

Bebauungsplan Nr. 9 „Seeweg - Nord“

Begründung zur 19. Änderung

- ENTWURFSFASSUNG -

Inhaltsverzeichnis

**19. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9
„Seeweg - Nord“
Stadt Lüdinghausen**

1. Allgemeines

- 1.1 Geltungsbereich**
- 1.2 Lage des Plangebietes**
- 1.3 Planungsanlass und Planungsziel**
- 1.4 Derzeitige Situation**
- 1.5 Planverfahren**
- 1.6 Darstellung im Flächennutzungsplan**

2. Städtebauliche Auswirkungen

3. Planinhalt

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**
- 3.3 Erschließung**

4. Grünordnung

- 4.1 Pflanzbindungen**
- 4.2 Pflanzgebote**
- 3.3 Erschließung**

5. 5. Natur und Landschaft / Freiraum

- 5.1 Eingriffsregelung**
- 5.2 Biotop- und Artenschutz**
- 5.3 Wasserwirtschaftliche Belange**
- 5.4 Forstliche Belange**
- 5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeweg Nord“ aus dem Jahr 1966.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 18.12.2025 den Beschluss zur 19. Änderung des Bebauungsplans gefasst.

Die 19. Änderung liegt im Bereich der Gemarkung Lüdinghausen Stadt, Flur Nr. 27 und umfasst die Flurstücke 50/2, 50/4 und 661 mit einer Fläche von ca. 0,46 ha. Die Grenzen des Plangebiets sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgelegt.

1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil der Stadt Lüdinghausen in einem weitläufigen und gemischten Wohnquartier mit verschiedenen Bautypologien.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Straße Seeweg. Westlich und östlich ist das Plangebiet von privaten Grundstücken mit Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzt an das Plangebiet überwiegend an private Grundstücke mit Wohnbebauung sowie an die Straße Fasanenweg.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Die beiden Flurstücke 50/2 und 50/4 stellen eine gewisse Ausnahme in dem Wohnquartier dar. Die Flurstücke belaufen sich jeweils auf über 2.000 m² Grundfläche und sind nur mit einem Einfamilienhaus bebaut, was der maximalen Ausnutzung des bestehenden Baurechtes entspricht. Die Bebauung des rückwärtigen Teils der Grundstücke mit einem zweiten Einfamilien- bzw. einem Doppelhauses ist daher mit Blick auf die verfügbaren Flächen städtebaulich konfliktfrei umsetzbar.

Die Eignung der jetzigen Grundstücke wird zudem durch den „Sonderfall“ unterstrichen, dass mit dem Fasanenweg eine rückseitige Erschließung bereits vorliegt und damit die sonst erforderlichen privaten Stichstraßen für die „2. Reihe“ nicht benötigt werden.

Somit entspricht das Vorhaben dem städtebaulichen

Ziel der Stadt Lüdinghausen einer vorrangigen Innenentwicklung.

Für die Sicherung der planungsrechtlichen Zulässigkeit der zusätzlichen Bebauung ist deshalb die Festlegung eines weiteren Baufeldes erforderlich.

Die genaue Erweiterung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**19. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9
„Seeweg - Nord“
Stadt Lüdinghausen**

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt derzeit auf einer Fläche, für die die Zweckbestimmung „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt ist. Für das Plangebiet ist aktuell der Bebauungsplan Nr. 9 „Seeweg – Nord“ rechtskräftig. Für die westlich und östlich angrenzenden Flurstücke wurden mit der 10. bzw. 15. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen aus dem Jahr 1966 bereits für eine zeitgemäße Nutzung angepasst.

1.5 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, der Innenentwicklung zuzurechnen ist, Wohnzwecken dient sowie die weiteren Vorgaben des § 13a BauGB erfüllt, hat die Stadt Lüdinghausen beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und der danach geltenden Verfahrensvorschrift als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.6 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt den Bereich des Plangebiets und das nähere Umfeld als „Wohnbaufläche“ dar.

