

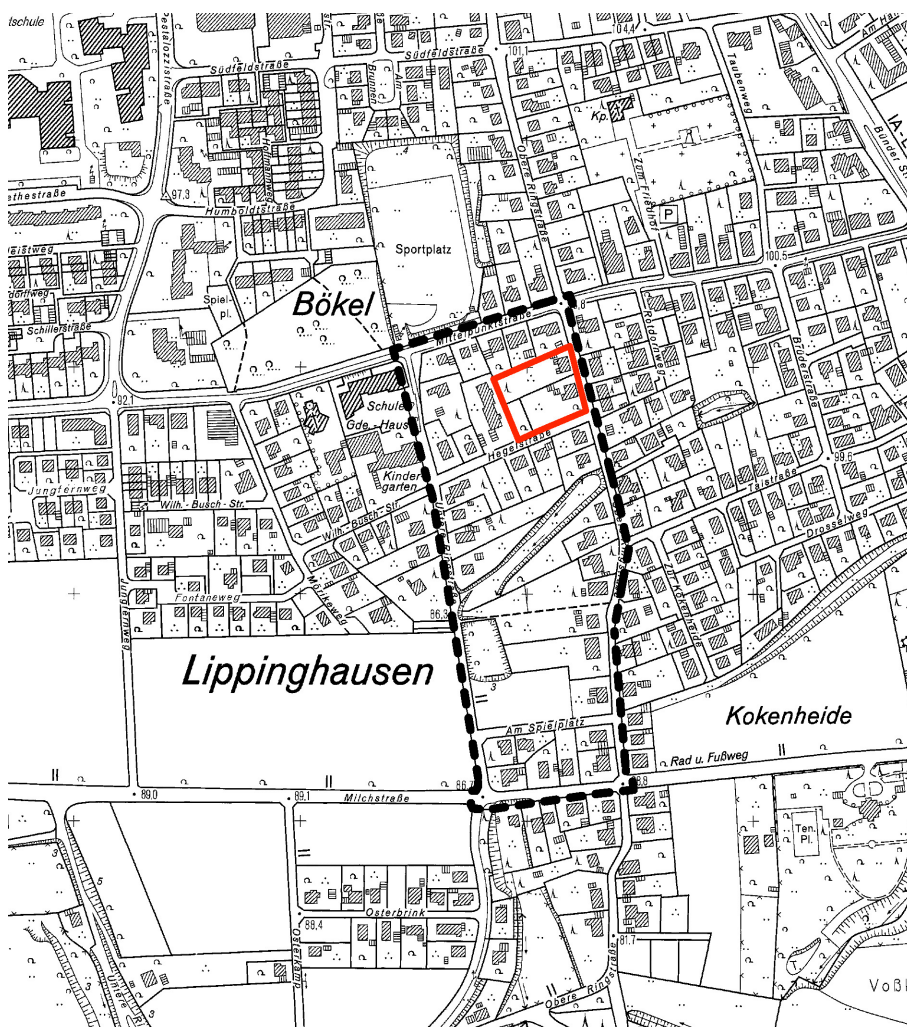
1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. Li 5 „Am Siek“

Begründung

– Satzungsbeschluss –

Ortsteil Lippinghausen (Stand: 22.08.2018)

Gemeinde Hiddenhausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Planungsvorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Erweiterung bzw. Änderung der überbaubaren Fläche	4	
2.2	Wegfall der Parkbuchten in der Hegelstraße und des Radius an der Einmündung Obere Ringstraße	4	
2.3	Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz	5	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	Biotop- und Artenschutz	5	
5	Sonstige Belange	9	
5.1	Ver- und Entsorgung	9	
5.2	Altlasten	9	
5.3	Immissionsschutz	10	
5.4	Denkmalschutz	10	
5.5	Forstliche Belange	10	
5.6	Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels	10	
5.7	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10	
6	Verfahrensvermerk	11	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 13.02.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. Li 5 „Am Siek“ in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB zu ändern. Es handelt sich um die 1. Änderung dieses Bebauungsplans.

Das Bebauungsplan-Gebiet befindet sich im Bereich Hegelstraße / Obere Ringstraße. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 787, 786 und 301/162 der Gemarkung Lippinghausen (2632).

