



Stadt Marienmünster

Kreis Höxter

Ortschaft Vörden

Bebauungsplan Nr. 5 1. Änderung „MVZ“

**Begründung mit
textlichen Festsetzungen und Hinweisen**

Stand September 2024

Behördenbeteiligung

Veröffentlichungsexemplar

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	Seite
1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans	2
2. Plangebiet und Umgebung	4
3. Änderung und räumlicher Geltungsbereich	4
4. Verhältnis zum Flächennutzungsplan und Schutzgebietsausweisungen	6
5. Konzept und Planung	7
5.1 Städtebauliche Konzeption	7
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
5.3 Denkmalschutz	8
5.4 Verkehrserschließung	8
5.5 Versorgung.....	8
5.6 Abwasserentsorgung	8
5.7 Immissionsschutz.....	9
5.8 Artenschutz	9
6. Grünordnungsmaßnahmen	10
6.1 Eingriffe in Natur und Landschaft	10
7. Durchführung	10
Teil B	11
Textliche Festsetzungen	11
Hinweise	11
Auszug aus dem Bebauungsplan	12
Anlage ASP	13

Teil A

1. ANLASS FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Stadt Marienmünster hat von 1974 bis 1975 den Bebauungsplan Nr. 5 für ein Areal im Norden der Ortschaft Vörden, unmittelbar östlich bzw. südlich des Wenderwegs im Bereich des Rad- und Wanderparkplatzes, der Minigolfanlage, des Naherholungsgebiets von Vörden mit Wegen, Teichanlage und Abenteuerspielplatz und einer Ackerfläche aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 21.04.1975 in Kraft getreten.

Der momentan gültige Bebauungsplan setzt im Wesentlichen öffentliche Verkehrsflächen auch mit der Zweckbestimmung Parkflächen, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und Friedhof, Wasserflächen für die Brucht, einen Stausee und einen Teich und ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung setzt der Ursprungsbebauungsplan öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkflächen, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und eine Wasserfläche für einen Teich und die Brucht fest.

In Marienmünster ist die ärztliche Versorgung 2024 in ein neues System überführt worden, um langfristig die Patientenversorgung im Stadtgebiet zu gewährleisten. Die bisherige allgemeinärztliche Gemeinschaftspraxis im Windmühlenweg Hausnummer 4 wurde zum 01.04.2024 von der Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) Marienmünster GmbH übernommen und wird seitdem in der neuen Rechtsform fortgeführt. Die hausärztliche Versorgung in Marienmünster ist durch die zusätzliche Anstellung einer weiteren Ärztin sichergestellt. Zu Beginn des nächsten Jahres wird unter der Voraussetzung einer Zulassung durch die kassenärztliche Vereinigung (KV) zudem ein Neurologe das Angebot des MVZ erweitern und aller Voraussicht nach ein weiterer Hausarzt hinzukommen. Weiter sollen zwei Ärztinnen das Team künftig verstärken. Der Raumbedarf kann zunächst in der bisherigen angrenzenden Privatwohnung des Arztes durch provisorische Einbauten sichergestellt werden. Auf Dauer lässt sich jedoch in den gegebenen Räumlichkeiten keine die Anforderungen an ein modernes MVZ erfüllende Situation herstellen.

Um eine nachhaltig gute und attraktive Raumsituation sowohl für die Patientenschaft als auch für das medizinische Personal herzustellen und um die gesetzlichen Anforderungen an Praxisräume – z.B. Arbeitsstättenverordnung - zu erfüllen, soll ein neues MVZ errichtet werden. Dabei soll der Standort weiterhin in der Nähe zur Apotheke liegen.

Hierzu gibt es zunächst zwei Alternativen:

1. Das Gebäude auf dem von der Stadt erworbenen Grundstück, in dem aktuell die Praxisräume untergebracht sind, wird umfassend saniert oder es wird abgerissen, um an gleicher Stelle ein neues MVZ-Gebäude errichten zu können. Für die Bauzeit wird auf dem Schützenfestplatz eine Containerlösung geschaffen.

