

**Bauleitplanung der Gemeinde Hiddenhausen,  
Bebauungsplan Nr. Ei 21 „Wohn- und Mischgebiet südwest-  
lich der Bündler Straße -L 545- zwischen Bündler Straße 415  
(Autohandel) und Bachstraße“**



**Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB**

**1. Planungsziele**

Ein grundsätzliches Bestreben der Gemeinde Hiddenhausen liegt in der Umsetzung bzw. der Unterstützung von innerörtlichen Nachnutzungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten, um den gegebenen Bedarf an Wohnraum im Sinne der Innenentwicklung decken zu können. In diesem Zusammenhang bereitet die Gemeinde im Ortsteil Eilshausen für einen ca. 2,7 ha großen Bereich südwestlich der Bündler Straße im Bereich zwischen Bachstraße, Piviotstraße und Ortseinfahrt Höhe Meierstraße die Überplanung der vorhandenen Siedlungsflächen und der rückwärtigen Gartenbereiche vor. Die bestandsorientierte Weiterentwicklung des gewachsenen, bislang auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereichs soll im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit stärker planerisch gesteuert werden, um den prägenden Gebietscharakter in seinen Grundzügen zu erhalten. Einer weiteren Überprägung überkommener Siedlungsstrukturen durch einen anhaltenden Veränderungsdruck soll entgegengewirkt werden.

Angestrebt wird einerseits eine maßvolle Verdichtung durch Neubauten auf vergleichsweise großen Grundstücken, andererseits eine sinnvolle Ertüchtigung/Erweiterung von Bestandsgebäuden und damit eine Anpassung an sich verändernde Nutzungsbedürfnisse. Neu- bzw. Erweiterungsbauten sollen sich in den Bestand sowohl hinsichtlich Kubatur und Formensprache als auch in der Art der Nutzung städtebaulich und nachbarschaftsverträglich einfügen. Weitere mit der Planung verfolgte Ziele liegen in der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs in der Randzone entlang der Bündler Straße sowie in der Bewältigung der Verkehrslärmbelastung in Nachbarschaft zur stark befahrenen Bündler Straße zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurde auch der Flächennutzungsplan (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB in einem Teilbereich geändert (s. 28. FNP-Änderung).

**2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring wird im Umweltbericht als separatem Teil der Begründung dargelegt.

In der Umweltprüfung wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, wie LANUV-Kartierungen, bodenkundliche Karten etc. ausgewertet. Zudem wurden die Ergebnisse weiterer Fachgutachten (Verkehrslärm, Artenschutzprüfung) in die Planunterlagen eingearbeitet. Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die hierbei vorgetragenen umweltrelevanten Informationen sind ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Das Plangebiet erfasst überwiegend bebaute Flächen, rückwärtig werden in Teilen noch unbebaute Gartenbereiche im Ortsrandbereich einbezogen. Vorprägungen und -belastungen sind innerhalb der bebauten Ortslage insbesondere durch vorhandenen vielfältigen Nutzungen sowie durch die stark befahrene Bündler Straße (L 545) gegeben.

Die aus der untergeordneten Nachverdichtung resultierenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange liegen v. a. in der ergänzenden Bodenversiegelung sowie in Veränderungen von Lebensraumstrukturen und Ortsrandbereich. Diese Auswirkungen sind nach dem Ergebnis der Umweltprüfung unter Berücksichtigung der örtlichen Ausgangssituation sowie berücksichtigten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen voraussichtlich auf das Plangebiet selbst und sein enges Umfeld begrenzt sowie insgesamt überschaubar. Eingriffe in naturschutzfachlich wertvollere Landschaftsräume sowie die Inanspruchnahme noch unversiegelter/unbelasteter Flächen im Siedlungsrandbereich werden vermieden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden die durch die Planung ermöglichten Eingriffe auf den nicht vollumfänglich im Rahmen des § 34 BauGB zu bewertenden tieferen Gartengrundstücken nach Maßgabe der Eingriffsregelung bilanziert. Für den im Umweltbericht rechnerisch ermittelten Kompensationsbedarf war ein naturschutzfachlicher Ausgleich geboten, der außerhalb des Plangebiet nachgewiesen wird. Zur Deckung des externen Kompensationsbedarfs wird das Ökokonto der Gemeinde Hiddenhausen bedient (Zuordnung zur Maßnahmenfläche „Schweichler Wald“). Auf dieser externen Ausgleichsfläche wurde im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe eine Ackerfläche aufgeforstet.

