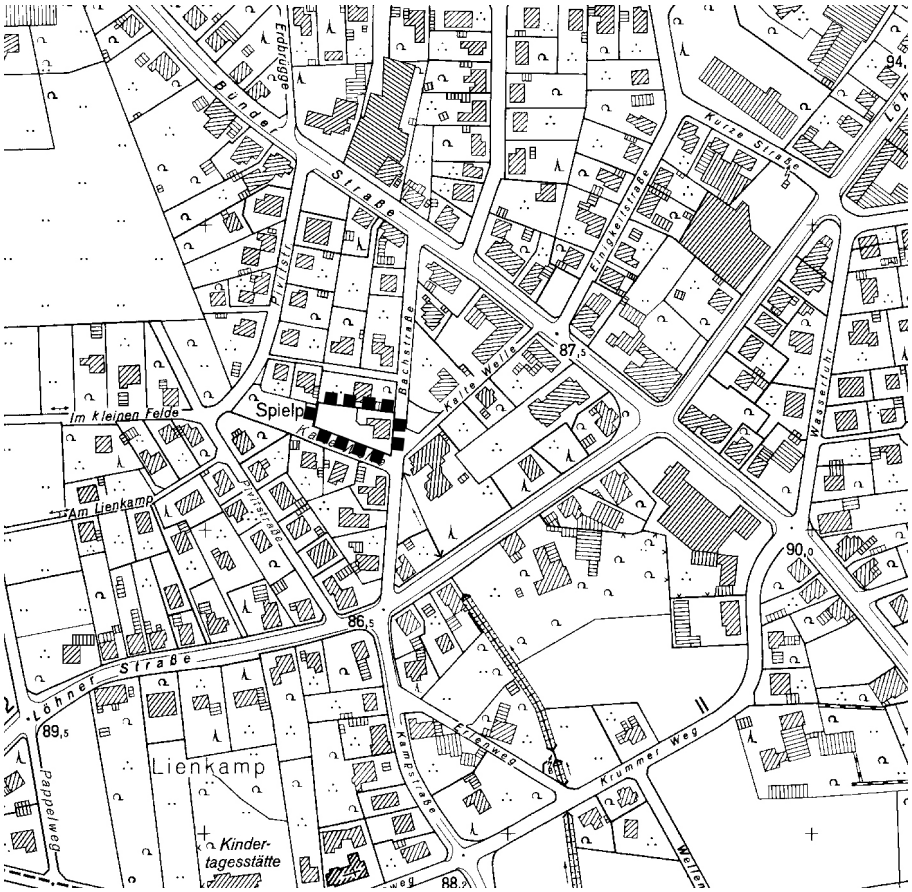
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ei 23 „Praxis Fördermann“
im Ortsteil Eilshausen

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

Gemeinde Hiddenhausen



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.4	Derzeitige Situation	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Städtebauliche Konzeption**	**4**
3	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**5**
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6
3.2.2	Grundflächenzahl	6
3.3	Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen	6
3.3.1	Bauweise	6
3.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	7
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7
4	**Erschließung**	**7**
5	**Natur und Landschaft**	**7**
5.1	Eingriffsregelung	7
5.2	Forstliche und wasserwirtschaftliche Belange	8
5.3	Arten- und Biotopschutz	8
6	**Ver- und Entsorgung**	**12**
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	12
6.2	Abwasser- / Abfallentsorgung	12
7	**Immissionsschutz**	**12**
7.1	Schallimmissionen Vorhaben	12
8	**Sonstige Belange**	**13**
8.1	Denkmalschutz	13
8.2	Altlasten und Kampfmittel	13

Anlage

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan inkl. Vorhaben- und Erschließungsplan
- 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im zuge des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ei 23 „Praxis Fördermann”

