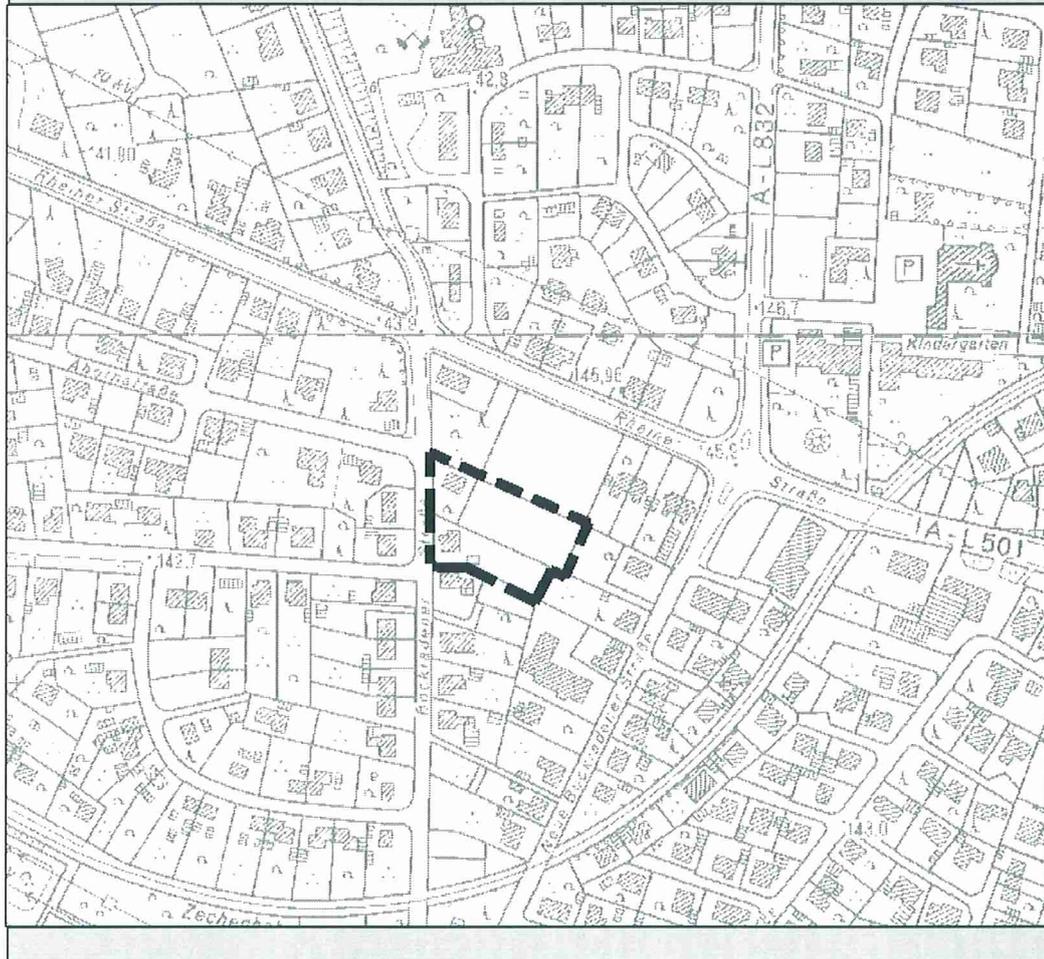


Begründung
zur 2. Änderung
des Bebauungsplans Nr. 14 "Neue Bockradener Straße"
der Stadt Ibbenbüren
(§ 13a BauGB)



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Neue Bockradener Straße"

der Stadt Ibbenbüren

(§ 13a BauGB)

Erstellt durch: SCHMELZER · Die Ingenieure
Am Sportzentrum 11
49479 Ibbenbüren
Tel.: 05451 / 9418-0
Fax: 05451 / 9418-99
post@schmelzer-ingenieure.de

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kerstin Rademacher

Projektnummer: 12-005

Ibbenbüren, 22.08.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	4
2	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	7
3	Einordnung in übergeordnete Planung	7
4	Inhalt der Bebauungsplanänderung	8
4.1	Bauliche Nutzung	8
4.2	Erschließung	10
4.3	Altlasten, Kampfmittel	11
4.4	Denkmalschutz	11
4.5	Bodenordnung	12
4.6	Immissionsschutz	12
4.7	Natur und Landschaft	12
4.8	Artenschutz	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Gegenüberstellung der Bebauungsplanänderung	8
------------	---	---

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersicht über das Plangebiet	6
Abbildung 2:	Planerisches Konzept	9

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Artenschutzrechtlicher Beitrag
-----------	--------------------------------

1 Anlass und Ziel der Planung

Das ehemals als Bauhof genutzte Gelände der Fa. Börgel soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Ziel der 2. Bebauungsplanänderung ist die Schaffung neuer Wohnflächen durch Nachverdichtung. Im Änderungsbereich ist vorgesehen, ein zweigeschossiges Wohn- und Praxisgebäude mit eigener Zuwegung und zugehörigen Parkplätzen zu errichten.

