

# **Ergänzungssatzung „Hof Dunkelau“**

Wohnbauzeile entlang des  
Sportplatzweges

Begründung  
Entwurf

---

gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

Gemeinde Hiddenhausen

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.4	Derzeitige Situation	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft / Artenschutzfachliche Belange</b>	<b>6</b>
4.1	Eingriffsregelung	6
4.2	Biotop- und Artenschutz	6
4.3	NATURA 2000	12
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12
4.5	Forstliche Belange	12
4.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>14</b>

## Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz  
Auszug aus dem Ökokonto der Gemeinde

Redaktionelle Änderungen, die nach der öffentlichen Auslegung erfolgt sind, wurden als Roteintragungen im Plan sowie in der Begründung kenntlich gemacht.

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 beschlossen, einen Bereich entlang des Sportplatzweges („Hof Dunkelau“) gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB als Ergänzungssatzung aufzustellen und damit in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (konstitutive Wirkung). Die Voraussetzungen für eine Satzungsaufstellung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 sind gegeben, da die unter Punkt 1.2 genannte Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt ist und die in § 34 (5) Nr. 1-3 BauGB genannten Bedingungen vorliegen.

Dies sind:

- Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Nicht-Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- Keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 sowie Nicht-Auslösung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst den westlichen Bereich des Flurstückes 38, Flur 4, Gemarkung Hiddenhausen und hat eine Größe von ca. 0,54 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann dem Lageplan zur Satzung entnommen werden.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Aufgrund des derzeit knappen Angebotes von bezahlbarem Wohnraum, strebt die Gemeinde Hiddenhausen die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen an. Mit dem Projekt „Wohnpark am Sportplatzweg“ auf dem gemeindeeigenen Grundstück des alten „Hof Dunkelau“ ist eine ortsverträgliche Arrondierung möglich. Da die Fläche derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, jedoch unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil grenzt, verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Rahmen der Satzungsaufstellung die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Entwicklung zu schaffen.

Die konkrete Planung der Gemeinde Hiddenhausen sieht die Errichtung von elf Baukörpern sowie die kleinräumige Translozierung (Verlagerung unter teilweiser Beibehaltung des Gebäudes) der denkmalgeschützten Deelentorfassade des Hofgebäudes in Richtung der

Löhner Straße, vor. Insgesamt sollen im Satzungsbereich 17 Wohneinheiten entstehen. In dem teilweise translozierten Hofgebäude sollen zudem quartiersbezogene Gemeinschaftsräumlichkeiten untergebracht werden. Das Vorhaben wird nach Abschluss der Satzungsaufstellung von einem Projektträger realisiert, welcher sich in einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Planung verpflichtet. Das städtebauliche Konzept wurde außerhalb des förmlichen Beteiligungsprozesses, im Rahmen von mehreren Bürgerinformationsabenden (23./24. März 2021 sowie 01./02. Juni 2021), mit den Anlieger\*innen diskutiert. In einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Verwaltung, dem Projektträger und der Baufirma konnte das Projekt im Sinne der Anregungen der betroffenen Öffentlichkeit modifiziert werden.

Durch die Entwicklungsabsichten der Gemeinde und die damit verbundene Einbeziehung der derzeitigen Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, wird die vorhandene Erschließung durch den Sportplatzweg durch eine beidseitige Bebauung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden optimal genutzt.

Das Planungsziel der Gemeinde Hiddenhausen ist es, die Abgrenzung der verschiedenen Gemeindeteile zu erhalten. Daher wird der Satzungsbereich insbesondere entlang der Löhner Straße nicht weiter ausgedehnt.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das ca. 0,54 ha große Satzungsgebiet befindet sich im Osten der Ortslage Hiddenhausen, westlich des Ortsteils Eilshausen. Die Flächen im Satzungsgebiet wurden vorwiegend landwirtschaftlich genutzt, derzeit liegen sie brach. Im nördlichen Bereich befindet sich die ehemalige Hofstelle „Hof Dunkelau“. Der südliche Bereich wird von einer brachgefallenen Ackerfläche geprägt. Der Geltungsbereich der Satzung grenzt im Norden an die Löhner Straße und im Westen an den Sportplatzweg. Der Sportplatzweg ist im Bereich des Satzungsgebietes einseitig, in westlicher Richtung, bebaut. Die östliche Bebauung begrenzt das Plangebiet im Süden. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die nähere Umgebung des Ergänzungsbereiches ist vorwiegend von Wohngebäuden geprägt. Im Wesentlichen befinden sich dort freistehende, ½- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser. Die Fassaden sind sowohl mit hellem Putz als auch mit Verblendmauerwerk ausgeführt. Es überwiegen Sattel- und Krüppelwalmdächer. Vereinzelt sind Pult- und Flachdächer vorzufinden.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld stellt den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

