORGÄRTEN UND GARTENGESTALTUNG 16

9 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 16

9.1 BESCHREIBUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 17
9.2 ARTENSCHUTZ 22

10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG 24

10.1 VERKEHR 24
10.2 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 24
10.3 ABWASSERBESEITIGUNG 24
10.4 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 24
10.5 ABFALLBESEITIGUNG 24

11 HINWEISE 24

11.1 BODENDENKMALSCHUTZ 24
11.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 25
11.3 GEBÄUDEINTERNE TELEKOMMUNIKATIONSANSCHLÜSSE 25

11.4 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG 25
11.5 WASSERSCHUTZGEBIET 25
11.6 SCHUTZ VON BÄUMEN WÄHREND DER BAUARBEITEN 25
11.7 EISENBAHNTECHNISCHE HINWEISE 25
12 FLÄCHENBILANZ 26
13 KOSTEN 26

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 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBI. 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 Gesetz vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444), in Kraft getreten am 31.07.2024

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / GRUNDLAGEN

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Alte Schule / Eickhorster Straße“ besteht die Absicht 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.

Ziel der Planung ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungsbauliche Nutzung des Plangebietes in Form von Mehrfamilienhausbebauungen. Dafür stehen östlich der Eickhorster Straße die Gebäude der ehemaligen Volksschule und die zugehörigen Freiflächen zur Verfügung. Der Beschluss des Gemeinderates, die Ortschaft Hille zukünftig zum Gemeindekern zu entwickeln, soll verfolgt werden.

Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet gem. § 1 (3) BauGB zu gewährleisten, soll daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, in dem insbesondere die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die zur Erschließung des Plangebietes erforderlichen Flächen verbindlich geregelt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches in Hille 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 Hille, Flur 18 die Flurstücke 663 und 705 mit einer Plangebietsgröße von rd. 3.461 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 stellt gegenwärtig eine unbebaute Grünfläche dar, die zur ehemaligen Volksschule Hille gehört. Erschlossen wird das Plangebiet über die westlich verlaufende Eickhorster Straße.

Auch die angrenzenden alten Schulgebäude sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Im westlichen Gebäude (Alte Schule) sollen die bereits vorhandenen sechs Wohnungen saniert werden. Im östlichen Gebäude (Neue Schule) ist ein Umbau zu 13 Wohnungen geplant. Da für diese Gebäude bereits Baurechte gem. § 34 BauGB bestehen, ist eine Einbeziehung in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes für diese Bereiche nicht notwendig.

Das Zentrum von Hille befindet sich nordwestlich des Gebietes an der Mindener Straße und Brennhorster Straße zeichnet sich durch einige Infrastruktureinrichtungen (Einzelhandelsbetriebe, Bäckereien, Apotheken) aus. Auch die Verbundschule Hille ist fußläufig zu erreichen. Östlich des Plangebietes verläuft eine Bahntrasse der Mindener Kreisbahnen (MKB).



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.

In der Ortschaft Hille 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. Für die nordwestlich angrenzende Hofstelle Eickhorster Straße 1 wurde im Zuge des vorliegenden Vorhabens eine dauerhafte Verzichtserklärung auf Tierhaltung (mit Ausnahme von der Haltung von bis zu sechs Pferden) unterzeichnet. Hieraus sind keine erheblichen Geruchsimmissionen zu erwarten.

Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Bahntrasse der Mindener Kreisbahnen (MKB) mit dem Bahnhofsgelände. Die Mindener Kreisbahnen führen hierzu aus (Stand Juni 2023):

„Zurzeit verkehren im Plangebiet überwiegend mit Dieselloks (dieselhydraulische Kraftübertragung) bespannte Bedarfsgüterzüge bzw. Rangierfahrten. In dem Gleis- bzw.

Streckenabschnitt ist die max. Zuglänge auf 300 m begrenzt. Die Streckenhöchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

An üblicherweise zwei Wochenenden monatlich in der Saison zwischen Ostern und Ende Oktober, sowie in der Vorweihnachtszeit, oder als bestellte Sonderzüge, verkehren die Dampfzüge der Museums-Eisenbahn Minden e.V. Ggf. fährt ein Triebwagen. Pro Fahrtag wird der Bereich je zwei Mal je Richtung befahren. Es beginnen und enden Züge im Bahnhof Hille.

Andere Verkehre sind von Zugangsberechtigten zurzeit nicht bestellt. Wie vorstehend ausgeführt, lassen sich Festlegungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung und Frequentierung des Streckenabschnittes nicht treffen.“

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass durch diese Verkehre keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Plangebiet einwirken. Eine Erhöhung der Frequenz in der Zukunft, z.B. durch mögliche Wiederaufnahme eines Personennahverkehrs oder zusätzliche Güterzüge kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Diese lassen sich jedoch nicht verlässlich prognostizieren, so dass diese hier, soweit keine weiteren Informationen dazu vorliegen, nicht berücksichtigt werden.

