BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 27y

Kennwort:
"Lilienthalstraße, 3. Änderung"

Mit örtlicher Bauvorschrift

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

ROOSMANN
Architekten
Stadtplaner
Projektentwicklung
Immobilien

ips Projekte

ips Projekte GmbH & Co. KG
Meppener Straße 67 - 49808 Lingen/Ems
Tel. 0591/963960 - Fax 0591/9639640
email : contact@ips-lingen.de

Rheine
Leben an der Ems

Stand: Februar 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass der Planung 3

2 Beschreibung des Plangebietes 3

2.1 Begrenzung des Änderungsbereiches 4

2.2 Aktuell vorhandenes Planungsrecht 5

3 Planungsvorgaben 6

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung 6

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan 7

4 Konzept und Inhalte der beabsichtigten Änderung 7

4.1 Plankonzept 7

4.2 Inhalte der Planung 8

4.2.1 Art der baulichen Nutzung 8

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung 9

4.2.3 Bauweise und Baugrenzen 10

4.2.4 Örtliche Bauvorschrift / Baugestaltung 10

4.2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 10

4.2.6 Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- u. Radwege) 11

4.2.7 Emissionen / Immissionen 11

4.2.8 Altlasten, Bau- und Bodendenkmäler, Kampfmittel 11

4.2.9 Schutzgebiete 12

4.2.10 Ver- und Entsorgung/Versickerung von Niederschlagswasser 12

4.2.11 Verkehrliche Erschließung 12

5 Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung 12

6 Hinweise zum Planverfahren 13

6.1 Hinweise zum beschleunigten Verfahren 13

6.2 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten 15

6.3 Ergänzende Feststellungen zu den Kosten des Verfahrens 15

7 Anlage 15

1 Anlass der Planung

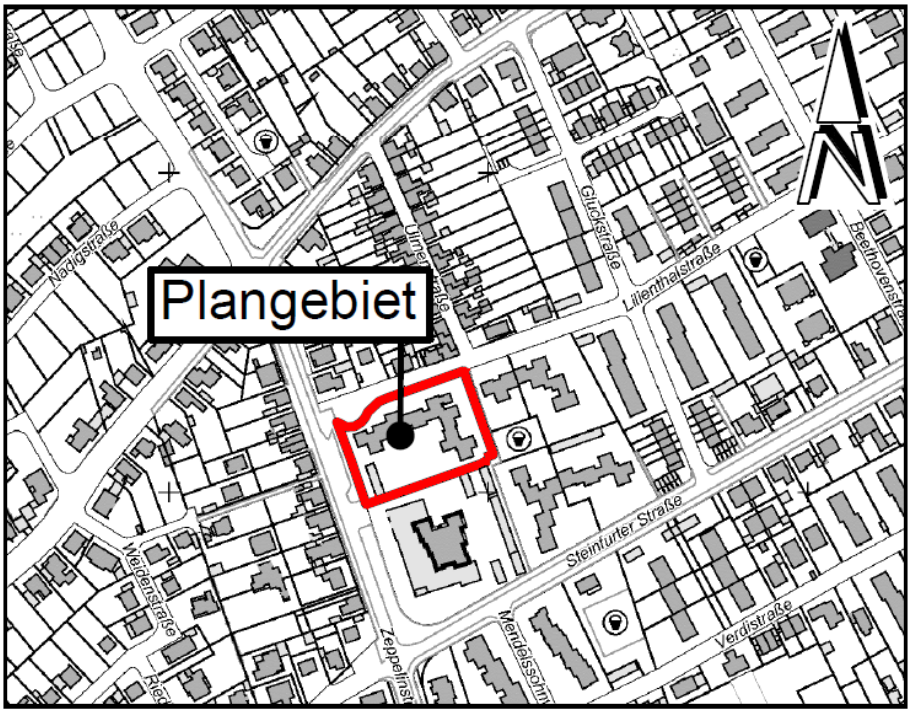
Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 27y, rechtskräftig seit dem 12.1.1973, welcher die Flächen in seinem Geltungsbereich als allgemeines oder reines Wohngebiet festsetzt. Im Gebiet sollten mehrere Gebäude als Geschosswohnungsbau gestaffelt mit bis zu sechs Vollgeschossen realisiert werden. Für die Gebäude wurden einzelne Bauteppiche festgesetzt, die sich im Wesentlichen auf die geplanten Bauvorhaben beschränkten. Die jeweilige Geschosszahl wurde zwingend vorgeschrieben und die Planung entsprechend umgesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet ist nun beabsichtigt, ergänzend Wohnungen mit Versorgungssicherheit als ambulant betreute Pflegegruppe zu realisieren, um die Nachfrage nach einem solchen differenzierten Wohnangebot zu decken. Ein solches Wohnangebot wird in diesem Stadtteilbereich als städtebaulich sinnvoll erachtet und soll deshalb ermöglicht werden.