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass für die Änderung des Bebauungsplanes Li 5 ist der Antrag für ein Bauvorhaben auf dem Flurstück 787, das von der derzeit festgesetzten überbaubaren Fläche abweicht. Ziel ist die Nachverdichtung des vorhandenen Quartiers.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Li 5 „Am Siek“ soll deshalb die künftige Bebaubarkeit der Flurstücke 787 und 301/162 in einer hinsichtlich der Gebäudestellung anderen Form gesichert werden. Dazu werden die Baugrenzen angepasst. Da die Bebauung auf dem benachbarten Flurstück 786 (Hausnummer 9) an der Hegelstraße ebenfalls von der Baugrenze des rechtswirksamen Bebauungsplanes abweicht und es in der Diktion des Bebauungsplanes liegt, zusammenhängende „Baufenster“ entlang der Erschließungsstraßen festzusetzen, wird dieses Flurstück in den Änderungsbereich einbezogen. Alle anderen bestehenden Festzungen werden beibehalten, damit die neuen Gebäude sich in die Umgebung einpassen.

1.3 Planverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 5 wird als Plan der „Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Nachverdichtung handelt. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 sind gegeben (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen). Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 5 ermöglichten Nutzungen lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird zu diesem Bebauungsplan keine Umweltprüfung durchgeführt. Da der Eingriff in Natur und Landschaft bereits durch die Bestandsnutzung erfolgte, wird auf eine Bilanzierung verzichtet. Das Vorhaben löst kein Ausgleichserfordernis aus.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB entfällt die Pflicht zu einer zusammenfassenden Erklärung.

Der erforderlichen Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung gem. den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes wird gefolgt. (s. Pkt. 5).

1.4 Planungsvorgaben

Die 1. Änderung stimmt mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung überein. Der Regionalplan stellt für den Änderungsbe-
reich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.¹

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 5 geplanten Festsetzungen sind ebenfalls aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, der ein Wohngebiet darstellt, entwickelt.²

Naturschutzrechtliche Vorgaben aus der Landschaftsplanung sind nicht vorhanden.

2 Änderungspunkte

Im Einzelnen ergeben sich aus der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung folgende Änderungspunkte:

2.1 Erweiterung bzw. Änderung der überbaubaren Fläche

Die Baugrenzen werden an der Hegelstraße so angepasst, dass die Errichtung des beantragten Wohngebäudes in Fortführung des westlich bestehenden Gebäudes mit einem Abstand von 5 m zur Straße errichtet werden kann. Zu den Nachbargrundstücken im Westen und Osten wird der baurechtlich erforderliche Mindestabstand von 3 m eingehalten. In der Tiefe wird das Baufenster wie in der Umgebung auch, mit 15 m festgesetzt, um zu verhindern, dass die Gebäude zu dicht an den Nachbargärten heranrücken.

Auf dem Grundstück 301/162 wird die Baugrenze so angepasst, dass zu den Nachbargrundstücken im Norden und Westen ebenfalls ein Abstand von 3 m eingehalten wird und das Baufenster ebenfalls eine Tiefe von 15 m hat.

2.2 Wegfall der Parkbuchten in der Hegelstraße und des Radius an der Einmündung Obere Ringstraße

Die bisher festgesetzten Parkbuchten an der Hegelstraße sind zwischenzeitlich im Rahmen des Straßenausbaus im Straßenraum realisiert worden und somit nicht mehr erforderlich. Gleiches gilt für den Einmündungsradius von der Oberen Ringstraße in die Hegelstraße,

¹ Bezirksregierung Detmold: Regionalplan des Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold, Juni 2004.

² Gemeinde Hiddenhausen: Flächennutzungsplan

so dass in diesen Bereichen die Verkehrsfläche zurückgenommen und entsprechend der realisierten Grundstückszuschnitte als Wohnbaufläche festgesetzt wird.

2.3 Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz

Da mit der Errichtung von neuen Gebäuden höchstwahrscheinlich die Fällung von bestehenden Bäumen erforderlich ist, wird folgender Hinweis zum Artenschutz mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG dürfen Gehölzentnahmen (Fällung, Rodung) nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.-30.09.) durchgeführt werden.“

3 Erschließung

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. Li 5 „Am Siek“ wird die Erschließungssituation nicht verändert oder nachteilig beeinflusst. Die Erschließung für die Grundstücke 787 und 786 erfolgt weiterhin über die Hegelstraße.

