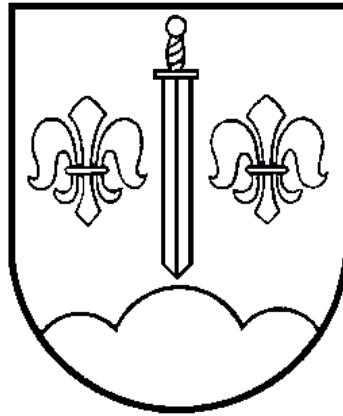


# **Gemeinde Stemwede**



**Bebauungsplan Nr. 1.4 "An der Ilweder Straße"**

**2. Änderung**

**-beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB-**

**Begründung**

**Entwurf**

Bearbeitungsstand: 25.03.2025

## Inhaltsverzeichnis

### Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung

1. Vorbemerkung
2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung
3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches
4. Übergeordnete Planungsvorgaben
  - 4.1 Raumordnung und Landesplanung
  - 4.2 Flächennutzungsplanung
  - 4.3. Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens
  - 4.4 Belange des Landschaftsschutzes
  - 4.5 Belange des Artenschutzes
5. Bestandsaufnahme
6. Planung und Festsetzungen
  - 6.1 Bebauung
  - 6.2 Erschließung
  - 6.3 Ver- und Entsorgung
  - 6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten
  - 6.5 Immissionssituation
  - 6.6 Grünordnung
7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
8. Anlagen

## **Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planänderung**

### **1. Vorbemerkung**

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 15.12.1995 in Kraft getreten, nachdem die Bezirksregierung Detmold mit Verfügung vom 23.11.1995 mitgeteilt hatte, dass eine „Verletzung von Rechtsvorschriften“ nicht geltend gemacht wird. Die erste Änderung des Bebauungsplanes (§ 13 BauGB) ist mit der Bekanntmachung am 30.05.1997 in Kraft getreten.

### **2. Anlass, Erfordernis und Ziel der Planänderung**

Nördlich der Straße Am Diekgraben im Einmündungsbereich auf die Ilweder Straße befindet sich eine Grünfläche. Als der Bebauungsplan aufgestellt wurde, befand sich auf dieser Fläche noch eine Baumreihe aus Pappeln und Erlen. Daher wurden diese Bäume im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Baumreihe ist jedoch bereits seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden, da die Bäume seinerzeit abgängig waren und vermutlich aus Gründen der Verkehrssicherung gefällt wurden. Schon auf Luftbildern von 2005 sind die Bäume nicht mehr vorhanden. Aus Sicht der Gemeinde Stemwede bietet es sich daher an, den östlichen Teil der Grünfläche (rund 620 m<sup>2</sup>) in ein Baugrundstück umzuwandeln

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die Voraussetzungen für eine Bebauung der bisherigen Grünfläche geschaffen werden. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Der Rat der Gemeinde Stemwede hat in seiner Sitzung am 27.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern

### **3. Beschreibung und Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt südlich der Straße Am Diekgraben und östlich der Ilweder Straße. Es handelt sich um die Flurstücke 34, 228, 543 und 544 aus Flur 5 der Gemarkung Haldem. Die Größe beträgt 1.331 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der zeichnerischen Plandarstellung. Ein Auszug des bisher für diesen Bereich gültigen Bebauungsplanes ist in der Anlage 1 beigefügt.

### **4. Übergeordnete Planungsvorgaben**

#### **4.1. Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind für die Gemeinde Stemwede im Regionalplan OWL für den Regierungsbezirk Detmold formuliert, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 16.04.2024 wirksam geworden ist.

Der Änderungsbereich ist im Regionalplan als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Ein Auszug aus dem FNP ist in der Anlage 2 beigefügt.

