

# Gemeinde Stemwede



**Bebauungsplan Nr. 2.6 "Erweiterung der Nagel-  
siedlung"**

**7. Änderung**

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

**Begründung**

**Entwurf**

Bearbeitungsstand: 23.04.2026

## 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 Bekanntmachung vom 14.06.1985 in Kraft getreten, nachdem der Regierungspräsident Detmold mit Verfügung vom 03.05.1985 die Genehmigung erteilt hatte. Zwischenzeitlich sind sechs Änderungsverfahren durchgeführt worden. Die dritte Änderung wurde bisher nicht weitergeführt.

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

Das Grundstück Im Fiskus 20 liegt zwar im Bereich des Bebauungsplanes, ist dort aber größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nun beabsichtigt der Eigentümer an der südöstlichen Ecke des Grundstückes ein Wohnhaus für den eigenen Bedarf zu errichten. Der geplante Neubau ist nur möglich, wenn im Bebauungsplan an dieser Stelle überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen nun die Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben 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 daher in seiner Sitzung am 12.03.2026 beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern

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

Der Änderungsbereich liegt am Tulpenweg. Es handelt sich um eine Teilfläche des Flurstückes 242 aus Flur 12 der Gemarkung Oppenwehe. Die Größe beträgt ca. 900 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 Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

#### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die geplante Änderung des Bebauungsplanes von den Darstellungen des FNP abweicht, wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die Bezirksregierung Detmold ist mit Anfrage vom 22.04.2026 um Mitteilung gebeten worden, ob die geplante Anpassung im Wege der Berichtigung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Einklang steht.

Ein Auszug aus dem FNP ist in der Anlage 2 beigefügt. Der Plan zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung ist als Anlage 3 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 Erweiterung der überbaubaren 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 nur etwa 900 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 hinzukommende neue Baufläche im südöstlichen Teil des Grundstückes in einer Größe von ca. 900 m<sup>2</sup>. Dabei handelt es sich um eine Gartenfläche, die als Wirtschaftsgarten/Acker genutzt wird. 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.

### **5. Bestandsaufnahme**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich bisher um einen Wirtschaftsgarten/Acker.

### **6. Planung und Festsetzungen**

#### **6.1 Bebauung**

Mit der Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein zusätzliches Wohngebäude auf dem Grundstück geschaffen werden.

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

Eine Fläche von 30 x 30 m wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) 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 0,7 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 Größenordnung von 20 x 22 m festgelegt.

### **6.1.4 Sonstige Festsetzungen**

Die Regelungen zur Dachneigung und zur Drenpelhöhe werden aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Lediglich das maximale Maß der zulässigen Drenpelhöhe (bisher 0,625 m) wird auf 1,00 m angepasst (siehe Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 27.04.2017, Drucksache 2017/51). Darüber hinaus wird eine max. zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt und die Zahl der Wohnungen je Gebäude wird beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt.

## **6.2 Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über den unmittelbar südlich verlaufenden Tulpenweg. Eine Festsetzung von neuen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

## **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit Wasser und Strom ist gesichert.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers ist durch die vorhandene Kanalisation (Schmutz- und Regenwasserkanal) ebenfalls ausreichend gesichert.

## **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**

Der Änderungsbereich ist auf allen Seiten von der vorhandenen Wohnbebauung umgeben. Das westlich angrenzende Flurstück 243 wird als Ackerfläche genutzt. Es sind daher landwirtschaftliche Immissionen, wie Gerüche, Lärm und Staub als ortsüblich bekannt vorauszusetzen und somit als Vorbelastung hinzunehmen. Darüber hinaus sind lediglich die üblicherweise in Wohngebieten auftretenden Immissionen zu erwarten.

## **6.6 Grünordnung**

Besondere Festsetzungen zur Grünordnung werden nicht getroffen.

Für Anpflanzungen sollen heimische Gehölze entsprechend der in der Anlage 4 beige-fügten Pflanzliste verwendet werden.

