1. Änderung Bebauungsplan „Wohnen an der Weide Erweiterung – Teilbereich Ost“

Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planaufstellungsverfahren	4
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Änderungspunkte**	**5**
2.1	Änderung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen	5
3	**Erschließung**	**5**
4	**Natur und Landschaft/ Freiraum**	**5**
4.1	Eingriffsregelung	5
4.2	Biotop- und Artenschutz	5
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6
5	**Ver- und Entsorgung**	**6**
6	**Immissionsschutz**	**6**
7	**Sonstige Belange**	**6**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohnen an der Weide – Erweiterung - Teilbereich Ost" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einem Teilbereich des Plangebietes eine Anpassung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen vorzunehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderung betrifft die östlich bzw. nördlich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche gelegenen Bauflächen. Die Grenzen des Änderungsbereichs sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Wohnen an der Weide – Erweiterung Teilbereich Ost" sieht eine Arrondierung der Wohnbauflächen östlich der an der Grevener Straße gelegenen landwirtschaftlichen Hoffläche vor. Ausgehend von der Grevener Straße wird eine Erschließungsstraße in das Plangebiet geführt, die im Südosten in einer Wendeanlage mündet. Im Übergang zu der bestehenden Bebauung sind nördlich der Wendeanlage zwei Baugrundstücke vorgesehen, deren Zuschnitt sich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht rechtwinkelig darstellt. Erschlossen werden diese Grundstücke von Westen bzw. Süden.

Im Plangebiet wurde eine Beschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen festgesetzt, um die rückwärtigen Gartenzonen von solchen Anlagen freizuhalten.

Seitens der Grundstückseigentümer wurde nunmehr ein Antrag auf Änderung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen gestellt. Vor dem Hintergrund, der Besonderheiten der Grundstücke hinsichtlich ihres Zuschnitts und ihrer Erschließungssituation soll daher mit der vorliegenden Planänderung die Möglichkeit einer Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eröffnet werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Westbevern-Vadrup südlich der Grevener Straße und schließt im Osten unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an.

Südlich des Plangebietes begrenzt das Wohngebiet „Wohnen an der Weide" mit Einzelhausbebauung an (Allgemeines Wohngebiet) das Plangebiet des Bebauungsplanes, westlich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

1.4 Planaufstellungsverfahren

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 Anhaltpunkte 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 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 1. Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung als „Einzelhäuser" fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4 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 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35^{o} und 45^{o}.
Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen mit einer Tiefe von 14 m im nördlichen Teil des Grundstücks festgesetzt und halten zur nördlichen bzw. östlichen Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenze in diesem Bereich einen Abstand von 3 m ein. Die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO ist auf die überbaubaren Flächen beschränkt.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Im wirksamen Bebauungsplan wurde die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um insbesondere die Gartenzonen von baulichen Anlagen freizuhalten.
Für die im Änderungsbereich gelegenen Baugrundstücke erfolgt die Erschließung von der westlich bzw. südlich gelegenen Erschließungsstraße. Aufgrund des Zuschnitts der Baugrundstücke ergeben sich bei Einhaltung der o.g. Festsetzung Einschränkungen für die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, da insbesondere Garagen nicht in den Randbereichen der Grundstücke angeordnet werden können. Aus diesem Grunde wird für die Flächen im Änderungsbereich eine Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen ermöglich. Damit können diese unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bauordnung NRW auch entlang der Grundstücksgrenze angeordnet werden.

3 Erschließung

Belange der Erschließung sind durch die Verschiebung der überbaubaren Flächen nicht betroffen.

4 Natur und Landschaft/ Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Da das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, ist mit der Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

4.2 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.

* 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

Für die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes kann hierzu auf die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes aus dem Jahre 2016** zurückgegriffen werden.
Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Weide“ durch den Teilbereich Ost werden demnach keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.

** Begründung Bebauungsplan „Wohnen an der Weide - Erweiterung Teilbereich Ost”, Stadt Telgte, Wolters Partner Juni 2017

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Belange des Klimaschutzes sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

6 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

7 Sonstige Belange

Sonstige Belange sind durch die vorliegende Planänderung nicht betroffen.

Coesfeld, im Oktober 2018

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