- **Bebauungsplan**

An den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung grenzen keine qualifizierten Bebauungspläne an.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Der Satzungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Herford / Hiddenhausen. Landschaftsplanerische Vorgaben bestehen jedoch nicht.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

Gem. § 34 (5) Satz 2 BauGB können in den Satzungen gem. § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB ergänzende Festsetzungen gemäß § 9 BauGB aufgenommen werden.

Um das Einfügen der künftig zulässigen Bebauung in die umgebende Bebauung zu gewährleisten und um die besondere Lage am Ortsrand vor unmaßstäblicher Bebauung zu bewahren, werden ergänzende Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die westlich und südlich an den Geltungsbereich der Satzung angrenzenden Siedlungsbereiche der Gemeinde Hiddenhausen entsprechen im Wesentlichen dem Baugebietstyp eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch für die ergänzende bauliche Entwicklung, **die vorwiegend Wohnzwecken dienen soll. Der Gesellschaftsraum, welcher sich zukünftig im Gebäude an der Löhner Straße befinden soll, dient ausschließlich quartiersinternen Zwecken, weshalb die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht erforderlich und somit nicht Bestandteil der Ergänzungssatzung werden.**

Um eine möglichst hohe Wohnqualität zu sichern, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO in der Ergänzungssatzung, in Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung, auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt.

### **3 Erschließung**

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über den Sportplatzweg. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

## **4 Natur und Landschaft / Artenschutzfachliche Belange**

### **4.1 Eingriffsregelung**

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs bedarf es einer Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach Aufstellung der Innenbereichssatzung. Dabei wird unter Berücksichtigung der Entwürfe für den geplanten Wohnpark eine bauliche Entwicklung mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 für die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zugrunde gelegt. Der mit der Planung gem. § 14 ff BNatSchG verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 17.680 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt im gemeindeeigenen Ökopool (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281; Ökokonto II / 25, s. Plan im Anhang).

### **4.2 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>1</sup> ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I) und den Erkenntnissen einer Ortsbegehung im Juni 2021 zur Einschätzung potentiell artenschutzfachlicher Konfliktpunkte.

<sup>1</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet. Nach Kiel<sup>2\*\*</sup> müssen sie jedoch im Rahmen von Planungs- oder Zulassungsverfahren zumindest pauschal berücksichtigt werden; dies geschieht i.d.R. durch allgemeine Vermeidungsmaßnahmen (z.B. durch zeitliche Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen).

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich im Osten der Ortslage Hiddenhausen zur Grenze von Eilshausen. Nördlich angrenzend verläuft die Löhner Straße. Im Norden des Satzungsbereiches befindet sich eine zum Teil denkmalgeschützte Hofstelle, welche von einigen Obstgehölzen, Hofbäumen (*Quercus robur*, BHD > 60 cm) sowie brachliegenden Gartenstrukturen umgeben wird. Das Gebäude ist derzeit unbewohnt und ungenutzt. Aufgrund der alten Bausubstanz weist es zahlreiche Spaltenquartiere auf.\* Der Südliche Teil des Plangebietes ist von einer brachgefallenen Ackerfläche (jünger als fünf Jahre) und einem schmalen Streifen Acker geprägt.



\* Blick von Norden

Östlich schließen sich großflächige zumeist ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Im Westen sowie Nordosten befinden sich die Siedlungsstrukturen der Ortslagen Hiddenhausen bzw. Eilshausen, welche zumeist durch eine lockere durchgrünte Bebauung geprägt sind. Die Straßen „Löhner Straße“ und Sportplatzweg begrenzen den Satzungsbereich im Norden und Westen. Südlich finden sich zunächst weitere Wohnbebauungen die nach etwa 170 m durch die freie Landschaft abgelöst werden.

- **Potentiellles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems<sup>3</sup> (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 3817/ 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen potentiell 34 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS,

<sup>2</sup> Kiel, E.-F. (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Einführung. Online unter: [http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung\\_geschuetzte\\_arten.pdf](http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/einfuehrung_geschuetzte_arten.pdf) (abgerufen: Nov. 2018).