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 als „Allgemeinen Siedlungsbereich“(ASB) dar (Abb. 2), so dass die vorliegende Planung gem. § 1 (4) BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist und das sog. „Anpassungsgebot“ erfüllt wird.

Im Regionalplan dargestellt sind ebenso die Mindener und Eickhorster Straße als „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“, die Bahntrasse der MKB als „Schienenweg für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ sowie die Lage des Plangebietes in einem Trinkwasserschutzgebiet.

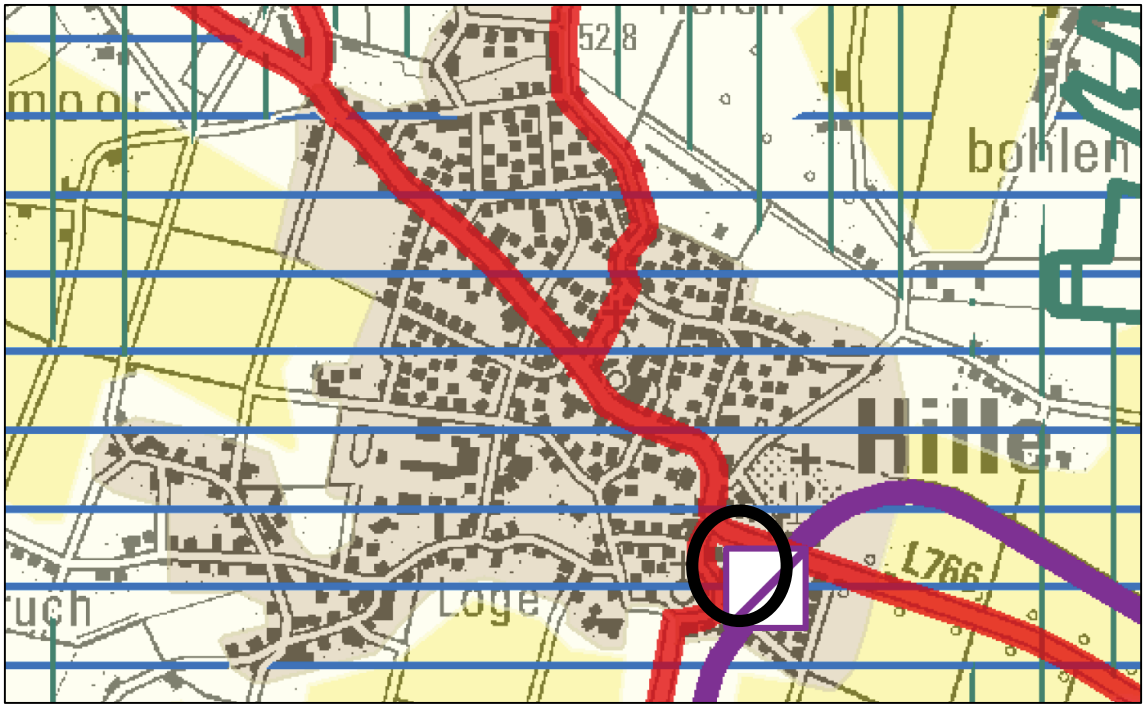


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Plangebiet im eine „gemischte Baufläche“ (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO dar. Umgeben ist das Plangebiet von weiteren gemischten Bauflächen. Östlich verläuft die Trasse der Mindener Kreisbahnen.

