

# **Bebauungsplan „Vadrup-Nord“ – 3. Änderung**

## **Entscheidungs- Begründung**

Stand: 20.08.2015

Stadt Telgte

Änderungen und Ergänzungen gem. Ratsbeschluss vom  
20.08.2015 (basierend auf Anregungen und Hinweisen aus  
dem Verfahren § 4a (3) BauGB) sind in rot kenntlich  
gemacht

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Planverfahren	3	
1.5	Änderungsziel	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
2.1	Änderungspunkt 1 Erweiterung der überbaubaren Flächen	4	
2.2	Änderungspunkt 2 Änderung der Geschossflächenzahl	4	
<b>3</b>	<b>Verkehr</b>	<b>5</b>	
<b>4</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>5</b>	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	

## **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 ..... beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vadруп-Nord“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einem Teilbereich des Plangebietes die überbaubaren Flächen sowie die zulässige GFZ geringfügig zu erweitern.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderungspunkte betrifft die Flurstücke 1157 und 1158, Flur 17 in der Gemarkung Westbevern.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

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

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Gebiet der 3. Änderung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,2, die Geschossflächenzahl auf 0,3 begrenzt.

Darüber hinaus ist die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Gestalterische Festsetzungen trifft der Bebauungsplan lediglich im Bezug auf die Dachform. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48°.

### **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**

Der Bebauungsplan Vadруп-Nord wurde Ende der 1980er Jahre aufgestellt, um die in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die überbaubaren Flächen orientierten sich im Änderungsgebiet ursprünglich an der vorhandenen Bausubstanz und hielten die bestehenden Lager- / Stellplatzflächen von Bebauung frei. Nach Aufgabe des Speditionsbetriebs sollen diese, bisher nicht überbaubaren aber bereits genutzten Flächen im Sinne der Nachverdichtung einer Bebauung durch Einfamilienhäuser zugeführt werden, die sich in Ihrer Gestaltung und Geschossigkeit in das bestehende Siedlungsbild einfügen.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Änderungspunkt 1**

#### **Erweiterung der überbaubaren Flächen**

Um im Sinne der Nachverdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung im Änderungsgebiet zu schaffen, werden die bereits bestehenden – bisher räumlich getrennten überbaubaren Flächen im Plangebiet nunmehr zusammengeführt. Somit besteht für das Änderungsgebiet eine zusammenhängende überbaubare Fläche.

Die sonstigen Festsetzungen zur Geschossigkeit und Dachneigung werden von der vorliegenden Änderung nicht berührt.

### **2.2 Änderungspunkt 2**

#### **Änderung der Geschossflächenzahl**

Innerhalb des Plangebietes ist auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine maximal zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3 zulässig. Diese geringen Ausnutzungsziffern begründen sich aus dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung auf den bisher im Plangebiet vorhandenen großen Grundstücken. Im Rahmen der Nachverdichtung der Flächen im Änderungsgebiet erfolgt eine Parzellierung in kleinere Grundstückseinheiten, was im Bezug auf die geplante Bebauung zu einer vollständigen Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 führt. Um auch in diesem

Fall eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen realisieren zu können, ist es daher erforderlich, die Geschossflächenzahl auf 0,4 anzuheben.

Da eine vergleichbare Geschossflächenzahl bereits im Süden des Änderungsbereichs festgesetzt ist, fügt sich diese Änderung auch in das städtebauliche Umfeld ein. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist damit nicht verbunden, da die den Versiegelungsgrad im Plangebiet bestimmende Grundflächenzahl unverändert bleibt.

### 3 Verkehr

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

### 4 Entwässerung

~~Die Entsorgung des Schmutzwassers hat durch Anschluss an die des Plangebietes mittels einer privaten Druckrohrleitung an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen.~~

Für die Entsorgung des Schmutzwassers wird seitens des Abwasserbetriebes TEO AöR nach Erlangung der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung eine Schmutzwasserkanalisation errichtet.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern.

### 5 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 (Stellplatz-/Lagerfläche) unterliegt und keine Habitatstrukturen betroffen sind, ist eine differenzierte Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

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

\* 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

- **Eingriffsregelung**

Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen in einem Bereich, der bereits als Lagerfläche genutzt war sowie die Anhebung der Geschossflächenzahl. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bzgl. der zulässigen Grundflächenzahl, die maßgeblich den Versiegelungsgrad im Plangebiet bestimmt, unverändert. Somit wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung kein über das bisher zulässige Maß hinausgehender Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet.

## **6 Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, am 20.08.2015

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):	<u>BP „Vadруп-Nord“ - 3. Änderung</u>
Plan-/Vorhabenträger (Name):	<u>Stadt Telgte</u> Antragstellung (Datum): <u>27.11.2014</u>
<p>Mit der Änderung werden die bereits bestehenden (bisher räumlich getrennten) überbaubaren Flächen im Plangebiet zusammengeführt. Somit besteht für das Änderungsgebiet eine zusammenhängende überbaubare Fläche. Da mit der Änderung ein Bereich überplant wird, der bereits einer intensiven Nutzung (Stellplatz-/Lagerfläche) unterliegt und keine Habitatstrukturen betroffen sind, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b>          Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:  <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</li> <li>Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</li> <li>Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</li> </ol> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

**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.