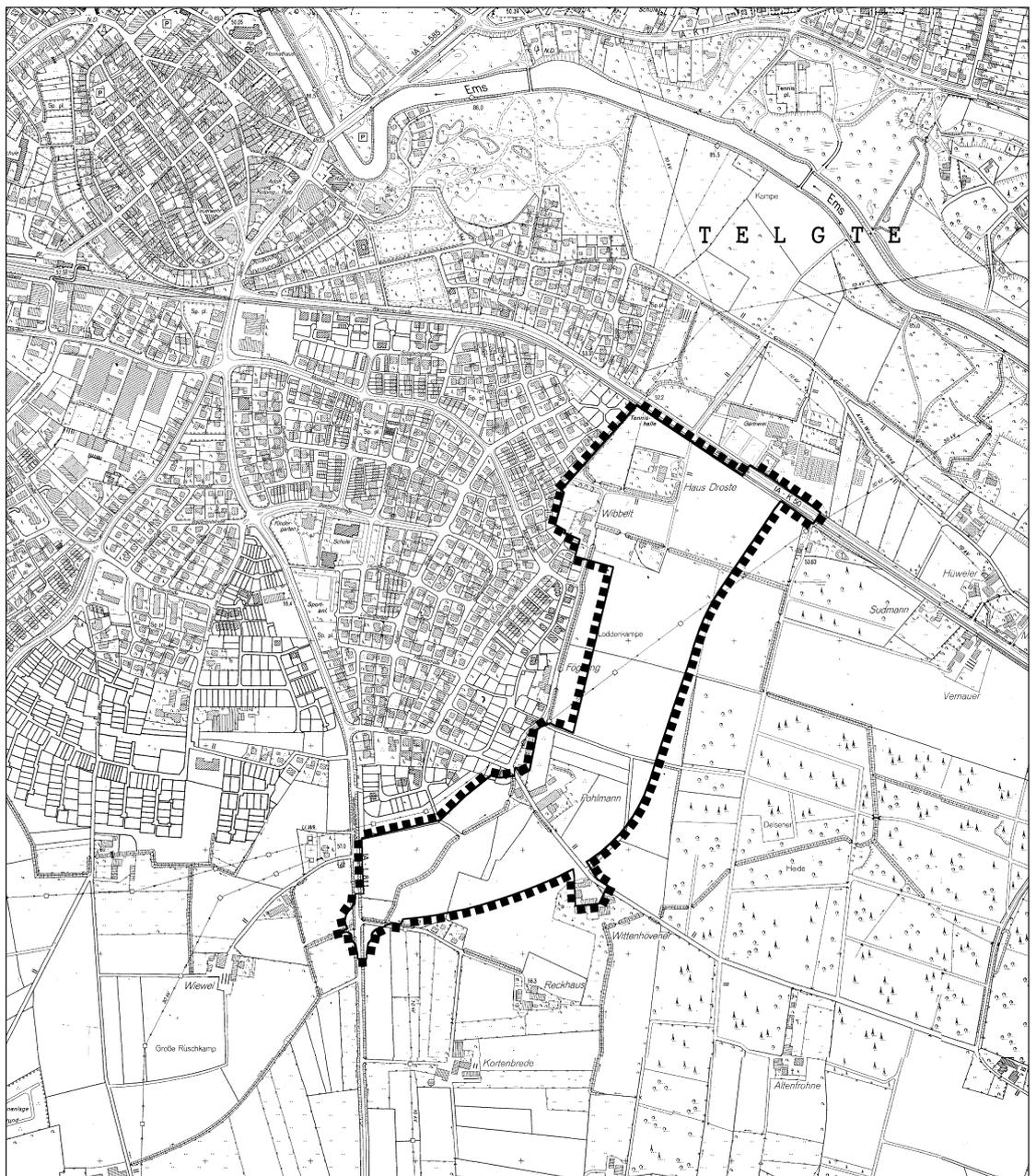


Bebauungsplan »Telgte Süd-Ost«

Entwurf zur
Begründung

Stadt Telgte



1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	5
1.1 Aufstellungsbeschluss	5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Planungsanlass und Planungsziel	6
1.4 Derzeitige Situation	6
1.5 Planungsrechtliche Vorgaben	7
2. Städtebauliche Konzeption	9
3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
3.1 Art der baulichen Nutzung	10
3.2 Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit	10
3.2.2 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	11
3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien	12
3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild	12
4. Erschließung	13
4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	13
4.2 Internes Erschließungsnetz	14
4.3 Ruhender Verkehr	15
4.4 Rad-/Fußwegnetz	15
4.5 Öffentlicher Personennahverkehr	16
5. Natur und Landschaft	17
5.1 Freiraumkonzept	17
5.2 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	17
5.2.1 Öffentliche und private Grünflächen	17
5.2.2 Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	19
5.2.3 Eingriffsregelung	19
5.3 Wasserwirtschaftliche Belange	19
6. Sonstige Belange	21
6.1 Ver- und Entsorgung	21
6.1.1 Strom,- Gas- und Wasserversorgung	21
6.1.2 Abwasserentsorgung	21
6.1.3 Abfallentsorgung	21
6.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen	22
6.3 Immissionsschutz	22
6.4 Denkmalschutz	24
7. Fragen der Durchführung und Bodenordnung	24
8. Flächenbilanz	25

Anhang

Umweltbericht

Grünordnungsplan



Verwendete Fachgutachten

Flick - Ingenieurgesellschaft GmbH: Konzept zur naturnahen Entwicklung von Böhmer Bach, Stadtfeldgraben und Kiebitzpohl. Ibbenbüren, 2004

IGS: Verkehrsuntersuchung Südumgehung Telgte. Kaarst, 2002

IGS: Lärmtechnische Untersuchung zum BP „Süd-Ost“ in Telgte, Kaarst, November 2005, Ergänzung 24.03.2006

Uppenkamp und Partner: Lärmauswirkungen durch den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf das Bebauungsplangebiet „Telgte Süd-Ost“, Ahaus, 22.09.2005.