Es ist vorgesehen, diese Wohnungen in einem Neubau im südlichen Anschluss zu dem vorhandenen Wohngebäude mit der Hausnummer 67 zu schaffen. Einer Umsetzung stehen jedoch die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27y entgegen, welcher den Bereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des festgesetzten reinen Wohngebietes bzw. am südlichen Rand innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes ausweist. Daher ist für diesen Bereich die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2 Beschreibung des Plangebietes

Der planungsrechtlich zur Änderung vorgesehene Bereich umfasst einen im Stadtteil Dorenkamp der Stadt Rheine gelegenen, ca. 0,49 ha großen Teil eines Wohngebietes. Das Gebiet ist im nördlichen und östlichen Bereich mit einem mehrstöckigen Wohngebäude in gestaffelter Bauweise bebaut.
Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich des neu geplanten Gebäudes derzeit eine Gemeinschaftsgarage. Am nördlichen Rand des Plangebietes sind Stellplätze angeordnet. Der übrige Bereich ist als Zufahrtsbereich in Anspruch genommen oder stellt sich als Rasenfläche dar bzw. ist randlich z.T. mit Gehölzen bestanden.
Im Norden wird das Gebiet durch die Lilienthalstraße, im Westen durch die Zeppelinstraße und im Osten durch die Ulmenstraße begrenzt.
Der Geltungsbereich für die vorgesehene Änderung ist im Planentwurf gekennzeichnet.

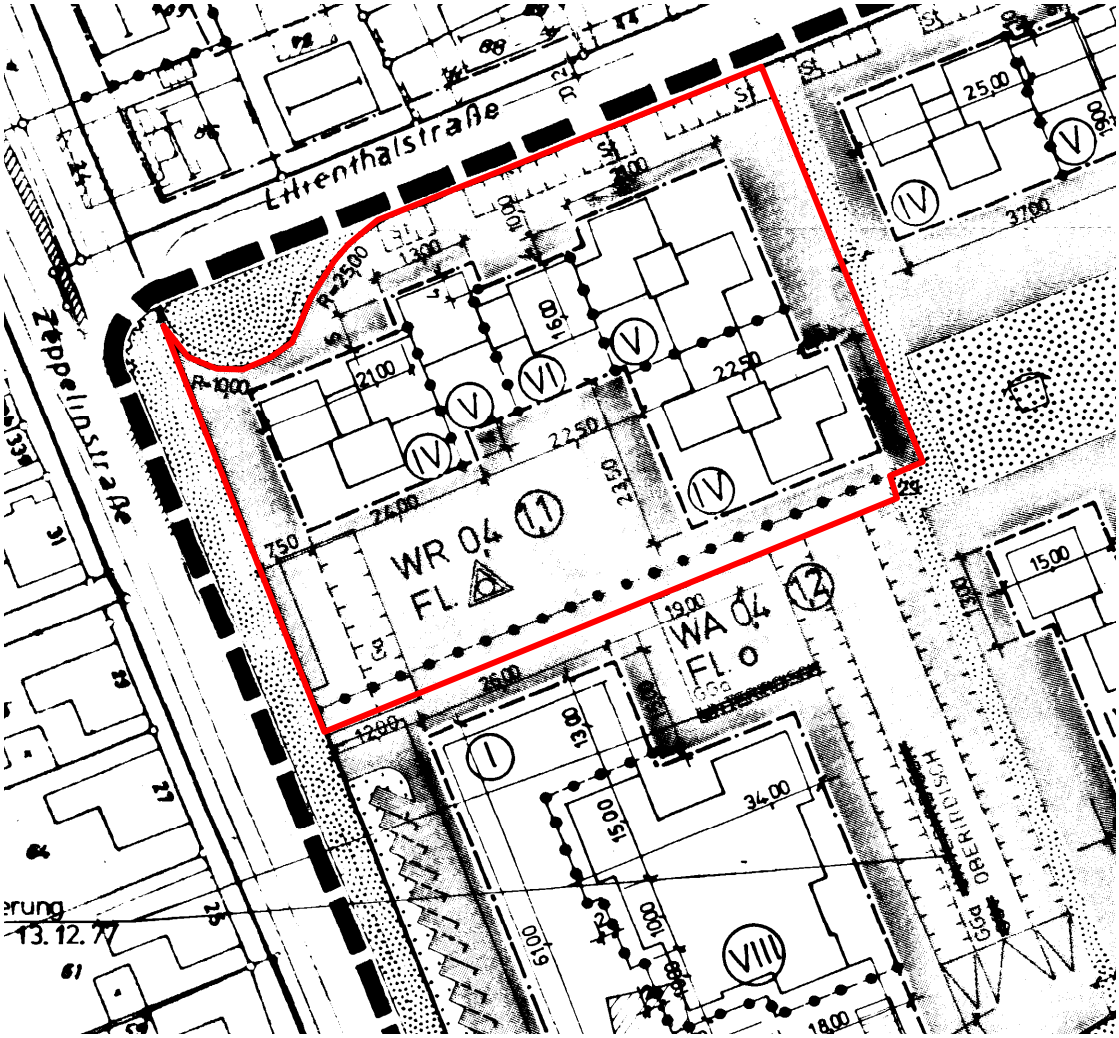


2.1 Begrenzung des Änderungsbereiches

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches umfasst das Flurstück Nr. 707 Flur 114, Gemarkung Rheine Stadt und ist auf Basis der eingangs geschilderten Ausgangssituation getroffen (vgl. Kap. 1).
Das nachfolgende Luftbild zeigt das Bebauungsplan-Änderungsgebiet mit seinem Geltungsbereich.

