

**Bebauungsplan „Vadруп-Nord“
– 4. Änderung**

**Begründung
Entwurf**

Stand: 30.08.2018

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	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Verschiebung der überbaubaren Flächen	4	
3	Verkehr	4	
4	Entwässerung	5	
5	Natur und Landschaft	5	
6	Sonstige Belange	6	

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 14.06.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Vadруп-Nord“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einem Teilbereich des Plangebietes die überbaubaren Flächen eine Anpassung der überbaubaren Flächen vorzunehmen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderungspunkte betrifft den nördlichen Teil des Flurstücks 41, 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 4. Änderung Mischgebiet gem. § 6 BauNVO mit einer maximal eingeschossigen 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°.

Die überbaubaren Flächen definieren im Änderungsbereich eine überbaubare Fläche, die sich am östlichen Rand des Flurstücks orientiert. Die nicht überbaubaren Flächen orientieren sich damit zu der westlich verlaufenden Erschließungsstraße (Brink).

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 sichern für das Flurstück 41 die vorhandene Bausubstanz und ermöglichen im nördlichen bisher unbebauten Teil des Flurstücks eine ergänzende Bebauung. Wie oben beschrieben sind die überbaubaren Flächen jedoch im östlichen grundstücksteil festgesetzt, um nach westen orientierte Gartenzonen auf den Grundstücken zu ermöglichen. Entsprechend sind die nicht überbaubaren Flächen zu der westlich verlaufenden Erschließungsstraße (Brink) ausgerichtet.

Die nunmehr geplante Neubebauung sieht jedoch eine straßenbegleitende Bebauung vor, deren Gartenzonen sich im östlichen Teil des Grundstücks befinden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung zu schaffen wird eine Verschiebung der Baugrenzen erforderlich.

2 Änderungspunkte

2.1 Verschiebung der überbaubaren Flächen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung im Änderungsgebiet zu schaffen, werden die überbaubaren Flächen nunmehr in westlicher Richtung verschoben und parallel zur Erschließungsstraße Brink in einem Abstand von 5 m angeordnet. .

Die östliche Grenze verläuft weiterhin senkrecht zu der geplanten Parzellengrenze und ermöglicht auch im südlichen Teil dieses Grundstücks eine Bebauung mit einer Tiefe von 12 m. Im Norden halten die überbaubaren Flächen wie bisher einen Abstand von 5,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze ein.

3 Verkehr

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

4 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Schmutzwasserkanalisation abgeführt.

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.

Der Bereich der 4. Änderung wird derzeit als private Gartenfläche genutzt. Nördlich, südlich und westlich grenzen bereits wohnbaulich genutzte Grundstücke an. Östlich grenzt eine Obstbaumwiese an. Von der Bebauungsplanänderung ist innerhalb des Änderungsbereichs lediglich die intensiv genutzte Gartenfläche betroffen, welche künftig überplant wird.

Da mit der Änderung ein Bereich überplant wird, der bereits einer intensiven Gartennutzung 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 Verschiebung der überbaubaren Flächen. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt bzgl. der zulässigen Grundflächenzahl, die maßgeblich den Versiegelungsgrad im Plangebiet bestimmt, wird nicht verändert. 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, im August 2018

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

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)**A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)****Allgemeine Angaben**

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): BP "Vadtrup-Nord" - 4.Änderung

Plan-/Vorhabenträger (Name): Stadt Telgte Antragstellung (Datum): 21.08.2018

Der Änderungsbereich stellt überwiegend intensiv genutzte Gartenfläche dar. Da mit der Änderung ein Bereich überplant wird, der bereits einer intensiven Gartennutzung unterliegt und keine Habitatstrukturen betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtliche 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

s.o.

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.