Gutachten

- Ingenieurbüro MAK: Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm für den Beurteilungsort Bachstraße 7, 32120 Hiddenhausen, 08.10.2018, Bielefeld.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Hiddenhausen hat in seiner Sitzung am 10.09.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ei 23 „Praxis Foerdermann” gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.
Als Plan der „Innenentwicklung“ ist eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sinnvoll. Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 und 2 sind gegeben (weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche, keine erheblichen Umweltauswirkungen). Die mit dem Bebauungsplan VBP Ei 23 verbundenen Festsetzungen und Nutzungsmöglichkeiten lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.
Gemäß § 13a Abs. 2 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.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Ei 23 umfasst die Flurstücke Nr. 395 und 396, der Flur 6 in der Gemarkung Eilshausen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt der Begründung zu entnehmen und entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1.160 $m^{2.}$

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Die Physiotherapiepraxis Foerdermann möchte ihre bestehenden Räumlichkeiten an der Bachstraße erweitern und dafür im hinteren Bereich des Grundstückes einen Anbau errichten. Die Fläche liegt inmitten eines Wohngebietes in einem unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Gemäß § 13 BauNVO sind in einem Wohngebiet nur Räume und keine neuen Gebäude für die Nutzung der o.g. Tätigkeiten zulässig.
Um ein Gebäude für die Erweiterung einer Physiotherapiepraxis zu errichteten, ist somit die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich. Dies erfordert die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB.

1.4 Derzeitige Situation

- **Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Eilshausen, westlich der Bachstraße. Die zu beplanende Fläche umfasst die bestehende Physiotherapiepraxis mit dem dahinterliegenden Parkplatz. Im Osten

der Fläche befindet sich die Sauna Foerdermann, mit den zugehörigen Parkplätzen. Westlich des Plangebietes grenzt ein Spielplatz an. Nördlich und südlich ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Landes- und Regionalplanerische Vorgaben:**

Der Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld[1] stellt im Vorhabenbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich dar.
Hiermit sind die Ziele des Regionalplans, *„die Siedlungsentwicklung hat sich auf Flächen, die als Siedlungsbereiche dargestellt sind und in denen bedeutende Infrastruktur vorhanden ist, zu vollzuziehen”,* im vorliegenden Fall erfüllt.

- **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche” dargestellt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans widerspricht damit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes und wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Städtebauliche Konzeption

Die Physiotherapiepraxis Foerdermann hat Erweiterungsbedarf, den sie am bestehenden Standort decken möchte. Geplant sind künftig Dienstleistungen wie Patientenbetreuung, Massage und Fitness, Physiotherapie sowie Osteopathie. Das bereits heute vorhandene, eingeschossige Praxisgebäude mit Satteldach, befindet sind im östlichen Bereich des Grundstückes mit Eingangsbereich von der Bachstraße aus. Ein weiterer möglicher Eingang, der derzeit aber nicht genutzt wird, befindet sich im rückwärtigen Bereich in Richtung Parkplatz. Dort befindet sich außerdem ein kleiner eingeschossiger Anbau, der im Rahmen der Umstrukturierung abgerissen werden soll.
Die Erweiterung des bestehenden Gebäudes soll durch einen ebenfalls eingeschossigen Anbau mit Flachdach in westlicher Richtung (heutiger Parkplatz), mit einem Eingangsbereich von Süden, erfolgen. Im westlichen Bereich des Grundstückes sind weiterhin (insgesamt 17) Stellplätze vorgesehen. Des Weiteren sind Stellplätze entlang der Bachstraße geplant. Die Befestigung der Zufahrten und Stellplätze erfolgt in Form von Pflaster, die unversiegelten Flächen werden mit Rasen begrünt.

[1] Regierungsbezirk Detmold: Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Detmold, 04. Juni 2004.