2.2 Aktuell vorhandenes Planungsrecht

Für den zu überplanenden Bereich regelt der am 12.1.1973 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 27y, Kennwort „Lilienthalstraße“ die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben. Der Bebauungsplan wurde seit seiner Rechtskraft zweimal kleinteilig geändert. Der nun zur 3. Änderung des Bebauungsplanes anstehende Planänderungsbereich ist von den vorhergehenden Änderungen nicht betroffen, sodass hier der Ursprungsplan mit seinen für jedermann verbindlichen Darstellungen und Festsetzungen derzeit gültig ist.



Im nun vorgesehenen Änderungsbereich zur 3. Änderung wurde im nördlichen und östlichen Bereich ein Bauteppich mit einem Abstand von größtenteils 10 m zur Lilienthalstraße, 7,5 m zur Zeppelinstraße und ca. 5 m zur Ulmenstraße festgesetzt. Entsprechend der gestaffelt vorgesehenen Bebauung wurde der Bauteppich gegliedert und die jeweils geplante Geschosszahl als zwingend vorgegeben. Die Flächen für erforderliche Garagen und Stellplätze wurden ebenfalls konkret festgesetzt.
Da der Bauteppich im Wesentlichen auf das damalige Bauvorhaben beschränkt wurde, sind im südwestlichen Bereich größere nicht überbaubare Grundstücksflächen von ca. 25-29 m Tiefe festgesetzt. Dieser Bereich, steht

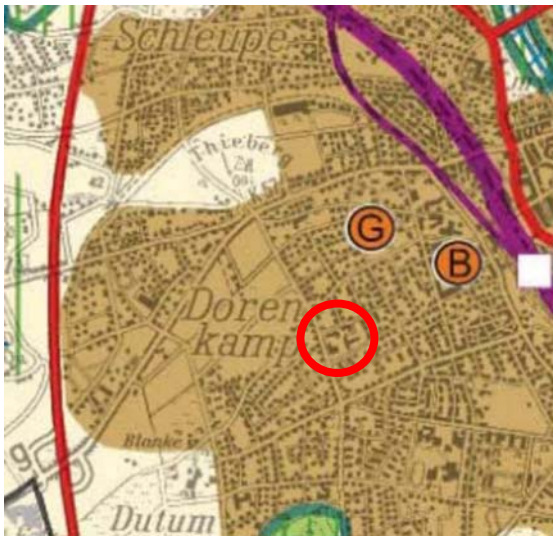
somit derzeit nicht für eine Bebauung mit Hauptgebäuden zur Verfügung und ist als Zufahrtsbereich, für Stellplätze bzw. Garagen und Hofflächen in Anspruch genommen oder stellt sich als Rasenfläche dar.

Die derzeit für den Änderungsbereich wesentlichen gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nachfolgend zusammengefasst:

- Zulässig sind Nutzungen für ein Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO bzw. am südlichen Rand für ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968
- Der Bauteppich beschränkt sich auf den nördlichen und östlichen Teilbereich
- Die Geschosszahl ist gestaffelt und jeweils zwingend mit IV bis VI Vollgeschossen festgesetzt.
- Es sind ausschließlich Gebäude mit einem Flachdach zulässig.
- Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Als Hauptgebäude sind lediglich Hausgruppen zulässig.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,1.

3 Planungsvorgaben

3.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung



Der vom Regionalrat Münster im Zuge einer Fortschreibung aufgestellte Regionalplan Münsterland deklariert das Areal als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).
Die Fortschreibung wurde einschließlich der 1. bis 3. Änderung und einschließlich des sachlichen Teilplans „Energie“ am 16.2.2016 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV.NRW, Ausgabe 2016, Nr. 5) bekannt gemacht und ist in dieser Fassung gemäß § 14 LPlG NRW wirksam.
Der beabsichtigten Bebauungsplan-änderung steht die genannte regionalplanerisch geltende Darstellung nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