<sup>3</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage. Online: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt) (abgerufen: Mai 2020).

Stand: Juni 2020) für das Plangebiet nicht vor. Für das auswirkungsrelevante Umfeld sind zwei Einträge hinterlegt:

In der St.-Gangolf-Pfarrkirche wurde 2002 anhand von Kotpuren ein Sommerquartier und eventuell Wochenstube des Braunen Langohr kartiert. Darüber hinaus waren Spuren des Steinmaders vorhanden.

Für ein Grundstück in der Schlattstraße wurde 2012 der Brutnachweis für den Feldsperling eingetragen. Genauere Angaben zum Niststandort sind nicht vermerkt. Aufgrund der Entfernung zum Satzungsbereich und des Planungsziels der vorliegenden Planung ist eine Beeinträchtigung dieser Arten nicht anzunehmen.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkten Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumanprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind - auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten - unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwangsläufig artenschutzrechtliche Konflikte zu prognostizieren, sofern z.B. die gesetzlich geforderte ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (5) BNatSchG weiterhin gewährleistet ist.

Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden, weil die spezifischen Lebensraumanprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten (Messtischblattabfrage), Juni 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Vorkommen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + = Vorkommen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Kleingehölze	Säume	Gärten	Gebäude	Grünland
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse					
<b>Säugetiere</b>								
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelvedermaus	N	G	+	Na	Na	FoRu!	Na
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	+	Na	Na	FoRu	(Na)
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	N	U	+	Na	(Na)	FoRu!	Na
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	+	Na	Na	(FoRu)	Na
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	+	Na	(Na)	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	N	G	+				FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na	Na	FoRu!	(Na)
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	N	G	+	FoRu, Na	Na	Na	FoRu
<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifelfledermaus	N	G	+	(Na)	Na	FoRu	(Na)
<b>Vögel</b>								
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	G	-	(FoRu), Na	Na		(Na)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	+	(FoRu), Na	Na	Na	(Na)
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-	-		FoRu		FoRu!
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-		(Na)		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na	(Na)	Na	(Na)
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	B	G	-		(Na)	(FoRu)	(Na)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	+	(FoRu)	(Na)		Na
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	+	FoRu	Na	(FoRu), (Na)	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)		(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	+		(Na)	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	G	-	Na	Na		(Na)
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	Na		(Na)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	+	(FoRu)	Na	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U-	+	(Na)	(Na)	Na	FoRu!
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	B	U	-	FoRu	FoRu		(FoRu)
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	S	-	FoRu!	FoRu		
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	B	S	-	FoRu		(FoRu)	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	+	(Na)	Na	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-		FoRu!	(FoRu)	FoRu
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	B	U	-	Na	Na		(Na)
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	B	U	+		Na	FoRu!, Na	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	Na	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	+		Na	Na	FoRu
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	+	Na	Na	Na	FoRu!
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	B	S	+				FoRu
<b>Amphibien</b>								
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	N	G	-	(FoRu)	FoRu	(FoRu)	(FoRu)

### • Auswirkungsprognose

In Bezug auf Säugetiere kann ein Vorkommen von **Fledermäusen** (hier: 9 verschiedene Fledermausarten, s. Tab. 1) im Geltungsbereich der Satzung nicht ausgeschlossen werden. Alle Arten sind zum Teil regelmäßig im Siedlungs- bzw. siedlungsnahen Bereich anzutreffen und können daher sowohl im verlassenen Gebäude als auch in den Altgehölzen (*Quercus robur*) in dortigen potentiellen Sommer- sowie Winterquartieren nicht ausgeschlossen werden. Das Gebäude weist zahlreiche Versteck- und Einflugmöglichkeiten auf. So waren mehrere Fenster und Tore zur Zeit der erfolgten Ortsbegehung offen.

