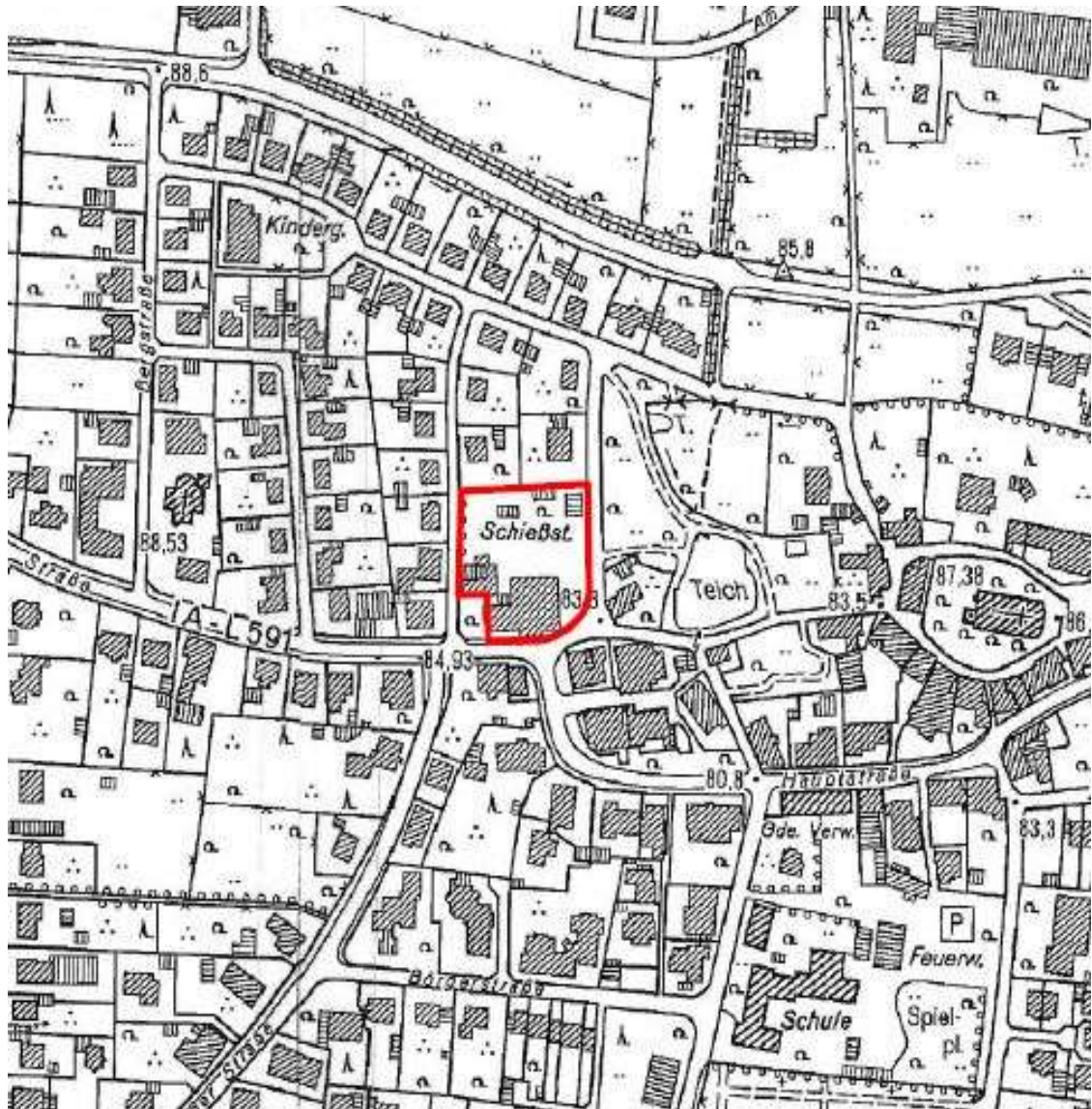




Gemeinde Lienen – 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Parkstraße“

Begründung



GERHARDJOKSCH

Planung und Beratung für Kommunen und Mittelstand

Dipl.-Ing. Gerhard Joksch

Stadtbaurat a. D.

