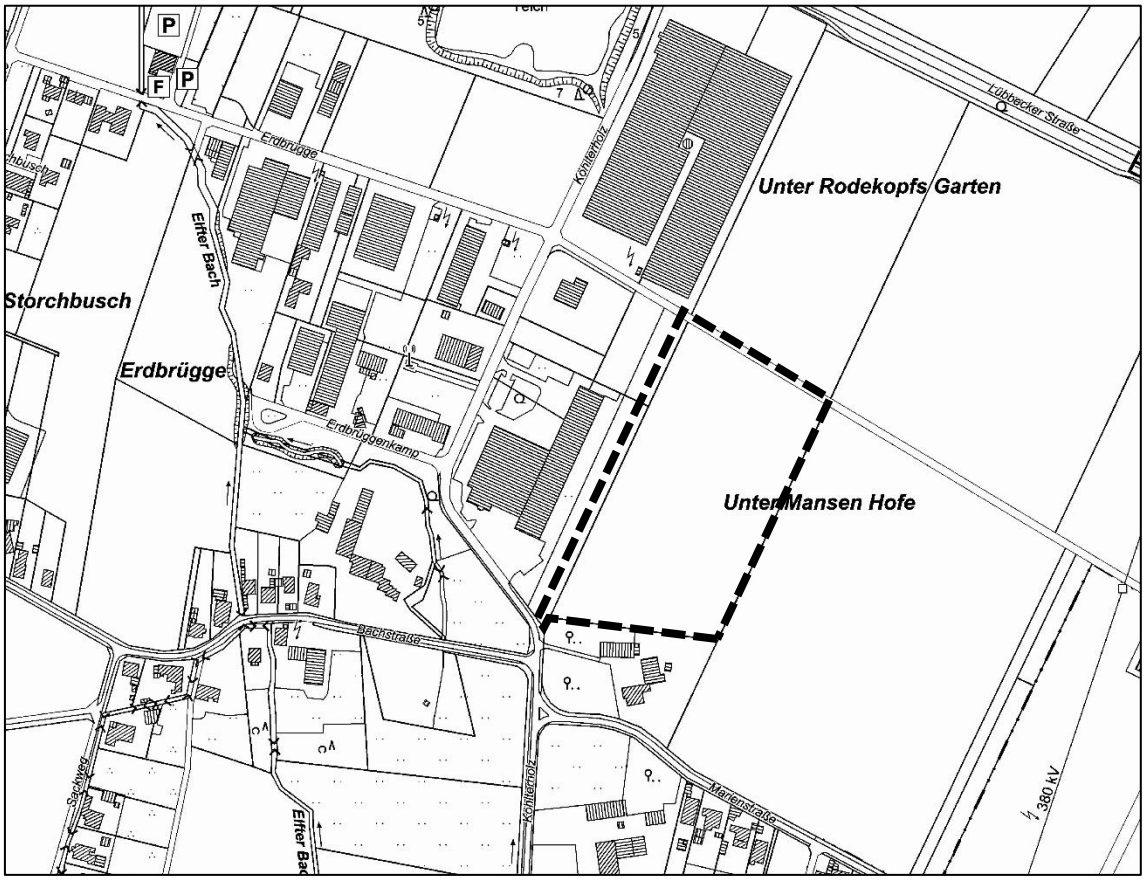
Gemeinde Hille

Begründung -Teil C-
zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtsplan **M 1: 5.000 i.O.**

Vorentwurf

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

stadtplanung
olaf schramme

Inhalt

TEIL I BEGRÜNDUNG 4

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN 4

2 ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG / ZIELE UND ZWECKE 4

3 LAGE IM RAUM / BESTAND 5

3.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH 5
3.2 ZUSTAND DES PLANGEBIETES 5

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN 6

4.1 REGIONALPLANUNG 6
4.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 7
4.3 BEBAUUNGSPLÄNE 8
4.4 BUNDESRAUMORDNUNGSPLAN HOCHWASSER (BRPHV) 9