Im Hinblick auf den Artenschutz ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung eine durchgreifende Betroffenheit geschützter Arten nicht zu erwarten, Hinweise auf das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der Umsetzung liegen nicht vor. Insgesamt wird das Konfliktpotenzial vor Ort als gering bewertet. Eine wesentliche Änderung der bestehenden Lebensraumstrukturen infolge der Planung ist ebenfalls nicht zu erwarten. Die mit der Planung ermöglichte innerörtliche Nachverdichtung ist im vorbereiteten Umfang unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Artenschutzspezifische Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen waren nicht erforderlich.

Mit Blick auf den Umweltbelang Mensch wurde aufgrund der gegebenen Vorbelastung durch den Verkehrslärm ein Schallgutachter eingebunden. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei hinzutretenden Neu-/Ersatzbauten oder wesentlichen Umbauten an Bestandsgebäuden sicherstellen zu können, wurden auf Empfehlung des Gutachters passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 verbindlich geregelt. Nennenswerte neue Verkehre oder wesentliche Veränderungen der gegebenen Erschließung werden nicht ausgelöst. Ebenso konnte eine Beeinträchtigung der Bewohner im Plangebiet durch Emissionen angrenzender Gewerbebetriebe angesichts der bestehenden Genehmigungslage sowie nach Rücksprache mit dem Schallgutachter ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend werden erhebliche Beeinträchtigungen der einzelnen Umweltbelange durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2017 die Einleitung der Planverfahren zur 28. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. Ei 21 im Parallelverfahren beschlossen (VL-193/2017). Der Beschluss zur Durchführung der

frühzeitigen Beteiligungsschritte wurde nach Vorstellung der Vorentwurfsplanung in der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 07.05.2018 gefasst (VL-70/2018).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch eine Informationsveranstaltung am 29.01.2019 sowie durch anschließende Bereithaltung der Planunterlagen zur Einsichtnahme bis einschließlich 01.03.2019. Parallel wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB um Stellungnahme gebeten.

Aus der Öffentlichkeit wurden von Bürger/innen aus dem Plangebiet ergänzende bzw. alternative Nachverdichtungsoptionen angeregt, die im Rahmen der Entwurfsplanung unter Berücksichtigung der Nachbarschaften i. W. aufgegriffen wurden. Darüber hinaus wurden in einer weiteren Stellungnahme Planungsziele und Geltungsbereich kritisch hinterfragt und eine umfängliche Flexibilität für die Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks gefordert. Im Ergebnis der Abwägung wurden hier Planungsziele, Planinhalte und Geltungsbereich vom Grundsatz her bestätigt. Zudem wurde ein Widerspruch zwischen den gewünschten Baufreiheiten im geforderten Umfang zum wesentlichen Planungsziel einer nachbarschaftsverträglichen Nachverdichtung unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen/Strukturen gesehen, so dass diesen Anregungen nicht entsprochen wurde. Um den Interessen der betroffenen Eigentümer in dieser vorgeprägten Innenbereichslage aber entgegenzukommen, wurden die überbaubaren Flächen dort aber optimiert.

Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben i. W. allgemeine Anregungen und Hinweise zu vorhandenen Versorgungsleitungen, zur Verkehrslärmvorbelastung sowie für die Artenschutzuntersuchung gegeben. Die angewandte Methodik im Schallgutachten und im Umweltbericht wurde bestätigt, ebenso die Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielvorgaben der übergeordneten Planungsebenen. Darüber hinaus wurde seitens des Kreises Herford auf eine mögliche Einschränkung vorhandener Gewerbebetriebe nördlich benachbart zum Plangebiet hingewiesen. Die Situation wurde daher auf Grundlage des genehmigten Bestands geprüft und mit dem Schallgutachter erörtert – im Ergebnis werden die benachbarten Betriebe als WA-verträglich bewertet.

Über die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte hat der Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 20.05.2019 (VL-80/2019) beraten und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. Ei 21 beschlossen. Zudem wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB durchzuführen.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind in diesem Verfahrensschritt nicht eingegangen. Es wurden jedoch parallel konkrete Planungen für ein im Plangebiet angedachtes Mehrgenerationen-Wohnprojekt vorangetrieben. Im Hinblick auf die grundsätzliche Zielsetzung der Gemeinde, derartige Wohnformen zur Stärkung der Ortsteile zu etablieren, wurde das Projekt unter Berücksichtigung der im Entwurf vorgeschlagenen Festsetzungen weiter abgestimmt und eine geringfügige Modifizierung der überbaubaren Flächen vorgenommen.