Planung & Beratung für Kommunen & Mittelstand

Zumsandestraße 31 - 48145 Münster

Tel. 0251 714954

Mobil 0160 97290895

info@gerhard-joksch.de

Inhalt:

1. Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass der Planung, Planungserfordernis und Planverfahren
3. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben
 - 3.1 Regionalplanung Münsterland
 - 3.2 Flächennutzungsplan Lienen
 - 3.3 Bebauungsplan Nr. 37 "Parkstraße"
4. Beschreibung des Planbereichs
5. Städtebauliches Planungskonzept und Festsetzungen
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise
 - 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.5 Baugestaltung
 - 5.6 Stellplätze und Garagen
 - 5.7 Pflanzgebote/Begrünung
 - 5.8 Lärmschutz
 - 5.9 Nachrichtliche übernahmen
6. Erschließung
7. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit/Artenschutz
8. Flächenbilanz
9. Gesamtabwägung
10. Verfahrensablauf

1. Aufstellungsverfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lienen hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 „Parkstraße“ zum dritten Mal seit seiner Aufstellung im Jahr 1989 zu ändern und den Beschluss zur Einleitung der Änderung nach den Bestimmungen des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren gefasst. Der Beschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt zwischen den Straßen Hauptstraße, Parkstraße und Heckenweg. Er wird gebildet aus den Flurstücken Nr. 267, 378 (bislang gemeindeeigen) und 379, Gemarkung Lienen, Flur 17 und umfasst eine Größe von rd. 4.021 qm. Der Planbereich ist mit mehreren Gebäuden – u. a. der Gaststätte „Jägerhof“ – bebaut.

Der Rat der Gemeinde beschloss am 18.12. 2018, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 offen zu legen. Die Offenlegung nach §§ 3, 2 und 4, 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.01. bis 04.03. 2019 statt. Während der Offenlegung gingen 15 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie 24 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Zwei Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit gingen verspätet ein.

In seiner Sitzung am 08.04. 2019 beschloss der Rat der Gemeinde über die eingegangenen Stellungnahmen und fasste den Satzungsbeschluss. Der Beschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht und trat damit in Kraft.

Durch die 3. Änderung wird ein Teilbereich des geltenden Bebauungsplanes Nr. 37 überlagert. Durch die Änderung tritt der ursprüngliche Plan im Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

2. Anlass der Planung, Planerfordernis und Planverfahren

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht des (neuen) Grundstückseigentümers, die vorhandene Bausubstanz abzurechen und durch neue 1- und 2-geschossige Wohngebäude sowie ein 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage zu ersetzen. Errichtet werden sollen bis zu 20 Wohnungen sowie Flächen für Büros und Dienstleistungen. Durch Blockrandbebauung soll eine der zentralen Lage der Grundstücke angemessene städtebauliche Verdichtung erreicht werden. Die gegenwärtige Bebauung ist demgegenüber lückenhaft und gemessen an der direkten Umgebung unterdurchschnittlich.

Da der bislang geltende Bebauungsplan Nr. 37 die beabsichtigte generelle bauliche und strukturelle Neuordnung des Geländes nicht zuließ, beantragte der Eigentümer, den Plan zu ändern. Der Rat der Gemeinde Lienen hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 10.12. 2018 zugestimmt und beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 zu ändern.

Der bislang geltende Bebauungsplan setzte ein Allgemeines Wohngebiet – WA mit überwiegend 1-geschossiger Bebauung sowie eine Stellplatzfläche für 30 Kfz fest. Die bislang festgesetzte Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes – WA entsprach auch den Planungsabsichten und verlangte für sich genommen keine Änderung des Bebauungsplanes. Notwendig wurde die Änderung des Bebauungsplanes allein deshalb, weil das bislang festgesetzte niedrige Maß der baulichen Nutzung die beabsichtigte städtebauliche Verdichtung nicht zuließ. Die Höhe und die Größe der geplanten Gebäude übersteigen das bislang zulässige Maß erheblich, so dass eine Änderung erforderlich wurde.