Die Nutzung des Grundstückes mit Bestandsgebäude weist aus folgenden Gründen nach Feststellung des Architekten jedoch erhebliche Nachteile gegenüber der Nutzung des Grundstückes „Wander-Parkplatz“ aus:

- Das bisherige Wohn-/Praxisgebäude hat eine Brutto-Grundfläche von ca. 420 m², zzgl. Garage (ca. 80m²), benötigt werden ca. 585 m². Das heißt, die verfügbare Bruttofläche wäre nicht ausreichend.
- Durch die Position des Bestandsgebäudes sind ausreichende PKW-Parkflächen (ca. 15 Stück) auf dem Grundstück nicht darstellbar.
- Grundsätzlich wäre auch auf dem Bestandsgrundstück eine Neubebauung möglich, allerdings unter erheblichen Mehrkosten durch erforderliche Abbrucharbeiten und erhöhte Abfang-, Gründungs- und Erdarbeiten, bedingt durch die vorhandene Grundstücks-Situation (Niveau-Unterschiede Gelände bis ca. 1,5m). Hinzu kämen Mehrkosten bedingt durch ein notwendiges Provisorium während der Bauzeit, die sich aus Kosten für den Aufbau, Vorkhaltung und Rückbau von Miet-Containern, Erschließungskosten (Abwasser-/Wasser-/Elektro-/Datentechnik) incl. Rückbau nach Beendigung der Baumaßnahme sowie Umzugs- und Einrichtungskosten zusammensetzen. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass die Möblierung sich nicht 1:1 für die neuen Praxis-Räume wiederverwenden lassen würde, da in Arztpraxen Einbaumöbel zur Ausführung kommen.
- Ebenso würde der erforderliche zweimalige Umzug der gesamten Praxis einen nicht zu unterschätzenden Mehraufwand für das medizinische Personal bedeuten sowie eine Schließung der Praxis für die Dauer der Umzüge erforderlich machen. Letzteres würde zudem zu spürbaren Mindereinnahmen des MVZs führen.

2. Auf dem städtischen Grundstück des jetzigen Rad- und Wanderparkplatzes entsteht ein neues MVZ-Gebäude. Das Grundstück mit den bisherigen Praxisräumen wird vermarktet oder anderweitig genutzt. Es würde sich auch anbieten, hier anderen Heilberuflern Räume anzubieten, um mit dem MVZ, der Apotheke und der Physiotherapie Hagelücken ein „Gesundheitszentrum“ für Marienmünster und darüber hinaus zu etablieren.

Die Zweckbindungsfrist für den mit öffentlichen Mitteln Mitte der 90iger Jahre entstandenen Rad- und Wanderparkplatzes ist abgelaufen, sodass keine Rückzahlungsforderungen zu erwarten sind, sollte der Platz für ein MVZ-Gebäude genutzt werden.

Der Rad- und Wanderparkplatz wird einmal im Jahr aus Anlass des Schützenfestes von einem Fahrgeschäft und einem Imbissbetrieb genutzt.

Als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze müssten auf der Grünfläche der Stadt, auf der jährlich das Schützenfestzelt aufgebaut wird, neue Parkflächen angelegt werden.

Die Stadt Marienmünster hat sich letztendlich für einen Neubau auf dem städtischen Grundstück des jetzigen Rad- und Wanderparkplatzes entschieden.

Als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze sind auf der danebenliegenden Grünfläche (Fläche für das Schützenfestzelt) neue Stellplätze zu planen.

Um das Bauvorhaben realisieren zu können, sind die Festsetzungen des momentan gültigen Bebauungsplans, der für diesen Bereich öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkflächen, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen und eine Wasserfläche für einen Teich 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 in der Ortschaft Vörden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens verbunden mit einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und

Schaffung von Arbeitsplätzen zu verstehen.

2.

