



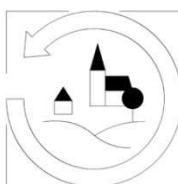
# Stadt Büren

## Ortsteil Weine

### 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kirchweg“

Begründung Satzungsfassung

Stand: Juni 2017



Büro für Stadtplanung, Dorferneuerung und Architektur  
**Dipl.-Ing. Lothar Beltz**  
**Architekt + Stadtplaner**

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279  
E-Mail: ArchBeltz@gmx.de www.beltz-architekt-stadtplaner.de

Auftraggeber: Oliver Jungmann  
Dorfstraße 37  
33142 Büren-Weine

Bearbeitung: Büro für Stadtplanung, Dorferneuerung  
und Architektur  
Dipl.-Ing. LOTHAR BELTZ  
Sternstraße 50  
34414 Warburg  
Tel.: 05641-1784, Fax: 05641-8279  
archbeltz@gmx.de  
[www.beltz-architekt-stadtplaner.de](http://www.beltz-architekt-stadtplaner.de)

Bearbeiter/innen: Dipl.-Ing. Lothar Beltz  
Dipl.-Geogr. M. Theresia Herbold

# **INHALT**

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einführung</b>   | <b>01</b> |
|          | 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung                   | 01        |
|          | 1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes                      | 02        |
| <b>2</b> | <b>Planungsrechtliche Situation</b>                           | <b>02</b> |
|          | 2.1 Flächennutzungsplan                                       | 02        |
|          | 2.2 Bebauungsplan   | 02        |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung der Bestandssituation</b>                     | <b>03</b> |
|          | 3.1 Stadträumliche Einbindung                                 | 03        |
|          | 3.2 Bebauung und Nutzung                                      | 03        |
|          | 3.3 Eigentumsverhältnisse                                     | 03        |
|          | 3.4 Erschließung  | 04        |
|          | 3.5 Ver- und Entsorgung                                       | 04        |
|          | 3.6 Mensch, Natur und Landschaft                              | 04        |
| <b>4</b> | <b>Städtebauliche Planungsziele</b>                           | <b>04</b> |
| <b>5</b> | <b>Inhalte der Planung / Planungsrechtliche Festsetzungen</b> | <b>05</b> |
| <b>6</b> | <b>Artenschutz</b>  | <b>06</b> |
| <b>7</b> | <b>Anhang</b>   |           |

