

4. Änderung Bebauungsplan

„Fürstendiek - Teil I“ Begründung

gemäß § 13 BauGB

Stadt Telgte

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

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 15.03.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Fürstendiek Teil I“ im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern, um in einem Teilbereich des Plangebietes eine Anpassung der Geschossigkeit vorzunehmen.

Der räumliche Geltungsbereich der im Folgenden beschriebenen Änderung betrifft das südlich festgesetzte Mischgebiet entlang der Ostbeverner Straße. Die Grenzen des Änderungsbereichs sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 4 Flurstück 97-99, 269, 1208 und 1209.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan „Fürstendiek – Teil I“ sieht zur Ostbeverner Straße ein Mischgebiet vor. Erschlossen werden demnach die Grundstücke ebenfalls von der Ostbeverner Straße.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Bereich war bisher eine eingeschossige Bebauung zulässig. Um eine intensivere der Lage des Grundstücks angemessene Ausnutzbarkeit zu ermöglichen, soll diese nunmehr auf Antrag des Grundstückseigentümers auf eine zweigeschossige Bebauung erhöht werden. Um das Einfügen der künftigen Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten, wird gleichzeitig auch eine Höhenbegrenzung für diese Fläche festgelegt. Alle weiteren Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Telgte und südlich der B 51 und schließt im Süden unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Aktuell zeichnet sich der Änderungsbereich durch zwei Wohngebäude mit intensiv genutzten Gärten aus.

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 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 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 ein „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO mit einer maximal eingeschossigen Bebauung fest. Die Grundflächenzahl ist auf 0,6 begrenzt.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung der Geschossigkeit / Festsetzung einer Firsthöhe

Wie oben bereits dargestellt, soll die zulässige Geschossigkeit im Bereich des Mischgebietes künftig mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden. Damit wird in Übereinstimmung mit der Geschossigkeit der westlich angrenzenden Flächen die Möglichkeit einer entsprechend höheren Ausnutzung des Gebietes eröffnet. Um das Einfügen der Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten, wird ergänzend die Baukörperhöhe auf 10,50 m begrenzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhenlage des Fürstendiek angrenzend an das Grundstück.

3 Erschließung

Belange der Erschließung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Geschossigkeit der Bebauung geändert. Mit der Änderung werden keine über die bisher zulässigen Nutzungen und Festsetzungen hinausgehenden Wirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Fürstendiek - Teil I“ werden demnach keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 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

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 November 2018

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

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

A.) Antragsteller oder Planungsträger (zusammenfassende Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	4. Änderung Bebauungsplan "Fürstendiek - Teil I"
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	27.11.2018
<p>Mit der 4. Änderung des BP "Fürstendiek - Teil I" erfolgt die Anpassung der eingeschossigen Bebauung auf die zweigeschossige Bebauung im Mischgebiet.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>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?</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Geschossigkeit der Bebauung geändert. Mit der Änderung werden keine über die bisher zulässigen Nutzungen und Festsetzungen hinausgehenden Wirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften vorbereitet.</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>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)?</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>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.</p> <p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. 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</p>	
<p>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.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<p>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“).</p>	
<p>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“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<p>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.</p> <p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</p>	