

Stadt Marienmünster

Kreis Höxter

Ortschaft Vörden

Bebauungsplan Nr. 4 4. Änderung

**Begründung mit
textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

Stand März 2022

Änderungen nach der Offenlage
aufgrund des Ratsbeschlusses vom
01.06.2022 in Rot

Behördenbeteiligung

Offenlegungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	3
3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	4
5. Konzept und Planung	5
5.1 Städtebauliche Konzeption	5
5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials	5
5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
5.4 Denkmalschutz	8
5.5 Verkehrserschließung	8
5.6 Versorgung	8
5.7 Abwasserentsorgung	9
5.8 Immissionsschutz	9
5.9 Artenschutz	11
6. Grünordnungsmaßnahmen	12
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	12
7. Durchführung	12
Teil B	14
Textliche Festsetzungen.....	15
Hinweise	15
Auszug aus dem Bebauungsplan	16
Anlage ASP	17

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

In der Ortschaft Vörden besteht eine Nachfrage nach Bauplätzen. Allerdings gibt es zurzeit ein unzureichendes Angebot an verfügbaren Wohnbaugrundstücken. Es sind nahezu alle zur Verfügung stehenden Bauplätze in den Wohngebieten veräußert bzw. schon bebaut, so dass es für Bauwillige kaum die Möglichkeit gibt, ein Baugrundstück zu erwerben und zu bebauen. Die wenigen freien Bauplätze in den Baugebieten liegen in privater Hand und/oder können momentan nicht als Bauland mobilisiert werden. Seitens der Stadt Marienmünster können bis auf einen Bauplatz im Bereich des Baugebiets „Unterm Steinbrink“ keine weiteren Baugrundstücke angeboten werden.

Die Ortschaft Vörden ist im gültigen Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold Teilabschnitt Paderborn-Höxter von 2008 und im Entwurf des Regionalplans OWL als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Im Regionalplan TA PB-HX ist im Ziel 2 des Kapitels B.I. Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung; 1. Siedlungsstruktur definiert, dass innerhalb der Gemeinden die Siedlungstätigkeit auf die bauleitplanerisch als Siedlungsschwerpunkte dargestellten Siedlungsbereiche auszurichten ist. In den Siedlungsschwerpunkten sind die Wohnsiedlungsflächen, die gewerblichen Bauflächen und die gesamtgemeindlich bedeutende Versorgungsinfrastruktur zu sichern und vorrangig auszubauen.

Die Ortschaft Vörden ist im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt als Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Dabei kommt dem Siedlungsschwerpunkt bei der Bereitstellung von Wohnbauland eine besondere Rolle zu.

Eine der vorrangigen Aufgaben der Bauleitplanung besteht in der Ausweisung und planungsrechtlichen Absicherung von weiteren Flächen für eine Wohnbebauung.

Zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung von Marienmünster und wegen der Nachfrage nach Bauplätzen soll deshalb im Norden der Ortschaft Vörden südwestlich des Sportplatzes und nördlich des Windmühlenwegs ein weiteres Wohngebiet entstehen. Es ist möglich, diese Flächen kurzfristig als Bauland zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Marienmünster hat von 1971 bis 1974 den Bebauungsplan Nr. 4 für ein Areal im Norden der Ortschaft Vörden, südlich und nördlich des Windmühlenweges im Bereich des Sport- und Tennisplatzes und der westlich angrenzenden Freiflächen sowie der Bebauung entlang der Straßen Christoph-Völker-Straße, Friedrich-Wilhelm-Weber-Straße und Zum See aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 10.07.1974 in Kraft getreten.

Danach ist der Bebauungsplan 1978 in einer 1. Änderung, 1987 in einer 2. Änderung und Ergänzung und 1999 in einer 3. Änderung überarbeitet worden.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Tennissportanlage und Parkanlage, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, eine Fläche für die Landwirtschaft, als Art der baulichen Nutzung Reine und Allgemeine Wohngebiete und die entsprechenden Erschließungsstraßen fest.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans, der für diesen Bereich die öffentliche Grünfläche (Tennissportanlage und Parkanlage) ausweist, daher überarbeitungsbedürftig. Sie ermöglichen z.Zt. in diesem Bereich keine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die Gewährleistung der weiteren städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erfordert somit die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 in der Ortschaft Vörden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im Norden der Ortschaft Vörden nördlich des Windmühlenwegs und zwischen dem Sportplatz im Osten und der Wohnbebauung entlang der Straße Im Hogge im Westen.