Für das hinterliegende Grundstück 301/162 soll die Erschließung von der Oberen Ringstraße nördlich oder südlich des auf dem Grundstück bereits bestehenden Gebäudes erfolgen. Eine Festsetzung eines Fahrrechtes ist nicht erforderlich, da es sich um ein Grundstück handelt, in dessen heutigen Garten die Errichtung eines weiteren Gebäudes gemäß der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplanes bereits möglich ist.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Durch das vorliegende Verfahren gem. § 13a BauGB werden mit dem vorliegendem Bauleitplan keine Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Eine Eingriffsbewertung ist daher nicht erforderlich.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Dementsprechend müssen Artenschutzbelange nunmehr bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungen beachtet werden. In Nordrhein-Westfalen erfolgt dies gem. Handlungsempfehlung* in Form einer 3-stufigen Artenschutzprüfung, in der etwaige Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG auf die sog. „planungsrelevanten“ Arten geprüft werden.

Hiernach ist zunächst im Rahmen einer Vorprüfung (Artenschutzprü-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

fung, Stufe I) durch eine überschlägige Prognose zu klären, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum potentiell betroffenen Artenspektrum einzuholen und die Betroffenheit vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabentyps und der Örtlichkeit zu bewerten. In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit mit Prognosewahrscheinlichkeiten oder „worst-case-Betrachtungen“ zu arbeiten. Ggfs. ist der Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen erforderlich um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen ausschließen zu können.

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Li 5 „Am Siek“ erfolgt eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I. Können hier nach artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) erforderlich.

- **Bestandsbeschreibung**

Der Bereich der 1. Änderung liegt innerhalb der Gemeinde Hiddenhausen im Ortsteil Lippinghausen und umfasst die Flurstücke 787 bzw. 301/162 mit einer Fläche von rund 0,2 ha. Der Änderungsbe- reich grenzt unmittelbar nördlich an die Hegelstraße an und ist voll- ständig von einer bestehenden Wohnbebauung umgeben. Letztere besteht dabei sowohl aus Einfamilienhäusern als auch mehrgeschos- sigen Wohngebäuden westlich der Fläche. Ein Übergang in die freie Landschaft ist nicht gegeben. Die im Änderungsbereich bestehenden Biotopstrukturen stellen sich als Gartenfläche dar und werden augen- scheinlich auch entsprechend genutzt. Gemäß erfolgter Bestands- aufnahme im April 2018 sind - insbesondere im südlichen Bereich der Fläche - zahlreiche Bäume gefällt worden, so dass sich das Flurstück 787 in erster Linie als Rasenfläche mit einer randlichen Eingrünung darstellt. Das sich nördlich anschließende Flurstück 301/162 ist im Westen hingegen durch eine Baumreihe aus Fichten gekennzeichnet. Die übrigen Bereiche stellen sich ebenfalls als Rasenfläche mit ent- sprechend angepflanzten Sträuchern dar. Der Garten wird darüber hinaus als Abstellplatz für einen Wohnwagen genutzt. Unter den vor- handenen Carports im südlichen Bereich des Flurstücks stehen zwei Autos.

Der gesamte Änderungsbereich ist durch seine innerörtliche Lage sowie die (Garten-)Nutzungen und den damit verursachten Störwir- kungen deutlich anthropogen geprägt.

- **potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können im Bereich des Plangebietes (Messtischblatt 3817, Quadrant 2) unter Berück-

sichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen (Gärten) 24 planungsrelevante Vogelarten vorkommen (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3817, Stand: April 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potientiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkung: artenschutzfachliche Betroffenheit ausgeschlossen (-), artenschutzfachliche Betroffenheit unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen (- / +), artenschutzfachlich potientiell betroffen/ Stufe II-Prüfung (+).

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)		
Säugetiere				
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	- Na
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	- Na
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	- (Na)
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	- Na
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	- Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	- Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	- Na
Vespertilio murinus	Zweifarbfl. fledermaus	N	G	- Na
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	- Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	- Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	- (Na)
Asio otus	Waldohreule	B	U	- Na
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	- (Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	- Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	- Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	- Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	- Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	- FoRu
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	- (FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	B	U	- Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	- (FoRu)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	- Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	- Na
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	N	G	- (FoRu)

- **Prognostiziertes Vorkommen planungsrelevanter Arten/
Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und der tatsächlich gegebenen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen die als potientiell Brut- und/ oder Nahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären – kann eine erhebliche Beeinträchtigung der oben genannten planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3817, Stand: April 2018. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. N = Nachweis vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Bemerkung: artenschutzfachliche Betroffenheit ausgeschlossen (-), artenschutzfachliche Betroffenheit unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen (- / +), artenschutzfachlich potentiell betroffen/ Stufe II-Prüfung (+).