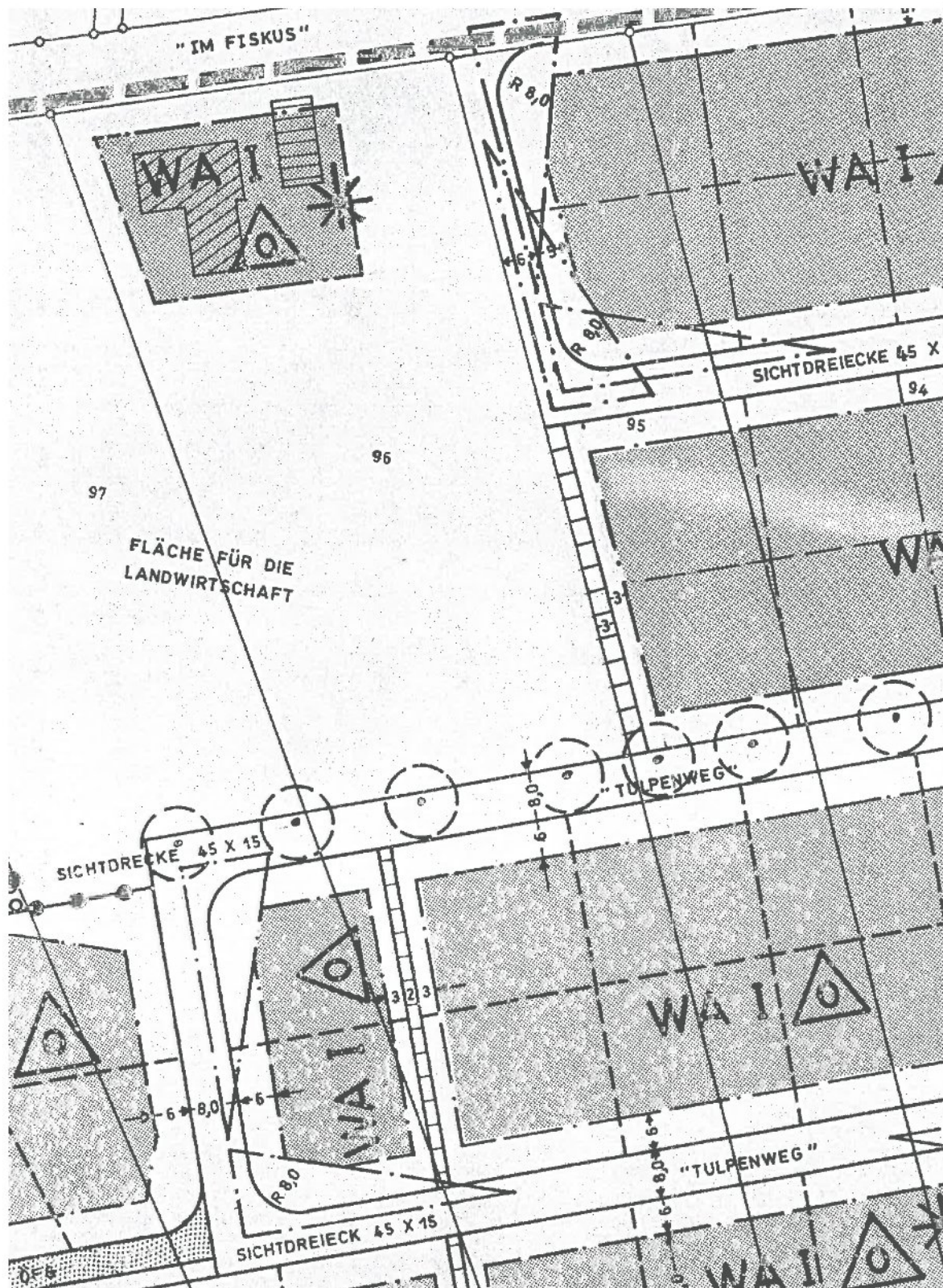
## **7. Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

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: Plan zur Anpassung des FNP im Wege der Berichtigung
- 4: Pflanzliste