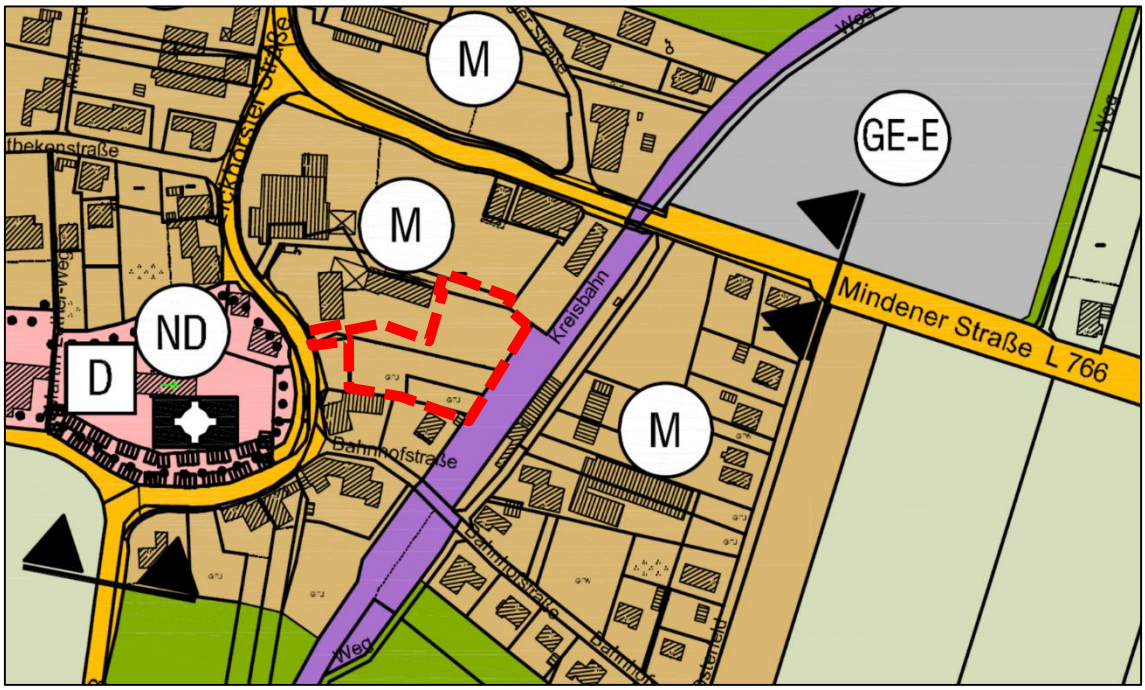


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Hille (Quelle: Gemeinde Hille)

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem FNP zu entwickeln (sog. Entwicklungsgebot). Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in der vorliegenden Bauleitplanung decken sich nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot wird dadurch nicht erfüllt. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes wird für das Plangebiet somit auf dem Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB in eine Wohnbaufläche i.S.d. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO geändert.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit keine Bebauungspläne.

Auch 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 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.

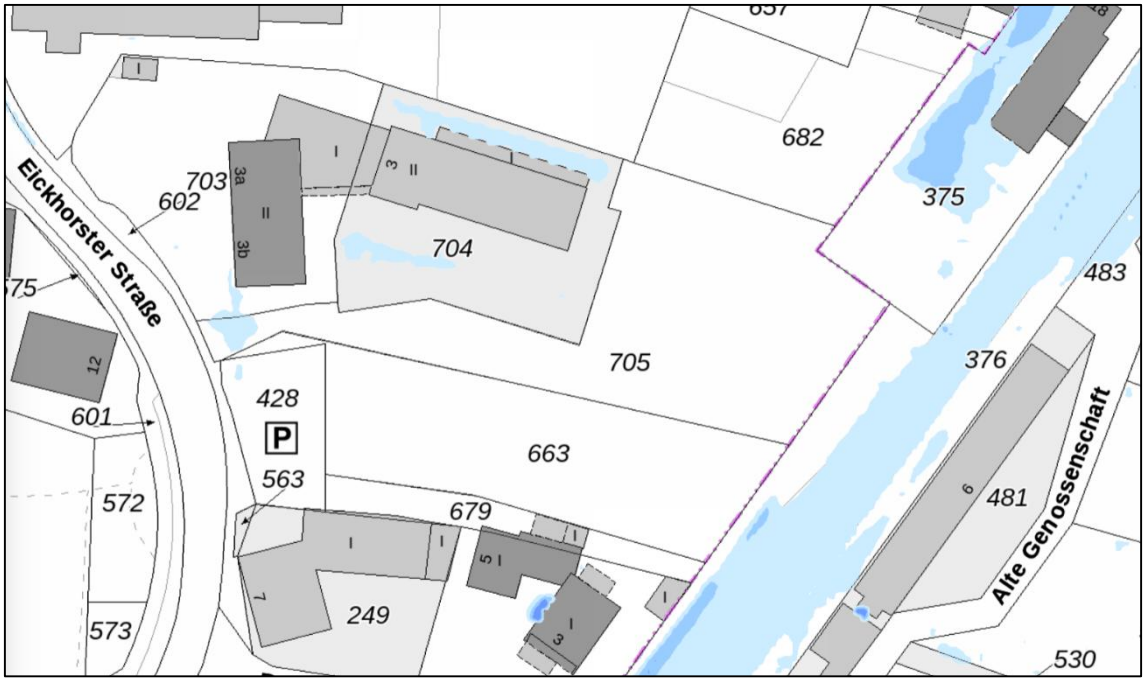


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW (extremes Ereignis) (Quelle: GEO.portal NRW)

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 finden sich hier keine Anhaltspunkte für eine besondere Gefahr der Überflutung bei Starkregenereignissen (Einstautiefen, Fließgeschwindigkeiten, s.a. Kap. 9.1.6). 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 erkennbaren Nachfrage nach Wohngrundstücken im Bereich der Ortschaft Hille zu entsprechen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Plangebietes zu gewährleisten.