Uppenkamp und Partner: Geruchseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen auf das Entwicklungsgebiet Süd-Ost in Telgte, Ahaus, 28.07.2005

Wolters Partner: Strukturkonzept „Telgte Süd und Ost“, Coesfeld, 2003.

Wolters Partner: FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Süd-Ost-Tangente, Coesfeld, 2006.

Vorbemerkung zur Planungsaufgabe

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept „Telgte 2010“ beabsichtigt die Stadt Telgte, weitere Wohnbauflächen im Südosten des Stadtgebietes zu entwickeln, da die marktfähigen Wohnbauflächen-Reserven der Stadt inzwischen aufgebraucht sind. Ein geringes Angebot bedeutet für Bauinteressenten keine Flexibilität hinsichtlich Standortwahl, Wohnformen und Baulandpreisen. Außerdem ist die „Angebots“-planung eine wichtige Stadtentwicklungsaufgabe, um junge Familien zu halten und anzuziehen. Der Blick auf den „Altersbaum“ der Stadt Telgte zeigt, wie sich ohne Zuzug oder Halten junger Familien die „Entwicklung“ darstellen würde.

Das Leitbild des Entwicklungskonzeptes „Wachstum nicht auf Kosten der Stadtqualität“ ist in Abhängigkeit zu sehen mit der zu stärkenden vorhandenen Infrastruktur, ohne „Sprung“-Investitionen auszulösen.

Die Entwicklung des vorliegenden Wohngebietes mit ca. 300 bis maximal 320 Baugrundstücken (je nach Anteil von Doppelhäusern) – geschätzt 750-800 Einwohner – benötigt keine weiteren Infrastruktureinrichtungen, sondern stützt die vorhandenen öffentlichen und privaten Einrichtungen.

Mit der im Gebietsentwicklungsplan aufgezeigten Wohnbauflächenentwicklung im Osten und Süden der Stadt müssen gleichzeitig die schon heute bestehenden verkehrlichen Probleme für die Entlastung des Stadtkerns gelöst werden. Somit wurden die Möglichkeiten einer Südwest- und Südostumgehung zwischen B 51 im Westen - Richtung Münster - und der K 50 im Osten - Richtung Warendorf - untersucht. Eine vorliegende Verkehrsuntersuchung* kommt zu dem Ergebnis, dass der eigentliche Verkehrswert der Südwest- und Südostumgehung erst bei Realisierung in gesamter Länge erreicht werden kann. Teilrealisierungen von Abschnitten zwischen der K 50 - Warendorfer Straße - und der L 811 / Alverskirchener Straße - und der L 585 / Wolbecker Straße - sind nur dann sinnvoll, wenn sie der Erschließung geplanter Wohnsiedlungsbereiche dienen, damit diese keine vorhandenen Wohnsiedlungen und die Innenstadt zusätzlich mit Verkehr belasten. Aus verkehrsfunktionaler Sicht (Entlastung des Stadtkerns) ist allerdings die Südwesttangente zwischen L 811 und B 51 vorrangig zu sehen, während die Südosttangente zwischen L 811 und K 50 mit wesentlich geringerer Verkehrsbedeutung - für sich gesehen - keine oder nur eine geringe Innenstadtentlastungsfunktion haben wird, da der Über-eckverkehr L 811 / K 50 entsprechend niedrig ist.

* IGS, Kaarst , Verkehrsuntersuchung zur Südumgehung Telgte, Kaarst, September 2002

In einem Strukturkonzept* als Rahmenkonzept für die Entwicklung der Wohnbauflächen zwischen Wolbecker Straße, Alverskirchener Straße und Warendorfer Straße werden die Entwicklungsperspektiven in den Abhängigkeiten von der Führung und dem Ausbaustandard einer Süd- und Osttangente sowie zeitlicher Realisierungsfragen und förder technischer Bedingungen aufgezeigt.

Aus eigentumsrechtlichen Gründen kann als erster Bereich zunächst nur der Südosten zwischen Alverskirchener Straße und Warendorfer Straße mit 27,6 ha für eine künftige Wohnbebauung entwickelt werden, d.h. auch im Zusammenhang damit auch zuerst nur die Süd-Ost-Tangente gebaut werden.

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.04.2005 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich den Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um, wie bereits in der Vorbemerkung geschildert, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das künftige Wohnbauflächenangebot der Stadt Telgte zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt, wie in der Vorbemerkung beschrieben, am südöstlichen Rand der Ortslage von Telgte.

Der räumliche Geltungsbereich mit 27,6 ha grenzt im Westen und Nordwesten an die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Drostegärten Ost“, „Drostegärten Delsener Heide“ und „Drostegärten Süd“ an.