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker und Grünland genutzt. Untergeordnet wird ein Teilbereich als Weihnachtsbaumkultur bewirtschaftet. Dort befinden sich auch noch zwei Schuppen. Im nördlichen Teil des Plangebiets gibt es noch einen Tennisplatz, der nicht mehr genutzt wird. Im Umfeld des Tennisplatzes befinden sich noch Gehölzstrukturen, Grünbereiche mit zwei größeren Bäumen und ein Weg.

Südlich des Plangebiets verläuft der Windmühlenweg. Daran schließt sich eine Wohnbebauung an. Westlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung entlang der Straße Im Hogge an. Nördlich befinden sich der jüdische Friedhof sowie das Naherholungsgebiet von Vörden mit Wegen, Teichanlage, Minigolfanlage und Abenteuerspielplatz. Östlich grenzt das Sportplatzgelände mit den dazugehörigen Parkplätzen und Sportlerheim an den Geltungsbereich an.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung werden insgesamt geprägt durch die angrenzende Wohnbebauung, das Sportplatzgelände und die Freiflächen.

3.

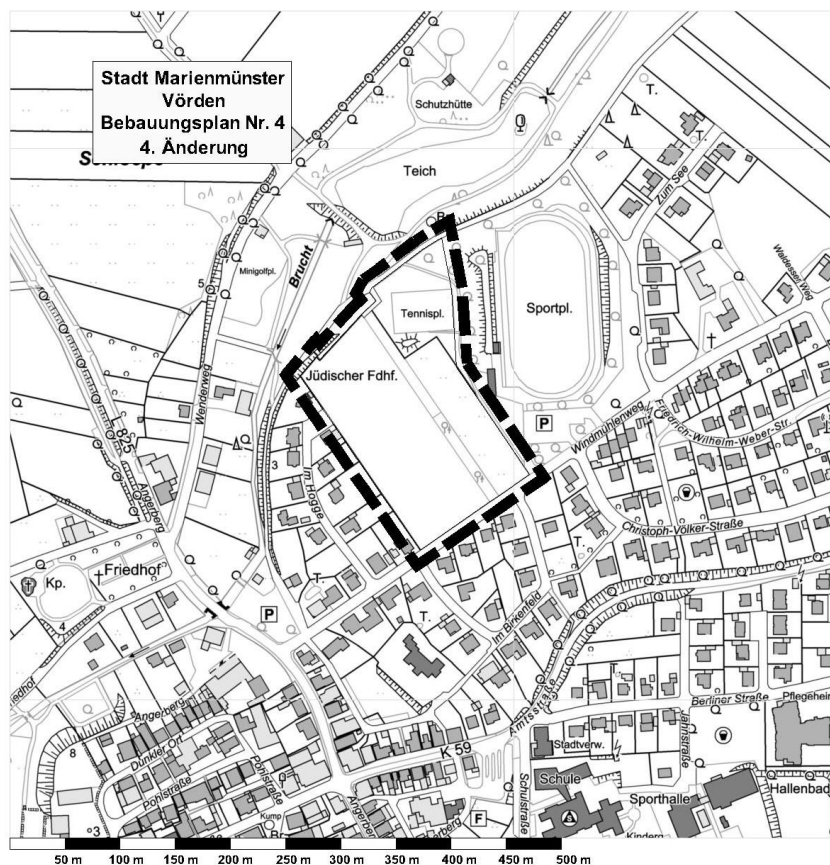
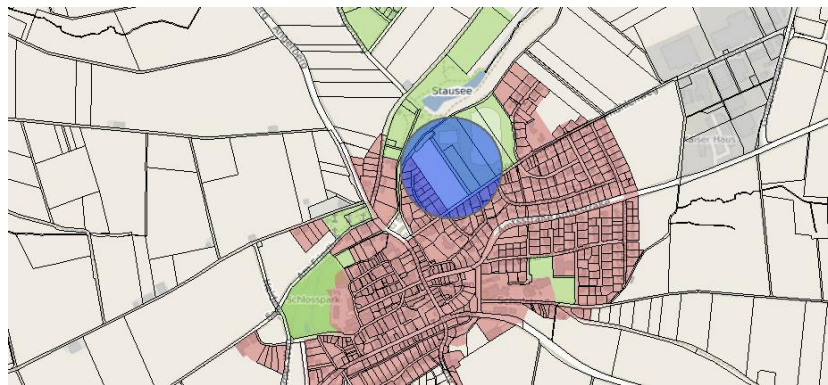
ÄNDERUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die oben beschriebenen Bereiche möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können, hat die Stadt Marienmünster beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 in einer 4. Änderung in der Ortschaft Vörden zu überarbeiten.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfes dieses Bebauungsplans ist die Abteilung Bauen und Planen des Kreises Höxter beauftragt worden.

