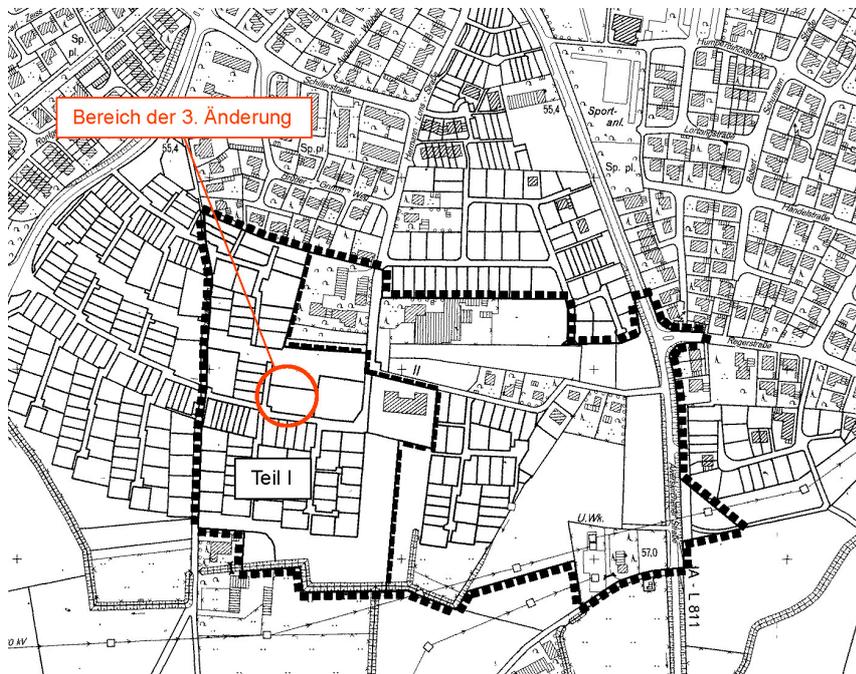


# Bebauungsplan „Grüner Weg Ost“ (I. Teilabschnitt) – 3. Änderung

## Entscheidungs- Begründung

gem. § 13a BauGB

Stadt Telgte



<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation und Änderungsanlass</b>	<b>3</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>5</b>	
5.1	Art der baulichen Nutzung	5	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
5.3	Bauweise/ überbaubare Fläche	5	
5.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>6</b>	
6.1	Erschließung / Ver- und Entsorgung / Altlasten	6	
6.2	Immissionsschutz	6	
6.3	Denkmalschutz	6	
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>7</b>	
<b>8</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>	

## 1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 15.03.2016 beschlossen, den seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Grüner Weg Ost“ (I. Teilabschnitt gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern (3. Änderung), um im Sinne der Innenentwicklung die planungsrechtliche Grundlage für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen. Dafür soll ein derzeit baulich nicht genutztes städtisches Grundstück im Bereich des Franz-Marc-Weges, Ecke Walter-Gropius-Straße, bebaut werden (s. Pkt. 3 der Begründung).

Da sich das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Gesamtplans von 58.574 qm und der im WA-Gebiet und in der Gemeinbedarfsfläche zulässigen Grundfläche (0,4) von insgesamt 14.387 qm – und daher von weniger als 20.000 qm – erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu befürchten.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Telgte daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der zu ändernde Bebauungsplan liegt im Süden der Ortslage Telgte. Der gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB abgegrenzte räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Grünfläche, Flurstück 1336, Flur 37 in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel.

## 3 Derzeitige Situation und Änderungsanlass

Der aktuelle Anlass der Änderung des o.a. Bebauungsplanes ergibt sich aus dem akuten Bedarf an Wohnraum für Flüchtlinge. Auf der

Suche nach geeigneten Bauflächen bietet sich die derzeit nicht genutzte Grünfläche am Franz-Marc-Weg, Ecke Walter-Gropius-Straße, an. Das Grundstück liegt inmitten eines mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohngebiets. Unmittelbar östlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Nördlich grenzt eine parkartig gestaltete große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an das Grundstück an.

Mit der kleineren Grünfläche (Flurstück 1336) wird ein Baugrundstück mit ca. 496 qm angeboten. Diese Größe entspricht der Dichte der Wohnbebauung im Umfeld.

Konkret geplant ist ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten für Flüchtlinge, jedoch ohne Zweckbindung gem. § 9 (1) Nr. 8 BauGB für „Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf“. Diese dezentrale Unterbringung in kleineren Wohneinheiten soll dazu beitragen, den Asylsuchenden eine Integration in das Wohnumfeld zu ermöglichen.

Mit dem Änderungsziel wird auch dem § 13a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen und dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum – auch für den Fall, dass zukünftig der Bedarf nach Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge nicht mehr besteht – gefolgt.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind weder landesplanerische Belange des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland – noch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Telgte betroffen.

Der Regionalplan erfasst das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich „Wohnbaufläche“ dar.

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grüner Weg Ost“ setzt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit dem Zusatz „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Bei Bedarf sollen laut textlicher Festsetzung „die Erdgeschossflächen für die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO“ (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) vorgehalten werden.