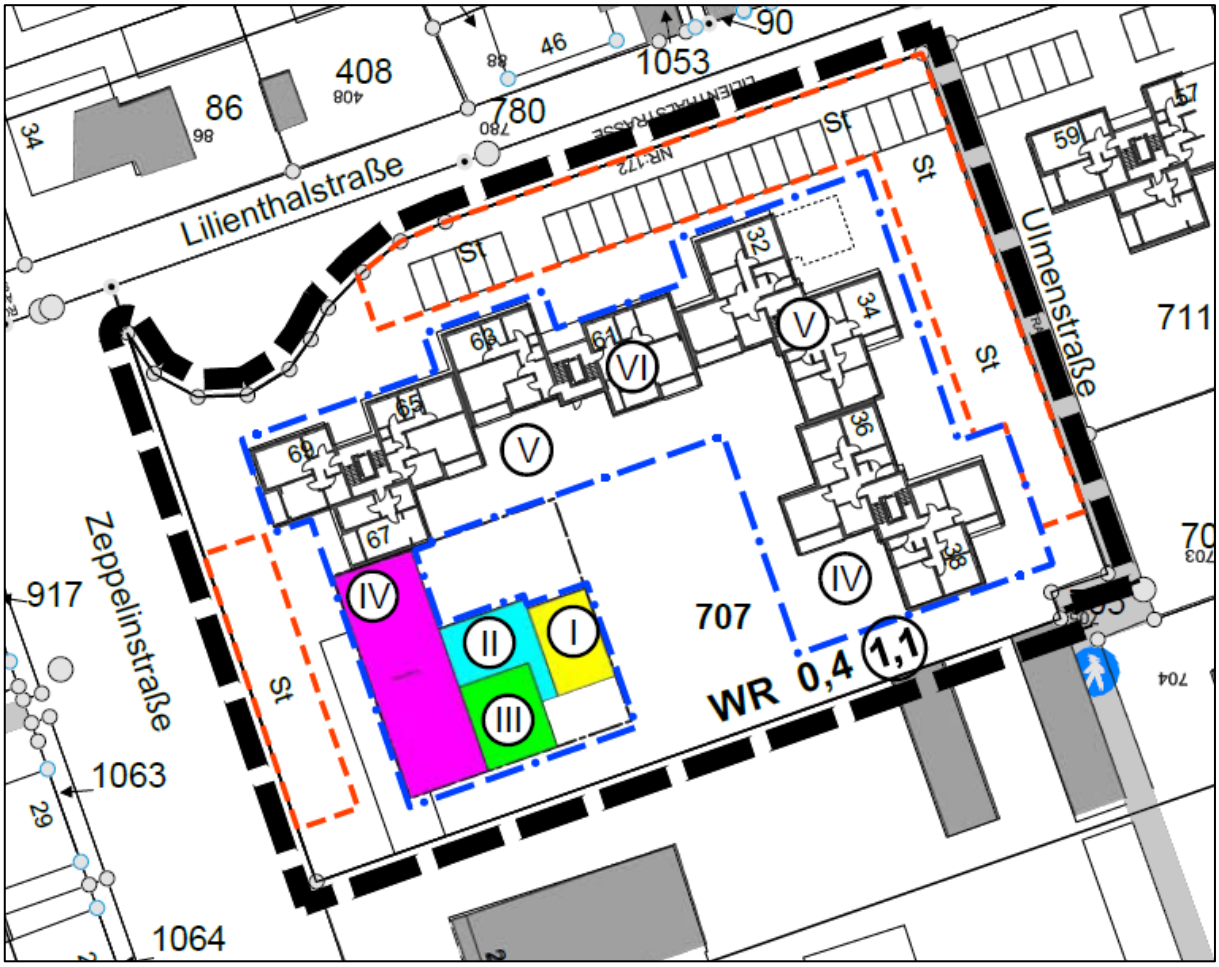
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Rheine kennzeichnet das Plangebiet entsprechend der vorhandenen und ergänzend geplanten Nutzung als Wohnbaufläche.

Er widerspricht den übergeordneten regionalplanerischen Planvorgaben somit nicht, sondern fügt sich mit seinen Darstellungen entsprechend den Leitvorstelllungen des § 1 Abs. 3 ROG in die Gegebenheiten und Erfordernisse, dargestellt im Regionalplan als maßgeblicher Raumordnungsplan ein. Der beabsichtigten Bebauungsplanänderung steht der rechtskräftige Flächennutzungsplan somit nicht entgegen.

4 Konzept und Inhalte der beabsichtigten Änderung

4.1 Plankonzept

Mit dem am 12.1.1973 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 27y, Kennwort „Lilienthalstraße“, wurde ein Wohngebiet für eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Der gültige Bebauungsplan wird mit seinen Darstellungen und Festsetzungen seiner städtebaulich ordnenden Funktion nach wie vor im Wesentlichen gerecht. Im vorliegenden Änderungsbereich soll jedoch eine ergänzende Bebauung für ein besonderes Wohnangebot geschaffen werden. Konkret ist vorgesehen, im Gebiet fünfzehn neue Wohneinheiten als ambulant betreute Pflegegruppen mit Versorgungssicherheit zu schaffen. Diese sollen in Form einer baulichen Ergänzung im Anschluss an den Gebäudebestand mit ein bis vier Vollgeschossen entstehen. Zu diesem Zweck soll der Bauteppich im südwestlichen Bereich des Plangebietes unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens um bis zu ca. 20 m nach Süden ausgeweitet werden.
Die bislang im südwestlichen Bereich bestehende Garagenanlage wird überplant. Stattdessen werden am westlichen, nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes Flächen für Stellplätze konkret ausgewiesen bzw. ergänzt.
Durch diese Anordnung und die ergänzende Bebauung wird im zentralen südlichen Bereich des Plangebietes ein von den umliegenden Straßen abgeschirmter Innenhof geschaffen.



Da durch die Erweiterungsmöglichkeiten aufgrund der Ausdehnung des überbaubaren Bereiches in dem vorgesehenen Maß in der konkreten Örtlichkeit keine entscheidende Ortsbildveränderung zu erwarten ist, wird diese Änderung als vertretbar eingestuft.

Im übrigen Bereich des Plangebietes mit bereits bestehender Bebauung wird der Bauteppich, nur soweit erforderlich, an die vorhandene Bebauungssituation angepasst und damit teilweise geringfügig geändert.

4.2 Inhalte der Planung

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das im Änderungsentwurf ausgewiesene Plangebiet ist im bisher gültigen Bebauungsplan fast vollständig als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Der südliche Rand ist Teil eines sich nach Süden fortsetzenden allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO. Mit der vorliegenden Planänderung wird auch dieser südliche Rand dem reinen Wohngebiet zugeordnet und damit eine einheitliche Gebietsfestsetzung gewählt. Ein reines Wohngebiet dient dem Wohnen. Gemäß § 3 BauNVO sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden mit dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen und werden auch für die vorliegende Planänderung nicht vorgesehen.
Die Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27y, rechtskräftig seit dem 12.1.1973, wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1968 getroffen. Insofern ergeben sich Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten, als dass neben den ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.
Zudem wurde in der BauNVO 1990 klarstellend § 3 Abs. 4 aufgenommen, welcher besagt, dass zu den nach § 3 Abs. 2 zulässigen Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die ergänzend geplante Nutzung fügt sich somit in den gesetzten Rahmen ein.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27y getroffenen Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung werden im Wesentlichen unverändert übernommen. Damit bleibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit der gemäß § 17 Abs. 4 BauNVO für ein reines Wohngebiet zulässige Höchstwert bestehen.
Der ursprüngliche Bebauungsplan ist auf Grundlage der Baunutzungs-verordnung von 1968, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt worden. Damit waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.
Mit der jetzigen Planänderung greift für die Grundflächenzahl die BauNVO von 1990, welche eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Einschließlich der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird die mögliche Grundstücksversiegelung damit auf maximal 60 % begrenzt.
Die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) bleibt mit 1,1 unverändert bestehen. Darüber hinaus gibt der Bebauungsplan Nr. 27 y für einzelne Gebäudeabschnitte die jeweils vorgesehene Geschosszahl mit vier bis sechs Vollgeschossen zwingend vor.
Diese Regelung bleibt unverändert und wird auch für die ergänzende Bebauung aufgenommen. Es ist vorgesehen, die ergänzende Bebauung mit zum Bestand abnehmender Geschosszahl ebenfalls gestaffelt mit ein bis vier Vollgeschossen zu realisieren. Die jeweils vorgesehene Geschosszahl wird daher auch für den erweiterten Bauteppich konkret als zwingend festgesetzt um damit das Gesamterscheinungsbild der Siedlung zu erhalten.

4.2.3 Bauweise und Baugrenzen

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine offene Bauweise nur für Hausgruppen fest. Bei einer offenen Bauweise darf gemäß § 22 BauNVO die Länge der Hausform höchstens 50 m betragen. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet weist jedoch bereits eine darüber hinaus gehende Gebäudelänge auf. Die ergänzend geplante Bebauung soll unmittelbar an das vorhandene Gebäude anschließen und dieses somit nochmals erweitern. Aus diesem Grund wird für das vorliegende Plangebiet keine Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Bauordnung NRW ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Die überbaubare Fläche im Plangebiet wird im südwestlichen Bereich um bis zu ca. 20 m nach Süden verlängert. Die Tiefe des Bauteppichs wird unter Berücksichtigung des konkret geplanten Bauvorhabens mit unterschiedlichen Breiten zwischen 9 m und 24,5 m festgesetzt.
Durch diese Änderung wird eine verbesserte Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht, ohne dabei die aus städtebaulicher Sicht notwendige Ordnung zu stören.
Im übrigen Bereich des Plangebietes bleiben die Baugrenzen fast unverändert bzw. werden im Einzelfall lediglich geringfügig an die tatsächlich entstandene Situation angepasst.

4.2.4 Örtliche Bauvorschrift / Baugestaltung

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt für das Plangebiet keine örtliche Bauvorschriften fest. Jedoch wurde die zulässige Dachform auf die Errichtung von Gebäuden mit Flachdach beschränkt, ohne dass diese Festsetzung weiter konkretisiert wurde.
Das Stadtbild wird in besonderem Maße durch das Erscheinungsbild der Dachlandschaft geprägt. Speziell bei der Dachform ist der Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude und den Charakter des Straßenzuges erheblich.
Die ergänzend vorgesehene Bebauung soll daher ebenfalls mit einem Flachdach bzw. flach geneigten Dach errichtet werden, um das derzeit einheitliche Gesamtbild dieses Siedlungsbereiches zu erhalten.
Regelungen der Dachform sind keine städtebaulichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern durch örtliche Bauvorschrift auf landesrechtlicher Grundlage des Bauordnungsrechts zu treffen.
Für das vorliegende Plangebiet wird daher durch örtliche Bauvorschrift gemäß § 86 BauO NRW festgesetzt, dass die Dächer der baulichen Anlagen als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Dachneigung zwischen 0 -10 ° herzustellen sind.
Damit ist sichergestellt, dass sich die ergänzend geplante Bebauung an die vorhandene Bebauungsstruktur anpasst und ein geschlossenes Siedlungsbild erhalten bleibt.

4.2.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die nach Landesbauordnung NRW notwendigen Stellplätze und Garagen sind auf den Bedarf auslösenden Baugrundstücken selbst unterzubringen. Für das vorliegende Plangebiet wurden die erforderlichen Flächen für Stellplätze im

ursprünglichen Bebauungsplan konkret festgesetzt. Damit sind solche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb dieser dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Diese Regelung soll unverändert Bestand haben.
Mit der Planänderung werden im südwestlichen Bereich vorhandene Garagen teilweise überplant. Im Gegenzug werden am westlichen, nördlichen und östlichen Rand vorhandene Stellplatzflächen ausgeweitet bzw. neu ausgewiesen, um den bestehenden Bedarf im Gebiet zu decken.