Art	Status	Erhaltungszustand	Bemerkung	Gärten
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (KON)		
Säugetiere				
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	- Na
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	- Na
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	- (Na)
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	- Na
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	- Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	- Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	- Na
Vespertilio murinus	Zweifarbfl. Fledermaus	N	G	- Na
Vögel				
Accipiter gentilis	Habicht	B	G	- Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	- Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	- (Na)
Asio otus	Waldohreule	B	U	- Na
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	- (Na)
Delichon urbicum	Mehlschwalbe	B	U	- Na
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	- Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	- Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	- Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	- FoRu
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	- (FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	B	U	- Na
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	- (FoRu)
Strix aluco	Waldkauz	B	G	- Na
Tyto alba	Schleiereule	B	G	- Na
Reptilien				
Lacerta agilis	Zauneidechse	N	G	- (FoRu)

- **Prognostiziertes Vorkommen planungsrelevanter Arten/
Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Größe, Vorbelastung und der tatsächlich gegebenen Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen die als potentielles Brut- und/ oder Nahrungs-, Überwinterungshabitat geeignet wären – kann eine erhebliche Beeinträchtigung der oben genannten planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich kann für die potentiell zu erwartenden Fledermausarten ein Nahrungshabitat darstellen. Aufgrund der umliegenden Strukturen (ebenfalls Gärten) ist die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang jedoch durchgehend sichergestellt. Der Änderungsbereich ist, selbst im Sinne einer Worst-Case-Annahme, als Teilnahrungshabitat zu bewerten und daher nicht von essentieller Bedeutung. Potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind von

dem Planvorhaben gem. erfolgter Messtischblattabfrage nicht betroffen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht zu erwarten. Die vorliegenden Biotopstrukturen sind für Nachtigall, Pirol und Rebhuhn (vgl. Tab. 1) hinsichtlich ihrer Habitatqualität und –quantität nicht ausreichend um entsprechende Lebensstätten darzustellen. Essentielle Nahrungshabitate, die bei Durchführung des Planvorhabens wegfallen und damit artenschutzrechtliche Verbote im Sinne des § 44 BNatSchG auslösen liegen nicht vor.

Ein Vorkommen der Zauneidechse ist nicht anzunehmen, da diese Tiere auf reich strukturierte, offene Lebensräume mit einem kleinräumigen Mosaik aus vegetationsfreien und grasigen Flächen angewiesen sind. Ein solches Mosaik ist im Änderungsbereich nicht vorhanden.

• **Maßnahmen**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die planungsrechtliche Grundlage für eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Hiddenhausen, im Ortsteil Lippinghausen zu schaffen. Bei Durchführung des Planvorhabens gemäß § 13a BauGB werden private Gartenflächen überplant.

Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Entfernung von Gehölzen verbunden. Um dabei die gesetzlichen Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes einzuhalten und Verbotstatbestände gegenüber europäischen Vogelarten auszuschließen darf eine Entfernung gemäß § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres erfolgen.

Insgesamt sind - unter Beachtung der o.g. Maßnahme - bei Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser und Abwasserbeseitigung) wird von den zuständigen Versorgungsträgern über den Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

5.2 Altlasten

Der Gemeinde Hiddenhausen sind Altlasten- bzw. Altablagerungen im Änderungsbereich nicht bekannt und aufgrund früherer Nutzung auch nicht zu vermuten.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind nicht betroffen.

5.6 Belange des Klimaschutzes und Maßnahmen gegen die Folgen des Klimawandels

Mit den Änderungen werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich von Hiddenhausen geschaffen. Es kann davon ausgegangen werden, dass hierdurch eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum bzw. unversiegelter Fläche an anderer Stelle verhindert wird.

6 Verfahrensvermerk

Mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Von einer Umweltprüfung wird gem. § 13 (3) BauGB abgesehen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bzw. Themenbereiche bestehen nicht. Im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) BauGB wird darauf hingewiesen. Alle sonstigen Textlichen Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan behalten – soweit relevant – weiterhin ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im August 2018

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld