

Klarstellungssatzung Begründung „Krummer Weg“

Gemeinde Hiddenhausen



1	Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen	3	Inhaltsverzeichnis
2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
4	Planungsanlass	4	
5	Derzeitige Situation	4	
6	Planungsvorhaben	4	
7	Umweltrelevanz	5	

Anhang

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

1 Rechtsgrundlagen und Voraussetzungen

Die Gemeinde Hiddenhausen beabsichtigt mit der Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB im Ortsteil Eilshausen die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (deklaratorische Wirkung).

Das Instrument der Klarstellungssatzung gewährleistet einen zügigen Verfahrensablauf sowie eine geordnete städtebaulichen Entwicklung.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung - insgesamt ca. 4 ha - umfasst die Flurstücke 21, 23, 26, 27, 29, 178, 179, 184, 392, 393, 413, 447, 517, 523, 524, 611, 612, 613, 614, 649, 664, 665, 692 der Flur 6 zwischen Löhner Straße (Norden), Bündler Straße (Osten), Krummer Weg (Süden) und Kampstraße (Westen).

3 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbauflächen“ (im Süden und Westen), „gemischte Bauflächen“ (im Norden), „Mischgebiete“ (im Osten) und „Parkanlage“ (zentral im Satzungsgebiet) dargestellt. Des Weiteren gibt es zwei Naturdenkmale und ein Baudenkmal.

Auch der unbebaute Bereich ist als Wohnbaufläche dargestellt. Dies verdeutlicht die Intention der Gemeinde Wohnnutzungen in diesem Bereich zu verdichten.

• Landschaftsplan

Der südliche Teil des Plangebietes der Satzung liegt innerhalb des Landschaftsplans Herford / Hiddenhausen (Stand April 1995), die bereits bebauten Bereiche liegen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen und das Wohnhaus (Krummer Weg 16) an der südlichen Grenze sind durch den Landschaftsplan erfasst. Die Festsetzungskarte trifft jedoch keine Festsetzungen für die betroffenen Bereiche. Die Entwicklungskarte stellt für das Plangebiet großflächig die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestalteten Landschaft“ dar.

4 Planungsanlass

Planungsanlass war die Bauvoranfrage für die Bebauung von zwei bisher unbebauten Parzellen an der Straße „Krummer Weg“.

Dieses aktuelle Vorhaben trifft auf ein ehemals durch landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe geprägten alten Siedlungsteil der Ortslage Eilshausen. Die historischen Gebäudestrukturen sind heute anderweitig nachgenutzt, Wohnnutzung ist dominierend.

Die Ergänzung der bestehenden Bebauung stellt eine sinnvolle Nutzung und Einbindung dieser Flächen dar und rundet das Ortsbild im südöstlichen Eilshausen ab.

5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet stellt sich derzeit als teilweise bereits überbaute Fläche dar, teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entlang der Kampfstraße, Bündler Straße und der Löhner Straße befinden sich Wohnnutzungen mit teils gewerblichen Ergänzungen (Tischlerei, KFZ-Sachverständiger) sowie ein Backhaus mit Café (Bündler Straße). In den anschließenden Gärten findet sich ein teilweise alter Baumbestand aus Eichen und Obstbäumen, auf den offenen Flächen finden sich teilweise Heckenstrukturen als Abgrenzungen.

Die noch in der landwirtschaftlichen Nutzung befindlichen Flächen sind vorwiegend als Intensivgrünland genutzt. Nur auf einem südlichen Teilstück des Plangebietes (Flurstück 524) befindet sich eine Pferdeweide, die als extensiv genutztes Grünland zu beschreiben ist. Mittig durch das Plangebiet verläuft der Eilshausener Bach. Er wird von einer lockeren Gehölzreihe aus jungen Birken, Eschen aber auch einigen alten Kopfweiden begleitet. Dahinter schließt sich eine alte Hofstelle mit Weideflächen für Pferde an. Hier finden sich zudem zwei Eichen, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind.

Die bestehenden Gebäude im und angrenzend an das Satzungsgebiet sind maßgeblich durch ein- bis zweigeschossige Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Gartenstrukturen geprägt.

6 Planungsvorhaben

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach Inkrafttreten der Satzung nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke, die an der Straße „Krummer Weg“ liegen, erfolgt über Selbige als befestigte Gemeindestraße. Um die Erschließung möglicher hinten liegender Grundstücke zu ermöglichen, wird der Bau einer Stichstraße empfohlen.

7 Umweltrelevanz

Die umweltrelevanten Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biototypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) sind von der Klarstellungssatzung nicht erheblich betroffen. Der Geltungsbereich ist auch jetzt schon durch die bestehende Nutzung und die Bebauung anthropogen stark vorgeprägt und teilweise auch vorbelastet.

Die bestehenden hochwertigen Strukturen wie die beiden Naturdenkmale oder auch der Eilshauser Bach mit seinen angrenzenden Strukturen sollten dauerhaft erhalten und bei den nachfolgenden Planungen berücksichtigt werden.