4.2.6 Verkehrsflächen (Straßen, Fuß- u. Radwege)

Der ursprüngliche Bebauungsplan setzt angrenzend zum Plangebiet Straßenverkehrsflächen fest. Im Änderungsbereich selbst sind dagegen keine Verkehrsflächen festgesetzt. Die bisherigen Planvorgaben zu Verkehrsflächen bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27y, Kennwort „Lilienthalstraße“ somit unberührt.

4.2.7 Emissionen / Immissionen

Da es sich bei den angrenzend verlaufenden Straßenzügen (Lilienthalstraße, Ulmenstraße bzw. Zeppelinstraße) um Anlieger- bzw. Wohnsammelstraßen mit nur wenig Verkehrsaufkommen handelt, sind von Seiten des motorisierten Quell- und Zielverkehrs für das Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen oder unzumutbare Immissionsbelastungen zu erwarten.
Sonstige zu berücksichtigende Emissionsquellen sind nicht bekannt, sodass keine Festsetzungen zu Immissionen im Bebauungsplan getroffen werden.

4.2.8 Altlasten, Bau- und Bodendenkmäler, Kampfmittel

Altlasten
Der Stadt Rheine liegen keine Verdachtsmomente vor, dass im Plangebiet Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte) vorhanden sind (vgl. Altlastenverzeichnis der Stadt Rheine und des Kreises Steinfurt).

Bau- und Bodendenkmäler
Auch Bau- und Bodendenkmäler befinden sich, nach derzeitigem Kenntnisstand, nicht im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung. Sicherheitshalber wird allerdings folgender Hinweis in das Planwerk aufgenommen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)."

Kampfmittel
Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge liegen nicht vor, so dass eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen – nach derzeitigem Erkenntnisstand – nicht erforderlich ist. Demnach ist zunächst

davon auszugehen, dass das zur Bebauung anstehende Areal kampfmittelfrei ist.
Da ein Kampfmittelvorkommen niemals völlig ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.2.9 Schutzgebiete

Der Änderungsbereich tangiert weder Überschwemmungsgebiete noch Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete. Es bestehen keine gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteile sowie naturnahe bzw. ökologisch bedeutsame Landschaftsstrukturen oder -elemente.

4.2.10 Ver- und Entsorgung/Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Änderungsinhalte wird nicht in das vorhandene Erschließungssystem eingegriffen. Die bestehenden technischen Infrastruktureinrichtungen sind ausreichend, um das Gebiet auch für die Zukunft ver- und entsorgen zu können. Für die ergänzend vorgesehene Bebauung ist der Anschluss an vorhandene Anlagen möglich.

4.2.11 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar angrenzend verlaufende Lilienthalstraße im Norden, die Zeppelinstraße im Westen und die Ulmenstraße im Osten verkehrlich erschlossen und an das weiterführende Straßennetz angebunden.

5 Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung

Eingriffsregelung
Das Plangebiet ist Teil der Ortslage von Rheine, vollständig von Bebauung umgeben und in wesentlichen Teilen auch selbst bebaut. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden (s.a. Kap. 6.1).
Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.
Das Plangebiet umfasst einen ca. 4.890 qm großen innerörtlichen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 1.960 qm. Der o.g. Schwellenwert wird nicht erreicht. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.
Von der Eingriffsregelung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind jedoch nur städtebauliche Eingriffe befreit. Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützten Schutzgütern sind dagegen auszugleichen.

Im vorliegenden Fall wurden im ursprünglichen Bebauungsplan jedoch keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Mit der Planänderung werden lediglich bereits bislang als Baugebiet festgesetzte Teile des Ursprungsplanes überplant.

Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Wenn sichere Rückschlüsse für das Fehlen geschützter Arten vorliegen oder allgemeine Erkenntnisse bestehen, dass potenziell vorkommende Arten durch das Vorhaben nicht betroffen sind, ist jedoch keine Bestandserfassung erforderlich.
Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet überwiegend randlich Gehölzstrukturen vorhanden. Diese hätten jedoch, da grünordnerische Festsetzungen im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen wurden, unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine, jederzeit beseitigt werden können.
Mit der Planung wird die überbaubare Fläche um bis zu ca. 20 Meter nach Süden erweitert. Dadurch werden, neben Garagen bzw. Stellflächen und deren Zufahrtsbereichen sowie Rasenflächen, zum Teil auch Bäume und Sträucher überplant, die potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogelarten sein können, die dem Artenschutz unterliegen. Mit Umsetzung der Planung ist von deren zumindest teilweisen Beseitigung auszugehen. Durch die Beseitigung von Bäumen (mit Baumhöhlen) und durch Umbaumaßnahmen /Abbrucharbeiten am Gebäudebestand können zudem Fledermausquartiere betroffen sein.
Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel daher sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nur im Zeitraum vom 1.10 bis zum 28.2) stattfinden. Die Bäume (ab einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm) sind unmittelbar vor der Rodung auf Baumhöhlen und Nistplätze zu untersuchen. Bei Befund sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde Nistkästen im räumlichen Zusammenhang anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Die Rodung ist dann erst nach Abschluss der Winterruhe bzw. der Jungenaufzucht durchzuführen. Gleiches gilt vor Arbeiten an Gebäudefassaden bzw. vor Abbrucharbeiten (s. Anlage).

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sind Konflikte i. S. d. § 44 (1) BNatSchG nicht zu erwarten und die beabsichtigte Bebauungsplanänderung ist aus artenschutzrechtlicher Sicht als unproblematisch einzustufen.