Der ca. 2,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Vörden, Flur 10 mit den Flurstücken 56, 54, 53, 52 tlw. und 59.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4. VERHÄLTNISS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Regenrückhaltebecken sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und Parkanlage dargestellt.

Da der Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Somit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB i.V.m. 13a BauGB Rechnung getragen.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebiet. Ein Vorhandensein von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder der näheren Umgebung ist nicht bekannt.

5. KONZEPT UND PLANUNG

5.1 Städtebauliche Konzeption

Mit der Realisierung des neuen Baugebiets können in Vörden wieder innenstadtnahe Wohnbaugrundstücke für die Stadt Marienmünster angeboten werden und die Wohnbebauung wird in diesem Bereich der Ortschaft Vörden ergänzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

5.2 Ermittlung des Innenentwicklungspotentials

Mit der Änderung des BauGB 2013 durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts („Innenentwicklungsnovelle“) ist eine vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung eingeführt worden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Des Weiteren soll durch die Ergänzung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden.

Mit dem neuen Satz 4 soll erreicht werden, dass die Innenentwicklungspotenziale ermittelt und deren Nutzung als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für die Erreichung der Planungsziele geprüft werden. Die Begründungspflicht des Satzes 4 unterstützt insofern auch die Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung.

Die Begründungsanforderungen dienen dem Zweck, die Entscheidung über die Flächenneuanspruchnahme im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung i. S. d. § 1 Absatz 3 und im Hinblick auf die Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB nachvollziehbar zu machen. Die Stadt Marienmünster soll sich mögliche Alternativen zu einer Flächenneuanspruchnahme bewusst machen und die Gründe einer Entscheidung gegen die Einbeziehung dieser in die Planung darlegen. Ein Nachweis eines unabweislichen Flächenbedarfs wird damit aber nicht verlangt.

Bei Flächenneuanspruchnahmen sollen nun im Rahmen der Begründung Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Innenentwicklungspotenziale zählen können. Zu berücksichtigen sind auch durch Bebauungsplan oder Satzung ausgewiesene, bisher aber nicht genutzte Flächen sowie in Flächennutzungsplänen dargestellte, aber nicht entwickelte Bauflächen.

Bestehende Innenentwicklungspotenziale können nur dann einer Flächenneuanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Deshalb müssen im Zusammenhang mit der Ermittlung von Flächenpotenzialen gleichzeitig auch deren tatsächliche Nutzungsmöglichkeit und Aktivierbarkeit geprüft werden. Daran kann es u. a. fehlen, wenn

- die entsprechenden Gebäude und Grundstücke aufgrund ihrer Lage und ihres Zuschnitts nicht für den Bedarfszweck geeignet sind und deshalb nicht mit Interessenten zu rechnen ist,
- die Flächen nicht dem Markt zur Verfügung stehen und Verhandlungen mit dem Eigentümer nicht erfolgversprechend sind,
- ein Flächenbedarf kurzfristig befriedigt werden muss, die Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotentiale aber einen längeren Zeitraum benötigt.