Darüber hinaus kann der Satzungsbereich für die o.g. Fledermausarten als Nahrungshabitat beurteilt werden, welches bei abendlichen / nächtlichen Jagdfügen aufgesucht wird. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der umfassenden Ersatzstrukturen im Umfeld des Satzungsbereiches ist es jedoch nicht von essentieller Bedeutung für die Erfüllung der ökologischen Funktion möglicher betroffener

Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang. Maßgebliche Leitstrukturen liegen nicht vor.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber den Fledermäusen ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle / Gebäudebegehung). Gleiches gilt auch insbesondere für die Altgehölze im Satzungsbereich. Hier ist rechtzeitig vor Durchführung von Fäll- oder Rodungsarbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Höhlenkontrolle erforderlich. Beide Maßnahmen sind unabhängig von der Jahreszeit, da sowohl die Gebäude (Zwergfledermaus, Zweifarbflodermäus) als auch die Gehölze (Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Rauhaufledermaus) von einzelnen Tieren auch als Winterquartier genutzt werden könnten. Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford zu übermitteln und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggfs. sind entsprechende Ersatzquartiere für die Altgehölze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuplanen.

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten **Vogelarten** wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes mögliche Vorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden können. In dieser Hinsicht kann das Plangebiet für Greifvögel wie Sperber, Mäusebussard und Turmfalke theoretisch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. als Teilnahrungshabitat von Bedeutung sein (vgl. Tab. 1). Faktisch wurden im Rahmen der erfolgten Ortsbegehung jedoch keine Hinweise auf entsprechende Nist-/ Ruheplätze gefunden. Eine essentielle Funktion der Fläche als Nahrungshabitat ist bei den großen Aktionsräumen von Greifvögeln ausgeschlossen.

Aufgrund des Gehölzbestandes im Norden des Plangebietes können Vorkommen von **Bluthänfling**, **Feldsperling** und **Girlitz** i.S. einer Worst-Case-Betrachtung nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) ist daher bei einer erforderlichen Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung einzuhalten, d.h. Gehölzentfernungen sind nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen. Eine erhebliche Störung i.S. des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ist insofern nicht zu prognostizieren als das Brutvögel unter Beachtung der Bauzeitenregelung ohnehin nicht während der sensiblen Brutzeit gestört werden. Darüber hinaus ist auf die Gemeindeebene bezogen mit einer nachfolgenden Umsetzung auch keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen zu erwarten.

Eine Einordnung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 3 ist folgendermaßen zu beurteilen: In Bezug auf den

Bluthänfling, Feldsperling und den Girlitz, die ihre Nester in dichten Büschen und Hecken, aber auch in Gärten und Parkanlagen sowie Friedhöfen anlegen, liegen im unmittelbaren Umfeld des Satzungsbereichs, d.h. auch in einem von dem Vorhaben potentiell betroffenen Revier, ausreichend anderweitige Nisthabitate, sodass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist für die Arten nicht erforderlich.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten gebäudebrütender Vogelarten (**Mehlschwalbe, Rauchschnalbe, Schleiereule, Feldsperling und Star**) können aufgrund der vorhandenen Gebäudestrukturen im Plangebiet ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) Nr. 1 und 2 BNatSchG (Tötungs- und Störungsverbot) gegenüber diesen gebäudebrütenden Vogelarten darf daher ein Abbruch des Gebäudes sowie die Baufeldräumung nur ausserhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Darüber hinaus ist rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Nistkontrollen / Gebäudebegehung). Die Ergebnisse der Begehung sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford zu übermitteln. Ggfs. sind entsprechende Ersatzquartiere für das teilweise translozierte Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuplanen.

Der **Kiebitz** als ausgesprochene Offenlandart wird sich höchstens angrenzend auf den Ackerflächen finden lassen. Dass er als Nahrungsgast im Grünland des Satzungsbereiches einwandert, ist aufgrund der Scheuchwirkung der Siedlung eher unwahrscheinlich.

Weiterhin können die im Satzungsbereich vorhandenen Gehölze im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für weitere nicht als planungsrelevant eingestufte „**europäische Vogelarten**“ (z.B. Ringeltaube) darstellen. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, ist daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen.

#### • **Maßnahmen**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung folgende Maßnahmen einzuhalten:

- Gehölzentfernungen, Baufeldräumung und Abbruchvorhaben sind in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) eines jeden Jahres durchzuführen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber den Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten ist