Das Stadtentwicklungsprogramm Ibbenbüren (Stadt Ibbenbüren, 2010) nennt wichtige Entwicklungsziele der Stadtentwicklung. Ein Großteil des Bedarfs an Wohnungsneubau soll demnach auf Bauplätzen in vorhandenen Siedlungsgebieten gedeckt werden. Ziel der 2. Bebauungsplanänderung ist eine Nachverdichtung innerhalb einer vorhandenen Siedlungsfläche. Bei der Umnutzung des bereits seit 25 Jahren brachliegenden Bauhofes handelt es sich daher um die Erfüllung eines städtebaulichen Oberziels.

Ein weiteres Ziel des Entwicklungsprogramms ist die Wahrung und Sicherung von Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet. Die Bereitstellung geeigneter Grundstücksflächen für Praxisräume zur zahnärztlichen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet erfüllt damit ein weiteres Entwicklungsziel der Stadtentwicklung. Ebenso sollen durch die Ausweisung geeigneter Bauflächen die Unternehmerzufriedenheit und die Attraktivität des Standortes Ibbenbüren insgesamt gefördert werden.

Der zu ändernde Bebauungsplanbereich befindet sich östlich der Bockradener Straße. Nördlich des Plangebiets grenzt ein Lebensmittelmarkt an, der durch die Rheiner Straße nach Norden erschlossen wird. Bestandteil der Bebauungsplanänderung sind die Flurstücke 114, 418, 419, 533 und 534. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 108. Der Änderungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von 3.830 m². Um die Bebauung der Flurstücke 418 und 419 vorzubereiten, wurde das ehemals mit einem Bürogebäude bestandene Flurstück 418 bereits freigemacht.

Es ist vorgesehen den Änderungsbereich attraktiv zu gestalten und sowohl Praxisgebäude als auch Stellplätze mit einer geeigneten Bepflanzung einzugrünen. Um einen individuellen Entwicklungsstil zu ermöglichen, wird in der Bebauungsplanänderung lediglich die

Firsthöhe festgelegt. Die Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Dachform und Dachneigung soll den individuellen Wünschen der Bauherren überlassen bleiben.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Neuordnung des Änderungsbereiches begrüßt, da hiermit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine kurzfristige Neuordnung eines ortsnahen Bereiches geschaffen wird und somit ein Beitrag im Sinne der Nachverdichtung im Innenbereich vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewährleistet wird.

Für die vorliegende Planung wird der § 13a BauGB angewendet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gilt das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Dies sind Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.03.2007 befasst sich mit Planungen die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, dessen geplante Erschließung geändert werden soll.

Entsprechend gilt für die geplante Bebauungsplanänderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Neue Bockradener Straße“ ein nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 durchzuführendes beschleunigtes Verfahren. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten auch für das beschleunigte Verfahren.

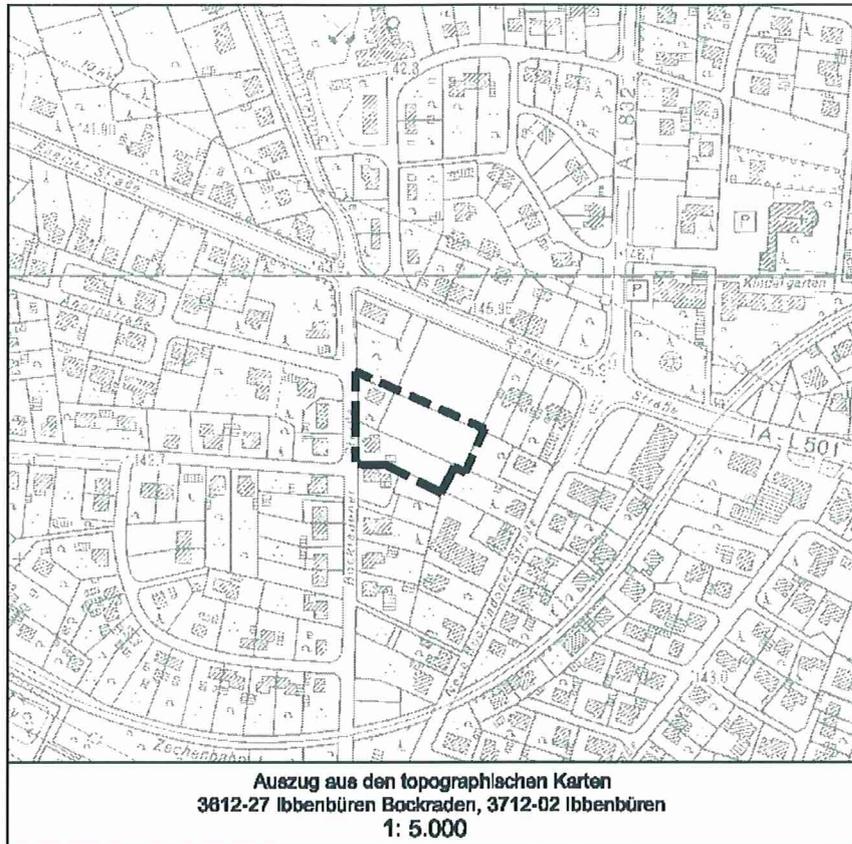


Abbildung 1: Übersicht über das Plangebiet

Im beschleunigten Verfahren bestehen folgende Vorgaben:

- Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann abgesehen werden (vgl. § 13 Abs. 3 BauGB).
- Die Grundfläche des Geltungsbereiches der Änderung liegt unter 20.000 m², so dass eine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem UVP-Gesetz entfallen kann.
- Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3(1) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) kann entfallen.