Die folgende Tabelle enthält die gem. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB geforderten Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung:

Nachverdichtungsmöglichkeiten	Beschreibung	Eignung/Verfügbarkeit
nicht entwickelte Bauflächen im FNP	-----	-----
Potential Bebauungsplan	B-Plan 1, 2. Änderung	Fläche des ehemaligen Kindergartens derzeit nicht umsetzbar
	B-Plan 2, 1. Änderung	Privat, Bauplätze als Gartenland genutzt, keine Verfügbarkeit
	B-Plan 4	Größere zusammenhängende Fläche im Osten des Plangebiets wird parallel aufgehoben (teilw. Aufhebung B-Plan Nr. 4) und dem Freiraum zugeführt
	B-Plan 9	Ein Grundstück, wird derzeit rückaufgelassen und dann vermarktet
Potential Satzung	-----	-----
Brachflächen	-----	-----
Gebäudeleerstand	ca. 15 Gebäude	stehen teilweise zur Veräußerung, drei ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen (keine Veräußerung gewünscht), zwei Gebäude nicht mehr bewohnbar (derzeit keine Veräußerung möglich)
Baulücken	ca. 5 Baulücken	Veräußerung vom Eigentümer nicht gewünscht.
sonstige	-----	-----

Fazit: es sind keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale als planerische Alternativen gegenüber Flächenneuanspruchnahmen landwirtschaftlich genutzter Flächen für die Erreichung des Planungsziels vorhanden.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4, 4. Änderung wird als besondere Art der baulichen Nutzung ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet wird an den im § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nichts geändert. Die in Abs. 3 genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, „Anlagen für Verwaltungen“, „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ werden gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht zugelassen. Durch die gewählte Nutzungsart wird eine zeitgemäße ruhige Wohnbebauung ermöglicht und Rücksicht auf die vorhandene Nutzung in der Nachbarschaft genommen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Gebäude in offener Bauweise mit einer maximal II-geschossigen Bebauung zu errichten. Die Grundflächenzahl von 0,4 erlaubt eine gute Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den textlichen Festsetzungen geregelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Dadurch soll erreicht werden, dass dieser Bereich nicht zu sehr verdichtet wird. Ausgenommen davon ist der Bereich WA*. Hier sind max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Somit soll auch die Nachfrage nach Mietwohnungen für 1-2 Personenhaushalte bedient werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Der Klimawandel ist eine der großen Herausforderungen, der sich auch die Kommunen nicht entziehen können. Die Stadt Marienmünster ist sich dieser Verantwortung bewusst und möchte im Bereich Klimaschutz eine Vorbildfunktion einnehmen. Zu diesem Zweck haben der Kreis Höxter und die Städte Marienmünster, Nieheim und Warburg ein Integriertes Klimaschutzkonzept (IKSK) erarbeitet, das die strategischen Entscheidungsgrundlagen für zukünftige Klimaschutzaktivitäten im Kreisgebiet und in den beteiligten Städten bilden wird. Das Konzept ist vom Rat der Stadt Marienmünster am 05.07.2017 beschlossen worden.

Zielsetzungen des Konzepts waren im Einzelnen die:

- Erarbeitung einer fortschreibbaren Energie und CO₂-Bilanz für den Kreis Höxter und die Städte Marienmünster, Nieheim und Warburg
- Analyse von Potenzialen zur Minderung der Energieverbräuche und Treibhausgasemissionen
- Erarbeitung und Definition konkreter Handlungsansätze und Maßnahmenvorschläge

Für den Ausbau der erneuerbaren Energien wurden u.a. folgende Annahmen formuliert:

Das Potenzial der Photovoltaik sowohl auf Dachflächen als auch der verfügbaren Freiflächen wird ausgeschöpft.

Somit dient die Solarfestsetzung der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB), erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) und einer schadstofffreien Stromproduktion und der Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und e BauGB) sowie der Umsetzung des o.g. Klimaschutzkonzepts der Stadt Marienmünster.

Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen im Baugebiet ist eine Maßnahme zur Erreichung der im Klimaschutzkonzept der Stadt Marienmünster formulierten Zielsetzungen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.

Die Photovoltaik bietet gerade auf den neuen Gebäuden ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO₂ noch andere Luftschadstoff-Emissionen. PV-Anlagen ermöglichen und unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Die lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

Die Stadt Marienmünster setzt in dem vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel fest, dass die nutzbaren Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit Solaranlagen ausgestattet werden müssen.