Im Westen begrenzt die L 811 / Alverskirchener Straße und im Norden die K 50 / Warendorfer Straße das Plangebiet. Die östliche und südöstliche Begrenzung erfolgt durch die Trassenführung der Südosttangente unter Einbeziehung der benötigten Straßenfläche. Außerdem wird eine direkt am östlichen Rand der Tangente liegende Hofstelle in den Planbereich einbezogen, um die als Wohngebäude genutzte Anlage planungsrechtlich abzusichern.

Die im Bebauungsplan eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt dem Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2005 zugrunde.

* Strukturkonzept „Telgte Süd und Ost“, Wolters Partner, Coesfeld, September 2003

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Wie bereits in der Vorbemerkung erläutert, ist der Planungsanlass der dringende Bedarf an neuen Wohnbauflächen in der Stadt Telgte mit dem Ziel, junge Familien zu halten und anzuziehen, um die Sozialstruktur der Stadt Telgte ausgewogen zu erhalten und die Infrastruktur zu stärken.

Daher soll an dem östlichen attraktiven Ortsrand der Stadt Telgte ausschließlich eine Eigenheimbebauung entstehen mit unterschiedlichen Bauformen, die sich im Laufe der längeren Realisierungszeit auch der Nachfrage anpassen können müssen.

Somit sollte eine robuste Struktur entwickelt werden, die diesem längeren Realisierungszeitraum Rechnung trägt und dennoch eine feste Grundstruktur für das Erschließungsnetz, die Versorgungsinfrastruktur, die Grün- und Wegevernetzung und insbesondere Leitlinien für das Gestaltbild des gesamten Quartiers bietet.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet erstreckt sich entlang des südöstlichen Siedlungsrandes der Ortslage Telgte. Im Südwesten reicht es an die Alverskirchener Straße und im Norden wird es durch die Warendorfer Straße begrenzt.

Das Umfeld des Plangebietes wird im Westen durch den Siedlungsrand („Drostegärten“) und im Osten durch die weithin sichtbare Kulisse des aus Eichen, Birken und Kiefern gebildeten Waldes des Naherholungsgebietes „Delsener Heide“ gebildet.

Das flachwellige Plangebiet besteht überwiegend aus Äckern, einigen Grünlandschlägen sowie wenigen das Plangebiet gliedernden und belebenden Heckenstrukturen und Gehölzen. Während Einzelbäume und Baumgruppen zumeist im Zusammenhang mit den im Plangebiet liegenden ehemaligen Hofstellen vorkommen, ziehen sich die Hecken nur entlang des im nördlichen Plangebiet verlaufenden Gewässers.

Am westlichen Plangebietsrand verläuft der Stadtfeldgraben, der durch Ausbau im Trapezprofil, angrenzende anthropogene Nutzung sowie durch intensive Grabenpflege überwiegend strukturarm ausgeprägt ist. Das nördliche Gewässer, aus der Delsener Heide kommend, entwässert in den Stadtfeldgraben.

Hervorzuheben ist das im Nordwesten gelegene denkmalgeschützte Haus Droste mit der umgebenden Gräfte und dem parkartig gepflegten Landschaftsgarten.

Im Zentrum des Plangebietes liegt ein ehemaliger Garten- und Land-

schaftsbaubetrieb, der inzwischen einen neuen Standort im Gewerbegebiet „Kiebitzpohl“ bezogen hat, sowie verstreut zwei weitere Einzelhäuser. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle.

Auf die in das Plangebiet einbezogene mit Wohnungen genutzte ehemalige Hofstelle östlich der Tangentenstraße wurde bereits in Pkt. 1.2 hingewiesen.

Weitere detaillierte Ausführungen zur ökologischen Situation erfolgen im Umweltbericht (Pkt. 9).

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Gebietsentwicklungsplan / Regionalplan

Der Regionalplan (ehem. Gebietsentwicklungsplan – Teilabschnitt Münsterland –) zeigt im Süd-Osten der Ortslage einen wesentlichen Teil der Wohnbauflächenentwicklung für die Stadt Telgte in seiner Darstellung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“.

Der Wohnsiedlungsbereich wird durch die Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft“ begrenzt. Das Landschaftsschutzgebiet umfaßt das angrenzende Waldgebiet der Delsener Heide mit der überlagernden Darstellung als Erholungsbereich.

• Flächennutzungsplan

Das Plangebiet zeigt im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte noch die Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft.

Die Darstellungen für den Freiraum entsprechen den genannten landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes.

Aufgrund der Darstellung des Plangebietes im GEP als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ sind somit die landesplanerischen Voraussetzungen für die Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben. Diese Änderung in Wohnbaufläche erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die landesplanerische Zustimmung erfolgte mit Schreiben vom 14.07.2005 und 04.01.2006.

• Verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich grenzt im Nordwesten und Norden unmittelbar an Wohnbaugebiete an, die in den letzten Jahren über verbindliche Bauleitplanung entwickelt wurden:

- Bauungsplan „Drostegärten - Ost“
- Bauungsplan „Drostegärten - Delsener Heide“
- Bauungsplan „Drostegärten - Süd“

- **NATURA 2000**

Rund 120 m nördlich des Plangebietes bzw. rund 200 m nördlich der künftigen Wohnbebauung erstreckt sich das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (D-4013-301). Hier sind als Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse Erlen-Eschen-Wälder genannt. Schutzgegenstand sind die natürlichen eutrophen Seen und Altarme, Hartholz-Auenwälder sowie das Vorkommen der Helm-Azurjungfer.

Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung* wurde durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass nach Pflanzung bzw. Ergänzung einer Heckenstruktur entlang des Alten Warendorfer Weges keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Blendwirkung auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu erwarten sind.