Im vorliegenden Fall werden die zuvor genannten gesetzlichen Regelungen angewendet. In einer Bürgerversammlung wird die Bebauungsplanänderung vorgestellt. Anschließend erfolgt die öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB.

Die Fläche der Bebauungsplanänderung beträgt 3.830 m². Eine Vorprüfung des Einzelfalles hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen ist erst bei einer Flächengröße von 20.000 m² erforderlich, sie kann damit entfallen.

Entsprechend den Vorgaben des § 13a (1) Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Zusätzlich anfallende Bodenversiegelungen sind nicht als Eingriffe in den Naturhaushalt zu werten, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, Alte Münsterstraße 16, 49477 Ibbenbüren eingesehen werden.

2 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ibbenbüren hat das beschleunigte Verfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans 14 „Neue Bockradener Straße“ nach § 13a BauGB eingeleitet.

Zum Änderungsbereich des Bebauungsplans gehören die Flurstücke 114, 418, 419, 533 und 534. Alle Flurstücke befinden sich in der Flur 108 der Stadt Ibbenbüren. Eine verkehrliche Anbindung des Quartiers erfolgt über die Bockradener Straße. Die für die Erschließung erforderliche Fläche wird über die Festlegung eines 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts im nördlichen Bereich der Flurstücke 418 und 419 gesichert. Für die Erreichbarkeit des Flurstückes 534 im Süden wird eine 3 m breite Trasse mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

3 Einordnung in übergeordnete Planung

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan (gültig seit dem 19.04.1978) weist im Änderungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 ebenfalls Wohnbauflächen aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

Die farbig gekennzeichneten Textstellen wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 19.09.2012.

Der Gebietsentwicklungsplan sieht im Bereich der Bebauungsplanänderung ebenfalls Wohnbausiedlungsbereich vor. Die vorgesehene Planänderung stimmt mit den Zielen des Gebietsentwicklungsplans überein.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

4.1 Bauliche Nutzung

Mit der 2. Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung des ehemaligen Bauhofgeländes geschaffen. Der Verfahrensbereich umfasst eine Fläche von 3.830 m².

Die gesamte Fläche wird als allgemeines Wohngebiet (WA) für eine zweigeschossige Bebauung (II), mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 ausgewiesen. Weiterhin legt die Bebauungsplanänderung eine offene Bauweise festgelegt. Die Firsthöhe ist auf maximal 11 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Mittelachse der privaten Zuwegung.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Bebauungsplanänderung

Bauliche Nutzung	BP 14	Änderung BP 14
allgemeines Wohngebiet Zahl der Vollgeschosse II Firsthöhe ≤ 11 m GFZ 0,6 GRZ 0,3	3.460 m ²	3.830 m ²
Ausweisung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL-Fläche)		346 m ²
Straßenverkehrsfläche	370 m ²	
	3.830 m ²	3.830 m ²

Das allgemeine Wohngebiet mit einer Gesamtgröße von 3.830 m² wird durch einen Privatweg erschlossen. Zu diesem Zweck werden auf einer Trasse von 346 m² Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen.

Die Begrenzung der Geschoszahl wird ebenso aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen, wie die Grundflächen- und Geschossflächenzahl (GRZ: 0,3 / GFZ: 0,6) und

die offene Bauweise. Insoweit werden die bisherigen Baurechte der Grundstückseigentümer diesbezüglich weitestgehend geschützt.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist demnach eine Bebauung auf 1.149 m² der Grundstücksfläche (GRZ) zulässig. Hinsichtlich der Geschossflächenzahl ist eine Bebauung von 2.298 m² Geschossfläche zulässig. Die zuvor genannten Maße der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Grundsätzlich kann durch die Errichtung von Nebenanlagen wie beispielsweise Straßenverkehrsflächen und Stellplätze für PKW die Grundflächenzahl von 0,3 um bis zu 50 % überschritten werden.