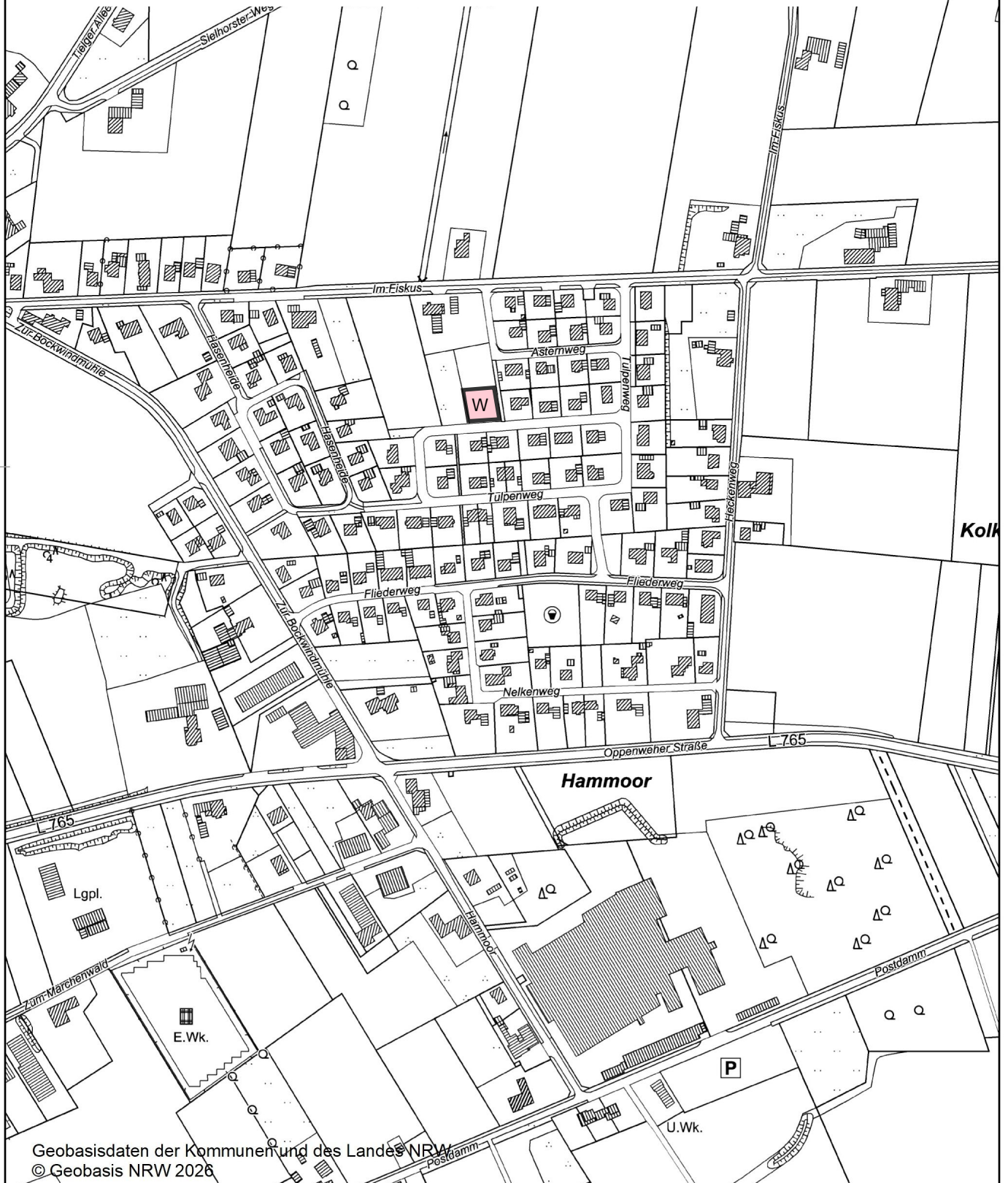
# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 2.6 "Erweiterung der Nagelsiedlung"



# FNP-Auszug Oppenwehe



**7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.6  
"Erweiterung der Nagelsiedlung"  
hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege  
der Berichtigung  
-Entwurf-**



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW  
© Geobasis NRW 2026

## **Bebauungsplan Nr. 2.6 „Erweiterung der Nagelsiedlung“, 7. 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