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, ein günstiges Wohnraumangebot vorgehalten und bedarfsgerechte Wohnungen für ältere Mitbürger geschaffen werden sollen.

Dazu werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und den Verkehrsflächen getroffen.

Insgesamt wird dem Ratsbeschluss der Gemeinde Hille, die künftige Siedlungsentwicklung auf die Ortschaft Hille zu konzentrieren und dort zu einer Auslastung der vorhandenen sozialen und technischen Infrastruktureinrichtungen beizutragen, gefolgt. So soll die Ortschaft Hille künftig zum Gemeindekern entwickelt werden.

6 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf (Abb. 4) sieht zwei neue Mehrfamilienhausbebauungen vor, die auf den bisherigen Freiflächen des ehemaligen Schulgeländes errichtet werden. Im Plangebiet werden gemeinschaftliche Stellplätze und Carports bereitgestellt.

Die bestehenden alten Schulgebäude, die außerhalb des Plangebietes liegen, sollen ebenso zu Mehrfamilienhäusern saniert bzw. umgebaut werden.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Eickhorster Straße.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf (Quelle: Koop + Lohmann Planungsgesellschaft)

7 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das WA-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die sich an den Verhältnissen in der näheren Umgebung orientiert. So wird der gem. § 17 BauNVO maximale Orientierungswert ausgeschöpft, um eine effektive Ausnutzung von Grund und Boden zu erzielen.

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, so dass insgesamt eine Versiegelung des Baugrundstücks von bis zu 60% zulässig ist.

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 Bebauungen 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 11 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.

Als Gebäudehöhe bei geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die Gebäudehöhe zwischen dem Bezugspunkt und der Oberkante der Dachhaut/ Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand definiert.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) gem. § 18 BauNVO wird im Plangebiet eine Höhe von 58,7 m NHN (m über Normalhöhe Null) festgesetzt und orientiert sich an der Geländehöhe.

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 WA auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern be-

schränkt, sodass im WA die Errichtung von Reihenhäusern bzw. Hausgruppen nicht zulässig ist. Hierdurch soll eine Nutzung des Plangebietes in größeren Grundstücken erzielt und damit die bauliche Dichte der näheren Umgebung widergespiegelt werden. Reihenhäuser bzw. Kettenhäuser sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht typisch und daher unzulässig.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude 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 mindestens einen Abstand von 3 m zu den benachbarten Grundstücken, wodurch der bauordnungsrechtliche Mindestabstand eingehalten wird.

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 (=außerhalb der festgesetzten Baugrenzen) sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Hierdurch wird eine angemessene Nutzung der Grundstücksflächen ermöglicht. Es sind hier die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der BauO NRW zu berücksichtigen (z.B. Grenzbebauung und -Abstände).

7.7 Verkehrsflächen

Der Anschluss des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB. Diese festgesetzte Verkehrsfläche schließt an die Eickhorster Straße an. Die Anlage eines öffentlich gewidmeten Stiches erfolgt, um hier bei Bedarf einen Anschluss an den südlich daran angrenzenden öffentlichen Parkplatz zu ermöglichen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im Übrigen über private Verkehrsflächen.

Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist während des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Es wird auf die am 12.12.2024 durch den Rat der Gemeinde Hille beschlossene Stellplatzsatzung hingewiesen.

7.8 Grünordnerische Festsetzungen

7.8.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

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 zur 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).

Es wird auf die bestehenden Regelungen des Nachbarrechtgesetzes NRW zu Pflanzabständen hingewiesen – insbesondere an der Grenze zum nördlichen Flurstück 682. Sollten neue Einfriedungen errichtet oder neue (Rand-)Bepflanzungen erfolgen, sind die in den §§ 36, 41- 43, 46 NachbG NRW vorgeschriebenen Abstände einzuhalten, d.h. beispielsweise bei Einfriedungen 50 cm, bei Hecken bis 2 m Höhe 1 m (von der Seitenfläche aus gemessen), bei Hecken über 2 m Höhe 2 m, bei Bäumen je nach Wuchsstärke 4-6 m.

Der Zeitpunkt der Anpflanzung hat innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft der Baugenehmigung bzw. Eingang der Bauanzeige zu erfolgen, um eine zeitnahe Umsetzung der Anpflanzung zu erzielen. Innerhalb dieses Zeitraumes kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die Bauarbeiten so weit fortgeschritten sind, dass eine Gestaltung der Außenanlagen vorgenommen werden kann.