- rechtzeitig vor Durchführung von Abbrucharbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugkontrolle/ Nistplatzkontrolle/ Gebäudebegehung).
- Gleiches gilt auch für die Altgehölze (*Quercus robur*) im Satzungsgebiet. Hier ist rechtzeitig vor Durchführung von Fäll- oder Rodungsarbeiten eine qualifizierte, fachgutachterliche Höhlenkontrolle hinsichtlich Fledermausbesatz erforderlich. Beide Maßnahmen sind aufgrund der Habitatsignung für Fledermäuse unabhängig von der Jahreszeit durchzuführen, da sowohl die Gebäude als auch die Gehölze von einzelnen Tieren auch als Winterquartier (Gebäude: Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus; Gehölze: Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Rauhhautfledermaus) genutzt werden könnten.
  - Die Ergebnisse der Begehungen sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Herford zu übermitteln und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggfs. sind entsprechende Ersatzquartiere für das zum Teil translozierte Gebäude oder die Altgehölze in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einzuplanen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen

#### **4.3 NATURA 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Else / Werre“ (DE-3817-301) liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von etwa 3,6 km. Aufgrund der Entfernung und des Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

#### **4.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Detmold vom 26.07.2017 befindet sich das Satzungsgebiet innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes „Hiddenhausen“. Auf Grundlage der Verordnung werden zum Schutz des Grundwassers verschiedene Handlungen verboten bzw. unter Genehmigungspflicht gestellt. Diese Genehmigungs- und Verbotstatbestände sind zu beachten.

#### **4.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Änderung nicht betroffen.

#### **4.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung können daher genutzt werden.

Aufgrund der Lage am Ortsrand werden durch die zusätzliche Versiegelung keine negativen Auswirkungen auf das Lokalklima ausgelöst. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **• Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Satzungsgebietes erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

### **• Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser kann in die vorhandene Trennkanalisation eingeleitet werden.

### **• Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein von der Gemeinde Hiddenhausen konzessioniertes Unternehmen.

## **6 Altlasten und Kampfmittel**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Altlasten- und Kampfmittelvorkommen im Bereich der Ergänzungssatzung bekannt.

## **7 Denkmalschutz**

Innerhalb des Satzungsgebietes befindet sich als schutzwürdiges Objekt der Hof Dunkelau. Das Baukonzept sieht eine kleinräumige Translozierung der denkmalgeschützten Deelentorfassade des Hofes vor. Dies wird derzeit mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Hiddenhausen und der LWL-Denkmalpflege in Münster abgestimmt. Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler ist folgender Hinweis zu beachten: „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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben wird.“

## **8 Immissionsschutz**

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind im Bereich der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten. Als Lärm-Immissionsquelle ist lediglich die Löhner Straße (L 782) relevant, die mit rund 7.200 Kfz am Tag bei einem geringen Schwerlastverkehrsanteil von ca. 5,5% und einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h bei freier Schallausbreitung zu keinen unüberwindbaren Grenzwertüberschreitungen führt, zudem das vorgelagerte, teilweise translozierte Gebäude im Erdgeschoss als Gemeinschaftshaus genutzt werden wird und somit abschirmende Wirkung hat. Im Nahbereich der Straße (bis maximal 150 m) sind ggf. passive Maßnahmen (Schallschutzfenster) zu ergreifen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen  
Coesfeld, im September 2021

Katharina Schulte-Hillen  
Anne Hebsaker  
Michael Ahn

Wolters Partner  
Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen<sup>4</sup> angewandt.

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Bestandes vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 17.680 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt im gemeindeeigenen Ökopool (Gemarkung Schweicheln-Bermbeck, Flur 12, Flurstück 281; Ökokonto II / 25, s. Plan im Anhang).

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung**

Code Biotop	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfügiges Pflaster, Mauern etc.)	243	0,00	1,00	0,00	0
3.1	Acker, intensiv	1.136	2,00	1,00	2,00	2.272
4.7	Garten, strukturreich mit Baumbestand, Althölze (Quercus robur)	1.392	5,00	1,00	5,00	6.960
5.1	Acker-, Grünlandbrache, Gehölzanteil < 50 %	2.654	4,00	1,00	4,00	10.616
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>5.425</b>				<b>19.848</b>

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

**Tab.2: Zielzustand gem. Innenbereichssatzung**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,8)		5.425				
1.1	Versiegelte Fläche	4.340	0,0	1,0	0,0	0
1.2	Grün im Wohngebiet	1.085	2,0	1,0	2,0	2.170
<b>Summe Planung G2</b>		<b>5.425</b>				<b>2.170</b>