#### **4.3 Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens**

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies trifft auf die vorgesehene Änderung zu, weil durch die Darstellung von zusätzlicher überbaubarer Grundstücksfläche eine Innenentwicklung ermöglicht wird. Eine weitere Voraussetzung für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens ist, dass eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Auch diese Vorgabe wird erfüllt, da der Änderungsbereich weniger als 1.400 m<sup>2</sup> groß ist.

Da das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

#### **4.4. Belange des Landschaftsschutzes**

Der Änderungsbereich liegt nicht im förmlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Belange des Landschaftsschutzes werden daher nicht berührt.

#### **4.5 Belange des Artenschutzes**

Entsprechend der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ vom 22.12.2010 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen.

Zu betrachten ist in diesem Fall lediglich die bisherige Grünfläche, die in überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche umgewandelt wird. Dabei handelt es sich um eine Rasenfläche, auf der sich zwei Einzelbäume befinden. Es ist anzunehmen, dass auf dieser Fläche lediglich Ubiquisten (Tier- und Pflanzenarten, die eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln; oft auf artenarmen Flächen, die durch menschliche Nutzung geprägt sind) vorkommen, die ohne Schwierigkeiten auch in angrenzende Bereiche ausweichen können.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Regelungen des § 44 BNatSchG, wonach es verboten ist geschützte Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, nicht berührt werden.

#### **4.6 Erdgastransportleitung**

Durch den Änderungsbereich verläuft eine vorhandene Erdgastransportleitung einschließlich Begleitkabel der Gasunie Deutschland. Um den notwendigen Schutzstreifen sicherzustellen wird mit der Baugrenze bzw. der überbaubaren Grundstücksfläche ein Abstand von 5 m zu der Leitung eingehalten.

Damit die Belange des Leitungsbetreibers berücksichtigt werden können, wird bei Bauvorhaben im Änderungsbereich eine Beteiligung der Gasunie Deutschland erforderlich.

### **5. Bestandsaufnahme**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich bisher größtenteils um eine parkartige Grünfläche mit zwei Einzelbäumen. Außerdem befindet sich auf dem Flurstück 228 eine Druckerhöhungsstation des Wasserwerkes der Gemeinde Stemwede. Diese Druckerhöhungsstation ist auf der Nord- und Ostseite mit einer Reihe von Nadelbäumen umgeben.

## **6. Planung und Festsetzungen**

### **6.1 Bebauung**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung geschaffen werden.

#### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die östliche Teilfläche des Änderungsbereiches wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Diese Festsetzungen orientieren sich an den Vorgaben für die vorhandene Bebauung im Plangebiet. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 begrenzt.

#### **6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Es wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von neuen Baugrenzen in der Planzeichnung festgelegt. Der Abstand der Baugrenzen zur Straße bzw. den angrenzenden Grundstücken beträgt 3 m bzw. 5 m. Damit wird ein ausreichend großer Gestaltungsraum für die bauliche Nutzung sichergestellt.

#### **6.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Die zulässige Dachneigung wird mit 18-48° festgesetzt (bisher 35-48°). Als Dachform sind wie im bisherigen Bebauungsplan das Satteldach und das Krüppelwalmdach zulässig. Nebengebäude werden weiterhin auch mit Flachdach zugelassen.

Die Regelungen zur Drempehhöhe werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich das maximale Maß der zulässigen Drempehhöhe wird auf 1,00 m angepasst (siehe Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 27.04.2017, Drucksache 2017/51).

Auch die Regelungen zur Sockelhöhe (max. 0,50 m), zur lichten Höhe im Erdgeschoss (mindestens 2,50 m), zu Nebengebäuden (werden mit Flachdach oder Satteldach zugelassen) und zu Dachaufbauten (dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten, müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Giebelwänden einhalten und zur Traufseite oberhalb mit mindestens drei durchlaufenden Dachpfannenreihen angeordnet werden) werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen.