- **Landschaftsplanung**

Der Landschaftsplan der Stadt Telgte befindet sich in Aufstellung. Festsetzungen oder Entwicklungsmaßnahmen liegen noch nicht vor.

- **Biotopkataster**

Im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich keine Biotopstrukturen, die im LÖBF-Biotopkataster aufgeführt sind.

Im nahen Umfeld liegen folgende im LÖBF-Biotopkataster aufgeführte Strukturen:

BK-4012-133 Grünlandkomplex westlich der Delsener Heide

(Lokale Bedeutung, Biotopkomplex gut ausgebildet, RL-Pflanzenarten, gefährdete Pflanzengesellschaft)

BK-4012-139 Waldgebiet in Delsener Heide mit angrenzenden Grünlandbereichen (Lokale Bedeutung, wertvoll für Amphibien, Schmetterlinge, naturnaher Wald).

* Wolters Partner, FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Süd-Ost-Tangente, Coesfeld 2006

2. Städtebauliche Konzeption

Aufbauend auf dem unter Pkt. 1.3 genannten Planungsziel ist die städtebauliche Konzeption für das fast 1,1 km lange und ca. 200 m breite Band des Plangebietes ursächlich von der Führung der bereits erläuterten Verkehrsverbindung zwischen Alverskirchener / L 811 und Warendorfer Straße / K 50 abhängig. Das genannte Strukturkonzept hatte zunächst zwei grundsätzlich alternative Trassenführungen untersucht:

eine zentrale Haupterschließung der Wohnbaufläche und eine tangentielle Führung am östlichen Rand der Baufläche.

Für die Bewertung der Alternativen und Entscheidung für die tangentielle Führung wurde folgendes städtebauliches Leitbild zugrunde gelegt.

- Wohnquartiersbildung in angemessenen Größen mit Grüneinbindung und -gliederung zur abschnittswisen Realisierung für unterschiedliche Bauformen
- Orientierungsleichte Erschließung
- Keine Trennung der Wohnquartiere durch Fremdverkehr, insbesondere bei abschnittswiser Realisierung
- Ausbaustandard der Entlastungsstraße für eine Klassifizierung als Kreisstraße offenhalten und steigende Verkehrsbelastung bis zum Endausbau des Umgehungsstraßensystems berücksichtigen
- Immissionsschutz durch Abstand sichern - keine „Eindeichung“ der Landschaft
- Intensive Rad- und Fußwegeverknüpfung / Grünverbindung mit den bestehenden Wohngebieten

Außerdem wurden unterschiedliche Anbindungspunkte der neuen Tangente an die Alverskirchener Straße untersucht. Entscheidend für die gewählte nördlichere Anbindung waren vorrangig Grundbesitzverhältnisse.

Somit zeigt das Planungskonzept eine tangentielle Straßenführung für eine neue Kreisstraße zwischen Alverskirchener Straße / L 811 und Warendorfer Straße / K 50, an die sechs Wohnquartiere angehängt sind. Diese Quartiere mit jeweils 50-70 Grundstücken (je nach Grundstücksgröße) sind wie eine Perlenkette aufgereiht, getrennt durch grüne Fugen, Plätze und Erschließungsnähte, verbunden durch ein Fußwegsystem. Die grünen Fugen und Erschließungsnähte verknüpfen den westlichen Grünzug – den naturnah zu gestaltenden und teilweise zu verlegenden Stadtfeldgraben – mit dem östlichen Freiraum Delsener Heide.

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung der parallel durchzuführenden Flächennutzungsplan-Änderung als Wohnbaufläche wird im Plangebiet Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnentwicklung für Telgte zu sichern.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da hierfür im Plangebiet keine Standortgunst gegeben ist und eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremverkehrsaufkommen – vermieden werden soll.

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO werden ausdrücklich nicht eingeschränkt, um hier zumindest planungsrechtlich eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zuzulassen, falls derartige Einrichtungen Standortgunst im Plangebiet sehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet werden lt. § 30 BauGB nur die Mindestfestsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Grundflächenzahl und überbaubare Fläche) getroffen, um im Hinblick auf die Größe des Plangebietes und den Zeitraum der Realisierung im Zusammenhang mit Gestaltungsfestsetzungen (s. Pkt. 3.3) differenzierte städtebauliche Ausprägungen der einzelnen Quartiere zu erreichen.

Für das Haus Droste werden keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen, (– abgesehen von der eng gefassten überbaubaren Fläche zur Abgrenzung der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet –).

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Denkmaleigenschaft hinsichtlich Erhaltung der derzeitigen Situation bzw. Umbau nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde.

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf und dem konkreten kommunalpolitischen Entwicklungsziel (s. Vorbemerkung) werden im Plangebiet ausschließlich Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser angeboten. Für Reihenhäuser bzw. sonstige Gruppenbauten zeichnet sich seit längerem

kein Bedarf in Telgte ab, zumal eine individuelle Realisierung der Bebauung vorrangig gewünscht wird. Für Geschosswohnungsbauten sollen innenstadtnähere Verdichtungsbereiche vorgehalten werden. Allerdings wird ein möglicher Mietwohnungsbedarf auch durch Einliegerwohnungen gedeckt werden können.

Festgesetzt wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte, dabei muss die Grundstücksgröße jedoch mindestens 450 qm aufweisen. Mit dieser Festsetzung soll eine unverträgliche zusätzliche Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen bei Kleinstwohnungen durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden.