Aufgrund von artenschutzrechtlichen Belangen (siehe Anhang) ist es erforderlich eine 5-10 m breite Eingrünung entlang des Eilshauser Baches anzulegen. Fledermäuse und Vögel könnten diese als potenzielle Leitlinie und Habitat nutzen. Hierdurch würde auch den Darstellungen im Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden.

Ein erforderlicher ökologischer Ausgleich im Sinne des § 18 (1) BNatSchG i.V.m. § 34 (4) S. 1 BauGB wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Mit der Klarstellungssatzung werden die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB durch z.B. den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch die vorgesehene Nachverdichtung beachtet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im März 2014



WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welcher dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Bereich der Satzung stellt sich derzeit als teilweise bereits überbaute Fläche dar, teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Entlang der Bündler Straße und der Löhner Straße findet sich eine vorhandene Mischbebauung mit unterschiedlichen Nutzungen. Es sind eine Hofstelle (heute Schreinerei), eine Bäckerei, Wohnnutzung und ein sehr altes, derzeit ungenutztes Gebäude vorhanden. In den anschließenden Gärten findet sich ein teilweise alter Baumbestand aus Eichen und Obstbäumen, auf den offenen Flächen finden sich teilweise Heckenstrukturen als Abgrenzungen.

Die noch in der landwirtschaftlichen Nutzung befindlichen Flächen sind vorwiegend als Intensivgrünland genutzt. Nur auf der südwestlichen Fläche des Plangebietes befindet sich eine Pferdeweide, die als extensiv genutztes Grünland zu beschreiben ist.

Im Westen verläuft der Eilshauser Bach. Er wird von einer lockeren Gehölzreihe aus jungen Birken, Eschen aber auch einigen alten Kopfweiden begleitet. Dahinter schließt sich eine alte Hofstelle mit Weideflächen für Pferde an. Hier finden sich zudem zwei Eichen, die als Naturdenkmal ausgewiesen sind. Südlich schließen sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen und einige Wohnhäuser an.

Die Planung sieht vor, die Fläche als Innenbereich zu definieren und somit hier eine Bebauung zu ermöglichen.

Mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Plangebietes ist zu rechnen. Die Abfrage des Messtischblattes ergibt für das Plangebiet und die darin vorgefundenen Strukturen insgesamt 11 Fledermausarten, 24 Vogelarten und je eine Amphibien- und Reptilienart.

- **Fledermäuse**

Die im Plangebiet potenziell anzutreffenden 11 Arten sind vorwiegend an Gebäude, Gärten und Kleingehölze angepasst. Ackerflächen gehören nur in einem bedingten Maße zum Jagdhabitat der Fledermäuse. Der Bach mit seinen begleitenden Gehölzstrukturen sowie die Heckenstrukturen innerhalb der Gärten stellen eine potenzielle Leitli-

* 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

nie dar. Durch die Planung werden die Gartenstrukturen erweitert und die Leitlinie durch die zusätzlich vorgesehenen Anpflanzungen erhalten. Der alte Baumbestand wird durch die Planung nicht berührt, ebenso die vorhandenen älteren Gebäude. Somit werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bezüglich potenziell vorkommender Fledermausarten vorbereitet.

- **Vögel**

Für das Plangebiet werden insgesamt 24 Vogelarten im Messtischblatt aufgeführt, die potenziell durch die Planung betroffen sein könnten. Einige dieser Arten können aufgrund von nicht passenden Habitatansprüchen direkt ausgeschlossen werden.

So können die Greifvögel (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke) maximal ein Teilnahrungshabitat innerhalb der Plangrenzen auf den Freiflächen haben.

Für die typischen Offenlandarten (Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz) sind die vorhandenen Freiflächen zu klein, als dass sie hier ein Brut- oder Nahrungshabitat aufweisen würden.

Ebenso sind einige Arten auszuschließen, die vornehmlich an Wald, naturnahe Gewässer oder größere Heideflächen angepasst sind (Eisvogel, Baumpieper, Waldohreule, Kleinspecht, Neuntöter, Feldschwirl, Waldkauz).

Für die verbleibenden Arten (Steinkauz, Kuckuck, Mehl- und Rauchschwalbe, Nachtigall, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Beutelmeise, Turteltaube und Schleiereule) liegen seitens der Unteren Landschaftsbehörde (Schreiben vom 16.01.14) keine Hinweise vor, dass sich Vorkommen dieser Arten im Plangebiet befinden.

Potenzielle Bruthabitate sind von der Planung nicht betroffen, da keine Gebäude oder vorhandene Bäume überplant werden.

Somit verbleibt im Ergebnis, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Amphibien / Reptilien**

Die im Messtischblatt aufgeführten Arten Kammmolch und Zauneidechse sind von der Planung nicht betroffen, da der Eilshauser Bach und die angrenzenden Bereiche zu stark beschattet ist, als dass sie als Habitat in Frage kommen würden.

- **Maßnahmen**

Als erforderliche Maßnahme ist die Anlage des Gehölzstreifens entlang des Eilshauser Bachs zur Erhaltung der Leitlinie und potenzielles Habitat für einige Vogelarten in der weiteren Genehmigungsplanung zu berücksichtigen.