5 PLANUNGSALTERNATIVEN 10

6 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG 11

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT 11

7.1 EINGRIFFSBILANZIERUNG / EXTERNE KOMPENSATION 11
7.2 ARTENSCHUTZ 12

8 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG 12

8.1 ELEKTRIZITÄTSVERSORGUNG 12
8.2 ENTWÄSSERUNG 12
8.3 ABFALLBESEITIGUNG 12
8.4 TRINK- UND LÖSCHWASSERVERSORGUNG 12

9 HINWEISE 13

9.1 BODENDENKMALSCHUTZ 13
9.2 KAMPFMITTELBESEITIGUNG 13
9.3 WASSERSCHUTZGEBIET 13
9.4 AUßEN- UND STRAßENBELEUCHTUNG 13
9.5 ABSTÄNDE ZUR LANDWIRTSCHAFTLICHEN FLÄCHE 14

10 FLÄCHENBILANZ 14

TEIL II UMWELTBERICHT 15

Planverfasser:

o.9 stadtplanung olaf schramme

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

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 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 / ZIELE UND ZWECKE

Im Jahr 1989 wurde der Bebauungsplan Nr. 33 „Köhlterholz“ aufgestellt, um im Ortsteil Unterlübbe in der Gemeinde Hille in verkehrsgünstiger Lage zur B65 ein Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im östlichen Teil dieses Gewerbegebietes haben die Unternehmen ESKATE-Rohrverbindungstechnik GmbH und Drinkuth Transporte ihren Sitz. Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 33 (Rechtskraft im Jahr 2019) wurde das Gebiet vollständig überplant und zugleich vergrößert. Durch die hier vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Köhlterholz II“ sollen die Betriebsstandorte in östliche Richtung erneut vergrößert und das Plangebiet einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Damit wird ein Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Hille geleistet, indem den langjährig ansässigen Unternehmen die Möglichkeit einer angemessenen Betriebserweiterung gegeben wird.

Ziel der Bauleitplanung ist es somit, das Gewerbegebiet in Unterlübbe für die Zukunft zu sichern und damit die Voraussetzungen zur langfristigen Absicherung der Betriebe zu schaffen. Die Planung dient aus gemeindlicher Sicht der Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandortes Hille und den damit verbundenen positiven Wirkungen als Wohn- und Arbeitsstandort.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Änderungsgebiet bislang überwiegend eine landwirtschaftliche Fläche dar. Aus diesem Grund ist die hier vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 erforderlich.

Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse im Umweltbericht gem. § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB dargestellt werden.

3 LAGE IM RAUM / BESTAND

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Unterlübbe, Flur 2 auf den Flurstücken 326, 315 (tlw.), 307 (tlw.) und 6 (tlw.). Das Plangebiet weist insgesamt eine Fläche von ca. 3,58 ha auf.

Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist in der Planzeichnung gem. § 9 (7) BauGB verbindlich festgesetzt. Darstellungen außerhalb dieses Geltungsbereiches haben nur nachrichtlichen Charakter.

Im Vergleich zur parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 ist der Geltungsbereich der FNP-Änderung kleiner, da sich die FNP-Änderung auf die zu ändernden Bereiche beschränkt.

3.2 Zustand des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der östlichen Grenze des Gewerbegebietes „Köhlterholz“ in Unterlübbe. Es umfasst die geplante Erweiterungsfläche, die derzeit noch landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Köhlterholz“ und alternativ vom nördlich vorhandenen, nicht ausgebautem Stichweg. Im Falle von Betriebserweiterungen ist eine Erschließung über bereits bestehendes Betriebsgelände ebenso denkbar.

Umgeben ist das Plangebiet von weiteren Gewerbeflächen und Ackerflächen. Insbesondere südlich angrenzend und entlang der Bachstraße sind auch Wohnnutzungen in der Umgebung vorhanden.



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

4 ÜBERGEORDNETE / BESTEHENDE PLANUNGEN

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold wird das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. Somit ist das Plangebiet auf regionalplanerischer Ebene bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Außerdem ist die Lage der Plangebietes in einem Wasserschutzgebiet dargestellt (waagerechte blaue Linien).

Die Planung steht insgesamt den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB ist erfüllt.

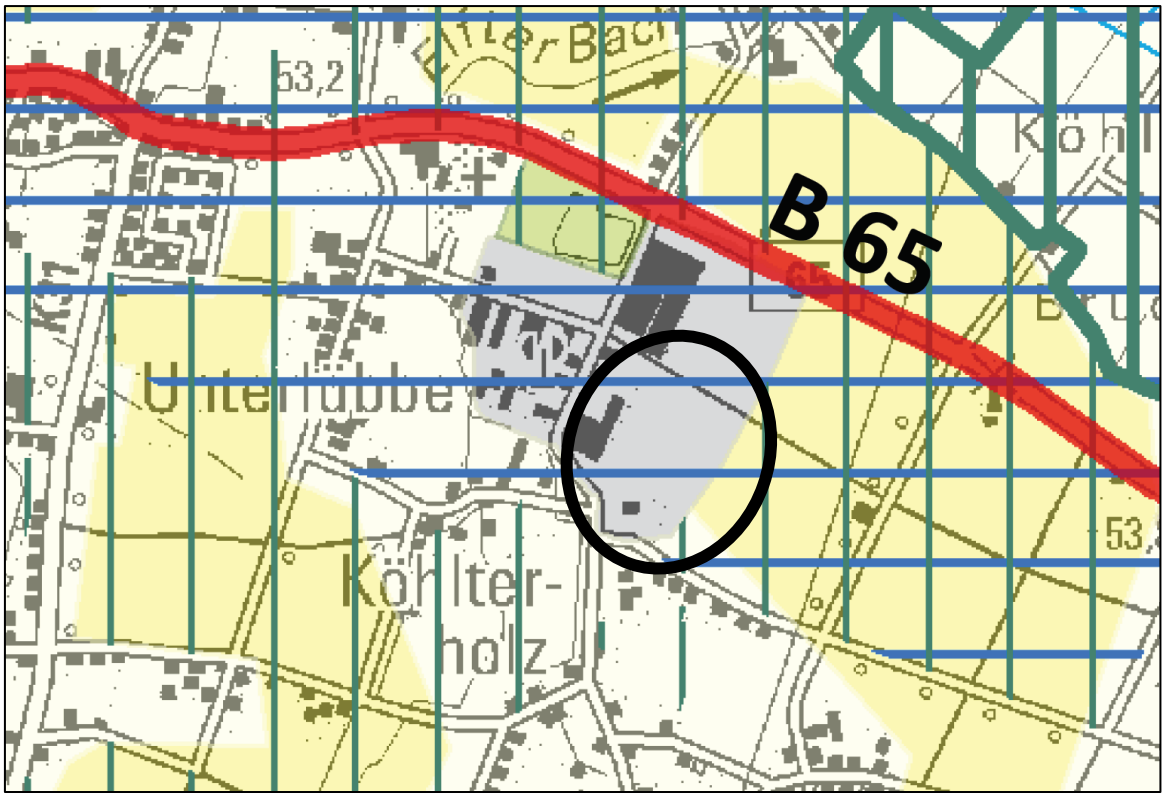


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan (Quelle: Bezirksregierung Detmold)

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt das Plangebiet im Unterschied zum Regionalplan überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. In den Randbereichen der angrenzenden Gewerbegebiete (GE) sind Grünflächen dargestellt.

Da Bebauungspläne gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist die hier vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB notwendig. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ändert sich von der „Fläche für Landwirtschaft“ in ein „Gewerbegebiet“ gem. § 1 (2) Nr. 10 BauNVO. Außerdem wird die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes in Form von Grünflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