PLANGEBIET UND UMGEBUNG

Das zu überplanende Gelände befindet sich im zentralen Bereich der Ortschaft Vörden zwischen den Straßen Windmühlenweg im Südosten, Angerberg (L825) im Südwesten und dem Wenderweg im Nordwesten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich auf der nordwestlichen Fläche (Flurstück 58, Flur 10, Gemarkung Vörden) ein Parkplatz mit 4 Stellplätzen für Wohnmobile, Rasenflächen, das im Jahre 2009 nach historischen Vorbildern vom Heimat- und Kulturverein Marienmünster errichtete Backhaus und im Randbereich einige Bäume. Auf der südöstlichen Fläche (Flurstück 1, Flur 10, Gemarkung Vörden) befinden sich Stellplätze, eine Toilettenanlage, ein überdachter Sitzplatz, Container für Altglas und Elektrogeräte, eine E-Ladestation. Der Bereich ist fast komplett mit Bäumen eingefasst. Zwischen den beiden Teilflächen verläuft die Brucht. Eine Brücke verbindet die beiden Flächen.

Südlich des Plangebiets sind entlang der Straße Angerberg eine landwirtschaftliche Hoffläche, Wohngebäude, Geschäftsnutzungen und weitere Dienstleistungsunternehmen, eine Bank und Gastronomiebetriebe vorhanden. Östlich schließt sich die Wohnbebauung entlang der Straßen Windmühlenweg und Im Hogge an. Dort befinden sich auch noch eine Apotheke und das derzeitige MVZ.

Nördlich befinden sich eine ehemalige Hofstelle, zwei Scheunen, ein Wohnhaus innerhalb eines festgesetzten WA, Grünlandflächen und Gärten. Daran schließt sich das Naherholungsgebiet von Vörden mit Wegen, Teichanlage, Minigolfanlage und Abenteuerspielplatz an. Unmittelbar westlich des Geltungsbereichs verläuft die Straße Angerberg. Dahinter befinden sich entlang der Straßen Angerberg (Stichweg), Am Friedhof und Niedernhölzer Weg Scheunen, Wohngebäude und der Friedhof.

3.

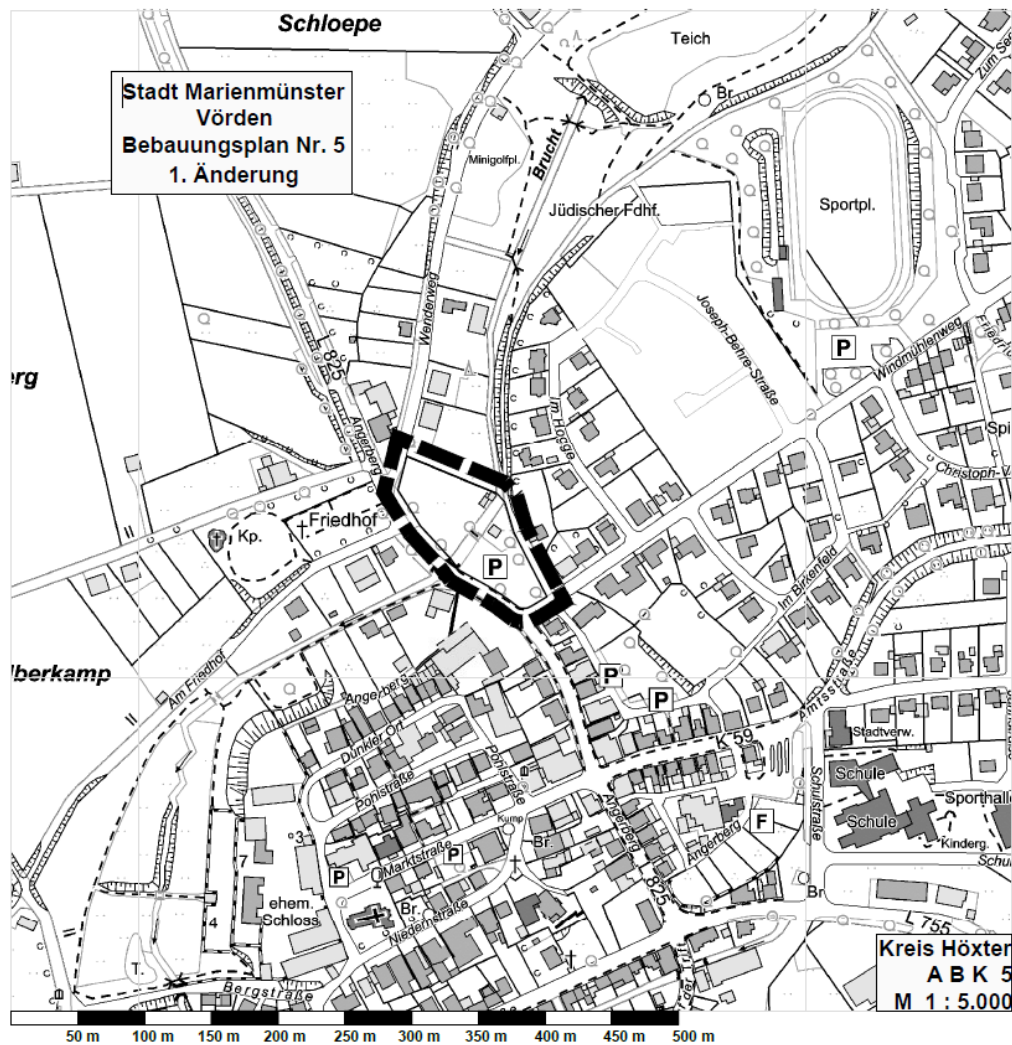
ÄNDERUNG UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die oben beschriebenen Bereiche möglichst kurzfristig einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden können, hat die Stadt Marienmünster sich entschieden, den Bebauungsplan Nr. 5 in einer 1. 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. 6.000 m² große Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil der Gemarkung Vörden, Flur 10 mit den Flurstücken 1, 17 tlw. und 58.