Die dichtere Bebauung und die damit verbundene Heraufsetzung der Werte für das Maß der baulichen Nutzung berührten nicht die Grundzüge der Planung des bisherigen Bebauungsplanes. Bei der Änderung des Plans konnten deshalb die Bestimmungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren genutzt werden. Auch weitere Voraussetzungen für die Nutzung des vereinfachten Verfahrens

- die Vorhaben dürfen nicht einer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt werden und
- keine Pflichten zur Vermeidung von oder Begrenzung von Unfällen in sog. Störfallbetrieben“ zu beachten sind,

wurden nach Kenntnis der Gemeinde erfüllt. Der Rat beschloss deshalb am 10.12. 2018, das vereinfachte Verfahren anzuwenden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§ 3, 1 u. § 4, 1 BauGB) und damit von der ersten Stufe des Beteiligungsverfahrens abgesehen. Es bleibt aber bei der Offenlegung des Planentwurfs und damit bei der zweiten Stufe der Beteiligung (§ 3,2 und § 4,2 BauGB). Weiter bestimmt § 13 BauGB, dass im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, die Anfertigung eines Umweltberichts und die Veröffentlichung von weiteren umweltbezogenen Informationen entfallen.

Das Planverfahren kann dadurch gegenüber dem „Normalverfahren“ auch wesentlich verkürzt werden.

3. Übergeordnete Planungen und Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland (gem. der Bekanntmachung vom 27.06. 2014) stellt für den Änderungsbereich sowie für den gesamten Ortskern von Lienen einen „Allgemeinen Siedlungsbereich – ASB“ dar. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 bezweckte dichtere Wohnbebauung wird durch diese Darstellung gedeckt. Eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan Lienen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lienen (Planstand 1988) stellt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Wohnbauflächen - W“ dar. Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit dem Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind (§ 8, 2 BauGB). Eine Änderung des Flächennutzungsplanes war nicht erforderlich.

3.3 Bebauungsplan Nr. 37 „Parkstraße“

Der Bebauungsplan Nr. 37 „Parkstraße“ wurde 1989 als Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet Ortskern aufgestellt. Im Geltungsbereich der 3. Änderung setzte der Plan ein Allgemeines Wohngebiet – WA sowie eine Fläche für 30 Kfz-Stellplätze fest. Hinzu kamen Gebote zur Erhaltung und zur (Ersatz-)Pflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern und Hecken. Ebenfalls festgesetzt wurden immissionsschutzrechtliche Vorschriften für passiven Schallschutz an Gebäuden (Einbau von Schallschutzfenstern). Nachrichtlich übernommen wurde die Grenze einer Denkmalschutzzone nach DSchG NRW.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen beinhalteten bislang eine lockere überwiegend 1-geschossige Bebauung in offener Bauweise. Lediglich für Flächen entlang der Hauptstraße wurde eine 2-geschossige Bebauung festgesetzt. Im südlichen Teilbereich der 3. Änderung vermerkte der Bebauungsplan Nr. 37 eine Denkmalschutzzone gem. DSchG NRW.

4. Beschreibung des Planbereichs

Der Planbereich gehört zum Ortskern der Gemeinde Lienen. Die Hauptstraße bildet den südlichen Rand. Östlich wird der Planbereich durch die Parkstraße und westlich durch den Heckenweg umgrenzt und erschlossen. Im Norden grenzen private Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung an. Östlich der Parkstraße beginnt der „Barfuß-Park“, eine wichtige innerstädtische Parkanlage. Die weitere Umgebung ist durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude, zumeist mit Gärten, geprägt. Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen entlang der Hauptstraße sind nur vereinzelt vorhanden.

Trotz der Lage im Ortskern ist der Planbereich nur teilweise bebaut. Größtes und städtebaulich markantes Gebäude im Planbereich ist die an der Hauptstraße gelegene Gaststätte „Jägerhof“. Daneben weist der Planbereich noch zwei weitere Gebäude sowie ein Nebengebäude (Schuppen) auf. Sieht man vom „Jägerhof“ ab, erscheint der Planbereich mindergenutzt und städtebaulich ungeordnet. Die durch den Bebauungsplan Nr. 37 seit mehr als 25 Jahre gegebenen Möglichkeiten zur Errichtung von zusätzlichen Gebäuden im mittleren und im nördlichen Teilbereich des Plangebietes wurden nicht genutzt.