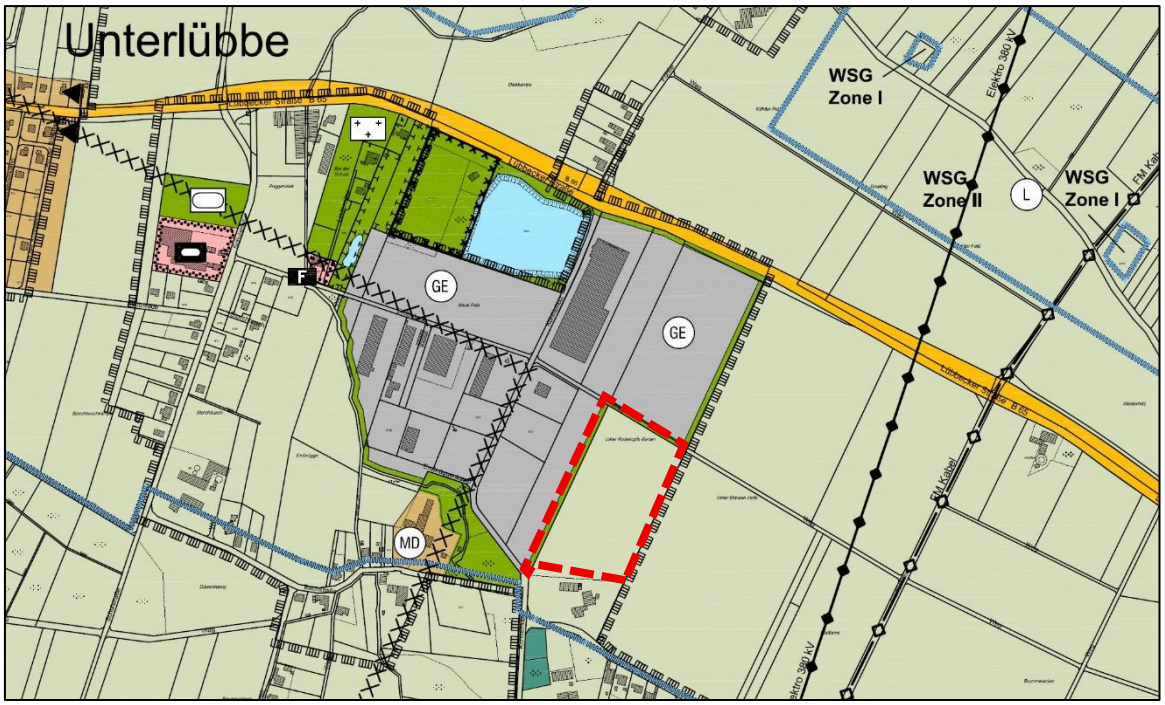


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (Quelle: Gemeinde Hille)

4.3 Bebauungspläne

Für den Großteil des Plangebietes besteht bislang kein Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan Nr. 33 „Köhlterholz“ festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ findet sich auch in der Darstellung des Flächennutzungsplanes wieder und wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 an die östlich Plangebietsgrenze verlagert.