Darüber hinaus wird die Zahl der Wohnungen je Gebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

Außerdem werden Dachziegel neben den bisher zulässigen Farbtönen Rot und Braun auch in Anthrazit, Grau und Schwarz zugelassen, da diesbezüglich im übrigen Plangebiet bereits entsprechende Abweichungen erteilt wurden.

### **6.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße Am Diekgraben. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser wird über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Strom ist gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes sichergestellt.

Das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

### **6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege, Altlasten**

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Folgender Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen ist jedoch 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 Stemwede als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24 A, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt und auch nicht zu vermuten.

### **6.5 Immissionssituation**

Im Änderungsbereich befindet sich die Druckerhöhungsstation des Wasserwerkes der Gemeinde Stemwede, durch deren Pumpen Geräuschimmissionen auf die angrenzenden Wohngrundstücke einwirken können. Das im Änderungsbereich neu festgesetzte Baufenster ist allerdings sogar geringfügig weiter von der Druckerhöhungsstation entfernt, als das im Bereich des Grundstückes Ilweder Straße 17 im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzte Baufenster. Damit tritt durch die Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf diese Geräuschimmissionen keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation ein.

Darüber hinaus befindet sich nördlich des Plangebietes in rund 100 m Entfernung die Getränke-Fachgroßhandlung Getränke Eigenbrodt GmbH. Auch zu diesem Betrieb sind in geringerer Entfernung bereits Wohngebäude vorhanden, so dass auch in Bezug auf

diese Geräuschmissionen keine Verschlechterung gegenüber der bisherigen Situation erfolgt.

Hiermit wird ausdrücklich auf die beschriebenen Geräuschmissionen hingewiesen, die als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen sind.

## **6.6 Grünordnung**

Auf der neuen Baufläche ist je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ein hochkroniger Laubbaum bzw. ein Obstbaum anzupflanzen. Sofern die vorhandenen zwei Bäume erhalten werden, können diese auf die notwendigen Neuanpflanzungen angerechnet werden.

Für Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 3 beigefügten Pflanzliste verwendet werden.