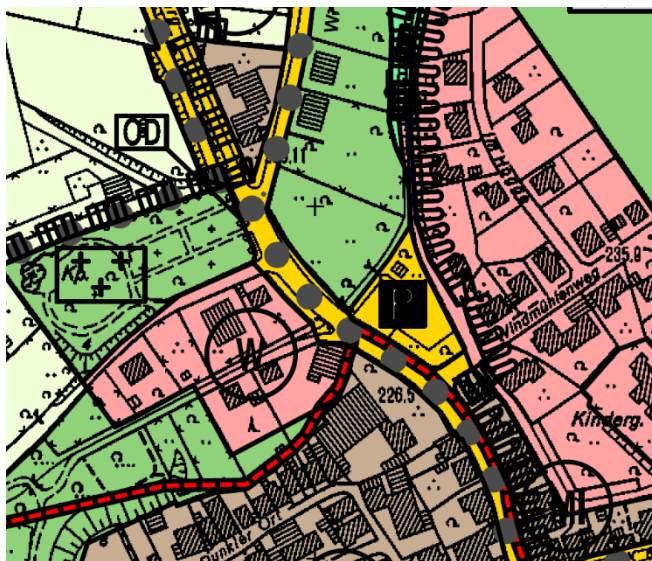
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den folgenden Übersichtskarten ohne Maßstab dargestellt.



4.

**VERHÄLTNIS ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
UND SCHUTZGEBIETSAUSWEISUNGEN**

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen für ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marienmünster als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Marienmünster

Da der Bebauungsplan Nr. 5, 1. 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.

Seit dem 28.10.2021 wird durch das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie -BKG- eine landesweite Starkregenhinweiskarte für das Bundesland Nordrhein-Westfalen veröffentlicht. Aus der Karte geht hervor, dass im Falle eines seltenen Starkregenereignisses (Wiederkehrintervall 100 Jahre) auf der südöstlichen Fläche (Flurstück 1) mit einer Wassertiefe von ca. bis zu 0,07 m und auf der nordwestlichen Fläche (Flurstück 58) mit einer Wassertiefe von ca. bis zu 0,80 m zu rechnen ist. Im Bereich der Brucht ist allerdings mit Wassertiefe von ca. bis zu ca.2 m zu rechnen.