5. Städtebauliches Planungskonzept und Festsetzungen

Grundzüge der Planung sind eine baulich dichtere und von Norden nach Süden in der Höhe zunehmende Wohnbebauung in Form einer Straßenrandbebauung, von der Bebauung freie und begrünte Hofflächen und die Ausnutzung der zentralen Lage des Plangebietes für die Entwicklung von Dienstleistungsangeboten. Durch die Neubebauung soll die vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung angemessen aber nicht übermäßig verdichtet werden.

Entsprechend diesen Grundzügen sieht der Plan vor, die vorhandenen Gebäude abzurechen und durch neue Gebäude zu ersetzen.

Im Norden entstehen zwei eingeschossige Wohngebäude mit jeweils 4 Wohnungen. In der Höhe passen sie sich an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung an. Nach Süden erhalten die Gebäude Freiflächen, die den Erdgeschosswohnungen als Gärten zugeordnet werden sollen. Erschlossen werden die Gebäude durch einen privaten Wohnweg von der Parkstraße und vom Heckenweg.

In der Mitte des Änderungsbereichs entstehen zwei weitere Wohngebäude in zweigeschossiger Bauweise und jeweils 4 Wohnungen. Beide Gebäude sind freistehend. In den rückwärtigen Bereichen angeordnete Freiflächen lockern die Bebauung auf.

Entlang der Hauptstraße soll ein architektonisch und gestalterisch markantes Wohn- und Geschäftshaus in dreigeschossiger Bauweise entstehen. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss sind für Büros und Dienstleistungen vorgesehen. Das 2. Obergeschoss soll 4 Wohnungen aufnehmen. Das gesamte Gebäude wird durch eine Tiefgarage mit 20 Stellplätzen unterbaut. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über eine 4 m breite Rampe vom Heckenweg. Hinzu kommen ein oberirdischer Stellplatz für 6 Kfz sowie 16 Fahrradstellplätze an den Hauseingängen.

Auf allen Grundstücken sind Baumpflanzungen und straßenbegleitende Hecken vorgesehen.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung sind für alle Gebäude Satteldächer vorgesehen.

Gestalterisch fügt sich die neue Bebauung durch weiße Putzfassaden und rote Dacheindeckungen in die homogene Baugestaltung des Ortskerns ein.

Entsprechend diesem Plankonzept werden im Geltungsbereich der 3. Änderung folgende Festsetzungen getroffen:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von drei unterschiedlichen WA-Gebieten: WA1, WA2 und WA3 bestimmt (§ 4 BauNVO). Durch gebietsspezifische textliche Festsetzungen werden unangemessene und die städtebauliche Situation störende Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine einheitliche GRZ von 0,4 und GFZ in gestaffelter Höhe festgelegt: GFZ 0,6 für die eingeschossigen Wohngebäude im WA1-Gebiet, GFZ 0,8 für die zweigeschossigen Wohngebäude in den beiden WA2-Gebieten und GFZ 1,2 für das Wohn- und Geschäftshaus im WA3-Gebiet. Damit soll sich die Bebauung an der näheren Umgebung orientieren. Zugleich sollen aber Spielräume für eine der Lage angemessene dichtere Bebauung und höhere Ausnutzung der Grundstücksflächen eröffnet werden.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird im WA1 auf 1 Geschoss, in den beiden WA2-Gebieten auf zwei Geschosse und im WA3-Gebiet, entlang der Hauptstraße, auf drei Geschosse festgelegt. Um städtebaulich unerwünschte Minderausnutzungen der Baugrundstücke zu vermeiden, erfolgt die Festlegung der Geschosshöhe jeweils zwingend.