Durch die Nutzung Erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude, können CO₂-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Diese Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels. Die Festsetzung ist daher ein Beitrag zum Klimaschutz.

5.4

Denkmalschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä., entdeckt werden. Diese sind nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen der Stadt Marienmünster oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte ist 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten. Durch den v. g. Hinweis soll sichergestellt werden, dass ggf. bisher unbekannte Bodendenkmale der Nachwelt nicht verloren gehen. Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen. **Nordwestlich angrenzend befindet sich der jüdische Friedhof. Die denkmalrechtliche Erlaubnis wird bis zur Umsetzung des Bebauungsplans eingeholt.**

5.5

Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Baugebiets erfolgt über die Straßen Im Hogge und Windmühlenweg. Zur inneren Erschließung der Baugrundstücke wird eine neue Erschließungsstraße gebaut. Hierzu wird eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Nach Norden ist noch eine fußläufige Verbindung in das Naherholungsgebiet vorgesehen.

5.6

Versorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Geltungsbereich an das Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz der Ortschaft Vörden von Marienmünster wird gewährleistet.

5.7

Abwasserentsorgung

Niederschlagswasser

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. § 55 Abs. 2 WHG eröffnet durch die Ausgestaltung als Sollvorschrift den zuständigen Behörden einen Entscheidungsspielraum, um den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (z. B. bei bereits vorhandenen Mischkanalisationen in Baugebieten) Rechnung zu tragen.

Das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet soll im Trennsystem abgeführt werden. Das Regenwasser wird somit zunächst einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten des Plangebiets zugeführt. Von dort wird es dann in einem Kanalsystem dem Wasserlauf der Brucht zugeleitet.

Das häusliche Schmutzwasser dieses Gebietes soll ungeklärt und durch noch zu ergänzende Schmutzwasserkanäle dem örtlichen Kanalsystem zugeleitet werden. Von dort wird es der Kläranlage in Vörden zugeführt.

5.8

Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten WA befindet sich der Sportplatz von Vörden. Deshalb ist die Schallimmissionssituation infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlage in Bezug auf das Plangebiet nach der 18.BImSchV für das Wohngebiet zu beurteilen.

Dazu hat die Stadt Marienmünster eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten der DEKRA vom 05.11.2020 ist Bestandteil der Begründung. Der Gutachter kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sollen die Schallimmissionen - verursacht durch den Betrieb der vorhandenen Sportanlage - an den maßgeblichen Immissionsorten ermittelt und mit den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten der 18.BImSchV für einen Tagesbetrieb innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit verglichen werden.

Die im Bereich nördlich des Plangebietes liegenden Tennisplätze sind lt. Aussage des Auftraggebers nicht mehr in Betrieb und werden bei den Berechnungen nicht mit betrachtet.

In der folgenden Tabelle werden die Immissionsorte, die Gebietsausweisung und die vorgegebenen Immissionsrichtwerte zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit aufgeführt.

Immissionsort, Gebietsausweisung und Immissionsrichtwert

Immissionsort	Gebiet	IRW _{tags a. d. RZ} [dB(A)]	IRW _{tags RZ} [dB(A)]	IRW _{nachts} [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten ¹⁾	innerhalb der Ruhezeiten ²⁾	22 – 6 Uhr lauteste volle Nachtstunde ³⁾
IO1, IO2, IO3, IO4: Whs	WA	55	55	40

Nach der 18.BImSchV gilt der Immissionsrichtwert auch dann als überschritten, wenn kurzzeitige Geräuschspitzen den jeweiligen Immissionsrichtwert um mehr als 30 dB(A) im Tageszeitraum (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) und um mehr als 20 dB(A) im Nachtzeitraum überschreiten.

Bei den betrachteten Betriebszuständen wird in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde der sogenannte „Altanlagenbonus“ der 18.BImSchV von + 5 dB(A) auf den vorgegebenen Immissionsrichtwert mit berücksichtigt.

In den folgenden Tabellen werden die ermittelten Beurteilungspegel den vorgegebenen Immissionsrichtwerten zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit gegenübergestellt.

Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlage zur Tageszeit an Werktagen innerhalb außerhalb der Ruhezeiten

Immissionsort	Gebiet	L _{r tags a. d. RZ} [dB(A)]	IRW _{tags a. d. RZ} [dB(A)]	L _{r tags RZ} [dB(A)]	IRW _{tags RZ} [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten Werktagen 8 – 20 Uhr		innerhalb der Ruhezeiten Werktagen 20 – 22 Uhr	
Trainingsbetrieb					
IO1: Whs OG	WA	46,4	55	51,2	55
IO2: Whs OG	WA	44,0	55	48,8	55
IO3: Whs OG	WA	40,3	55	45,0	55
IO4: Whs OG	WA	43,4	55	48,2	55
Spielbetrieb					
IO1: Whs OG	WA	57,0	55 (60) ¹⁾	60,0	55 (60) ¹⁾
IO2: Whs OG	WA	54,3	55	57,3	55 (60) ¹⁾
IO3: Whs OG	WA	48,9	55	51,9	55
IO4: Whs OG	WA	51,7	55	54,7	55

¹⁾Berücksichtigung des Altanlagenbonus von + 5 dB(A) auf den Immissionsrichtwert

Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlage zur Tageszeit an Sonn- / Feiertagen innerhalb außerhalb der Ruhezeiten

Immissionsort	Gebiet	L _r tags a. d. RZ [dB(A)]	IRW _{tags a. d. RZ} [dB(A)]	L _r tags RZ [dB(A)]	IRW _{tags RZ} [dB(A)]
Zeitraum		außerhalb der Ruhezeiten Sonn- / Feiertagen 9 – 13 und 15 – 20 Uhr		innerhalb der Ruhezeiten Sonn- / Feiertagen 13 – 15 / 20 – 22 Uhr	
Spielbetrieb					
IO1: Whs OG	WA	58,2	55 (60) ¹⁾	60,0	55 (60) ¹⁾
IO2: Whs OG	WA	55,6	55 (60) ¹⁾	57,3	55 (60) ¹⁾
IO3: Whs OG	WA	50,4	55	51,9	55
IO4: Whs OG	WA	53,5	55	54,7	55

¹⁾Berücksichtigung des Altanlagenbonus von + 5 dB(A) auf den Immissionsrichtwert

Beurteilungspegel infolge des Betriebes der vorhandenen Sportanlage zur Nachtzeit mit Schallschutzmaßnahmen

Immissionsort	Gebiet	L _r nachts [dB(A)]	IRW _{nachts} [dB(A)]
Zeitraum		22 – 6 Uhr lauteste volle Nachtstunde	
Trainings- oder Spielbetrieb			
IO1: Whs OG	WA	29,9	40
IO2: Whs OG	WA	30,9	40
IO3: Whs OG	WA	38,5	40
IO4: Whs OG	WA	42,2	40 (45) ¹⁾

¹⁾Berücksichtigung des Altanlagenbonus von + 5 dB(A) auf den Immissionsrichtwert

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass unter Berücksichtigung der Angaben des Auftraggebers und bei geeigneter Ausführung der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen und einzuhaltenden Randbedingungen der vorgegebene Immissionsrichtwert zur Tageszeit innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten und zur Nachtzeit an allen betrachteten Immissionsorten, zum Teil auch unter Berücksichtigung des Altanlagenbonus von + 5 dB(A), unterschritten werden.

5.9

Artenschutz

Das Plangebiet wird überwiegend als Acker und Grünland genutzt. Untergeordnet wird ein Teilbereich als Weihnachtsbaumkultur bewirtschaftet. Dort befinden sich auch noch zwei Schuppen. Im nördlichen Teil des Plangebiets gibt es noch einen Tennisplatz, der nicht mehr genutzt wird. Im Umfeld des Tennisplatzes befinden sich noch Gehölzstrukturen, Grünbereiche mit zwei größeren Bäumen und ein Weg. Im Norden des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, so dass die dort vorhandenen Grünstrukturen nicht einer Bebauung weichen müssen.