Die Betriebszeiten der Praxis sind an Werktagen von 7 bis 20 Uhr festgelegt.
Die Erschließung der Fläche erfolgt sowohl von der Bachstraße als auch von der Straße Kalte Welle.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der umgebenden Nutzungsstrukturen als „Mischgebiet” gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewebes, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.
Die gem. § 6 (3) BauGB sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinnen des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr.3 BauNVO sonst zulässigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe werden hier ausgeschlossen, da es Ziel der Gemeinde Hiddenhausen ist, den Einzelhandel im Zentralen Versorgungsbereich von Eilshausen zu konzentrieren.
Die gemäß § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine städtebauliche Fehlentwicklung im Plangebiet, die möglicherweise auf das benachbarte Wohngebiet ausstrahlen könnte (Trading-Down-Effekt), zu vermeiden.

Zur Sicherung wird gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass hinsichtlich der festgesetzten Art der Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 9 m OKFF für das Bestandsgebäude und 4 m OKFF für den Neubau festgesetzt.
Zusätzlich zur Baukörperhöhe ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem konkreten Vorhaben auf eins festgesetzt. Beim Dachgeschoss des Bestandsgebäudes handelt es sich nicht um ein Vollgeschoss.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend dem mit dem geplanten Gebäude verbundenen Versiegelungsgrad mit max. 0,4 festgesetzt. Eine bauliche Ausnutzung der Fläche ist bis zu 40 % möglich.
Um für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und der innerstädtischen Lage eine angemessene Ausnutzung insbesondere im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu ermöglichen, wird durch die Festsetzung von der in § 17 Abs. 2 BauNVO eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zu treffen.
Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden intensiven Versiegelung im Plangebiet werden hierdurch keine beachtlichen negativen Umweltauswirkungen ausgelöst und auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden sichergestellt, da ausschließlich eine Überschreitung für Nebenlagen und Stellplätze zugelassen wird.
Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (wie z.B. Terrassen, Zuwegungen, Fläche für Müllcontainer) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

3.3.1 Bauweise

Für die Bebauung wird, dem Vorhaben entsprechend eine „offene Bauweise” festgesetzt.

3.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung ermöglichen. Ausnahmsweise ist gemäß § 23 BauNVO ein Übertreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zulässig, wie beispielsweise die bestehende Überdachung des Eingangsbereiches.
Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gebäudegestaltung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind daher entbehrlich.

4 Erschließung

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die östlich verlaufende Bachstraße und zusätzlich den südlich gelegenen Straßenstich Kalte Welle, mit überörtlichem Anschluss an die Bünder Straße (L 545).
Insgesamt ist die Anzahl der Stellplätze mmit 17 ausreichend und somit die Anforderungen der Bauordnung NRW erfüllt. Die erforderlichen Flächen sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

5 Natur und Landschaft

Das nächstgelegene NATURA 2000-Gebiet (FFH-Gebiet DE-3817-301 „System Else/ Werre“) liegt ca. 3,1 km nördlich des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Entfernung können Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes offenkundig ausgeschlossen werden.

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffsbilanzierung ist dementsprechend entbehrlich.

5.2 Forstliche und wasserwirtschaftliche Belange

Forstliche und wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.3 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW[2] ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.
Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im September 2018 zur Potential-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im folgenden wird geprüft, ob Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteils Eilshausen der Gemeinde Hiddenhausen an der Kreuzung „Bachstraße“/ „Kalte Welle“ und umfasst eine Fläche von rund 1.160 m^2. Die Grenzen des Plangebietes können entsprechend der Planzeichnung entnommen werden.
Zur Zeit der durchgeführten Bestandsaufnahme (September 2018) ist das Plangebiet maßgeblich durch ein Wohn-/ Geschäftsgebäude sowie einen Schotter-Parkplatz gekennzeichnet. Darüber hinaus sind der südliche und der westliche Rand mit formgeschnittenen Hecken bestanden. Die nördliche Plangebietsgrenze wird aus einem Gehölzstreifen/ Gebüsch gebildet. Die östliche Plangebietsgrenze ist (teil-) versiegelt. An der nordwestlichen Ecke des Gebäudes sowie an der südöstlichen Ecke des Plangebiets stehen zudem mittelalte Einzelbäume (Birne, Buche). Direkt am Praxisgebäude befinden sich gärtnerisch gestaltete Pflanzbeete.
Die Umgebung ist im Wesentlichen durch eine Wohnbebauung gekennzeichnet. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Spielplatz. Durch seine Lage innerhalb des Stadtgebietes und den damit ver-