6 Hinweise zum Planverfahren

6.1 Hinweise zum beschleunigten Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.
Gemäß § 13 a BauGB kann die Stadt einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
  a) weniger als 20.000 m²
  b) 20.000 bis weniger als 70.000 m² , wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden somit insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.
Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.890 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 27y. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Baugebiet festgesetzten Bereich. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Rheine vollständig von Bebauung umgeben und selbst im Wesentlichen bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.
Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.
Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.
Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, d.h. es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von diesen Vereinfachungsmöglichkeiten gegenüber dem sogenannten Normalverfahren wird im Rahmen der Durchführung des Verfahrens Gebrauch gemacht.

6.2 Verfahrensübersicht – Ablauf und Daten

Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB + Beschluss zur Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB .V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB	
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses und des Beschlusses zur Offenlage	
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Beratung der Stellungnahmen und Beschluss über Abwägungsempfehlungen/Satzungsbeschluss im Rat	
Rechtskraft	**Nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

6.3 Ergänzende Feststellungen zu den Kosten des Verfahrens

Der Stadt Rheine entstehen durch diesen Bebauungsplan keine Kosten. Sowohl die per Richtlinie festgelegten Planungskosten wie auch die notwendigen Bekanntmachungskosten obliegen dem Vorhabenträger. Analog dem Verfahrenstand des Bebauungsplanes werden entsprechende öffentlich rechtliche Verträge mit dem Vorhabenträger geschlossen bzw. die notwendigen Regelungen in den städtebaulichen Vertrag übernommen; in diesen Verträgen werden die Kostendeckung, Durchführung und weitere Details geregelt. Insofern bedarf es keiner besonderen Maßnahmen vonseiten der Stadt Rheine.

Rheine, …….
Stadt Rheine
Der Bürgermeister

Im Auftrag

_____
Martin Dörtelmann
Städt. Oberbaurat

7 Anlage

1. Artenschutzprüfung (ASP)

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Stadt Rheine, Änderung B-Plan Nr. 27y, Kennwort Lilienthalstraße

Plan-/Vorhabenträger (Name): Schomaker Bau GmbH,Dörpen Antragstellung (Datum): 27.02.2017

Bebauungsplanänderung, Ausweisung zusätzlicher überbaubarer Bereiche. Damit verbunden ist die Beseitigung von Gehölzen (Bäume und Sträucher), damit verbunden die Beseitigung potentieller Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen

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? ☒ ja ☐ nein

Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.

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)? ☐ ja ☒ nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: 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 Lebens stätten 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.

Siehe beigefügte Erläuterungen

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ☐ ja ☐ nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ☐ ja ☐ nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ☐ ja ☐ nein

Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Arten- schutzinteresse 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.

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

☐ 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)

☐ 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“:

☐ Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.

Bearbeitungsstand: 24.2.2017
Rheine_Lilienthalstra_ASP_24.2.2017.doc

Rheine: Stadt Rheine, B-Plan Nr. 27 y, Kennwort „Lilienthalstraße“, 3. Änderung, – Protokoll Artenschutzprüfung (ASP)
Textliche Erläuterungen zur Anlage 2, Stufe II

1. Gesetzliche Grundlagen

Im Bundesnaturschutzgesetz, Stand 2010, sind die artenschutzrechtlichen Belange im §44 geregelt. Im §45 sind die Ausnahmetatbestände geregelt. – In das BNatSchG 2010 ist der Stand des Bundesnaturschutzgesetzes 12/2008 („Kleine Novelle“) übernommen worden. Zu betrachten sind die Europäischen Vogelarten, die Arten nach FFH – Anhang –I V.

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten:
1) wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2) wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
Wenn einer oder mehrere Verbotstatbestände erfüllt werden ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.
Die Prüfung im Rahmen der SAP ist durchzuführen für:

- Das Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten
- Das Tötungsverbot
- Das Störungsverbot

Nach §44 (5) BNatSchG (Verhältnis zum Baurecht) tritt bei Vorhaben im Sinne des § 18 (2) BauGB das Verbot nach §44 (1) 1. BNatSchG nicht ein, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten werden kann. Dies betrifft die FFH – Anhang - IV-Arten, die europäischen Vogelarten und die in einer Rechtsverordnung nach §54 (1) 2. (besonderer Schutz für gefährdete Arten) geschützt sind. Gleiches gilt für Pflanzenarten nach FFH-Anhang-IV-Arten, Buchstabe b. Sind anders besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffes bzw. Vorhabens kein Verstoß des Zugriffsverbotes vor.

Nahrungs- und Jagdhabitate fallen nicht unter den Verbotstatbestand (Urteil BVerwG 11.01.2001, 4C 6.00 I), es sei denn, diese sind essentiell.

Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt vor, wenn diese von den Individuen der betroffenen Art nicht mehr dauerhaft besiedelt werden können, oder wenn

49808 Lingen (Ems), Meppener Straße 104, Fon:+49 / 175 / 560 91 33, krueger.landschaftsarchitekten@t-online.de
49088 Osnabrück, Am Süntelbach 16, Fon:+49/541/589153, Fax:+49/541/589183,
Sparkasse Osnabrück BLZ: 26550105 Kto: 516120 Steuernummer: 61/124/00484 USt-IdNr.:DE232397034

die Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihre Funktion für die darin lebenden Individuen nur noch eingeschränkt wahrnehmen kann.
Für die nach Anhang IV FFH-Richtlinie geschützten Arten bzw. für die europäischen Vogelarten ist eine Ausnahme von den Verboten möglich, sofern das Vorhaben bzw. der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art begründbar ist. Darüber hinaus dürfen keine zumutbaren Alternativen zur Verfügung stehen und der aktuelle Erhaltungszustand der europäischen Vogelarten sowie der günstige Erhaltungszustand der nach FFH-Richtlinie Anhang IV Arten müssen trotz des Eingriffs gewährleistet sein.