7.8.2 Bäume zum Erhalt

Aufgrund ihrer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz sowie als visuelle Abschirmung zu benachbarten Grundstücken (Bahntrasse) werden die zwei Linden im Osten

des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Die Linden sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Der Wurzelraum der Linden ist während der Bauarbeiten vor Verdichtung, z.B. durch Überfahren oder das lagern von Baumaterial, zu sichern (s.a. Hinweise).

7.9 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 (2) WHG i.V.m. § 44 (1) LWG NRW soll Niederschlagswasser ortsnah zur Versickerung gebracht werden oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser direkt oder über die Kanalisation in ein Gewässer eingeleitet werden. Dies gilt soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Daher wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 44 (2) Landeswassergesetz NRW (LWG) festgesetzt, dass das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen ist.

Für die Herstellung der Versickerungsanlagen ist die Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung i.S.d. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Minden-Lübbecke) erforderlich.

Die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens wurde in einem Gutachten nachgewiesen. [1]

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.

[1] Orientierende Bodenuntersuchung, Wohnen an der neuen Schule – Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 16.04.2024

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 oder gelbe Eindeckungen) ausgeschlossen werden.

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 Vorgärten und Gartengestaltung

Die Begrünung der Baugrundstücke erfüllt 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. 1,7 km südwestlich des Plangebietes (DE-3618-301 „Großes Torfmoor, Altes Moor“). Negative Auswirkungen durch die Planung auf dieses FFH-Gebiet sind aufgrund der hohen Entfernung zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet liegt südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1 km (DE-3618-401, „VSG Bastauniederung“). Negative Auswirkungen durch die Planung auf dieses Vogelschutzgebiet sind aufgrund der hohen Entfernung zu diesem Gebiet nicht zu erkennen.

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 Hille 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 stellt derzeit eine unbebaute Grünfläche dar. Durch die das Plangebiet umgebenden Bebauungen ist das Plangebiet insgesamt bereits stark anthropogen vorbelastet.

Auf den Flächen im Plangebiet sind Brutvorkommen von typischen Offenlandarten, wie z.B. dem Kiebitz mit seinen hohen Fluchtdistanzen, aufgrund der nahen Lage zum bestehenden Siedlungsbereich und dem damit fehlenden typischen Offenlandcharakter nicht zu erwarten. Darüber hinaus können sämtliche Gewässerarten und Arten der struk-

turreichen Kultur- und Auenlandschaften aufgrund abweichender Habitatansprüche ausgeschlossen werden. Lediglich für gebäude- oder baumbewohnende Arten kann das Plangebiet potenzielle Brut- und Vermehrungshabitate bieten.

Durch die Anlage von Hausgärten in den nicht überbauten Teilen des Bebauungsplangebietes werden sich neue strukturreiche Bereiche entwickeln, die als Brut- und Nahrungshabitat für weniger störempfindliche Kleinsäuger, Insekten und Vögel dienen können. Weiterhin bleibt die Bedeutung des Plangebietes für baumbewohnende Arten durch die planungsrechtliche Sicherung der beiden Linden im Süden des Plangebietes erhalten (s.a. Kap. 9.2 Artenschutz).

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 derzeit als unbebaute Grünfläche genutzt. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind einige Gehölze vorhanden, deren Erhalt nicht gesichert wird.

Durch die Herstellung der Gebäude mit Nebenanlagen geht die Grünfläche verloren und wird teilweise durch neue Hausgärten mit entsprechenden gärtnerische Bepflanzungen ersetzt. Zudem wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (Anpflanzung von Bäumen) ein Beitrag zur artenreichen Flora im Plangebiet geleistet.

Die unter Natur- und Artenschutzaspekten wertvollen Linden im Osten des Plangebietes werden zum Erhalt festgesetzt.

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. Dementsprechend besteht auch bereits eine verkehrliche Erschließung. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hille bereits als gemischte Baufläche 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 auf einer ehemals schulisch genutzten Fläche 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 Plangebiet 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.[2] Eine Bodenuntersuchung ergab jedoch, dass der anstehende Boden sehr wohl versickerungsfähig ist.[3]

Die Schutzwürdigkeit ist bewertet worden. Aufgrund ihrer hohen Regelungs- und Pufferfunktion bzw. aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit, sind die Böden als schutzwürdig eingestuft.

Die Veränderungen der Bodenoberfläche in den Bereichen, die im WA erstmalig überbaut und versiegelt werden, sind als erheblich einzustufen. In den übrigen Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden, bleiben die Bodenfunktionen überwiegend erhalten. Auf Grund der Lage im historischen Siedlungsbereich ist davon auszugehen, dass die natürlichen Bodenhorizonte nicht mehr anstehen.

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.

Da das Plangebiet jedoch im Siedlungsbereich liegt und im FNP der Gemeinde Hille bereits für eine bauliche Nutzung vorgesehen ist, ist es für eine Nachverdichtung der bestehenden Ortschaft unter Inanspruchnahme bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen in besonderem Maße geeignet.

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.

Das Plangebiet liegt über einem vormals auf Eisenerz verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht zu rechnen.

Insgesamt ergeben sich somit für das Schutzgut Boden keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

[3] Orientierende Bodenuntersuchung, Wohnen an der neuen Schule – Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 16.04.2024

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern vom 28.04.2020 (ABI. Reg. Dt. 2020, S. 165 -171) zu beachten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die neu entstehenden Gebäude und die damit verbundene Versiegelung der Böden, reduziert sich im Plangebiet die Grundwasserneubildungsrate. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Eingriffs sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, zumal der anstehende Boden versickerungsfähig ist.

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. 10,1 °C), relativ warme Sommer und geringe Niederschläge (um 710 mm/a) aus.[4]

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 im Siedlungsbereich von Hille. Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden vorrangig durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser mit daran anschließenden Gärten sowie durch gewerbliche Betriebe geprägt.

Die künftige Bebauung wird sich in diese bestehenden Bebauungsstrukturen im Bereich der Eickhorster Straße einfügen.

Ungehinderte Blickbeziehungen zur freien Landschaft bestehen nicht.

[4] Klimaatlas NRW, Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz, http://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas, Zeitraum 1991-2020, abgerufen am 01.12.2022

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.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

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 Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

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 gibt folgende, zwingend zu beachtende Hinweise:

„Auf Basis der übermittelten Unterlagen ist festzustellen, dass es sich bei dem ausgewiesenen Planungsgebiet um eine archäologische Verdachtsfläche handelt, hier konkret einen Teilbereich innerhalb des historischen Ortskerns von Hille.

Einen historischen Ausgangspunkt der Entwicklung des Ortes Hille bildet, neben dem „Von Oeynhausenschen Hof“, die Evangelische Pfarrkirche. Der heutige, in wesentlichen Teilen auf einen Neubau von 1523 zurückgehende Kirchenbau entstand dabei anstelle eines wohl (mindestens) in das 13. Jahrhundert zurückreichenden Vorgängerbaus. Die Kirche umgab - wahrscheinlich seit frühester Zeit - ein Kirchhof mit angrenzender Kirchhofrandbebauung. Dies spiegeln auch die historischen Karten, bzw. die daraus abzulesenden Besiedlungsprozesse wider. Entsprechend ist innerhalb des ausgewiesenen Planungsgebietes mit untertägig erhaltenen Befunden und Funden zu rechnen, welche in direktem Zusammenhang mit der allgemeinen Ortsgeschichte stehen und mindestens bis in das (frühe) 13. Jahrhundert zurückreichen können. Explizit nicht auszuschließen ist allerdings, dass auch ältere Strukturen zu Tage treten können, welche neue Erkenntnisse zu Aufbau und Alter Hilles ergeben, etwa nicht bekannte (Bau-)Strukturen aus den Anfängen der Ortsentwicklung. Es ist ebenso zweifellos davon auszugehen, dass sich untertägig im gesamten ausgewiesenen Bereich umfangreiche und u.U. tiefgreifende Bodendenkmalsubstanz erhalten hat. Dies gilt besonders für die von den Planungen betroffenen Freiflächen.

Die in Ihrem Plangebiet vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. § 2 Abs. 5 DSchG NRW ein vermutetes Bodendenkmal, das bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen genauso zu behandeln ist wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen, sind die Bereiche, in denen Bodeneingriffe im Rahmen des Vorhabens geplant sind, durch einen flächigen Abtrag des Oberbodens zu überprüfen. Hierdurch ist die Erhaltung und Ausdehnung bzw. Abgrenzung des zunächst vermuteten Bodendenkmals - und damit auch die Relevanz für das weitere Verfahren - zu klären.

Durch dieses Vorgehen ließe sich bereits frühzeitig Planungssicherheit herstellen. Auf Grundlage der Ergebnisse der Sachstandsermittlung würde sich abschließend beurteilen lassen, ob bzw. inwieweit den jeweiligen Planungen Belange des Bodendenkmalschutzes entgegenstehen und eine planerische Rücksichtnahme erforderlich machen.

Beim Auftreten erhaltenswerter Bodendenkmalsubstanz ist diese ggf. in-situ zu konservieren und/oder in den Neubau einzubeziehen.

Der für die Sachstandsermittlung erforderliche flächige Oberbodenabtrag ist von einer vom Bauherrn/Veranlasser zu beauftragenden archäologischen Fachfirma durchzuführen, die im Vorfeld der Maßnahme bei der zuständigen Oberen Denkmalbehörde eine Grabungserlaubnis gemäß § 15 Abs. 1 DSchG NRW einzuholen hat.

Eine - unvollständige - Liste von archäologischen Fachfirmen werden wir dem Vorhabenträger zur Verfügung stellen. Die Ausarbeitung einer Leistungsbeschreibung für die zu beauftragende Fachfirma würden wir in Absprache mit dem Vorhabenträger leisten. Wir bitten den Vorhabenträger daher, sich frühzeitig mit uns in Verbindung zu setzen (LWL – Archäologie für Westfalen / Fachreferat Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, An den Speichern 7, 48157 Münster).

Für den flächigen Oberbodenabtrag ist ein Kettenbagger mit einer mindestens 2 m breiten Böschungsschaufel inkl. Fahrer erforderlich. Der Oberbodenabtrag wird im rückwärtigen Verfahren durchgeführt. Für die weiteren Planungen ist daher zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürfen, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten zunächst durch die archäologische Fachfirma ausgegraben bzw. untersucht werden.

Die Kostentragungspflicht für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung fällt aufgrund des „Veranlasserprinzips“ gem. § 27 Abs. 1 DSchG NRW dem Vorhabenträger zu.

Ein entsprechendes Zeitfenster für den Oberbodenabtrag und eine ggf. anschließende Ausgrabung sind im Bauablaufplan einzuplanen.“

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

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.[5]

Er kommt zu folgendem Ergebnis:

[5] Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 10.01.2023

„Das Plangebiet stellt mit seiner artenreichen Wiese und dem Baumbestand eine wertvolle Freifläche dar. Aufgrund der verinselten innerörtlichen Lage sind die vorhandenen Strukturen in Bezug auf Vermehrungsstätten jedoch für den größten Teil der planungsrelevanten Arten nicht geeignet.

Artenschutzrechtliche Relevanz hat lediglich der Gehölzbestand, insbesondere die 2 Linden im Plangebiet. Diese Großbäume können, auch während der Wintermonate, Lebensstätten für die streng geschützten Fledermäuse bieten. Der Gehölz- und Krautsaum entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist als Niststandort für einheimische Gartenvögel geeignet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird hier mit der **Vermeidungsmaßnahme I** ausdrücklich auf den möglichst weitgehenden Erhalt der Linden hingewiesen.

Sollten Baumfällungen unvermeidlich sein, können mit der Berücksichtigung und fachgerechten Umsetzung und Betreuung der **Vermeidungsmaßnahmen I und II**, artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden.“

Als Vermeidungsmaßnahmen benennt der Fachbeitrag:

- **„Vermeidungsmaßnahme I:** Erhalt wertvoller Großbäume im Plangebiet

  Im Plangebiet befinden sich mit den Birken und Linden einheimische Laubbäume, die aufgrund ihres Alters sowie ihres gesunden und ausgewogenen Wuchses erhaltenswert sind.

  Insbesondere die beiden Linden stellen auf Grund ihres Alters und ihrer Ausprägung einen wertvollen Lebensraum innerhalb des Siedlungsbereiches dar.

  Mit ihnen gehen neben Schatten- und Sauerstoffspendern nur schwer wiederherstellbare (Entwicklungszeitraum) Lebensräume und Nahrungsquellen für Tiere verloren. Insbesondere Linden sind mit ihrem Blüten- und Nektarreichtum eine wichtige Nahrungsquelle für Insekten und Vögel.

  Insbesondere die Linden sind daher nach Möglichkeit zu erhalten.

- **Vermeidungsmaßnahme II:** Kontrolle auf Lebensstätten / Winterquartiere von Fledermäusen

  Sind Fällungen von Bäumen nicht zu vermeiden, ist vor den Fällarbeiten eine fachkundige Kontrolle der Großbäume auf Lebensstätten von Fledermäusen durchzuführen. Sofern sich der Verdacht von Vorkommen bestätigt, sind geeignete, fachlich begleitete Maßnahmen zum Schutz der Tiere umzusetzen.

- **Vermeidungsmaßnahme III:** Rodung von Gehölzen und Räumen der Baufläche außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (Fällverbot in der Zeit vom 1. März bis 30. Sept. (§ 39 BNatSchG))

  Um ein Töten und Verletzen von im Plangebiet brütenden Arten auszuschließen sowie die Aufgabe von Gelegen durch Störung (auch auf angrenzenden Flächen) zu vermeiden, sind notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Abräumarbeiten auf der Fläche außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (März bis Juni) durchzuführen.“

Die artenschutzrechtlichen Belange werden durch die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume (2 Linden) berücksichtigt (Vermeidungsmaßnahme I). Sofern andere Bäume (Birken) im Plangebiet gefällt werden, ist die Vermeidungsmaßnahmen III zu beachten.