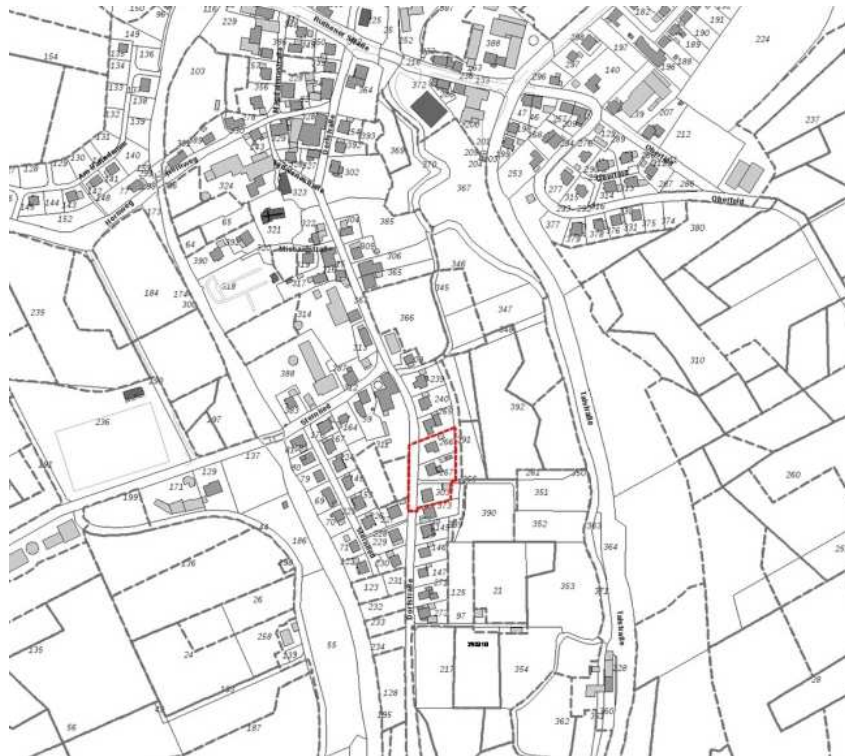
## 1 Einführung

### 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Auf dem Grundstück der Dorfstraße 37 im Ortsteil Weine besteht die Absicht, einen Balkon anzubauen. Für dieses Vorhaben muss die überbaubare Fläche in diesem Bereich vergrößert werden. Städtebaulich gesehen ist die Erweiterung des Baufensters nördlich der Stichstraße sinnvoll, um die dortige einstöckige Bebauung zu verdichten. Südlich der Stichstraße ist eine zweistöckige Bebauung festgesetzt. Die Erweiterung erfolgt Richtung Süden, so dass die Möglichkeit der Nutzung von Solarenergie verbessert wird.

Der Rat der Stadt Büren hat in seiner Sitzung am 26.01.2017 beschlossen, die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kirchweg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a (1) BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.



Lage des Geltungsbereiches im Ortsteil Weine (unmaßstäblich, Geodatenportal NRW)

Die Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) oder nach Landesrecht.

Im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kirchweg" wird jedoch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung vorgenommen.

## **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Ortsteil Weine der Stadt Büren. Er umfasst drei Grundstücke, die direkt an der Dorfstraße (Nr. 35, 37, 39) liegen. Die Dorfstraße führt durch den gesamten Ortsteil als Erschließungsstraße. Der Geltungsbereich liegt im südlichen Bereich der Ortschaft Weine, die sich weiter nördlich östlich und westlich der Alme erstreckt.

Der Geltungsbereich wird im Westen von der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße begrenzt. Nördlich und südlich grenzen weitere Wohnbauflächen an den Geltungsbereich. Im Osten begrenzen die Grundstücksgrenzen den Geltungsbereich.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Weine, Flur 1, Nr. 266, 267, 303 und Teilbereiche von 268 sowie Flur 2, Teilbereiche von 367 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,4 ha.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Büren ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### **2.2 Bebauungsplan**

Im gültigen Bebauungsplan Nr. 1 „Am Kirchweg“ in Büren ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die angrenzenden Grundstücke nördlich und südlich sind ebenfalls Allgemeines Wohngebiet, der Bereich westlich der Dorfstraße ist als Dorfgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.



Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kirchweg" soll auf dem Flurstück 267 die Baugrenze erweitert werden, so dass die überbaubare Grundstücksfläche vergrößert wird. Somit wird das Vorhaben, auf dem Grundstück Dorfstraße 37 einen Balkon anzubauen planungsrechtlich abgesichert.

### **3 Beschreibung der Bestandssituation**

#### **3.1 Stadträumliche Einbindung**

Die Grundstücke im Planungsbereich Dorfstraße 35, 37 und 39 sind in das Dorfgebiet eingebundene Wohngrundstücke. Insgesamt bietet die Bebauung an der Dorfstraße ein einheitliches dorftypisches Bild.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit, bestehende Gebäude zu erweitern, planungsrechtlich gewährleistet werden. Im konkreten Fall ist die Errichtung eines über die bisher festgesetzte Baugrenze ragenden Balkons vorgesehen.

#### **3.2 Bebauung und Nutzung**

Der Geltungsbereich umfasst zum Einen die Grundstücke mit Wohnbebauung sowie zum Anderen die Straßenverkehrsflächen.

Die Wohngebäude auf den Grundstücken 35 und 37 sind eingeschossig, auf dem Grundstück 39 zweigeschossig. Die Gärten sind als Hausgärten angelegt mit Blumenbeeten, Ziersträuchern und wenigen solitär stehenden Gehölzen.

Die Straßenverkehrsfläche ist die Dorfstraße, die den Ortsteil von Norden nach Süden erschließt. Davon zweigt zwischen Hausnummer 37 und 39 ein Wirtschaftsweg Richtung Osten ab, der als Sackgasse endet.