Die Höhe der Gebäude wird durch Festsetzung der Höhe des Fußbodens im Erdgeschoss sowie der Traufen bestimmt. In Anpassung an die Nachbarbebauung darf die Höhe der Traufen bei eingeschossiger Bebauung max. 4,5 m, für die zweigeschossigen Wohngebäude max. 6,5 m und für das dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus max. 8,0 m betragen. Die Höhen werden als Höhen in m ü. NN angegeben. Bezugspunkt für die Höhen sind die jeweils vor den Gebäuden gemessenen Straßenoberkanten (Fahrbahnmitte/Kanaldeckel).

5.3 Bauweise

Mit Ausnahme der WA2-Gebiete im mittleren Teilbereich der Änderung wird eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben. Die eingeschossige Bebauung im WA1-Gebiet soll dadurch die gesamte Breite des Planbereichs ausnutzen. Die geschlossene Bauweise erlaubt zugleich die platzsparende Anordnung der notwendigen Kfz-Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen. Im WA3-Gebiet entlang der Hauptstraße soll durch die geschlossene Bauweise ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen u. Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Form und Größe der durch die Baugrenzen gebildeten „Baufenster“ lässt Spielräume für die individuelle Positionierung der Gebäude auf den Baugrundstücken und sorgt gleichzeitig für eine einheitliche Straßenrandbebauung und einen großzügigen, von der Bebauung freien Innenhof. Die Bauflächen des WA1- und der WA2-Gebiete erlauben zugleich die platzsparende Anordnung der notwendigen Kfz-Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen.

Spielräume schafft auch die textliche Festsetzung, dass im WA3-Gebiet Eingangsbereiche zu den Gebäuden die Baugrenzen max. 1,5 m in der Tiefe und 4,0 m in der Breite überschreiten dürfen.

5.5 Baugestaltung

Um die geplante Bebauung gestalterisch an die Umgebung anzupassen, setzt die 3. Änderung fest, dass neue Gebäude mit einem Satteldach zu versehen sind. Dachaufbauten werden mit Ausnahme der Nordseite der Dächer im WA1-Gebiet und der straßenseitigen Dachflächen in den beiden WA2-Gebieten zugelassen, in ihrer Breite aber begrenzt. Die Neigung der Dächer wird mit Ober- und Untergrenze ebenfalls festgesetzt. Die Begrenzung der Dachneigung in den WA1- und WA2-Gebieten auf 35°-40° erfolgt aus Gründen des Nachbarnschutzes.

Zur Wahrung der gestalterischen Homogenität wird festgesetzt, dass die Außenwände der Wohngebäude mit einem weißen Putz zu versehen sind. Nur untergeordnete Teile der Fassaden dürfen in roten/rotbraunen Klinkern oder in Naturholz ausgeführt werden.

Die Dächer der Wohngebäude sind mit roten/rotbraunen Ziegeln einzudecken. Dachaufbauten dürfen auch mit Zinkblech in grauer Farbgebung bzw. Kupferblech in roter Farbgebung eingedeckt werden.

5.6 Stellplätze und Garagen

Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs setzt der Bebauungsplan den Baugebieten zugeordnete Flächen für Stellplätze am Rand der Erschließungsstraßen. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung ausgeschlossen, dass weitere Stellplätze, Garagen und Carports innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dadurch bleiben die Innenflächen verkehrsfrei und werden vor Verkehrslärm geschützt.

Unter dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus im WA3-Gebiet setzt der Plan eine Tiefgarage fest. Nur so lässt sich der große Platzbedarf der notwendigen Kfz-Stellplätze für diese Nutzung mit dem Ziel der Freihaltung des Innenbereichs vereinbaren. Die Ein- und Ausfahrt zur TGA wird an die nördliche Kante des öffentlichen Parkplatzes am Heckenweg gelegt. Durch textliche Festsetzung wird im WA3-Gebiet festgelegt, dass in direkter Nähe zu den künftigen Hauseingängen je 8 Fahrradstellplätze je Eingang angelegt werden müssen.

5.7 Pflanzgebote/Begrünung

Die bestehende Begrünung des Plangebietes durch Bäume, Sträucher und Hecken wird bei der Neubebauung größtenteils wegfallen. Das gilt auch für die Mehrzahl der 9 Bäume, die nach dem geltenden Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt sind. Um hierfür angemessenen Ersatz zu schaffen, setzt der Bebauungsplan textlich fest, dass je 4 angefangene Stellplätze für Kfz ein standortgerechter und heimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen ist. Die Baumscheibe muss eine Vegetationsfläche von mind. 4 qm umfassen. Im Plan werden Standorte für die zu pflanzenden Bäume vorgeschlagen.