Voraussichtlich können im Plangebiet ca. 300 Baugrundstücke angeboten werden, je nach Grundstücksgröße bzw. Anzahl von Doppelhäusern. Bezogen auf die gesamte Nettobaufläche des Plabgebietes ergibt das eine Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 420 qm für Einzel- und Doppelhäuser.

Vorgesehen ist eine Konzentration der Doppelhäuser in den Eingangsbereichen, während in den rückwärtigen Bereichen, insbesondere entlang Stadtfeldgraben am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes ausschließlich Einzelhäuser entstehen sollen.

Die Geschossigkeit wird hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Ausnutzung mit maximal „II-geschossig“ festgesetzt, jedoch durch entsprechende Firsthöhenfestsetzung mit maximal 9,5 m, bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße, reduziert. Eine weitere Differenzierung wird im Rahmen der Gestaltungsfestsetzungen über die Festsetzung von Traufhöhen, Dachneigung etc. (s. Pkt. 3.3) ermöglicht.

3.2.2 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Planbereich (abgesehen von Haus Droste) mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Im Sinne des sparsamen Baulandverbrauches wird eine Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 50 % für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten nicht ausgeschlossen. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen bleibt.

3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen relativ großzügig festgesetzt, um für die künftigen Bauherren noch ausreichend Flexibilität zu sichern, jedoch in den Bereichen enger gefasst, wo sie für die städtebauliche Ausprägung von Raumkanten von Bedeutung sind.

Der bandartige Zuschnitt des Plangebietes in seiner Lage zur Himmelsrichtung und städtebauliche Vorgaben zur Raumbildung durch die überbaubaren Flächen haben zur Folge, dass nicht alle Baustrukturen eine Südausrichtung hinsichtlich des optimalen Solarenergieeintrages erhalten. Dieses ist, wie ausgeführt, auch in der Abwägung mit der städtebaulichen Raumbildung zu sehen. Zudem kann in der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch, d.h. relativ kleinen Grundstücken, ohnehin nicht sichergestellt werden, dass Südfronten durch den Nachbarbau unverschattet bleiben.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht voraussichtlich kein vorrangiger städtebaulicher Grund in der Abwägung mit möglichen Einengungen der Flexibilität der Baukörperanordnung auf den Grundstücken.

Zur Nutzung bzw. „Nichtnutzung“ der nicht überbaubaren Flächen soll lediglich festgesetzt werden, dass Garagen / Carports und sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind – abgesehen von den gemäß Landesbauordnung zugelassenen Anlagen in den seitlichen Abstandsflächen –, um zusammenhängende Gartenflächen zu sichern. Jedoch bleibt eine Überschreitung der gartenseitigen (rückwärtigen) Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage / Carport bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Außerdem sind Garagen / Carports bis mit 1,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze anzuordnen, wenn sie mit ihrer Längsseite als Endgrundstücke an einer öffentlichen Fläche grenzen. Damit soll eine Eingrünung gewährleistet werden.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und Ortsbild

Für das Wohnquartier sollen lediglich zwei baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine homogene Gestaltung des Plangebietes zu sichern. Im Hinblick auf die Größe des Baugebietes und auch die längere Realisierungszeit müssen diese jedoch entsprechend flexibel gehalten werden. Festgesetzt wird die Firstrichtung der Gebäude, um einen Gesamteindruck des Straßenraumes zu sichern. Gleichzeitig wird auch im Sinne des Nachbarschutzes die Information sichergestellt, ob oder

wie mögliche Verschattung oder Einsicht in das Nachbargrundstück durch die Baukörperstellung entstehen kann. In Kombination mit der Firstrichtung wird die Dachneigung 35-42° festgesetzt.

Vorgesehen ist, eine „Sortierung“ von Gestaltungsfestsetzungen in einem sogenannten „Clusterplan“ vorzunehmen, die quartiersweise mit den Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) abgestimmt werden. Ob die Sicherung über eine Gestaltungssatzung im Rahmen von Grundstückverkäufen erfolgt, wird noch zu entscheiden sein.

Im Hinblick auf die längerfristige Realisierung soll die Einsetzung eines Gestaltungsbeirates erwogen werden, um anhand von Gestaltlinien („Gestaltfibel“) die Qualität des Baugebietes zu sichern.

Die Gestaltungsvorschriften sollen auch nachbarschützenden Charakter haben, d.h. durch eine homogene Gestaltung einen entsprechenden Imagewert der neuen Wohnquartiere sichern. Die Gestaltungsvorschriften sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltelemente (Formen, Farben, Materialien) ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirken, in dem sie das Ortsbild negativ prägen. Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen wichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

4. Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Wie bereits erwähnt, legt sich das Plangebiet als Band um den bestehenden Siedlungsraum zwischen Warendorfer Straße / K 50 und Alverskirchener Straße / L 811 .

Das Plangebiet wird zwischen den genannten klassifizierten Straßen heute nur durch ein Wirtschaftswegenetz erschlossen.

Die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete „Drostegärten“ sind über die Wirtschaftswege mit dem Plangebiet verknüpft. Diese sollen auch zukünftig nur im Sinne von Rad- und Fußwegverbindungen genutzt werden, um nach Realisierung der Süd-Ost-Tangente und der neuen Wohngebiete Schleichverkehre durch die bestehenden Wohngebiete zu verhindern.