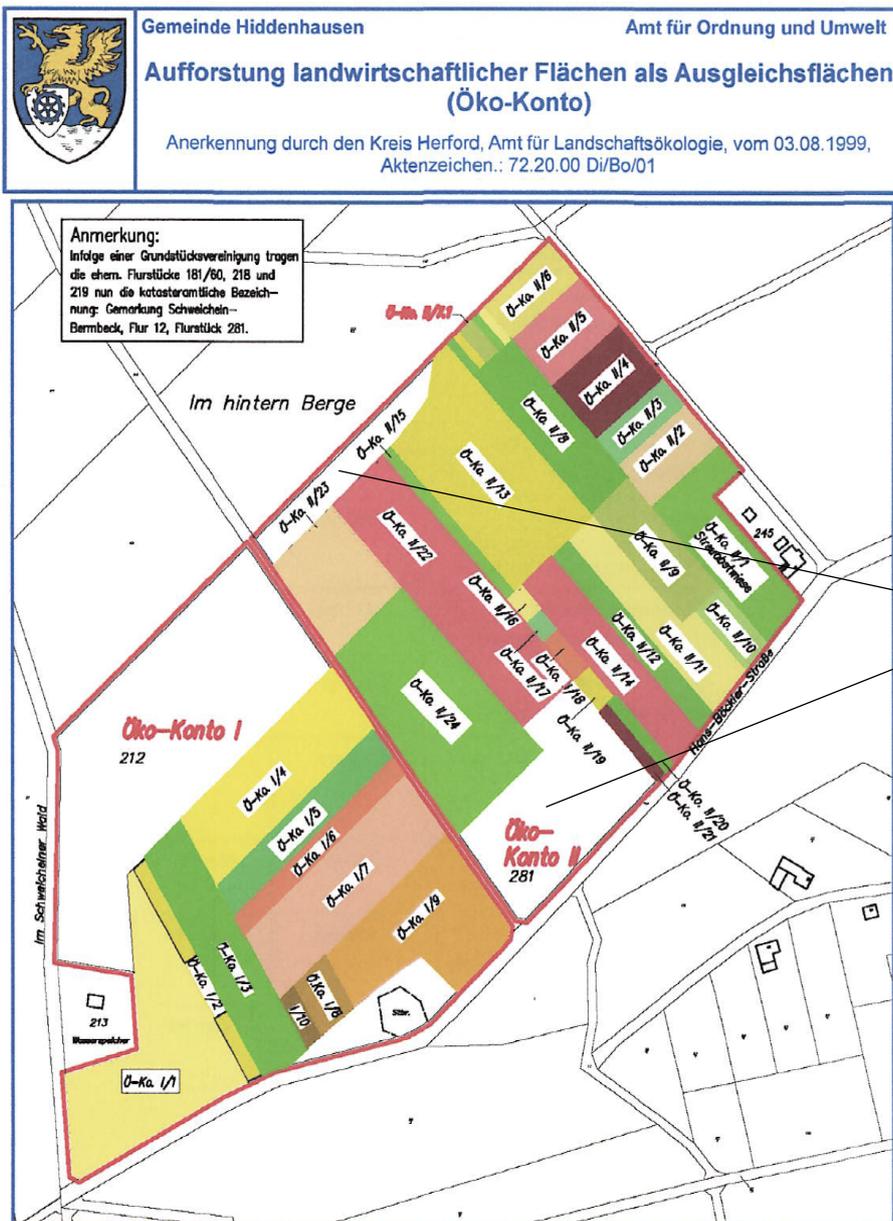
**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	2.170	-19.848	=	-17.678
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-17.680</b>		Biotopwertpunkten.

**Tab. 4: Benötigte Flächengröße für die externen Ausgleichsmaßnahme (Aufforstung)**

Kürzel	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Bestand</b>		<b>-4.420,00</b>				<b>-8.840,00</b>
HA0	Acker	-4.420,00	2,00	1,00	2,00	-8.840,00
<b>Planung</b>		<b>-4.420,00</b>				<b>-26.520,00</b>
o.A.	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100%	-4.420,00	6,00	1,00	6,00	-26.520,00
Ökologische Aufwertung der Fläche		<b>-4.420,00</b>				<b>-17.680,00</b>

<sup>4</sup> Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (2008): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen



Zur Verfügung stehende Flächen (6.643 m<sup>2</sup>) für den erforderlichen Ausgleich von 4.420 m<sup>2</sup>

Auszug aus dem Ökokonto der Gemeinde Hiddenhausen. Der Ausgleich für diese Satzung findet innerhalb des Ökokontos II statt.