

Bebauungsplan „Drostegärten – Delsener Heide“ – 11. vereinfachte Änderung

Entscheidungs- begründung

einschließlich der Ergänzungen lt Ratsbeschluss vom 29.11.2012

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Änderungsbeschluss	2
2	Änderungsbereich und Änderungsziel	2
3	Änderungsanlass und Änderungsziel	2
4	Derzeitige Situation	2
5	Änderungspunkte	3
5.1	Änderungspunkt 1	3
5.2	Änderungspunkt 2	3
5.3	Änderungspunkt 3	3
6	Sonstige Belange	4
6.1	Erschließung	4
6.2	Natur und Landschaft	4
6.3	Ver- und Entsorgung	4
6.4	Immissionsschutz	4
7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	5
8	Verfahrensvermerk	5

Anhang

Protokoll einer Artenschutzprüfung

1 Änderungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 14.08.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Drostegärten – Delsener Heide“ nach den Vorschriften des BauGB vereinfacht zu ändern. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2012 gefasst.

Ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen sind.

Die gemäß § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, nämlich:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des Europäischen Schutzgebietes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB sowie eine Eingriffsbilanzierung gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich.

2 Änderungsbereich und Änderungsziel

Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 259, 260, 261, 262, 405 und 406 (neu) in der Gemarkung Telgte – Kirchspiel, Flur 29, im südlichen Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereiches.

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

Nach Abrüstung einer das Plangebiet im Süd-Osten querenden 30 kV-Freileitung kann der insgesamt 23 m Schutzstreifenbereich, der bisher von einer überbaubaren Fläche ausgeklammert war, in die Nutzung für Wohnbebauung einbezogen werden.

Gleichzeitig soll aus Vermarktungsgründen für die neuen Grundstücke die bisher festgesetzte Mindestgrundstücksgröße bei Einfamilienhäusern von 500 m² auf 400 m² gesenkt werden.

4 Derzeitige Situation

Das Baugebiet „Drostegärten – Delsener Heide“ wurde vor mehr als 10 Jahren in attraktiver Randlage am Süd-Ost-Rand der Ortslage von Telgte entwickelt. Erst mit der Bauflächenerweiterung „Telgte Süd-Ost“ im Anschluss an das vorliegende Plangebiet besteht die Möglichkeit, die 30 kV-Freileitung aufzugeben und damit auch die im vor-

liegenden Bebauungsplan vom Verlauf der Trasse betroffene kleine Fläche im Südosten des Plangebietes baulich zu nutzen. Beidseitig des bisherigen Schutzstreifens sind bereits Einfamilienhäuser entstanden.

5 Änderungspunkte

5.1 Änderungspunkt 1

- *Aufhebung der gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten Hauptversorgungsleitung (30 kV-Freileitung oberirdisch) mit Schutzstreifen und*
- *die Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 29, Flurstücke 259, 260, 261, 262, 405 und 406.*

Der Änderungsbereich, der die neu parzellierten genannten Grundstücke erfasst, ist im Plan eingetragen. Hier wird im ehemaligen Schutzstreifenbereich der 30 kV-Freileitung eine überbaubare Fläche festgesetzt, die die angrenzenden Bauflächen zusammenfasst.

Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen den für die angrenzenden Grundstücke bereits festgesetzten Angaben.

5.2 Änderungspunkt 2

- *Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2: „Für die Grundstücke Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 29, Flurstücke 259, 260, 261, 262, 405 und 406 darf eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² für Einzelhäuser nicht unterschritten werden.“*

Die Reduzierung der zulässigen Mindestgröße von Einzelhausgrundstücken in dem Änderungsbereich wird aus Vermarktungsgründen erforderlich. Für die Mindestgrößen von Doppelhausgrundstücken verbleibt es bei der derzeitigen Festsetzung (mindestens 300 m²) im Gesamtplan. Durch die Reduzierung der Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser ist der übrige Planbereich nicht nachteilig betroffen, da dieser bereits vollständig bebaut und die Grundstücke entsprechend parzelliert sind. Eine nachträgliche Verkleinerung für Doppelhäuser (mindestens 300 m²) wird dadurch nicht ausgeschlossen.

5.3 Änderungspunkt 3

- *Änderung zur Erweiterung der überbaubaren Fläche bis auf 3 m an die Grundstücksgrenze mit daraus resultierendem Wegfall einer Pflanzbindung*

Mit der Grundstücksteilung wird künftig eine Zufahrtsmöglichkeit von

Osten erforderlich. Zur sinnvollen Grundstücksnutzungen, muss die bisher festgesetzte Anpflanzfläche entfallen und die überbaubare Fläche bis auf 3 m an die künftige Grundstücksgrenze verschoben werden.

6 Sonstige Belange

6.1 Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden Wohnstraßen bzw. Wege erschlossen.

6.2 Natur und Landschaft

Durch die Änderungspunkte 1 und 2 sind die Belange von Natur und Landschaft nicht betroffen.

Mit dem Änderungspunkt 3 wird die derzeitige Baugrenze in Richtung Verkehrsfläche verschoben, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erweitern. In diesem Zusammenhang wird eine festgesetzte Pflanzbindung (120 m x 2 m) aufgehoben.

Diese ist im Ursprungsplan als Teil der unversiegelt zu gestaltenden Fläche (Hausgarten) mit 0,3 Punkten bewertet worden.

Da im Plangebiet die GRZ insgesamt nicht geändert wird, verändert sich trotz Aufhebung der Pflanzbindung der Anteil an unversiegelt zu gestaltender Fläche mit einem Biotopwert von 0,3 nicht. Somit wird mit der Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet.

Aus gestalterischer Sicht ändert sich mit der Aufhebung der Hecke eine Grüngestaltung, die zur Aufwertung einer vormals vorgesehenen Fußwegeverbindung vorgesehen war. Da nun diese Verkehrsfläche künftig als Zuwegung genutzt wird, entfällt die gestalterische Vorgabe zur Aufwertung des Fußweges.

Da von der Änderung keine potenziell für planungsrelevante Arten bedeutsamen Biotopstrukturen betroffen sind, werden mit der Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

6.3 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist durch bestehende Ver- und Entsorgungsnetze erschlossen.

6.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Keine.

8 Verfahrensvermerk

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 (2) Nr. 3 gegeben.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Januar 2012

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Holl', written in a cursive style.

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

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	„Drostegärten - Delsener Heide“ – 11. vereinfachte Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	November 2012
<p>Mit der Aufhebung der oberirdischen Leitung und der damit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Fläche im Änderungsbereich 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	
<small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>	
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)?	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
<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 Irngäste 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	
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
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>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
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> 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“: <small>(wenn bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)</small> <input type="checkbox"/> 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“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 100px;">Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung</div>