Die geplante Süd-Ost-Tangente* wird mit einem Kreisverkehr (Außendurchmesser 40 m) an die Alverskirchener Straße / L 811 angebunden. In Abwägung mit der geplanten Funktion als K 50 n erhält die neue Tangente

* IGS, Kaarst , Verkehrsuntersuchung zur Südumgehung Telgte, Kaarst, September 2002

zwischen Alverskirchener und Warendorfer Straße nur drei Anbindungspunkte für das Plangebiet. Die Anbindungen haben einen Abstand zwischen 220 und 430 m. Aufgrund der prognostizierten Belastung (max. 2.600 Kfz/24 h) im Endzustand des Tangentenausbaus ist dieses für eine Kreisstraße (K 50 n) vertretbar.

Für die Tangente wird eine Breite von insgesamt 16,0 m festgesetzt. Bei der Querschnittsgestaltung ist entsprechend der Verkehrsbedeutung der Straße eine Fahrstreifenbreite von 2 x 3,25 m vorgesehen, an die sich beidseitig ein Randstreifen von 0,25 m anschließt. Der einseitig angeordnete kombinierte Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,50 m ist auf der nördlichen Fahrbahnseite durch ein 1,75 m und auf der südlichen Fahrbahnseite durch ein 1,50 m breites Bankett von der Fahrbahn getrennt. Zur Entwässerung werden beidseitig 1,50 m breite Mulden angeordnet, so dass sich eine Gesamtbreite von 16,0 m ergibt.

Die Ausbildung der drei Anbindungspunkte des Wohnstraßennetzes an die geplante Kreisstraße erfolgt durch einen Aufstellbereich für Linksabbieger.

Sichtdreiecke für eine auf der Kreisstraße K 50 n geplante Geschwindigkeit von 70 km/h sind im Bebauungsplan eingetragen.

Grundsätzlich wird durch textliche Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB geregelt, dass weder zur L 811 noch zur K 50 n private Grundstücksfahrten zulässig sind.

4.2 Internes Erschließungsnetz

Wichtiges Ziel für das interne Erschließungsnetz ist eine einfache städtebaulich nachvollziehbare Orientierung.

Von den drei Tangenten-Zufahrten aus werden jeweils zwei angehängte Quartiere durch einen Wohnstraßenring erschlossen, so dass in sich abgeschlossene Wohngruppen entstehen.

Eine weitere Wohngruppe im Nordwesten jenseits des Stadtfeldgrabens wird unabhängig aus dem Bebauungsplan „Drostegärten-Ost“ erschlossen.

Die Zufahrten in die Wohnstraßenringe werden mit einer Breite von 6,50 m vorgesehen, um Baumstandorte und öffentliches Parken zu ermöglichen. Die Wohnstraßen mit geringeren Grundstückserschließungsanteilen erhalten Straßenbreiten von 5,5 m, die zwar Begegnungsverkehr – auch für Versorgungsfahrzeuge – zulassen, jedoch mit eingeschränkten Park-

möglichkeiten aufgrund wechselnder beidseitiger Grundstückszufahren (s. Pkt. 4.3).

Mit dem Ringstraßensystem werden große Wenderadien für Müllfahrzeuge vermieden. Allerdings werden an vier kürzeren Stichstraßen (unter 40 m) in der Abwägung mit dem Verkehrsflächenverbrauch keine Wendemöglichkeiten angeboten.

Einige kürzere Stichwege, die nur zwei oder drei Parzellen erschließen, werden als private Grundstückszufahrten (Geh- und Fahrrecht für Anlieger und Leitungsrecht für Versorgungsträger) festgesetzt.

Hinsichtlich der Anbindung der landwirtschaftlichen Wegenetzes an der östlichen Seite der Tangente wird sichergestellt, dass alle durch die neue Tangente angeschnittenen landwirtschaftlichen Parzellen östlich der neuen Kreisstraße erschlossen bleiben.

4.3 Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf wird mit 2,0 Stellplätzen pro Hauseinheit (Einzel- und/oder Doppelhaushälfte) auf den privaten Grundstücken gedeckt.

Das Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll einen Anteil von 20 % des privaten Bedarfs sicherstellen. Die Anordnung erfolgt verteilt im Wohnstraßennetz als Senkrechtparkplätze in kleinen Gruppen, da in den nur 5,5 m breiten Wohnstraßen ein Längsparken aufgrund der Grundstückszufahrten nur eingeschränkt möglich ist.

Wenn bei einer Grundstücksanzahl von ca. 300 Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken ein Bedarf von 600 privaten Stellplätzen zugrunde gelegt wird, ist das im Bebauungsplan nachgewiesene Angebot (20 % des privaten Bedarfs) von 130 Parkplätzen ausreichend.

Ein konzentriertes Angebot öffentlicher Parkplätze erfolgt insbesondere in den Eingangsbereichen.

4.4 Rad-/Fußwegenetz

Das Plangebiet wird in seiner gesamten Länge von drei parallelen Fußwegachsen begleitet, die sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept (Pkt. 2) und dem Erschließungskonzept (Pkt. 4.2) ergeben.

- Am westlichen Rand entlang des „Grünzuges“ Stadtfeldgraben verläuft eine Wegverbindung, die mit Querverbindung in die bestehenden Wohngebiete „Drostegärten“ eine Vernetzung zwischen dem neuen und den bestehenden Wohngebieten herstellt.
- Zentral durch das neue Wohngebiet führen jeweils Fußwegabschnitte,

die die sechs neuen Quartiere miteinander vernetzen.