## **7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

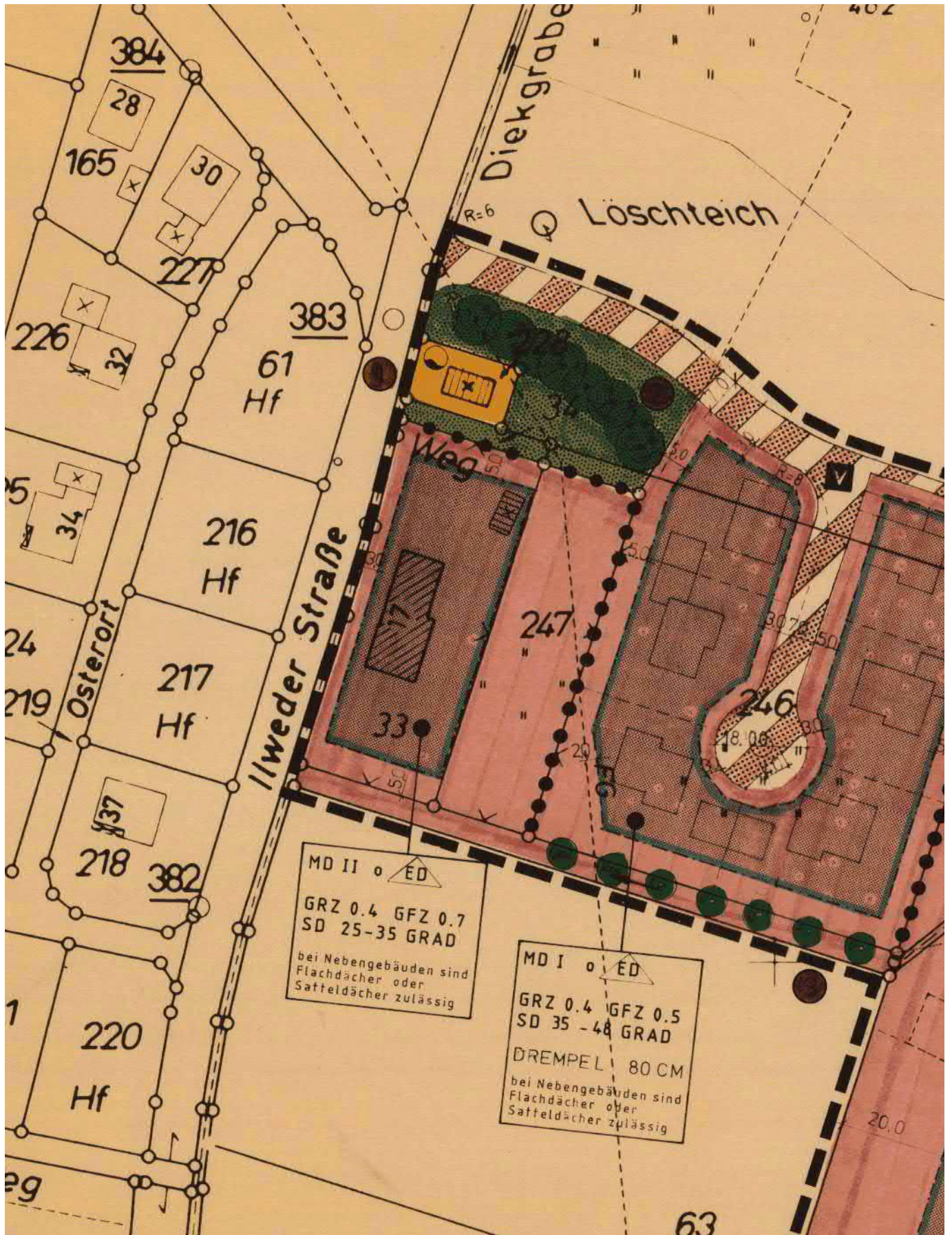
Eine Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist beim beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht erforderlich. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung (analog Änderung) des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## **8. Anlagen**