Die Hinweiskarte „Starkregengefahren für NRW“ steht im frei zugänglichen Geodatenportal des Kreises Höxter zur Verfügung.

In der weiteren Planung werden die Anforderungen zum Starkregen-Überflutungsschutz unter Beachtung der abwassertechnischen Regelwerke DIN EN 752 (Überflutungsschutz), DWA A 118 (Überstauhäufigkeit) und DIN 1986-100 (Grundstücksentwässerung) berücksichtigt.

5.

KONZEPT UND PLANUNG

5.1

Städtebauliche Konzeption

Um den Neubau des MVZ am vorgesehenen Standort realisieren zu können und somit die Patientenversorgung in Marienmünster langfristig zu sichern ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll eine Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht werden. Hierunter sind eine Nachverdichtung und die Verwirklichung eines Infrastrukturvorhabens verbunden mit einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen zu verstehen.

5.2

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5, 1. Änderung wird für den südöstlichen Bereich als besondere Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet i.S.d. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes werden neben dem Gebäude des MVZ nur Nebenanlagen zugelassen, die dem MVZ dienen.

Im SO sind Gebäude in max. eingeschossiger Bauweise zulässig. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Damit ist eine gute Ausnutzbarkeit des Grundstücks gewährleistet. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf max. 8,50 m festgesetzt.

Für den nordwestlichen Teil, wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche ausgewiesen. Dies dient als Ersatz für die wegfallenden Parkplätze auf dem Rad- und Wanderparkplatzes und der planungsrechtlichen Absicherung der Wohnmobilparkplätze.

Des Weiteren werden für die bestehenden baulichen Anlagen Backhaus und Toilettenhaus und überdachter Sitzplatz Flächen mit einem besonderem Nutzungszweck i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt. So wird der besondere Nutzungszweck zum einen als „Backhaus“ und zum anderen als „Rastplatz“ festgesetzt.

Diese Festsetzung als besonderer Nutzungszweck von Flächen kommt hier in Betracht, da die Festsetzung eines Baugebiets nach §§ 2 – 9 BauNVO im Zusammenhang mit den spezifischen Möglichkeiten der Konkretisierung der Nutzung gemäß § 1 Abs. 4 – 10 BauNVO keine Anwendung finden kann und auch die Festsetzung eines Sondergebietes, etwa aufgrund der geringen Flächengröße, nicht gerechtfertigt ist.

Die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks „Backhaus“ und zum anderen als „Rastplatz“ findet hier vor allem Anwendung, weil es sich hier um einzelne bestehende Anlagen handelt. Die Festsetzung eines eigenen Baugebiets für diese Anlagen ist nicht gerechtfertigt.

Die Brucht wird als Wasserfläche festgesetzt.

5.3**Denkmalschutz**

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 Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf 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). Baudenkmale sind von der Planung nicht betroffen.

5.4**Verkehrerschließung**

Die Erschließung des Flurstücks 1 (Sondergebiet und Rastplatz) erfolgt über die Straßen Angerberg und Im Hogge. Das Flurstück 58 (Parkplatz und Backhaus) wird über den Wanderweg erschlossen. Beide Flurstücke sind über eine Holzbrücke für Fußgänger und Radfahrer über die Brucht miteinander verbunden.

5.5**Versorgung**

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

5.6**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 und das häusliche Schmutzwasser aus dem Sondergebiet sollen im Trennsystem über die vorhandenen Kanäle in den Straßen Angerberg und Windmühlenweg abgeführt werden.

Das Niederschlagswasser im Bereich des Parkplatzes und Backhauses wird vor Ort versickert.

5.7

Immissionsschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft südlich zum Plangebiet befindet sich noch eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweineterhaltung. Hinsichtlich möglicher Lärm- oder Geruchsimmissionen ist festzustellen, dass der Betrieb jetzt schon Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft nehmen muss. So dass es für das vorgesehene Sondergebiet zu keinen Beeinträchtigungen kommen wird und auch der landwirtschaftliche Betrieb durch die Festsetzung des Sondergebiets nicht beeinträchtigt wird. Von der geplanten Parkplatzfläche ist aufgrund der geringen Frequentierung nicht mit Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft zu rechnen.

