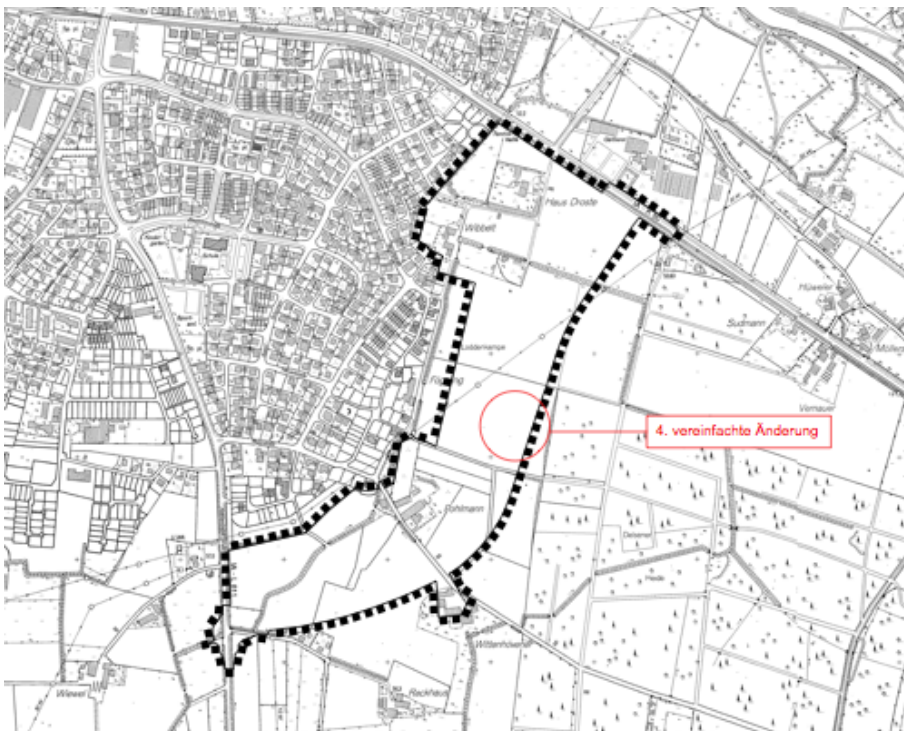


Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“

– 4. Änderung

Begründung

Stadt Telgte



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Planverfahren	3	
1.5	Änderungsziel	3	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderungspunkt 1	4	
3	Verkehr	4	
4	Natur und Landschaft	4	
5	Immissionsschutz	5	
6	Sonstige Belange	5	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 04.09.2014 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einem Teilbereich des Plangebietes die überbaubaren Flächen geringfügig zu erweitern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderungspunkte betrifft die Flurstücke Nr. 837, 838 und 839 jeweils in der Flur 29, Gemarkung Telgte Kirchspiel.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Landesplanerische Vorgaben des Regionalplanes Münsterland und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte sind durch die Änderungspunkte nicht tangiert.

1.4 Planverfahren

Da durch die Bebauungsplanänderung

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,

wird das Änderungsverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c ist nicht anzuwenden.

1.5 Änderungsziel

Die innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzten überbaubaren Flächen weisen derzeit eine Tiefe von 11,0 m auf. Der Bebauungsplan ermöglicht in diesem Bereich eine Bebauung der Grundstücke mit Einzel- und /oder Doppelhäusern.

Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich durchgeführten exakten Grundstücksteilung soll nunmehr eine Verschiebung der rückwärtigen

Baugrenzen um 1,0 m erfolgen, um eine größere Flexibilität und Ausnutzbarkeit der Grundstücke insbesondere im Hinblick auf die Errichtung von Doppelhäusern zu ermöglichen.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderungspunkt 1

Erweiterung der überbaubaren Flächen

Um die für eine Bebauung mit Doppelhäusern erforderliche Tiefe der überbaubaren planungsrechtlich zu sichern, wird die rückwärtige überbaubare Fläche um 1,0 m nach Südosten verschoben. Die überbaubaren Flächen besitzen damit eine Tiefe von 12,0 m.

Die überbaubaren Flächen ragen nunmehr in den Bereich hinein, der durch Lärmimmissionen der Umgehungsstraße stärker belastet ist (> 55dB(A) tags / 44 dB(A) nachts). Daher werden bei einer Errichtung der Gebäude in diesem Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der textlichen Festsetzungen Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Die betroffenen Fassaden sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

3 Verkehr

Belange des Verkehrs sind durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen nicht betroffen.

4 Natur und Landschaft

• Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen von Planungen mittels artenschutzrechtlicher Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Da mit der Änderung ein Bereich überplant wird, der bereits einer intensiven Nutzung unterliegt und keine Habitatstrukturen betroffen sind, ist eine differenzierte Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

• Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen. Das Maß der baulichen Nutzung und insbesondere die zulässige Grundflächenzahl bleiben unverändert. Somit wird durch die vorliegende Bebauungsplanände-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

rung kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

5 Immissionsschutz

Die überbaubaren Flächen ragen nach der vorliegenden Änderung nunmehr geringfügig in den Bereich der Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr auf der Umgehungsstraße von mehr als 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Die entsprechenden Fassaden sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die betroffenen Fassaden sind daher die im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, am 03.03.2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP „Telgte Süd-Ost“ - 4. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Telgte Antragstellung (Datum): 19.11.2014

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird die rückwärtig überbaubare Fläche um 1 Meter nach Südosten (von 11m auf 12m) erweitert. Da mit der Änderung ein Bereich überplant wird, der bereits einer intensiven Nutzung unterliegt und keine Habitatstrukturen betroffen sind, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

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

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 Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allenweltsarten 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.

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

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.