#### **3.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen des Änderungsbereiches befinden sich in Privateigentum. Die Straßenverkehrsflächen sind öffentlich.



### **3.4 Erschließung**

Das Änderungsgebiet liegt an der Dorfstraße, die den Ortsteil Weine erschließt. Eine Anbindung über die Kreisstraße 78 erfolgt an die L 637 im Osten und die L 776 weiter westlich.

### **3.5 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Trink- und Löschwasser ist über die Anbindung an das örtliche Leitungsnetz gesichert.

### **3.6 Mensch, Natur und Landschaft**

Die zu überplanende Fläche stellt eine dörflich geprägte Wohnbebauung dar. Die Umgebung ist ebenfalls dörflich geprägt. Westlich der Dorfstraße liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Freiflächen der Grundstücke sind als Hausgärten mit überwiegenden Ziersträuchern und -bäumen genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt das Almetal mit einer ausgeprägten Grünlandstruktur an. Die Ortschaft Weine ist umgeben von dem Landschaftsschutzgebiet "Alme- und Afteau".

Auf den Wohnbaugrundstücken wurde kein Vorkommen einer geschützten Tier- oder Pflanzenart nachgewiesen.

Die zu erwartende Erweiterung der Bebauung fügt sich in das dörfliche Siedlungsbild ein.

## **4 Städtebauliche Planungsziele**

Die Erweiterung der überbaubaren Fläche im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist unter dem Aspekt der Innenverdichtung eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme.



## **5 Inhalte der Planung / Planungsrechtliche Festsetzungen**

Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kirchweg" handelt es sich um eine unselbstständige Änderung. Gegenüber der 2. Änderung wurde die Planzeichnung überarbeitet. Im übrigen gelten die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kirchweg" vom 12.11.1986 weiter. Die 3. Änderung bezieht sich lediglich auf die Baugrenze auf dem Flurstück 267 der Flur 1 der Gemarkung Weine. Mit der Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück Dorfstraße 37 auf die komplette Breite des Flurstückes, wie auch bei den nördlich gelegenen Flurstücken, erweitert.

### **Bauweise und Baugrenzen**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenze darf durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden.



## 6 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu prüfen, ob der Erhaltungszustand artenschutzrechtlich relevanter Arten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG verschlechtert oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden.

Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde über das Naturschutz-Fachinformationssystem NRW des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV)<sup>1</sup> überprüft.

Nach dem Fachinformationssystem NRW der LANUV besteht **kein Nachweis** planungsrelevanter Arten für das Plangebiet.

Zur Überprüfung, ob das Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten ist, hat das LANUV NRW für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von „planungsrelevanten Arten“ getroffen.

Mit Hilfe dieses Naturschutz-Fachinformationssystems NRW werden die **potenziell vorkommenden** planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4417 (Büren) selektiert. Eine weitergehende Auswahl erfolgt über die vorhandenen Lebensräume, hier Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude. Für dieses Messtischblatt werden für die im Planungsraum vorkommenden Lebensräume insgesamt 18 Arten als planungsrelevant genannt (siehe Anhang). Unter den Tierarten sind 4 Fledermausarten und 14 Vogelarten, es wird keine Pflanzenart genannt.

Die potentiell mit einem Hauptvorkommen vorkommenden Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus sind Gebäudefledermausarten, die im Siedlungsbereich parkartige Gehölzbestände zur Jagd aufsuchen. Der Änderungsbereich bietet für diese Arten keine geeigneten Habitatstrukturen.

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten dieser Gebäudefledermausarten sollten jedoch vor Bauarbeiten an Gebäuden diese auf die Besiedlung durch Fledermäuse überprüft werden.

---

<sup>1</sup> LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) (2010): @LINFOS – Landschaftsinformationssammlung. <http://www.gis.nrw.de/osirisweb/viewer/viewer.htm>, zuletzt abgerufen am 07.06.2013.