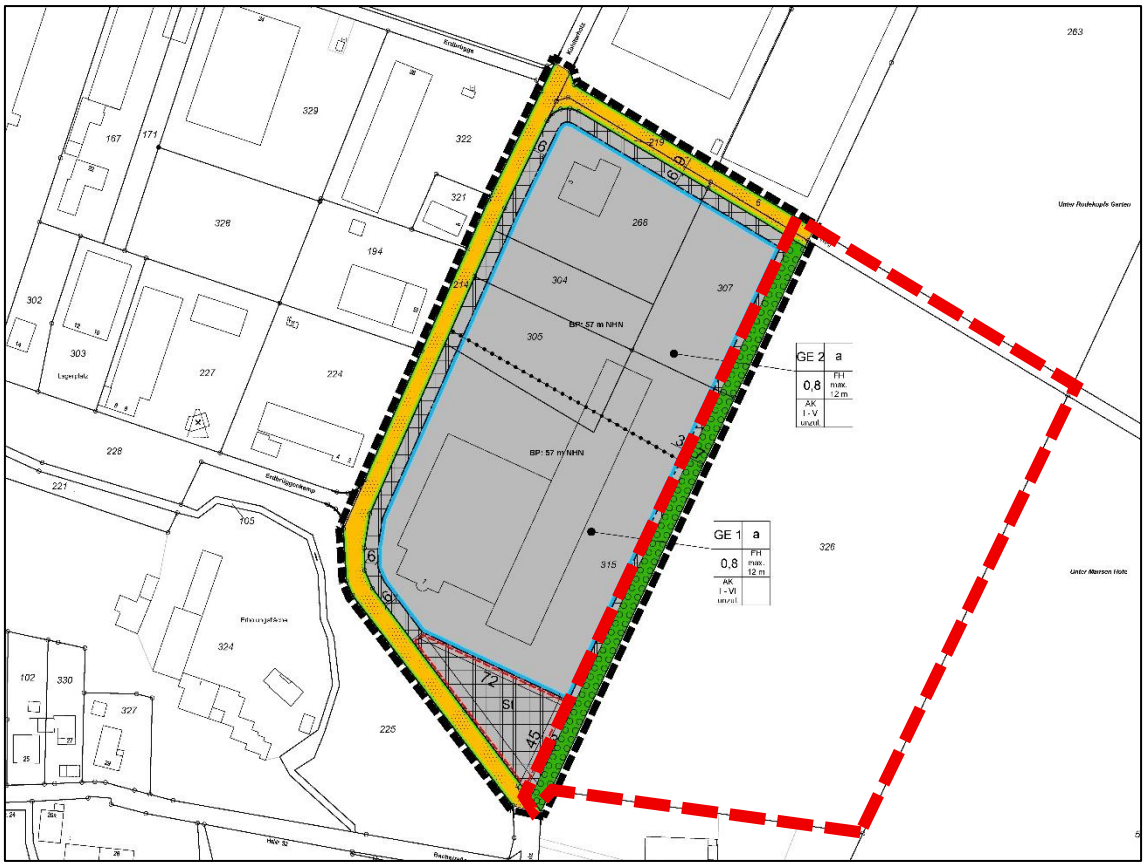


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 33 „Köhlterholz“, 1. Änderung und Erweiterung (2019) (Quelle: Gemeinde Hille)

4.4 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHV)

Die Ziele der „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz“[1] (BRPHV) sind in allen Bauleitplanungen zu prüfen, um negative Auswirkungen durch Hochwassergefahren (Überschwemmung, Starkregen) und den Klimawandel zu erkennen und 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 aufgrund der verhältnismäßig geringen Plangebietsgröße und der damit einhergehenden geringen Wirkungen durch die geplanten baulichen Nutzungen nicht um eine solche raumbedeutsame Planung i.S.d. ROG. Insbesondere weist die Planung keine „überörtliche Bedeutung“ auf, die Voraussetzung für das Zugrundelegen einer raumbedeutsamen Planung i.S.d. ROG ist.[2] Insofern sind die Vorgaben der BRPHV im vorliegenden Fall nicht anzuwenden.

Unabhängig davon sind erhebliche Beeinträchtigungen nicht erkennbar. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auch bei Starkregenereignissen zeigt die Starkregengefahrenkarte keine relevanten Einstautiefen oder Abflüsse aus dem Plangebiet. Ein Einstau ist auf Grund der vorhandenen topographischen Gegebenheiten

[1] Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712)
[2] Kümper, in: Kment, Kommentar zum ROG, 1. Auflage, § 3, RN 122

vorwiegend im nordwestlichen Bereich mit kleinräumigen Einstautiefen von bis zu rd. 40 cm gegeben. Erhebliche Hochwasser- oder Überflutungsgefahren sind daher nicht erkennbar.