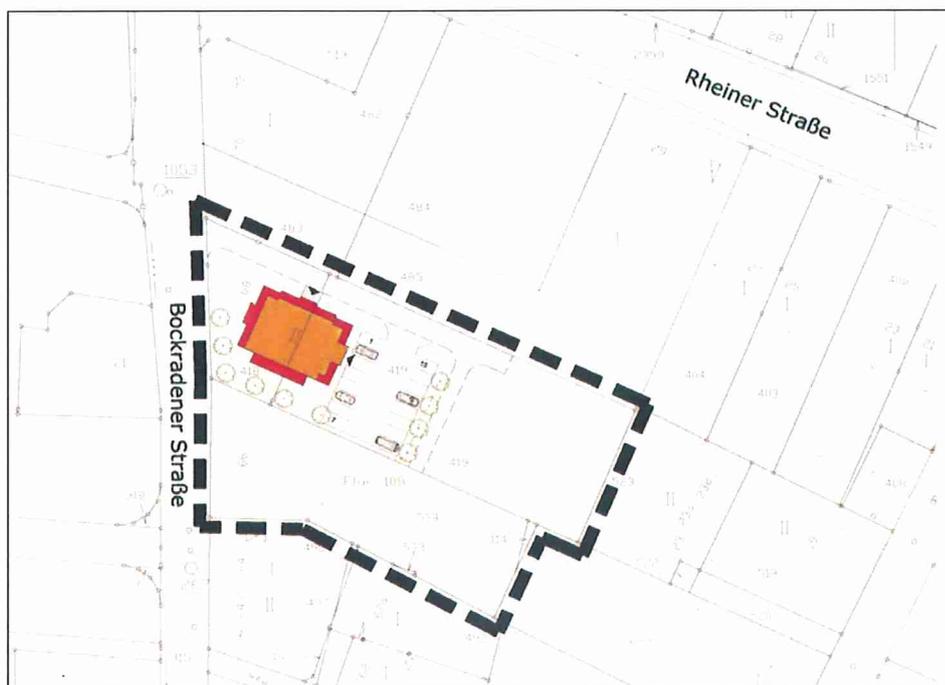


Abbildung 2: Planerisches Konzept

Weiterhin wird durch eine Baugrenze 2.630 m² zu bebauende Fläche festgesetzt. Die Baugrenze darf von Gebäuden nicht überbaut werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen können die Gebäude frei positioniert werden. Zur Bockradener Straße beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Flurstücksgrenze 4,0 m, zu den Flurstücken 485, 492, 498, 523 und zu der privaten Zufahrtsstraße beträgt der Abstand 3,0 m.

4.2 Erschließung

Um eine Erschließung des allgemeinen Wohngebietes zugunsten der Allgemeinheit sicherzustellen, werden auf der für die Zuwegung vorgesehenen Trasse Geh- Fahr- und Leitungsrechte ausgewiesen. Eine öffentliche Nutzung der Zuwegung ist nicht beabsichtigt. Die Erschließung des Änderungsbereiches an die Bockradener Straße erfolgt auf den Flurstücken 418 und 419 mit der Belastung einer 4,0 m breiten Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Um eine Erschließung des Flurstückes 534 zu sichern wird auf Flurstück 419 eine 3,0 m breite Trasse mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Die Flurstücke 418 und 419 werden durch das Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet. Begünstigte dieses Leitungsrechts sind die Eigentümer der Flurstücke 418, 419 und 534.

Im Anschlussbereich der Zuwegung an die Bockradener Straße werden die erforderlichen Sichtdreiecke eingehalten.

Um die Erreichbarkeit des Bebauungsplanbereiches für die Feuerwehr zu sichern entsprechen die Abmessungen der Zuwegung den Vorgaben von Bau O NRW und DIN 14090.

Im westlichen Teil des Flurstückes 419 werden für die Wohn- und Praxisgebäude auf ca. 330 m² Fläche 15 PKW-Stellplätze eingerichtet.

Da das Flurstück 418 als Bauhof mit Bürogebäude genutzt wurde, sind bereits Anschlüsse mit Versorgungsleitungen für Gas und Strom vorhanden. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans ist die Verlegung einer neuen Wasserleitung vorgesehen.

Die Stadt Ibbenbüren stellt mittelfristig die Kanalisation von Misch- auf Trennsystem um. Für den Anschluss der Gebäude und Flächen im Planbereich an die Kanalisation werden daher Schmutzwasser- und Niederschlagswasserleitungen getrennt verlegt. Der Hausanschluss für das ehemalige Bürogebäude wurde bereits abgetrennt. Um die Wasserversorgung herzustellen, ist eine neue Erschließung erforderlich.

Die farbig gekennzeichneten Textstellen wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 19.09.2012.



Um bei Tiefbauarbeiten Schäden und Unfälle an Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, ist auf erdverlegte Versorgungsleitungen zu achten. Schachtarbeiten in der Nähe von Versorgungseinrichtungen sind von Hand durchzuführen. Die Versorgungsträger (RWE Westfalen-Weser-Ems, Regionalzentrum Osnabrück, Tel. 0541-3160, Deutsche Telekom, Tel. 0251-78877-7620, Wasserversorgungsamt Tecklenburger Land, Tel. 05451-9000) sind nach Rücksprache gerne bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungsleitungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

In ihrer Stellungnahme teilt die RWE mit, dass ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz im Änderungsbereich des Bebauungsplans möglich ist. Um das zukünftige Versorgungsnetz zu planen, ist der RWE Westfalen-Weser-Ems rechtzeitig die Bauplanung mitzuteilen.

Im Planungsbereich befinden sich nach Aussagen der Telekom keine Telekommunikationslinien. Die Telekom weist darauf hin, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes etwa drei Monate vorher Baubeginn der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mitgeteilt werden sollten.

4.3 Altlasten, Kampfmittel

Der Bauhof der Firma Börgel wurde bereits 1984 in ein Gewerbegebiet verlagert. Damals wurde der gesamte Boden ca. 40 cm tief einschließlich der Oberbodenbeläge entsorgt worden. Nach Aussage von Bodenanalysen sind unterhalb von 40 cm keine Belastungen des Unterbodens feststellbar. Im Änderungsbereich des Bebauungsplans sind keine weiteren Bodenbelastungen bekannt.