Für die potentiell vorkommenden Vogelarten Mehlschwalbe und Rauchschwalbe bietet der Änderungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen. Die Rauchschwalbe nutzt Gebäude mit Einflugmöglichkeit in der bäuerlichen Kulturlandschaft. Die Mehlschwalbe baut ihre Lehnester an den Außenwänden der Gebäude an der Dachunterkante von freistehenden, großen und mehrstöckigen Einzelgebäuden. Bei der Ortsbesichtigung des Änderungsbereiches sind keine Nester von Mehlschwalben festgestellt worden.

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten der Mehlschwalbe sollten jedoch vor Bauarbeiten an Gebäuden diese auf Mehlschwalbennester überprüft werden.

Für die weiteren potentiell vorkommenden Vogelarten Turmfalke, Waldkauz und Schleiereule bietet der Geltungsbereich keine geeigneten Habitatstrukturen.

**Somit ist davon auszugehen, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Kirchweg" keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen auf planungsrelevante Arten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-5 BNatSchG zu erwarten sind.**

Die Bearbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Am Kirchweg“ erfolgt durch das Planungsbüro BELTZ, Architekt und Stadtplaner, Sternstraße 50, 34414 Warburg, Tel. / Fax. (05641) 1784 / 8279, E-Mail: [ArchBeltz@gmx.de](mailto:ArchBeltz@gmx.de).

Warburg, im Juni 2017

*Maria Theresia Herbold*

---

Dipl.-Geogr. Maria Theresia Herbold

Büren, den \_\_\_\_\_

.....  
Bürgermeister



## 7 Anhang

### Planungsrelevante Arten für das Messtischblatt 4417

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4417

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude.

| Art                              |                       | Status                                     | Erhaltungszustand in NRW (KON) | Erhaltungszustand in NRW (ATL) | Bem. | Gaert  | Gebaeu |
|----------------------------------|-----------------------|--|--------------------------------|--------------------------------|------|--------|--------|
| Wissenschaftlicher Name          | Deutscher Name        |  |                                |                                |      |        |        |
| <b>Säugetiere</b>                |                       |  |                                |                                |      |        |        |
| <i>Eptesicus serotinus</i>       | Breitflügelfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G↓                             | G↓                             |      | Na     | FoRu!  |
| <i>Nyctalus noctula</i>          | Abendsegler           | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                              | G                              |      | Na     | (Ru)   |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus       | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                              | G                              |      | Na     | FoRu!  |
| <i>Plecotus auritus</i>          | Braunes Langohr       | Nachweis ab 2000 vorhanden                 | G                              | G                              |      | Na     | FoRu   |
| <b>Vögel</b>                     |                       |  |                                |                                |      |        |        |
| <i>Accipiter gentilis</i>        | Habicht               | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | G↓                             |      | Na     |        |
| <i>Accipiter nisus</i>           | Sperber               | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | G                              |      | Na     |        |
| <i>Alcedo atthis</i>             | Eisvogel              | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | G                              |      | (Na)   |        |
| <i>Asio otus</i>                 | Waldohreule           | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U                              | U                              |      | Na     |        |
| <i>Cuculus canorus</i>           | Kuckuck               | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U↓                             | U↓                             |      | (Na)   |        |
| <i>Delichon urbicum</i>          | Mehlschwalbe          | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U                              | U                              |      | Na     | FoRu!  |
| <i>Dryobates minor</i>           | Kleinspecht           | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | U                              |      | Na     |        |
| <i>Falco tinnunculus</i>         | Turmfalke             | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | G                              |      | Na     | FoRu!  |
| <i>Hirundo rustica</i>           | Rauchschwalbe         | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U↓                             | U                              |      | Na     | FoRu!  |
| <i>Passer montanus</i>           | Feldsperling          | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U                              | U                              |      | Na     | FoRu   |
| <i>Perdix perdix</i>             | Rebhuhn               | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S                              | S                              |      | (FoRu) |        |
| <i>Streptopelia turtur</i>       | Turteltaube           | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U↓                             | S                              |      | (Na)   |        |
| <i>Strix aluco</i>               | Waldkauz              | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | G                              |      | Na     | FoRu!  |
| <i>Tyto alba</i>                 | Schleiereule          | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G                              | G                              |      | Na     | FoRu!  |