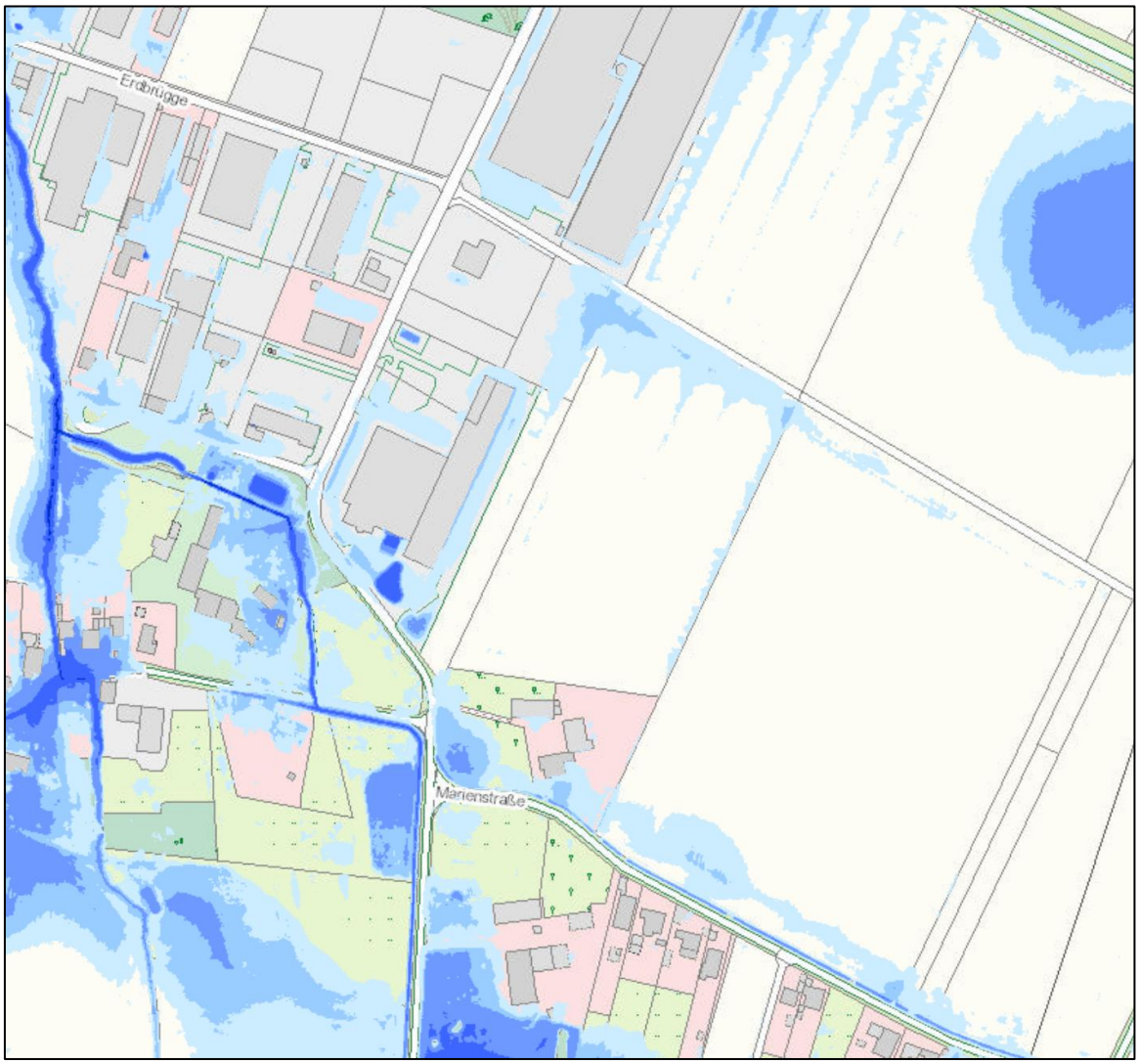


Abbildung 5: Darstellung der Hinweiskarte Starkregengefahren, extremes Ereignis Quelle: Geoportal Minden-Lübbecke

5 PLANUNGSALTERNATIVEN

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch Planungsalternativen in der Abwägung zu berücksichtigen. Dies ist hier erforderlich, da landwirtschaftliche Flächen einer Umnutzung unterzogen werden. § 1a (2) Satz 4 BauGB normiert für diesen Fall, dass eine solche Umnutzung – auch unter potentieller Berücksichtigung von möglichen Innenentwicklungspotenzialen – zu begründen ist:

Die hier in Rede stehende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Entwicklung in Unterlübbe ortsansässiger Bestandsunternehmen. Diese Entwicklungsmöglichkeiten sind aufgrund der bereits bestehenden Betriebe standortgebunden und können daher wirtschaftlich sinnvoll nur im getroffenen Geltungsbereich der vorliegenden Planung geschehen. Zu begründen ist dies damit, dass bereits eine Erschließung besteht und so

vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen genutzt werden können und eine Einbindung in die vorhandene Betriebsinfrastruktur gewährleistet werden kann. Darüber hinaus sollen die entstehenden baulichen Anlagen in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den bestehenden Betriebsgebäuden im Westen stehen.