2. Beschreibung der geplanten Baumaßnahme / eingriffsrelevante Projektdarstellung Beschreibung des Plangebietes

Durch die Bebauungsplanänderung werden zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude und Nebenanlagen und durch Stellplatzanlagen baurechtlich ermöglicht.
Mit den zusätzlichen Versiegelungen ist die Beseitigung von Bäumen (Teilweise Brusthöhendurchmesser bis 40cm) und Sträuchern / Rabattenpflanzungen verbunden.
Diese von der Beseitigung betroffenen Gehölze sind potentielle Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von europäischen Vogelarten, die dem Artenschutz unterliegen.
Darüber hinaus können Bäume (mit Baumhöhlen) ab einem Brusthöhendurchmesser von 30cm als Fortpflanzungs- u. Ruhestätte von Fledermäusen fungieren, die ebenso dem Artenschutz unterliegen.

3. Auswirkungen / Massnahmen

Mit der Beseitigung von Bäumen u. Sträuchern werden die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von freibrütenden (im Gebüsch / Bäumen und bodennah) Brutvogelarten und Baumhöhlen besiedelnden Brutvögeln beseitigt.
Für die freibrütenden Arten stehen in angrenzenden Bereichen Ausweichquartiere mit gleicher Habitatsqualität zur Verfügung, so dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für diese Arten erhalten bleibt. Wenn Bäume mit Baumhöhlen betroffen sind und diese als Quartier von Höhlenbrütern dienen, sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) Nistkästen im räumlichen Zusammenhang anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Durch die Beseitigung von Höhlenbäumen können Fledermausquartiere beseitigt werden. Wenn dies zutrifft sind Fledermauskästen im räumlichen Zusammenhang als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzubringen.

Durch Umbaumaßnahmen / Abbrucharbeiten können die Fortpflanzungs- u. Ruhestätten von Gebäudebrütern und von Gebäude besiedelnden Fledermausarten betroffen sein. Vor Beginn dieser Arbeiten werden die betroffenen Gebäudeteile auf brutvögel u. Fledermäuse untersucht. Bei Befund werden die Arbeiten bis zum Abschluß der Winterruhe bzw. bis zum Ende der Jungenaufzucht verschoben, im räumlichen Zusammenhang werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Folgende Maßnahmen aus Sicht des Artenschutzes sind erforderlich:

- Rodung der Gehölze nur im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2.
- Überprüfung aller zu rodenden Bäume ab einem Bruthöhendurchmesser von 30cm auf Baumhöhlen.
- Werden Baumhöhlen festgestellt, ist zu überprüfen, ob diese Baumhöhlen als Fledermausquartier fungieren oder ob diese von Höhlenbrütern genutzt werden. Wenn besiedelte Höhlen festgestellt werden, sind in Abstimmung mit der Fachbehörde (Unteren Landschaftsbehörde) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Sollten überwinternde Fledermäuse angetroffen werden, ist die Baumrodung bis zum Abschluß der Winterruhe aufzuschieben, auch dann sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Dies hat in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu erfolgen.
- Vor Arbeiten an Gebäudefassaden bzw. vor Abbrucharbeiten sind die betroffenen Bauteile auf Gebäudebrüter und auf Fledermäuse zu untersuchen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluß der Winterruhe bzw. bis zum Abschluß der Jungenaufzucht aufzuschieben, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind dann vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Verbot der Zerstörung von Ruhe- und/ oder Fortpflanzungsstätten:
Durch die Umsetzung der Bebauungsplanänderung können die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln und Fledermäusen beseitigt werden.
Da im räumlichen Zusammenhang für Brutvogelarten Ausweichquartiere zur Verfügung stehen bzw. für Höhlenbrüter Nistkästen u. für Fledermäuse Fledermauskästen angebracht werden, bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten, somit wird der Verbotstatbestand nicht erfüllt.

Tötungsverbot:
Da die Rodungsarbeiten der Gehölze im Zeitraum vom 1.10. bis 28.2. und nur tagsüber erfolgen, werden Brutvögel nicht getötet. Fledermäuse werden nicht getötet, da Baumhöhlen und Gebäude auf Fledermausbesatz / Gebäudebrüter überprüft werden und bei Befund die Baumfällung / Gebäudeabbruch aufgeschoben wird.

Störungsverbot:
Da die Bauarbeiten nicht nachts erfolgen, werden Brutvögel und Fledermäuse nicht gestört.

Fazit:
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden für Brutvögel und Fledermäuse nicht erfüllt, wenn die o. a. Maßnahmen durchgeführt und mit der Fachbehörde abgestimmt werden.

Aufgestellt: Lingen (Ems), Februar 2017
Bearbeiter: Dipl. – Ing. (FH) Hans-Michael Krüger, Freischaffender Landschaftsarchitekt