Hinweise auf Kampfmittelgefährdung sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Sollten bei Durchführung der Erdarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen und verdächtige Gegenstände gefunden werden ist der Kampfmittelräumdienst zu verständigen (s. Hinweis Nr. 2).

Die farbig gekennzeichneten Textstellen wurden nach der öffentlichen Auslegung geändert durch Satzungsbeschluss vom 19.09.2012.

4.4 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. Weiterhin sind hier auch keine Bodendenkmäler bekannt. Sollten bei den Bauarbeiten Bodendenkmäler festgestellt werden, besteht eine Meldepflicht an das Amt für Bodendenkmalpflege und die Untere Denkmalbehörde der Stadt Ibbenbüren.

4.5 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen durch die Stadt Ibbenbüren sind nicht erforderlich. Über einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger ist geregelt, dass die mit der Änderung und Durchführung des Bebauungsplans verbundenen Kosten vom Vorhabenträger geleistet werden.

4.6 Immissionsschutz

Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung sind durch die Anlage des Wohn- und Praxisgebäudes nicht zu erwarten.

Für den bestehenden Bebauungsplan wurde der Lärmpegel an der Rheiner Straße ermittelt. Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegeln sind auf den Flurstücken 418 und 419 Schutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Zum Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes und zur Vermeidung oder Minderung der Einwirkungen sind bauliche Vorkehrungen zu treffen. Ausgerichtet an den ermittelten Lärmpegel ist, bei Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, zu allen Seiten des Gebäudes Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

4.7 Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 3.830 m². Damit ist zum einen weder eine Prüfung des Einzelfalles im Sinne des UVP-Gesetzes noch die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB erforderlich. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 genannten Schutzgüter wie FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Bei den Flurstücken 419 und 419 handelt es sich um einen ehemaligen Lagerplatz und Betriebshof. Das Grundstück stellt sich als Ruderalfläche mit einem Bewuchs aus Hochstauden und Gräsern da. In den südlichen und östlichen Randbereichen befindet sich ve-

reinzelt Jungaufwuchs. An der nordöstlichen Flurstücksgrenze wächst eine Hecke aus Birke, Hasel, Hartriegel und Schlehe. Auf dem Flurstück 533 befindet sich ein Wohngebäude mit umgebender privater Gartenfläche, auch die Flurstücke 534 und 114 werden als Gartenfläche genutzt.

Auf dem Flurstück 418 befand sich ein Bürogebäude, dass östlich und westlich mit je einem Baum eingegrünt war. An der nördlichen Flurstücksgrenze befand sich eine Weißdornhecke. Nach eingehenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen (s. Anlage 1) und Erteilung der Abbruchgenehmigung wurden sowohl Gebäude als auch Gehölze im Februar 2012 entfernt.

4.8 Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Auf diese Weise stellt der gesetzliche Artenschutz einen zentralen Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt dar.

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz stellt innerhalb des besonderen Artenschutzrechts ein Verbot des Fangens, Verletzens und Tötens der besonders geschützten Tierarten sowie das Verbot des Entnehmens, Beschädigens und Zerstörens ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf. Weiterhin ist das Entnehmen von besonders geschützten Pflanzenarten und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte verboten. Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten gilt ein Verbot von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit.

Nach der Liste der planungsrelevanten Arten (s. Arbeitshilfe für die Berücksichtigung des Artenschutzes in der Bauleitplanung, NRW) für das Messtischblatt Ibbenbüren (3712) und den vorkommenden Lebensräumen Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude können 12 Fledermausarten, 17 Vogelarten, 2 Amphibienarten und eine Reptilienart. Die Lebensraumansprüche für Amphibien, Reptilien und den nicht gebäudebewohnten Vogelarten sind im Änderungsbereich nicht erfüllt. Die Arten sind daher artenschutzrechtlich nicht relevant.

Aufgrund der Lebensraumansprüche sind im Änderungsbereich des Bebauungsplans lediglich planungsrelevanten gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten zu erwar-

ten. Das auf dem Grundstück befindliche Bürogebäude musste für die Umsetzung des Bebauungsplans entfernt werden. Aus diesem Grund wurden sowohl das ehemalige Bürogebäude als auch die umgebenden Bäume auf geeignete Versteckmöglichkeiten und mögliche Winterquartiere für Fledermäuse und Spuren einer Nutzung hin untersucht. Weiterhin wurde das Gebäude nach Nestern von an Gebäuden brütenden planungsrelevanten Vogelarten (u. a. Mehlschwalbe, Feldsperling) abgesucht. Die Untersuchung fand am 21.02.2012 statt.

Durch die Untersuchungen wurden keinerlei Hinweise auf Winterquartiere von Fledermäusen oder Spuren gebäudebewohnender planungsrelevanter Vogelarten festgestellt. Unter Beachtung der Vorgaben des § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes wurden die Gehölze im Bereich des Bürogebäudes bis zum 29. Februar 2012 entfernt. Den Fachbehörden wurde der „Artenschutzrechtliche Beitrag“ zur Verfügung gestellt. Eine Abbruchgenehmigung wurde von der Stadt Ibbenbüren erteilt. Genaue Aussagen zum Artenschutz befinden sich im Artenschutzrechtlichen Beitrag (ASP) in der Anlage 1 dieser Begründung.