5.8

Artenschutz

Das Plangebiet selbst stellt sich als ein Parkplatz (Rasengittersteine, Pflaster und Schotter) und Rasenflächen dar. Im Randbereich des Plangebiets stehen Bäume. Weiterhin sind noch ein Backhaus, eine Toilettenanlage, ein überdachter Sitzplatz, Container für Altglas und Elektrogeräte und eine E-Ladestation vorhanden. Mittig durch das Plangebiet verläuft die Brucht. Eine Brücke verbindet die beiden Flächen.

Die Flächen im Plangebiet sind weder als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt noch sind 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. Abgesehen von der Brucht, die durch die Planung nicht verändert wird, sind weitere Gewässer oder mehrjährige offene Bodenstellen nicht vorhanden. Da es sich bei der beanspruchten Fläche überwiegend um eine baulich bzw. verkehrlich vorbelastete Fläche handelt, sind Vorkommen planungsrelevanter Arten weitgehend auszuschließen. Da aber innerhalb des Plangebiets ein Gehölzbestand vorhanden ist, besteht jedoch die Möglichkeit, dass Fledermäuse, Vögel oder Insekten ihre Quartiere in den Baumhöhlen haben könnten. Nach Aussage der Stadt ist geplant, den Baumbestand weitgehend zu erhalten. Ob Bäume entnommen werden müssen, hängt aber von der konkreten Objektplanung ab. Deshalb wäre im Vorfeld einer möglichen Baumbe-seitigung durch einen Sachverständigen zu untersuchen, ob innerhalb des Baumbestandes dauerhaft geschützte Lebensstätten vorhanden sind. Ggf. 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 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) und die hierzu ergangenen Rechtsvorschriften des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 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 Verwirklichung eines Infrastrukturvorhaben verbunden mit einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und 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 06.09.2024

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 **Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)“** i.S. von § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung wird Folgendes bestimmt:

Innerhalb des SO sind nur zulässig:

- Ein Medizinisches Versorgungszentrum für Arztpraxen und andere Heilberufler,
- Nebenanlagen, die dem MVZ dienen,
- Stellplätze,

Besonderer Nutzungszweck von Flächen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

2. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Backhaus“ ist nur ein Backhaus zulässig.
3. Innerhalb der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Rastplatz“ sind nur eine Toilettenanlage, Sitzgelegenheiten und untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Höhe baulicher Anlagen. Als max. Höhe baulicher Anlagen gilt das Maß von dem im Bebauungsplan enthaltenen Höhenpunkt HP (228 m ü. NHN= über Normalhöhennull im DHHN2016 (Deutsches Haupthöhennetz 2016)) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. Die max. Höhe baulicher Anlagen beträgt 8,50 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen Ausnahmen zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports

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.

Hinweise:

1. 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 Stadt Marienmünster als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 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 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).

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen 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. 5, 1. Änderung der Stadt Marienmünster in der Ortschaft Vörden
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Marienmünster
Antragstellung (Datum):	September 2024
<p><i>Kurze Beschreibung des Plans/Vorhabens (Ortsangabe, Ausführungsart, relevante Wirkfaktoren); ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i> Ausweisung eines Sondergebiets MVZ, eines Parkplatzes und Flächen für ein Backhaus und einen Rastplatz im Rahmen der Innenentwicklung auf einer Rasenfläche, Stellplatzfläche und Fläche mit baulichen Anlagen mit Baumbestand im Randbereich</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)	
<p>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>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> 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> Beseitigung von Gehölzen unter Berücksichtigung des Artenschutzes (Inaugenscheinnahme durch Sachverständigen)</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>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> <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. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</i></p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<p>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“).</p>	
<p>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“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<p>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> <p><i>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</i></p>	