Zum Maß der baulichen Nutzung ist eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von mindestens 5,5 m bis höchstens 6,5 m, eine Firsthöhe von höchstens 10 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von max. 0,8 sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Als baugestalterische

Festsetzung ist ein „Neigungsdach“ mit 7,5° - 25° Neigung festgesetzt.

## **5 Änderungspunkte**

Aufgrund der in Pkt. 3 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bisherige Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO bleibt von der Änderung unberührt. Die Festsetzung, für „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ nach Bedarf die Erdgeschossflächen für die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) vorzuhalten, entfällt. Ein Bedarf ist auch langfristig nicht zu begründen. Das konkrete Ziel der Planung für den Änderungsbereich – die Schaffung von Wohnraum (s. Pkt. 3 der Begründung) – kann somit umgesetzt werden. Planungsrechtlich bleiben die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO jedoch wie im übrigen WA-Gebiet zulässig.

Entsprechend der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans sind die gem. § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans bzw. des Änderungsbereichs.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für den Planbereich geltenden Angaben – zwingend zweigeschossig, Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 0,8 – sowie die festgesetzten First- und Traufhöhen – werden beibehalten.

### **5.3 Bauweise/ überbaubare Fläche**

Das Umfeld ist vorwiegend durch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geprägt. Gem. textlicher Festsetzung Nr. 5 des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans sind pro Einzel-/Doppelhaushälfte oder Reihnhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für den Änderungsbereich wird festgesetzt, dass maximal 4 Wohneinheiten zulässig sind. Dieses Höchstmaß entspricht dem konkreten Bauvorhaben (s. Pkt. 3 der Begründung) mit dem Bauvolumen von 2 Doppelhaushälften, obwohl

grundsätzlich die offene Bauweise gilt.

Um die geplante Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die bestehende Baugrenze in Richtung des Franz-Marc-Wegs erweitert.

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche schließt im Osten an die bestehende Baugrenze des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans an. Um dem konkreten Bauvorhaben eine flexible Anordnung der künftigen Bebauung zu ermöglichen, werden zur westlichen bzw. südwestlichen Grundstücksgrenze Abstände von ca. 2,5 m bzw. 1,5 m sowie zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Abstände von ca. 3,0 m festgesetzt.

#### **5.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Die Dachform wird als Satteldach mit einer Neigung von 25° - 35° festgesetzt. Gegenüber der derzeitigen Festsetzung eines „Neigungsdachs“ mit einer Neigung von 7,5° - 25° erfolgt damit eine Änderung, um das konkrete Vorhaben zu ermöglichen. Die steilere Dachneigung entspricht auch der angrenzenden Wohnbebauung.

### **6 Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, wurden wie folgt geprüft:

#### **6.1 Erschließung / Ver- und Entsorgung / Altlasten**

Der Änderungsbereich wird weiterhin über den Franz-Marc-Weg und die Walter-Gropius-Straße erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist über bestehende Leitungsnetze gewährleistet.

Altlasten und Altablagerungen sind im Änderungsbereich aufgrund derzeitiger und früherer Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

#### **6.2 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

#### **6.3 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Fall von kulturhistorisch bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

## 7 Belange der Umwelt

### • Festsetzungen zur Grüngestaltung

Festsetzungen zur Grüngestaltung sowie Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind mit der Bebauungsplanänderung nicht betroffen und sollen auch zukünftig nicht erfolgen.

### • Eingriffsregelung

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Nach den Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

### • Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen 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.

Vom Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird aufgrund des anthropogen stark überformten Gebietes mit den Änderungen nicht ausgegangen.

### • Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Emsaue (DE-4013-301). Aufgrund der Entfernung von rund 1.300 m und der Art der geplanten Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgebiet vorbereitet werden.

### • Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen

\* 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

Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Ortsmitte und damit auch die örtlichen Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **8      **Verfahrensvermerk****

Gem. § 13a wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden im Beteiligungsverfahren gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend darauf hingewiesen.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB werden lediglich die Eingaben in die Abwägung einbezogen, die sich auf die in Pkt.5 der Begründung aufgeführten Änderungen beziehen.

Nach Erlangung der Rechtskraft verliert die derzeitige Festsetzung im Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass die sonstigen textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auch für den Änderungsbereich – soweit relevant – unverändert gelten.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, 07.07.2016

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): Bebauungsplan „Grüner Weg Ost“ (I. Teilabschnitt) – 3. Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Telgte Antragstellung (Datum): 06.04.16

Der Änderungsbereich (kleine intensiv genutzte Rasenfläche) liegt inmitten eines mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Wohngebiets. Unmittelbar östlich befindet sich eine Kindertagesstätte. Nördlich grenzt eine parkartig gestaltete große öffentliche Grünfläche mit Spielplatz an das Grundstück an. Vom Vorliegen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wird aufgrund des anthropogen stark überformten Gebietes mit den Änderungen nicht ausgegangen.

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 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.

Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.

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 Artenschutzinteresse 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