Im Zuge der Behördenbeteiligung hatte der Kreis Herford angeregt, mit Blick auf den im Südwesten an den Geltungsbereich angrenzend geführten Eilshausenbach einen Hinweis auf die dort nach Landeswassergesetz für bauliche Maßnahmen geltenden Regelungen aufzunehmen – dem wurde entsprochen.

In Abstimmung mit dem Schallgutachter wurde zudem die Festsetzung zum passiven Schallschutz an die sich im Laufe des Planverfahrens geänderte Rechtslage im Sinne der Klarstellung angepasst.

Im Zuge des Planverfahrens hatte sich herausgestellt, dass die Bekanntmachung der Offenlage gemäß aktueller Rechtsprechung fehlerhaft war. Zudem wurden im Ergebnis der Entwurfsbeteiligung die o. g. Änderungen in den Planunterlagen nach der Offenlage vorgenommen. Der Gemeindeentwicklungsausschuss hatte daher in seiner Sitzung am 24.08.2020 beschlossen, die Planunterlagen nach § 4a(3) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB erneut öffentlich auszulegen und auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wiederholt zu beteiligen (VL 142/2020).

Der Entwurf hat in der Zeit vom 28.12.2020 bis einschließlich 29.01.2021 erneut öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen, seitens einzelner Behörden wurde lediglich auf die früheren Stellungnahmen verwiesen. Weiterer Handlungsbedarf für den Bebauungsplan war hieraus nicht abzuleiten.

Bedingt durch die Covid-19-Pandemie hatte der Rat der Gemeinde Hiddenhausen gemäß § 60(2) GO NRW von der Möglichkeit der Delegation der Befugnisse und Entscheidungen auf den Haupt- und Finanzausschuss Gebrauch gemacht. Dieser hatte pandemiebedingt als „kleiner Rat“ in seiner Sitzung am 25.03.2021 den Satzungsbeschluss gefasst (s. Vorlage Nr. 24/2021). Die Bezirksregierung Detmold hatte im anschließenden Genehmigungsverfahren zum parallel durchgeführten FNP-Änderungsverfahren darauf hingewiesen, dass die Offenlegungsbekanntmachung nach dortiger Rechtsauffassung formell nicht ausreichend war. Aufgrund dessen hatte der Rat in seiner Sitzung am 30.09.2021 den Satzungsbeschluss vom 25.03.2021 wieder aufgehoben. Die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB wurden in der Zeit vom 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 auf Grundlage der inhaltlich unveränderten Entwurfsunterlagen formalrechtlich wiederholt. Im Zuge dieser wiederholt durchgeführten Beteiligungsschritte sind lediglich Stellungnahmen seitens einzelner Behörden eingegangen, neue Erkenntnisse mit Relevanz für die Bauleitplanung hatten sich daraus jedoch nicht ergeben.

#### **4. Planentscheidung**

Die vorliegende Planung hat das Ziel, den bislang auf Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilenden Siedlungsbereich in seinen Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld zu sichern und nachbarschaftsverträgliche Nachverdichtungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Eine Ausdehnung des bebauten Siedlungsraums in die freie Landschaft oder eine bauliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter/nutzbarer Flächen ist hiermit nicht verbunden.

Der Gemeindeentwicklungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 24.01.2022 mit den Ergebnissen des Planverfahrens nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Der Rat der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 24.02.2022 abschließend über die insgesamt eingegangenen Stellungnahmen und die Ergebnisse des Planverfahrens beraten. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Entscheidung zum Abschluss des Planverfahrens getroffen und der Satzungsbeschluss erneut gefasst (s. Vorlage Nr. 334/2022).

Im Ergebnis werden die mit der Planung verfolgten Ziele und Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll bewertet. Auf die Beratungs-

und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Hiddenhausen und seiner Fachausschüsse sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ergänzend Bezug genommen.

Die Bezirksregierung Detmold hat die im Parallelverfahren aufgestellte 28. FNP-Änderung mit Verfügung vom 11.05.2022 genehmigt. Die öffentliche Bekanntmachung der 28. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. Ei 21 ist am 01.06.2022 erfolgt, damit ist der Bebauungsplan Nr. Ei 21 in Kraft getreten.

Hiddenhausen, im Juni 2022