- Parallel zur Süd-Ost-Tangente ist auf der nordwestlichen Seite der Straße ein unabhängiger Rad- und Fußweg begleitend vorgesehen, der den überregionalen Radwegverkehr übernimmt.

Die internen Fußwege sollen alle auch als Radwegverbindungen fungieren, damit eine optimale Durchlässigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr gegeben ist.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

- **Bahnhof / Bahnlinie**

Parallel zur Warendorfer Straße verläuft die Bahnlinie der WLE-Trasse Münster-Warendorf. Die Bahnlinie ist als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen. Im Plangebiet wird die Bahnlinie derzeit von zwei Wirtschaftsweegeanbindungen an die Warendorfer Straße gekreuzt.

Der Bahnhof Telgte liegt zwischen 1,2 und 1,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Die neue Kreisstraße / K 50 n erhält als Anbindung an die Warendorfer Straße eine niveaugleiche Querung der Bahnlinie. Eine Über- oder Unterführung der K 50 n ist weder wirtschaftlich noch aus Gründen des Landschaftsbildes zu vertreten.

Gleichzeitig mit der neuen Anbindung ist die Abbindung eines plangleichen öffentlich genutzten und privaten Überganges von Wirtschaftswegen vorgesehen.

- **Buslinienverbindung**

Buslinien für den regionalen Verkehr verlaufen auf der Warendorfer Straße und Alverskirchener Straße. Ob und wann eine direkte Anbindung des Plangebietes erfolgen kann, ist im Zuge der Realisierung der Wohnbebauung mit den jeweiligen Verkehrsträgern abzustimmen.

Das interne Telgte-Netz der Schulbusverbindungen steht auch für den allgemeinen Verkehr zur Verfügung. Auch hier wird die Führung der Linien und Anbindung zu gegebener Zeit zu klären sein.

5. Natur und Landschaft

5.1 Freiraumkonzept

Das Plangebiet erstreckt sich über einen Bereich, der Erholungsfunktion als Verbindung zwischen der derzeitigen Siedlung und dem angrenzenden Freiraum übernimmt.

Durchgrünung und Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum sowie Erhalt und Entwicklung neuer Verbindungswege in die freie Landschaft sollen zu einem attraktiven Wohngebiet beitragen. Dabei werden hochwertig ausgeprägte Biotope und Grünstrukturen berücksichtigt und bestehende Wegeführungen sinnvoll in die Planung integriert.

Der am nordwestlichen Rand des Plangebietes zu renaturierende Stadtfeldgraben (s. Pkt. 5.3) bildet künftig eine hochwertige Landschaftsfuge von mindestens 20 m Breite zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung. Diese wird abschnittsweise von einem Fuß- und Radweg flankiert, so dass ein attraktiver Naherholungsweg entsteht.

Ausgehend von diesem Grüngürtel trennen grüne Fugen die einzelnen Wohnquartiere und führen Richtung Osten in die freie Landschaft, wo sie an bestehende Wege anknüpfen. Diese grünen Querachsen zwischen den Wohnquartieren werden miteinander durch einen von Südwesten nach Nordosten abschnittsweise verlaufenden Fußweg verbunden. Als einheitliches Gestaltungselement sollen Hainbuchenhecken alle Fußwege entlang der privaten Grundstücke säumen und begrenzen.

Entlang der geplanten Entlastungsstraße wird zur Einbindung der Bebauung in die freie Landschaft und zur Wahrung eines Immissionsabstands ein 9 m breiter Grünstreifen mit Gebüschpflanzung und einer den Straßenverlauf markierenden Baumreihe gestaltet.

Im Norden soll zum Haus Droste hin ein 10-20 m breiter Gehölzstreifen mit integrierter Baumreihe den Rand des neuen Wohngebietes markieren.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan* erarbeitet, der Detailplanungen gemäß der nachfolgend erläuterten Grüngestaltung enthält.

5.2 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung

5.2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Für die verbindenen bzw. eingrünenden Freiraumstrukturen sind entsprechend ihrer Funktion die folgenden Zweckbestimmungen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

* Wolters Partner: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“, Coesfeld 2006.

- **Öffentliche Grünfläche „Schutz- und Trenngrün“**

Entlang der tangential am östlichen Rand des Bebauungsplanes verlaufenden Kreisstraße K 50 n ist auf ein 9 m breiten Öffentlichen Grünfläche eine lockere Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen. Zusätzlich wird der Verlauf der Kreisstraße von Winterlinden flankiert. Das Baugebiet wird so zur freien Landschaft eingegrünt und die von der Straße ausgehenden Emissionen (s. Pkt. 6.3) und visuellen Beeinträchtigungen werden gemindert bzw. ausgeschaltet.

Am künftigen nördlichen Siedlungsrand ist auf einer Breite von 10 bis 20 m eine -wie bereits erwähnte- dichte Eingrünung aus bodenständigen Gehölzen vorgesehen, durch die auch die Attraktivität eines angrenzenden Fuß- und Radweges erhöht wird.

- **Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“**

Zur Betonung des Verbindungsweges zwischen Siedlungsbereich und östlich angrenzendem Naherholungsgebiet wird die Fußwegachse im Zentrum des Wohngebietes von zwei schmalen Öffentlichen Grünflächen mit begleitenden Gehölzpflanzungen eingerahmt.

- **Öffentliche Grünfläche „Spielplätze“**

Mit der Entwicklung eines kinderfreundlichen Wohnquartiers wird der Bedarf an Spielflächen für Kinder und Jugendliche an drei über das Plangebiet verteilten Standorten als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz bzw. Spielanger“ ausgewiesen.