Aufgestellt:

Ibbenbüren, im August 2012

 **ibb** Stadt Ibbenbüren
Der Bürgermeister

Fachdienst Stadtplanung
Ibbenbüren,

Manteuffel

Schmelzer · Die Ingenieure
Ibbenbüren, 22.08.2012



SCHMELZER
DIE INGENIEURE

Am Sportzentrum 11 · 49479 Ibbenbüren
051 51 194 18-0
Schmelzer



Anlage zur Begründung

Stadt Ibbenbüren

Artenschutzrechtlicher Beitrag

zum

Bebauungsplans Nr. 14 "Neue Bockradener Straße"

2. Bebauungsplanänderung nach § 13a (2) BauGB

Anlage zur Begründung

Stadt Ibbenbüren

Artenschutzrechtlicher Beitrag

zum

Bebauungsplans Nr. 14 "Neue Bockradener Straße"

2. Vereinfachte Bebauungsplanänderung nach § 13a (2) BauGB

Erstellt durch: SCHMELZER · Die Ingenieure
Am Sportzentrum 11
49479 Ibbenbüren
Tel.: 05451 / 9418-0
Fax: 05451 / 9418-99
post@schmelzer-ingenieure.de

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kerstin Rademacher
Dipl. Biol. Regina Klüppel-Hellmann

Projektnummer: 12-005

Ibbenbüren, 22.02.2012

Inhaltsverzeichnis

1	Beschreibung des Vorhabens	4
2	Rechtliche Grundlagen	5
3	Ergebnisse der Untersuchung zu gebäudebewohnenden Arten	7
3.1	Methode	7
3.2	Ergebnisse zu den Untersuchungen von Fledermäusen und Vögeln	7
4	Literatur	9

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des abzureißenden Bürogebäudes (Hausnummer 68)	4
--------------	---	---

1 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Börgel & Co. KG ist in Besitz der Flurstücke 418 und 419, Flur 108 westlich der Bockradener Straße. Die Fläche wurde bis vor etwa 15 Jahren als Bauhof genutzt. Im nordwestlichen Bereich befindet sich ein ehemaliges Bürogebäude. Nachdem der Bauunternehmer seinen Bauhof verlegt hat, wurde das Grundstück nicht mehr genutzt.