Ebenfalls als Ersatz für bestehendes Grün setzt der Bebauungsplan fest, dass an der Grenze des Plangebietes nach Norden, an der nördlichen Kante der TGA sowie entlang der Erschließungsstraßen Hecken aus standortgerechten und heimischen Heckenpflanzen in einer Höhe von max. 1,5 m anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sind.

Die Decke der Tiefgarage ist, soweit sie nicht unter dem zu errichtenden Gebäude liegt, mit einer Substratschicht von mind. 0,5 m Stärke zu belegen. Die Substratschicht ist dauerhaft zu begrünen.

5.8 Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm setzt der geltende Bebauungsplan Nr. 37 für Teile der 3. Änderung bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen den Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 2 (gem. VDI-Richtlinie 2719) fest.

Diese Vorsorge ist auch aus heutiger Sicht erforderlich und durch Anwendung heutiger Lärmschutzvorschriften zu gewährleisten. Die 3. Änderung setzt deshalb im WA 3 zeichnerisch und textlich einen Lärmpegelbereich III fest, in dem die Außenbauteile von Gebäuden mit Wohn- und Aufenthaltsräumen folgende Schalldämmmaße einhalten müssen: Wohnräume 35 dB(A) und Büroräume 30 dB(A). Die Festsetzung gilt für die Errichtung und die bauliche Änderung von Gebäuden gleichermaßen. Gebäude, die in den WA-Gebieten 1 und 2 errichtet werden sollen, sind wegen ihrer rückwärtigen Lage nicht betroffen.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Um auf die notwendige Abstimmung von Baumaßnahmen mit dem Denkmalschutzrecht aufmerksam zu machen, wird die auch bisher dargestellte Grenze des gem. § 5 DSchG NRW unter Schutz gestellten

Denkmalbereichs für die Innenstadt nachrichtlich in die 3. Änderung übernommen. Eine informelle Abstimmung mit dem zuständigen Westfälischen Amt für Denkmalpflege hat stattgefunden.

6. Erschließung

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung gelegenen Baugrundstücke sind von den umgebenden Straßen vollständig erschlossen. Neue oder die Erweiterung vorhandener Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

Die Gebäude im WA1-Gebiet sollen durch einen privaten Wohnweg erschlossen werden. Der Wohnweg wird als private Verkehrsfläche mit einer Breite von 3 m an der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs festgesetzt. Zur Abschirmung der benachbarten Wohnbebauung wird entlang des Wohnweges die Anlage einer durchgehenden Hecke gefordert (s. o.).

Um Erschließungsträgern die Versorgung der Wohnungen im WA1-Gebiet zu sichern und um Fußgängerverkehr zwischen der Parkstraße und dem Heckenweg zu ermöglichen, wird der private Wohnweg zugleich als Fläche mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht für erschließungsträger festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung/Umweltverträglichkeit/Artenschutz

Neben den in der Begründung dargestellten Auswirkungen ergeben sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 keine weiteren Auswirkungen.

Durch die Änderung werden keine sonstigen öffentlichen Belange beeinträchtigt. Auch eine wesentliche Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

Die Änderung des Bebauungsplans entspricht den in § 1, 6 u. 7 BauGB genannten Planungsgrundsätzen.

Die durch die Änderung verursachten Kosten sind vollständig vom Vorhabenträger zu decken. Den Eigentümern der benachbarten Grundstücke entstehen durch die Änderung keine zusätzlichen Kosten.

Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist nicht erkennbar. Der durch die Neuordnung der Bauflächen der 3. Änderung eintretende Verlust von bestehenden Bäumen, Sträuchern und Hecken wird durch Pflanzgebote für neue Bäume und für Hecken ausgeglichen bzw. ersetzt.