Die Fläche für das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet ist weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt noch ist sie im Landesbiotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz verzeichnet. Besonders gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH – oder Vogelschutzgebietsflächen, Naturschutzgebietsflächen oder sonstige ökologisch schutzwürdige Flächen (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) sind durch das Planvorhaben nicht betroffen. Naturdenkmale liegen ebenfalls nicht im Geltungsbereich und der unmittelbaren Umgebung.

Am 12. Dezember 2007 wurde das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) novelliert und das deutsche Artenschutzrecht an europäische Vorgaben angepasst. Im BNatSchG ist festgesetzt, dass in allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen sind, d.h. es ist die Betroffenheit der streng geschützten Arten und der besonders geschützten Arten einschließlich der europäischen Vogelarten zu prüfen und die Erheblichkeit der Betroffenheit ist zu bewerten.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nach dem Fachinformationssystem @infos des LANUV nicht bekannt. Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen sind nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche um eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker- bzw. Grünland) handelt, sind Vorkommen planungsrelevanter Arten, insbesondere Offenlandbrüter, nicht auszuschließen. Zur Berücksichtigung der potentiellen Vorkommen von Offenlandbrütern ist eine Bebauung einschließlich einer Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli). Da weiterhin innerhalb des Plangebiets ein Gehölzbestand vorhanden ist, besteht außerdem die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Deshalb ist im Vorfeld einer Baumbeseitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Baumbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggfls. sind hierzu Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen i.S.d. § 44 Abs. 5 BNatSchG vorzunehmen. Somit wird sichergestellt, dass durch das geplante Vorhaben keine Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten ausgelöst werden (s. Anlage ASP).

6. GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN

6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die dadurch vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind grundsätzlich nach den Bestimmungen des § 1a BauGB auszugleichen. Ein Ausgleich ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB jedoch nach dem BauGB normalerweise nicht erforderlich. Die Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

7. DURCHFÜHRUNG

Der Aufstellung dieses Bebauungsplans liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen i.V.m. dem Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs-

und Genehmigungsverfahren während der COVID-19 Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041) und dem Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353) zugrunde.

Da nicht zu erwarten ist, dass durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans und durch seine Verwirklichung jemand in wirtschaftlichen oder sozialen Belangen benachteiligt wird, erübrigt sich die Aufstellung eines Sozialplanes i. S. v. § 180 BauGB.

Das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu verstehen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weniger als 20.000 m² beträgt. Der Bebauungsplan begründet auch keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG oder nach Landesrecht. Eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten ist nicht gegeben.

Höxter, den 07.03.2022

Marienmünster, den

KREIS HÖXTER
 Der Landrat
 - Abteilung Bauen und Planen -
 Im Auftrag:

STADT MARIENMÜNSTER
 Der Bürgermeister

Michael Engel

Teil B

Textliche Festsetzungen:

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)**, i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängigem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudeseite (hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe im WA beträgt 9,00 m und im WA* 12,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
3. Im Geltungsbereich sind die Gebäude im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.
4. Im WA sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen und im WA* sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports, Solaranlagen

5. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Flächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschränke, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m³ umbauten Raum pro Baugrundstück.
6. Garagen und Carports sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. In Ausnahmefällen kann bei einer nachgewiesenen Beschattung z.B. durch Bäume oder andere Gebäude hierauf ganz oder teilweise verzichtet werden. Bei der Ermittlung der nutzbaren Dachfläche sind die Flächen anderer Dachnutzungen wie z.B. Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen abzuziehen.