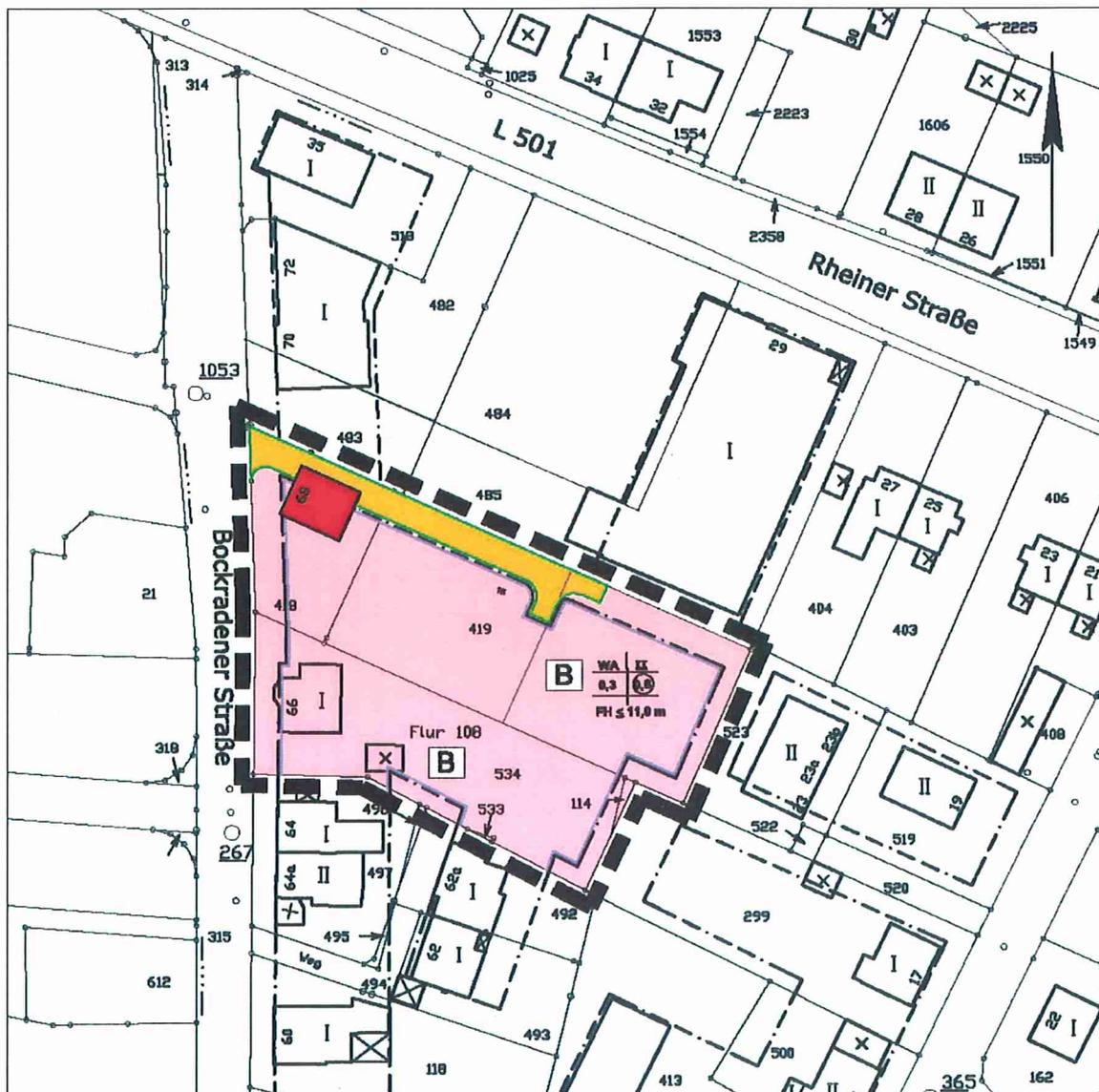


Abbildung 1: Lage des abzureißenden Bürogebäudes (Hausnummer 68)

Es ist vorgesehen, das Gelände umzunutzen. Auf den oben genannten Grundstücken sollen Wohn- und Praxisgebäude errichtet werden. Das vorhandene Bürogebäude soll abgerissen werden. Es ist vorgesehen eine private Erschließungsstraße anzulegen, die eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz, der Bockradener Straße realisiert.

Für die Flurstücke 114 und 116 ist eine Änderung der Baugrenze vorgesehen. Die „Überbaubare Grundstücksfläche“ wird an die aktuelle Planung der Wohn- und Praxisgebäude angepasst.

2 Rechtliche Grundlagen

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Auf diese Weise stellt der gesetzliche Artenschutz einen zentralen Beitrag zur Sicherung der Artenvielfalt dar. Bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung sind unterschiedliche Schutzkategorien nach nationalem und internationalem Recht zu beachten:

- besonders geschützte Arten
- streng geschützte Arten
- europäische Vogelarten

Zur Berücksichtigung der besonders und streng geschützten Arten bei Eingriffsplanungen sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände der Art. 12 und 13 der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), des Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL), des § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des § 44 Abs. 1 des BNatSchG zu beachten.

Die besonders und streng geschützten Arten sind in folgenden Richtlinien und Verordnungen aufgelistet:

- Anhang IV der FFH-Richtlinie,
- Anhang I und Art. 4 (2) der Vogelschutzrichtlinie,
- Rote Liste NRW und Koloniebrüter,
- Anhang A der EU-Artenschutzverordnung,
- Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung.

Sowohl die FFH-RL als auch die VS-RL enthalten neben Vorgaben zum Gebietsschutz auch artenschutzrechtliche Vorgaben. Nach Art. 12 und 13 der FFH-RL haben die Mitgliedsstaaten die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um ein strenges Schutzgebietssystem für die in Anhang IV der FFH-RL genannten Tier- und Pflanzenarten einzuführen.

Im Einzelnen werden in der FFH-RL folgende Verbotstatbestände benannt:

- Alle absichtlichen Formen des Fangs oder der Tötung (bei Tieren) bzw. des Pflückens, Sammelns, Abschneidens, Ausgrabens und Vernichtens (bei Pflanzen).
- Jede absichtliche Störung dieser Tierarten, insbesondere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.
- Jede absichtliche Zerstörung oder Entnahme von Eiern aus der Natur.
- Jede Beschädigung oder Vernichtung der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.

Nach Art. 5 VS-RL haben die Mitgliedsstaaten die erforderlichen Maßnahmen zur Schaffung einer allgemeinen Regelung zum Schutz aller europäischen Vogelarten zu treffen. Im Einzelnen werden insbesondere folgende Verbotstatbestände genannt:

- Das absichtliche Töten oder Fangen, ungeachtet der angewandten Methode.
- Das absichtliche Zerstören oder Beschädigen von Nestern und Eiern sowie das Entfernen von Nestern.
- Das absichtliche Stören, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit, soweit sich diese Störung auf die Zielsetzung der VS-RL erheblich auswirkt.

§ 44 BNatSchG stellt innerhalb des besonderen Artenschutzes ein Verbot des Fangens, Verletzens und Tötens der besonders geschützten Tierarten sowie das Verbot des Entnehmens, Beschädigens und Zerstörens ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf. Weiterhin ist das Entnehmen von besonders geschützten Pflanzenarten und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Standorte verboten. Für die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten gilt ein Verbot von erheblichen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit.

3 Ergebnisse der Untersuchung zu gebäudebewohnenden Arten

3.1 Methode

Um zu klären, ob in dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude, Bockradener Straße 68 in Ibbenbüren, evtl. ein Fledermauswinterquartier existiert oder es Hinweise auf Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten gibt, wurde am 21.02.2012 in Ihrem Beisein und dem Beisein von Herrn Hövel von der Firma Börgel eine Kontrolle des Gebäudes, sowie eines Obstbaumes, eines Zierbaumes und drei Fichten durchgeführt. Das Gebäude wurde von innen und außen mit Hilfe eines Fernglases (Zeiss 8x20), einer LED-Lampe und eines Spiegels auf geeignete Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse und Spuren einer Nutzung hin untersucht. Weiterhin wurde das Gebäude nach Nestern von an Gebäuden brütenden planungsrelevanten Vogelarten (u. a. Mehlschwalbe, Feldsperling) abgesucht.