Da es sich bei der 3. Änderung um eine vereinfachte Planänderung handelt, wurde gem. § 13, 2 u. 3 BauGB im Verfahren von

- der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3,1 u. § 4, 1 BauGB,
- der Umweltprüfung nach § 2, 4 BauGB,
- dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Angaben über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie
- einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10, 4 BauGB

abgesehen.

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt. Grundlage der Prüfung ist die gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08. 2010 „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der Zulassung von baurechtlichen Vorhaben“ (Az. IX A3 H). Danach sind auch bei der Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13

BauGB die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44,1 BNatSchG zu beachten. Um dies sicherzustellen, verlangt der Gesetzgeber die Durchführung einer Artenschutzprüfung Stufe 1.

Diese Prüfung wurde vom Büro Ökon GmbH, Münster, Anfang März 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse wurden durch einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 dokumentiert. Der Fachbeitrag liegt als Anlage 1 bei.

Bei der örtlichen Untersuchung wurden im Plangebiet keine Vorkommen von geschützten oder streng geschützten Arten vorgefunden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass sich innerhalb von Gebäuden, die bei der Realisierung der Planung abgebrochen werden sollen, geschützte Arten, insbesondere Fledermäuse, aufhalten. Durch den Abbruch dieser Gebäude und durch die Fällung/Rodung von Gehölzen können Konflikte mit dem Artenschutz entstehen. Um die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Bauvorbereitung und -durchführung zu vermeiden, sind deshalb folgende Maßnahmen erforderlich:

- Im Vorfeld von Baumaßnahmen muss eine faunistische Untersuchung zur Eingrenzung/Feststellung der Betroffenheit planungsrelevanter Arten durchgeführt werden.
- Der Abbruch von Gebäuden ist ökologisch zu begleiten.
- Die Fällung und Rodung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. des Folgejahres zu begrenzen.
- In der Zeit von Mitte März bis Ende Juni dürfen zum Schutz von brütenden Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden (Bauzeitenausschluss zum Brutvogelschutz).

Um sicherzustellen, dass diese Maßnahmen rechtzeitig und in dem notwendigen Umfang durchgeführt werden, hat die Gemeinde mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger wird dadurch verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen auf seine Kosten durchzuführen bzw. durch einen Sachverständigen durchführen zu lassen. Die Verpflichtung umfasst auch ggf. erforderliche Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen. Der Vertrag liegt als Anlage 2 bei.

8. Flächenbilanz

Die 3. Änderung umfasst eine Fläche von 4.021 qm. Diese Fläche entfällt zu 100 % auf Wohnbaugebiete (WA). Innerhalb der Wohnbaugebiete liegt ein privater Wohnweg, der mit einer Fläche von rd. 190 qm ca. 4,7 % der Gesamtfläche einnimmt.

9. Gesamtabwägung

Die grundlegende Neuordnung und Bebauung des Planbereichs verbessert die bislang durch Baulücken und Leerstand geprägte Situation. Die geordnete Neubebauung bedeutet eine städtebauliche Aufwertung des Planbereichs und zugleich eine Vergrößerung des Wohnungsangebots im Ortskern. Die geplante Dienstleistungsnutzung erhöht die Attraktivität des Standorts zusätzlich. Die durch die Neubebauung ausgelösten Eingriffe in Natur und Umwelt werden durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen. Die Beachtung der Belange des Artenschutzes wird durch den abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Belange der Nachbarn werden nicht beeinträchtigt.

10. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Lienen hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Parkstraße“ am 11.12. 2018 beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der Begründung in der Zeit vom 21.01. bis zum 04.03. 2019 einschließlich öffentlich ausgelegen

Der Rat der Gemeinde Lienen hat die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und den Entwurf der 3. Änderung in seiner Sitzung am 08.04. 2019 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt

Münster, den 08.04. 2019

Gez.

Gerhard Joksch

(Dipl.-Ing. Raumplaner
Stadtbaurat a. D.)

Festgestellt

Lienen, den 08.04. 2019

Gez.

Sebastian Döring

(Gemeindeamtsrat)

Anlagen:

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.03. 2019, Ökon GmbH, Münster
2. Städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Lienen und der Dreger Hochbau GmbH, Ostbevern vom 08.04. 2019