- 1: Auszug gültiger Bebauungsplan
- 2: Auszug aus dem FNP
- 3: Pflanzliste

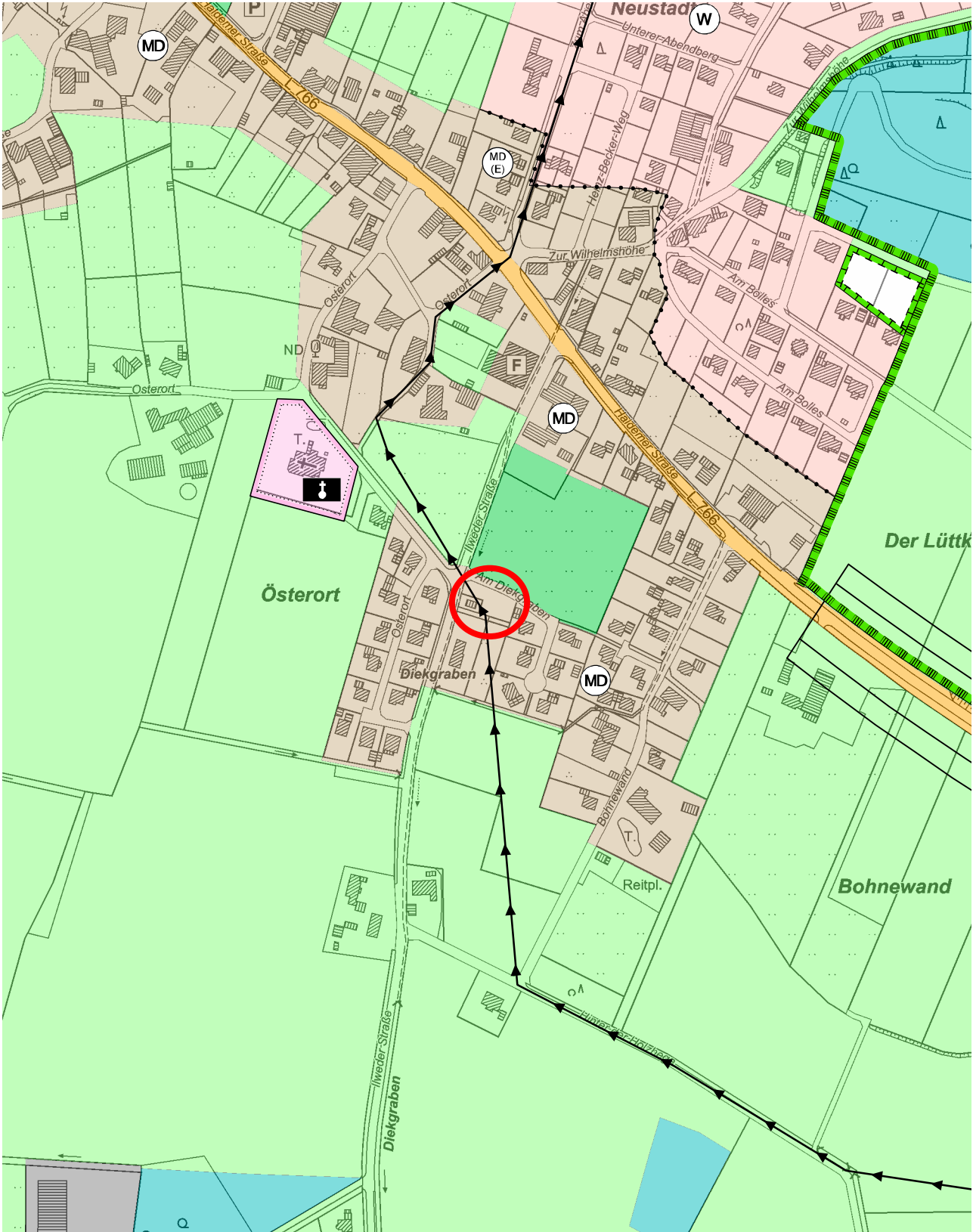
Auszug aus dem Bebauungsplan  
Nr. 1.4 "An der Ilweder Straße"

Anlage 1





# FNP-Auszug Haldem



## Bebauungsplan Nr. 1.4 „An der Ilweder Straße“, 2. Änderung

### Pflanzliste

Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )	Roterle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	Moorbirke ( <i>Betula pubescens</i> )
Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> )	Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
Hasel ( <i>Corylus avellana</i> )	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
Pfaffenhütchen ( <i>Euonymus europaea</i> )	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )	Wildapfel ( <i>Malus sylvestris</i> )
Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )	Gem. Traubenkirsche ( <i>Prunus padus</i> )
Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )	Zitterpappel ( <i>Populus tremula</i> )
Wildbirne ( <i>Pyrus communis</i> )	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> )	Faulbaum ( <i>Frangula alnus</i> )
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	Grauweide ( <i>Salix eleagnos</i> )
Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> )	Purpurweide ( <i>Salix purpurea</i> )
Lorbeerweide ( <i>Salix pentandra</i> )	Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> )
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> )
Feldulme ( <i>Ulmus minor</i> )	Flatterulme ( <i>Ulmus laevis</i> )
Gemeiner Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	

### Folgende Obstsorten werden empfohlen:

#### Äpfel:

- Biesterfelder Renette
- Jakob Lebel
- Schöner aus Boskop
- Winterglockenapfel
- Klarapfel

#### Birnen:

- Doppelte Philippsbirne
- Gräfin von Paris

#### Süßkirschen:

- Schneiders Späte Knorpelkirsche

#### Pflaumen/Zwetschen:

- Große Grüne Reneklode
- Hauszwetsche (großfrüchtiger Typ)

#### Walnüsse:

- Alle gängigen Sorten