[2] 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.

bundenen anthropogenen Störwirkungen beispielsweise durch Licht und Straßenverkehr ist das Plangebiet entsprechend vorbelastet.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW[3] (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3817, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen potentiell 26 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1). Dazu gehören potentiell neun Fledermaus- und 16 Vogelarten. Als Vertreter der potentiell anzutreffenden Reptilienarten ist gem. Messtischblattabfrage ein Zauneidechsenvorkommen denkbar.
Das Fundortkataster[4] enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet.

[3] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem geschützte Arten (FIS) in NRW. Messtischblattabfrage.
Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt (Messtischblatt 3817) Abgerufen: September 2018.

[4] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Naturschutzinformationen NRW.
Online unter: https://www.naturschutzinformationen.nrw.de/coyo/login (Passwort geschützter Zugang) Abgerufen: September 2018.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3817, Stand: September 2018. Status: N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, 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.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**				
Säugetiere					
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	N	G-	Na	FoRu!
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	N	G	Na	FoRu
Myotis myotis	Großes Mausohr	N	U	(Na)	FoRu!
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	N	U	Na	(FoRu)
Nyctalus noctula	Abendsegler	N	G	Na	(Ru)
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	N	G		FoRu
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	N	G	Na	FoRu!
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	Na	FoRu
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	N	G	Na	FoRu
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	
Bubo bubo	Uhu	B	G		(FoRu)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	G	Na	
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	Na	FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	FoRu	
Oriolus oriolus	Pirol	B	U-	(FoRu)	
Passer montanus	Feldsperling	B	U	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	(FoRu)	
Strix aluco	Waldkauz	B	G	Na	FoRu!
Tyto alba	Schleiereule	B	G	Na	FoRu!
Reptilien					
Lacerta agilis	Zauneidechse	N	G	(FoRu)	(FoRu)

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens (bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes), der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, der gegebenen Störungsintensität durch die Nutzung des Parkplatzes, aber auch der Ausstattung mit Grünstrukturen die als tatsächliche Fortpflanzungs-/ Ruhestätte bzw. essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet wären – sind artenschutzrechtliche Konflikte auf Basis vorliegender Informationen nicht anzunehmen:

Durch den behutsamen bestandserhaltenden Rückbau eines Gebäudeteils sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte i.S. einer Tötung/ Verletzung gegenüber an Gebäude gebundene **Fledermausarten** (vgl. Tab. 1) zu erwarten. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population oder auch eine Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu erwarten. Gem. § 44 (5) wird die ökologische Funktion im