2. Städtebauliche Auswirkungen

Die geplante planungsrechtliche Zulässigkeit einer rückwärtigen Bebauung wird städtebaulich keine nennenswerte Auswirkung auf das Straßenbild

erzeugen. Im Bereich des Fasanenweges wird die zusätzliche Bebauung einen städtebaulichen Abschluss der vorhandenen Bebauung auf den südlich angrenzenden Flurstücken bilden.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs geschaffen.

**19. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9**
„Seeweg - Nord“
Stadt Lüdinghausen

3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „allgemeines Wohngebiet“ bleibt bestehen. Für die zusätzliche Bebauung in dem Quartier WA 2 wird die maximale Anzahl der Nutzungseinheiten auf 2 je Einzelhaus bzw. 1 je Doppelhaushälfte begrenzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß sowie eine maximale Firsthöhe festgesetzt, um das Einfügen der geplanten Erweiterung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die zweigeschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 werden aus dem vorhandenen Bebauungsplan von den südlich angrenzenden Flurstücken übernommen und festgesetzt. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,00 m wurde aus dieser Bebauung abgeleitet und übernommen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsanlage nach Endausbau, hier Fasanenweg.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der offenen Bauweise wird aus dem vorhandenen Bebauungsplan übernommen. Es wird festgesetzt, dass eine Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist, um das Einfügen der geplanten Erweiterung in die Umgebung zu gewährleisten.

Durch die Festsetzung eines Baufeldes mittels Baugrenzen wird das Einfügen der neu ermöglichten Bebauung in die bestehende Nachbarschaft sichergestellt. Um den Belangen der südlich angrenzenden Nachbar

Rechnung zu tragen wurde das Baufeld mit einem Abstand von mind. 9 m zur südlichen Grundstücksgrenze positioniert.

**19. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9
„Seeweg - Nord“
Stadt Lüdinghausen**

3.3 Erschließung

Die Straßenerschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche des Fasanenweg gewährleistet.

Die technische Ver- und Entsorgung kann an die bereits vorhandene technische Infrastruktur erfolgen.

4. Grünordnung

4.1 Pflanzbindungen

Im Planbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Seeweg Nord“ werden keine erhaltenswerten Bäume festgesetzt. Eine solche Festsetzung war bisher im Bereich des Bebauungsplanes Nr.9 „Seeweg Nord“ nicht üblich, auch wurde bisher seitens der Stadt Lüdinghausen keine Baumschutzsatzung erlassen die als Grundlage zur Festsetzung von erhaltenswerten Bäumen herangezogen werden könnte.

Auf dem Flurstück 50/2 sind für die Herstellung der Erschließung vom Fasanenweg zwei vorhandene Buchen zu fällen (siehe auch 5.2.1 Bauzeitenregelung „Gehölbeseitigungen im Winter“). Die weiteren vorhandenen Bäume auf den Grundstücken sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben, sofern es sich um a) ortstypische Arten und b) Laubbäume handelt und diese c) eine robuste Vitalität und einen stabilen Habitus bzw. Wuchs zeigen, d) die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und von dem Baum keine Gefahren für Personen oder Sachen ausgehen sowie der Frage, ob sich e) die zulässige Nutzung des Grundstückes ohne wesentliche Einschränkungen verwirklichen lässt. Eine Nutzungsbeeinträchtigung im Sinne von e) liegt auch vor, wenn Wohn- oder Arbeitsräume unzumutbar verschattet werden bzw. eine gem. SAN-VO NRW herzustellende Photovoltaikanlage auf Grund der Verschattung nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder der Baum Schäden an baulichen Anlagen verursacht.

4.2 Pflanzgebote

Im Planbereich der 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr.9 „Seeweg Nord“ ist gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB an den südlichen Grundstücksgrenzen

der beiden Flurstücke 50/2 und 50/4 ein Pflanzgebot für eine zweireihige Hecke zur Grundstückseinfriedung festgesetzt.

5. Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Eingriffsregelung

Wie bereits unter 1.5 aufgeführt finden aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung, ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der 19. Änderung des Bebauungsplanes ist durch eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP – Stufe 1) festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Für die vorliegende 19. Änderung des Bebauungsplanes liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1* vor, in der mögliche Konflikte gem. § 44 BNatSchG die bei Durchführung des Planvorhabens entstehen könnten, geprüft wurden. Um bei Durchführung des Planvorhabens nicht gegen § 44 BNatSchG zu verstoßen sind gemäß Gutachten folgende Maßnahmen einzuhalten:

5.2.1 Bauzeitenregelung „Gehölzbeseitigungen im Winter“

Zum Schutz von Brutvögeln sind jegliche Gehölzbeseitigungen (Fällung / Rodung / Auf den Stock setzen) in Anlehnung an die gesetzlichen Regelungen des § 39 (5) Satz 1. BNatSchG nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

Altbäume sind gemäß dem Vermeidungsgebot nach § 15 BNatSchG nach Möglichkeit zu erhalten. Zwei alte Buchen müssen auf Grund der neuen Zuwegung von Süden jedoch gefällt werden. Zum Schutz von möglicherweise übertagenden Fledermäusen ist die Fällung von Altbäumen (BHD > 30 cm) in einem möglichst winterkalten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.

19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Seeweg - Nord“ Stadt Lüdinghausen

* öKon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH (02.06.2026): Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1, 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Seeweg Nord“ der Stadt Lüdinghausen. Münster.

5.2.2 Bauzeitenregelung „Gebäudeumbau / -sanierung / -abriss“

Bei Umbau- / Sanierungs- oder Abbrucharbeiten an den bestehenden Wohngebäuden kann es zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommen. Um eine Tötung oder Schädigung besonders bzw. streng geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) zu vermeiden, sind die Gebäude vor Beginn von Umbau- / Sanierungs- oder Abbrucharbeiten von einem Fachgutachter auf nutzbare Strukturen (z.B. Spaltenquartiere, Lücken im Dachbereich) zu überprüfen. Hieraus können sich ggf. Bauzeitenbeschränkungen und / oder weitere ökologische Baubegleitungen ergeben oder es sind ggf. Ersatzquartiere / Ersatz für verlorengelassene Ruhestätten in räumlicher Nähe zu installieren (im Rahmen der Überprüfung festzulegen).

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind hierfür Fachgutachter / Experten einzubinden.

Die Gartenhütte sollte in einem möglichst winterkalten Zeitraum vom 01.12. bis zum 28. / 29.02. abgebrochen werden. Ist der Abriss in diesem winterkalten Zeitraum nicht möglich, ist der Abbruch ebenfalls unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Ausnahme von den Bauzeitenregelungen gem. 5.2.1 und 5.2.2

Wird im Rahmen einer gesonderten artenschutzrechtlichen Begehung der Nachweis erbracht, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermausarten berührt werden sowie alle Brutvögel ihre Brut beendet haben, bzw. derzeit keine Brut vorliegt, sind Maßnahmen den Schnitt und die Entfernung von Gehölzen bzw. den Abbruch von Gebäuden betreffend gegebenenfalls auch zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres möglich in Abstimmung mit der UNB Kreis Coesfeld.

5.2.3 Erhalt lichtarmer Dunkelräume/ Angepasstes Beleuchtungsmanagement

Fledermäuse bevorzugen entlang ihrer Flugrouten sowie bei der Jagd lichtarme Bereiche. Strukturell vorhandene Leitlinien und Nahrungshabitate können durch eine zunehmende Beleuchtung entwertet werden. Es wird empfohlen die Gehölzstrukturen im Geltungsbereich durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtenkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als Dunkelräume zu erhalten. Das Gutachten zur ASP enthält dahingehend Empfehlungen zur Ausführung der Beleuchtung.

**19. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9
„Seeweg - Nord“
Stadt Lüdinghausen**

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den zur Bauantragsstellung gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Bearbeitet für die Stadt Lüdinghausen,
Münster, im Juni 2026

Architekturbüro Thiel

Rothenburg 34
48143 Münster

**19. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 9**
„Seeweg - Nord“
Stadt Lüdinghausen