Artenschutz

8. Eine Bebauung einschließlich einer Baufelddräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).

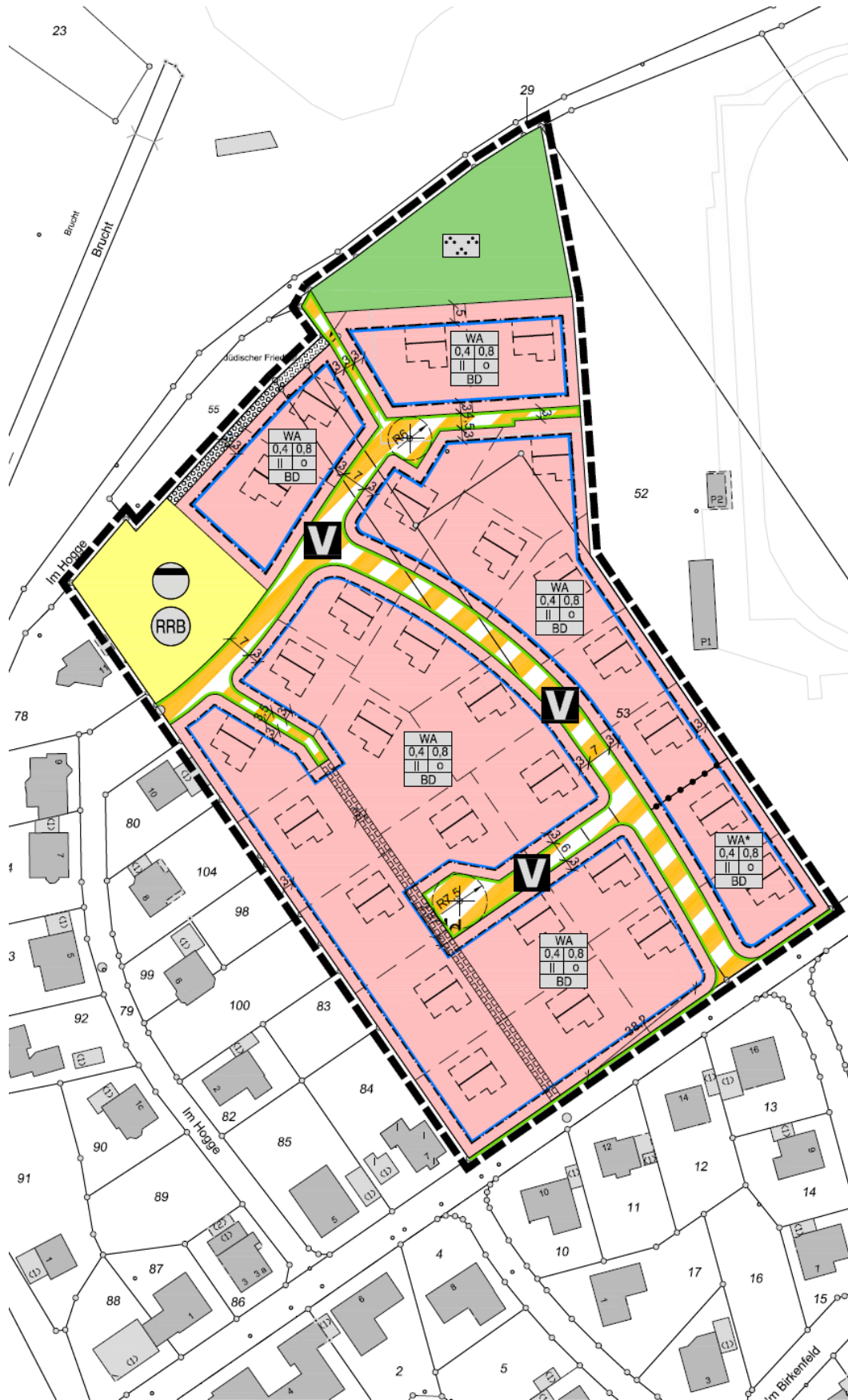
Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen

9. Als Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
 - a) Auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten wasser-durchlässig zu gestalten.
 - b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, da-bei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.
 - c) Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu er-halten.
 - d) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchanpflanzung mit heimischen, standortgerechten Pflanzen als Sichtschutz zum Ju-denfriedhof vorzunehmen.

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entde-ckung unverzüglich der Stadt Marienmünster oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außen-stelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-8961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erd-arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufge-funden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Si-cherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

Auszug aus dem Bebauungsplan :



Anlage ASP

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung der Stadt Marienmünster in der Ortschaft Vörden
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Marienmünster
Antragstellung (Datum):	Oktober 2021
<p><i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen der Innenentwicklung auf einer Acker- und Grünlandfläche angrenzend an vorhandene Wohnbebauung und Sportplatznutzung.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?	
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p><i>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</i> Ausschließliche potentielle Betroffenheit von Offenlandbrutvögeln, Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit. Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen)</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p><i>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:	
<input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)	
<input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:	
<input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
<p><i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i></p>	