10 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG

10.1 Verkehr

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die fußläufig zu erreichende Haltestelle „Hille, Bahnhof“ angeschlossen. Hier verkehren die Linien 512, 516 und 605, die u.a. Minden, Lübbecke und Rahden als Zielorte haben.

10.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gebäude, die im Plangebiet entstehen, können an die vorhandene Trinkwasserversorgung im Bereich der Eickhorster 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 Planstraße neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der an den in der Eickhorster Straße vorhandenen Mischwasserkanal anschließt, entsorgt werden. Dieser ist für die Aufnahme des zusätzlich anfallenden Abwassers grundsätzlich geeignet und entsprechend dimensioniert.

Das innerhalb des Plangebietes auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken durch die belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen.

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. Müllbehälter müssen am Abfuhrtag an der Eickhorster Straße zur Entleerung bereitgestellt werden.

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 (s. Kap. 9.1.9 der Begründung) 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 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Hille-Südhemmern in der Schutzzone III A. Bei Vorhaben ist die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung Hille-Südhemmern vom 28.04.2020 (ABI. Reg. Dt. 2020, S. 165 -171) zu beachten.

11.6 Schutz von Bäumen während der Bauarbeiten

Die im Plangebiet vorhandenen bzw. zum Erhalt festgesetzten Bäume sind während der Bauarbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe) vor Eingriffen in den Boden, überfahren des Wurzelraumes und das Lagern von Baustoffen (Bodenverdichtung) zu sichern. Hierfür ist im Kronentraufbereich eine robuste Einfriedung (z.B. Bauzaun) herzustellen und bis zur Bauabnahme zu erhalten.

11.7 Eisenbahntechnische Hinweise

Grundstücke, die an das Bahngelände angrenzen, sind zur Bahnseite hin durch eine lückenlose Einfriedigung ohne Öffnungen abzugrenzen. Die Einzäunungen sind von der

Antragstellenden auf ihrem Grundstück herzustellen und dauerhaft zu ihren Lasten zu erhalten (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW).

Bereits während der Bauzeit ist ein durchgehender und geschlossener Bauzaun entlang der Grundstücksgrenze zu den Gleisanlagen vorzuhalten. Der Bauzaun muss auf dem Grundstück der Antragstellenden stehen. Die Antragstellenden haben jederzeit für die Standsicherheit des Bauzaunes Sorge zu tragen (§ 62 EBO, § 32 NachbG NRW).

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf Grundlage der Entwässerungssatzung der Gemeinde Hille zu behandeln und darf zu keiner Zeit in den Bahnseitengraben eingeleitet werden. Diese Auflage umfasst auch Oberflächenwasser, das z. B. bei Starkregen anfällt. Die Antragstellenden haben entsprechend Vorsorgemaßnahmen zu treffen (§ 27 und 29 NachbG NRW, § 64 EBO).

Ggf. angelegte Bepflanzungen oder auf den Grundstücken vorhandene Gegenstände dürfen die Übersicht auf der Bahnstrecke nicht behindern. Die Antragstellenden haben dafür zu sorgen, dass zu keiner Zeit Gegenstände bzw. bewegliche oder feste Gebäudeteile von ihrem Grundstück in das Eisenbahnlichtraumprofil gem. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) - 2,50 m beidseitig von der Gleismitte gemessen und in einer Höhe bis 4,80 m - einragen (§ 9, Anl. 1 EBO).

Während der Bauarbeiten dürfen keine Behinderungen des Eisenbahnbetriebes eintreten. Eintragungen von Erdreich oder Baumaterial in den Gleisbereich und in Randbereiche der Gleisanlagen sind zu vermeiden. Die Inanspruchnahme der Bahnanlagen bzw. Bahngrundstücke während der Bauarbeiten ist unzulässig (§ 64 EBO).

12 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand, ca.	Planung, ca.
Unbebautes Grünland	3.461 m²	0 m²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0 m²	3.312 m²
Öffentliche Verkehrsfläche	0 m²	149 m²
Gesamt	**3.461 m²**	**3.461 m²**

13 KOSTEN

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

Minden, 17.02.2025

……...
O. Schramme, Dipl.-Ing.

Fachgutachten:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Alte Schule / Eickhorster Straße“ wurden folgende gutachterliche Untersuchungen erstellt:

- Fachbeitrag Artenschutz gem. § 44 BNatSchG – o.9 Landschaftsarchitekten, Minden, 10.02.2023
- Orientierende Bodenuntersuchung, Wohnen an der neuen Schule – Geotechnisches Planungs- und Beratungsbüro Arke, Hessisch Oldendorf, 16.04.2024

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