3.2 Ergebnisse zu den Untersuchungen von Fledermäusen und Vögeln

Das Haus weist weder am Giebel, noch anderswo an der Fassade Verkleidungen oder Hohlräume auf, die als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind. Die Jalousiekästen wurden kontrolliert. Es handelt sich um eingebaute Kästen, die keinerlei Verbindung zu einer Hohlschicht aufweisen. Da die Kästen geöffnet waren, konnten sie vollständig eingesehen werden. Es wurden keine überwinternden Fledermäuse gefunden.

In den Giebelwänden des Hauses ist keine Hohlschicht vorhanden, die von bestimmten Fledermausarten (speziell Breitflügel- und Zwergfledermäusen) ansonsten gern als Sommer- und teilweise auch als Winterquartier genutzt wird. Von außen waren am Gebäude keine Spuren zu finden, die auf ein Fledermausquartier hindeuten.

Das erste Obergeschoss des Hauses ist komplett ausgebaut und bietet keine Quartiere für Fledermäuse. Der große Dachraum ist nicht isoliert und friert bei längerem Frost wahrscheinlich durch, sodass mikroklimatisch nur eine begrenzte, evtl. auch gar keine Eignung als Winterquartier gegeben ist. Nur im Bereich einer Gaube befindet sich ein klimatisch geeigneter, isolierter Bereich. Die Isolierung wurde entfernt und der gesamte Bereich kontrolliert. Es wurden keine überwinternden Fledermäuse gefunden. Bis auf wenige Ausnahmen sind die Dachpfannen mit Mörtel verschmiert, sodass nur an wenigen Stellen zwischen den Pfannen Spalten vorhanden sind, durch die Fledermäuse auf den Dachboden

gelangen können. Der Schornstein wurde mit Hilfe eines Spiegels überprüft. Auch wenn nicht die gesamte Länge einsehbar war, ist die Anwesenheit von überwinterten Fledermäusen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen, da es innerhalb des Schornsteins sehr kalt und zugig war und das Mauerwerk keine Spalten als Rückzugsmöglichkeit bei starkem Frost aufwies

Unter den genauer untersuchten typischen Fledermaushangplätzen (im Firstbereich, an Schornsteinen und Giebelwänden, unter den wenigen vorhandenen Balkenhohlkehlen) wie auch auf dem gesamten Boden fand sich kein Fledermauskot, sodass es keinen Hinweis auf eine Funktion des Gebäudes als Sommerquartier gab. Im Mauerwerk gibt es keine Spalten, die als Versteck geeignet wären.

Insgesamt ergaben sich daher keine Hinweise auf die Eignung oder Nutzung des Gebäudes als Fledermaussommer- oder Winterquartier. Durch den Abriss wird daher keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte zerstört und keine Fledermaus getötet.

An den Bäumen sind keine Höhlen oder Spalten vorhanden, die sich als Fledermausquartier eignen würden.

Unter den Giebeln und an den Hausseitenwänden befinden sich keine Nester von Mehlschwalben. Nester von Feldsperlingen konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden. Für Eulen existieren keine Einflugmöglichkeiten in den Dachbodenraum, daher sind Bruten dieser Arten auszuschließen. Die Bäume auf dem Grundstück eignen sich nicht als Brutstätte für planungsrelevante Arten. Nicht planungsrelevante, lediglich besonders geschützte Vogelarten können generell in allen Gehölzstrukturen brüten. Es ist deshalb aus Gründen des Artenschutzes in jedem Fall die Beseitigung der Gehölze vor dem Beginn der Brutzeit, d. h. vor dem 01. März, angezeigt.

Insgesamt ergab die durchgeführte Begutachtung keine Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten. Unter Beachtung des Hinweises auf den artenschutzrechtlich vorgeschriebenen Zeitraum zur Beseitigung von Gehölzen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44(1) Nr. 1-3 BNatSchG nicht erfüllt.

4 Literatur

- D (BUNDESREGIERUNG DEUTSCHLAND) (2009): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Neufassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542); In Kraft getreten am 1. März 2010
- D (BUNDESREGIERUNG DEUTSCHLAND) (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV) vom 14.10.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. 2. 2005.- BGBl I 2005, 258 (896).
- EU (DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT) (1979): Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) (Vogelschutz-Richtlinie VS-RL) vom 02.04.1979.- ABI. Nr. L 103 vom 25.04.1979, S. 1-18, zuletzt geändert durch Akte über den Beitritt der Tschechischen Republik, Estlands, Zyperns, Lettlands, Litauens, Ungarns, Maltas, Polens, Sloweniens und der Slowakei (2003).- ABI. EG Nr. L 236 v. 23.09.2003, S. 667.
- EU (DER RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT) (1992): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.- Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften Nr. L 206, 7-50.
- EU (DIE KOMMISSION DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT) (2003): Verordnung (EG) Nr. 338/97 vom 09.12.1996, zuletzt geändert durch VO (EG) Nr. 1497/2003 vom 18. August 2003 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.- Amtsblatt der Europäischen Union L 215/3.