Eine Verlegung der Planung auf einen anderen Standort würde somit betrieblichen Verkehr zwischen den beiden Standorten bedingen, zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen führen und zu vermehrten Immissionen auf umliegende Gebiete führen.

Im Hinblick auf den Standort kommen somit keine wirtschaftlich und städtebaulich sinnvollen Planungsalternativen in Betracht. Auch in Bezug auf die Art und Intensität der Nutzung kommen ernsthaft zu betrachtende Planungsalternativen v.a. lokalisiert in der Ortschaft Unterlübbe nicht in Betracht.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Regionalplan OWL bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.

6 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Hille stellt für das Plangebiet größtenteils eine Fläche für Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dar. Außerdem sind die Grünflächen, die das angrenzende Gewerbegebiet abgrenzen, im FNP dargestellt.

Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gemäß den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 101 zukünftig als Gewerbegebiet (GE) und in den Randbereichen als Grünfläche dargestellt.

7 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

7.1 Eingriffsbilanzierung / Externe Kompensation

Mit der 13. Änderung des FNP werden noch keine konkreten Eingriffe in die Belange von Natur und Landschaft möglich. Diese werden erst auf der Ebene des Bebauungsplanes, der parallel aufgestellt wird, ermöglicht und dort im Detail berücksichtigt.

Überschlägig wird demnach ein Kompensationsdefizit in Höhe von rd. 56.000 WE vorbereitet, die sich aus der Versiegelung einer bisherigen Ackerfläche auf einer Fläche von rd. 27.800 m² ergibt.

7.2 Artenschutz

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

Der Fachbeitrag Artenschutz wird im weiteren Planverfahren erstellt.

8 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Elektrizitätsversorgung

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

8.2 Entwässerung

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Abwässer ist über den ebenfalls in der Straße „Köhlterholz“ vorhandenen Schmutzwasserkanal sichergestellt. Das vorhandene Abwassernetz ist zur Aufnahme der zusätzlich anfallenden Abwässer ausreichend dimensioniert.

Es ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser dem in der Straße „Köhlterholz“ vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen. Hierüber wird kann das Niederschlagswasser der Regenwasserbehandlungsanlage „Erdbrügge 11“ zugeführt, gereinigt und dann gedrosselt dem „Elfter Bach“ zugeführt werden.

Die Schmutzwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung wird im Laufe des Planverfahrens abgestimmt.

8.3 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Abfällen wird durch örtlichen Entsorger sichergestellt. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung anfallende Sonderabfälle sind vom Betreiber fachgerecht zu entsorgen.

8.4 Trink- und Löschwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die im Bereich „Köhlterholz“ vorhandene Trinkwasserleitung angeschlossen.

In der Ausbauplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung und geeignete Entnahmestellen (Hydranten) mit einer Leistung von mind. 96m³/h über einen Zeitraum von 2 h sicherzustellen (gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405).

9 HINWEISE

9.1 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).

9.2 Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen (Meldekopf nichtpolizeiliche Gefahrenabwehr, Tel: 02931/82-2281) zu verständigen.

9.3 Wasserschutzgebiet

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

9.4 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.

9.5 Abstände zur landwirtschaftlichen Fläche

Gem. §§ 36 u. 41-43 NachbG NRW sind folgende Abstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuhalten: Einfriedungen - 50 cm; Hecken bis 2 m Höhe - 1 m, darüber - 2 m; Laubbäume je nach Art - 4-6 m; Obstbäume je nach Art - 2-4 m.

10 FLÄCHENBILANZ

Tabelle 1: Flächenbilanz

Art der Nutzung	Bestand	13. Änderung
Fläche für die Landwirtschaft	3,24 ha	0 ha
Gewerbegebiet	0 ha	3,42 ha
Grünfläche	0,34 ha	0,16 ha
Plangebiet gesamt	**3,58 ha**	**3,58 ha**

Minden, 15.12.2025

……..

O. Schramme, Dipl.-Ing.

TEIL II UMWELTBERICHT

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

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

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