räumlichen Zusammenhang in jedem Fall weiterhin erfüllt. Essentielle Nahrungshabitate, die unter das Schutzregime des § 44 (1) fallen, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.
Eine Funktion des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die potentiell vorkommenden **Greifvogelarten** (Habicht, Sperber, Turmfalke) kann ausgeschlossen werden, weil u.a. keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind. Die Nutzung als Nahrungs- und Jagdhabitat durch Greifvögel ist ebenfalls auszuschließen, da die spezifischen Habitatanforderungen der Arten nicht erfüllt werden.
Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt-/ Totholzbeständen (Kleinspecht), Wäldern, Waldrändern (Pirol, Schleiereule, Waldohreule, Uhu), Feldgehölzen (Nachtigall), Offenland (Rebhuhn) und/ oder Gewässern (Eisvogel, Schwalben) angewiesen sind und besiedelte Stadtgebiete meiden (Feldsperling, Kuckuck) sowie Arten die weitläufige, park- oder waldartige Flächen nutzen (Waldkauz) sind innerhalb des Siedlungsbereiches/ Plangebietes nicht zu erwarten.
Auch die linienförmigen Gehölzstrukturen in den Randbereichen stellen für die theoretisch denkbaren planungsrelevanten Vogelarten keine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Hinweise auf entsprechende Vorkommen wurden im Rahmen der durchgeführten Bestandserfassung nicht festgestellt.
Gemäß Messtischblattabfrage können die Grünstrukturen in erster Linie ein Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten darstellen. Eine essentielle Funktion und damit ein Wegfall potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann jedoch ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion bleibt mit Sicherheit im räumlichen Zusammenhang gewahrt, sodass Verstöße im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden können. Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen führen, sind ebenfalls nicht zu erwarten.
Um jedoch nicht gegen das Schutzregime des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen, unter das auch europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) fallen, ist - sofern im Rahmen der Umsetzung die Entfernung von Gehölzen erforderlich wird - eine Bauzeitenregelung erforderlich.
Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen ist daher eine etwaige Entfernung von Gehölzen (Baum-, und Strauchbeständen) nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
Gemäß erfolgter Messtischblattabfrage ist im Plangebiet ein Vorkommen von **Reptilien** (Zauneidechse) möglich. Aufgrund der erfolg-

ten Bestandsaufnahme und der dabei erfassten Biotopstrukturen kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Art im Sinne des § 44 (1) BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden, da keine reich strukturierten, offenen, wärmebegünstigten Lebensräume vorliegen.

- **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden. Eine Rodung/ Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Strom und Wasser wird wie bisher durch die vorhandenen Netze sichergestellt.

6.2 Abwasser- / Abfallentsorgung

Die Abwasser- sowie Abfallentsorgung sind bereits heute schon auf dem Grundstück sichergestellt. Die neuen Gebäude werden an das Netz angeschlossen.

7 Immissionsschutz

7.1 Schallimmissionen Vorhaben

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. Ei 23 wurde eine Schallimmissionsprognose[5] erstellt, in dem die von der geplanten Praxiserweiterung und der Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden.
Für die Physiotherapiepraxis ist die Öffnungszeit auf den Zeitraum 7.00 Uhr und 20.00 Uhr beschränkt, so dass das Betriebsgeschehen in den Tagesstunden stattfindet. Ruhezeiten mit besonderer Schutzbedürftigkeit sind nicht betroffen.
Als Immissionsorte wurden die angrenzenden nächstgelegenen Wohnhäuser angesetzt.

[5] Ingenieurbüro MAK: Schallimmissionsprognose nach TA- Lärm für den Beurteilungsort Bachstraße 7, 32120 Hiddenhausen, 08.10.2018, Bielefeld.

Als maßgebende Geräuschimmissionen wurden die bestehenden umliegenden Parkplätze sowie die geplanten 17 neuen Stellplätze mit berücksichtigt. Außerdem wurde eine mögliche Lüftungsanlage mit einem Schallleistungspegel L_w von 75 dB(A) / Lspi von 85 dB(A) angesetzt.
Die Immissionsprognose kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unbedenklich ist, wenn folgende Auflagen beachtet werden:

1. *„Es ist ein Betrieb der Physiotherapiepraxis an Werktagen von 7:00 Uhr bis 22:00 Uhr gegeben. Somit ist ein Nachtbetrieb von 22:00 bis 06:00 Uhr auszuschließen.*
2. *Es sind maximal 17 Pkw-Stellplätze vorhanden mit einer durchschnittlichen Verweildauer der PKWs von mehr als einer Stunde.*
3. *Außerhalb und innerhalb der Physiotherapiepraxis ist eine sehr ruhige und entspannte und somit leise Atmosphäre gegeben.”*

8 Sonstige Belange

8.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Planung nicht betroffen.
Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, ist dies der Gemeinde Hiddenhausen oder dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

8.2 Altlasten und Kampfmittel

Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht.
Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt zu verständigen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Hiddenhausen
Coesfeld, im Februrar 2019

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