Im Norden und Süden werden Spielplätze am Übergangsfußweg zum bestehenden Wohnquartier Delsener Heide vorgesehen. Im Zentrum liegt ein Spielanger, der auch für Quartiersfeste zur Verfügung steht.

Bei ca. 800 Einwohnern sollten 4 qm Spielfläche pro Person, also insgesamt mindestens 3.200 qm zur Verfügung gestellt werden. Diese werden mit den drei Spielanlagen gedeckt.

- **Private Grünfläche**

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche im Norden des Plangebietes sichert den Freiraum um das denkmalgeschützte Haus Droste. Durch diese Festsetzung bestehen vielfältige Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten für das Umfeld, die der Bedeutung des denkmalgeschützten Hofes gerecht werden können. Denkbar wäre eine Gestaltung als Wiese oder Weide mit eingestreuten Obstgehölzen.

5.2.2 Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im überwiegend strukturarmen Bereich des Plangebietes befinden sich lediglich im Bereich der Hofstelle Wittenhövener und nahe Haus Droste Stieleichen (*Quercus robur*) hohen Alters mit entsprechenden Kronendurchmessern (bis 20 m) ökologisch hochwertige Gehölze. Diese ökologisch wertvollen Gehölze werden im Bebauungsplan bis auf einige Bäume im Renaturierungsbereich des Stadtfeldgrabens als „zu erhalten“ festgesetzt. Darüber hinaus werden zur Gestaltung und zur Steigerung der ökologischen Wertigkeit der Freiflächen innerhalb des Baugebietes die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB getroffen:

- Im Bereich der Spielplätze und des Spielangers sollen Bäume mit „Spielwert“ gepflanzt werden. Hierzu gehören Kastanie (*Aesculus hippocastanum*), Stieleichen (*Quercus robur*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*).
- Alle angefangenen 4 Stellplätze ist ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.
- Private Gartengrundstücke entlang von Fuß- und Radwegen, entlang der Haupteerschließungsstraßen sowie entlang der „Öffentlichen Grünfläche“ P2 sind mit 2-reihigen Hainbuchenhecken (*Carpinus betulus*) einzugrünen.

Auf die Detailplanung im Grünordnungsplan wird verwiesen.

5.2.3 Eingriffsregelung

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.v.m. § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen ist.

Die von der Stadt Telgte ermittelte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (vgl. Anhang) ergibt ein auszugleichendes Defizit von rund 36.350 Werteinheiten, die im Ausgleichsflächenpool Emsaue, II. und III. Bauabschnitt, Telgte Kirchspiel Flur 54, Flurstück 202 ausgeglichen werden.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Westen verläuft das Gewässer Nr. 6000 Stadtfeldgraben innerhalb des Verbandsgebietes des Wasser- und Bodenverbandes Telgte.

Der Stadtfeldgraben entwässert mit einer Gesamtlängelänge von rd. 3,15 km ein rd. 3,85 qkm großes Gebiet. Im Zuge der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen der Flurbereinigung Telgte ist der Stadtfeldgraben in die

heutige Trasse und in den heutigen Ausbauzustand gebracht worden.

Im Hinblick auf die Wohnbauflächenentwicklung und anstehende wasserwirtschaftliche Maßnahmen wurde für den Stadtfeldgraben ein Pflege- und Entwicklungskonzept ausgearbeitet.*

Dieses Konzept beinhaltet Pflegemaßnahmen, die in einem überschaubaren Zeitraum, mit Mitteln der Unterhaltung, den ökologischen Zustand des Gewässers Stadtgraben verbessert. Es enthält aber auch Renaturierungsmaßnahmen, die im Rahmen der weiteren Wohnbauflächenerschließung umgesetzt werden sollen und dem Gewässer einen Entwicklungsraum innerhalb der Wohnbebauung sichern. Soweit diese Flächen teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Süd-Ost“ liegen, sind sie als Fläche für die Wasserwirtschaft gesichert. Für die angrenzenden Bebauungspläne Drostegärten-Süd und Drostegärten Delsener Heide werden Bebauungsplanänderungen (einschließlich Änderung des Flächennutzungsplanes) erforderlich.

Im Bebauungsplanbereich liegen auch Abschnitte des Stadtfeldgrabens, die zukünftig entfallen. Der derzeitige diagonale Verlauf im südlichen Abschnitt hätte keine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung der entstehenden Bauflächen zugelassen, so dass die Verlegung in der Abwägung richtig ist. Die Flächen für die neue Gewässertrasse sind in der notwendigen Breite im Bebauungsplan als Fläche für die Wasserwirtschaft nachrichtlich übernommen, nachdem das wasserwirtschaftliche Verfahren gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz abgeschlossen ist.

Die ökologischen Verbesserungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und angrenzend an das Plangebiet zwischen Warendorfer Straße und Alverskirchener Straße werden in dem Genehmigungsantrag dargestellt.

Sowohl für den heutigen Zustand als auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Verbesserungsmaßnahmen und der angestrebten naturnahen Entwicklung am Stadtfeldgraben ist der Nachweis für die schadlose Ableitung des hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) innerhalb des Gewässerprofils geführt worden.

* Flick-Ingenieurgesellschaft
GmbH, Ibbenbüren, 2004.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Telgte.

Eine Verlegung (Verkabelung) der das Plangebiet querenden 30 KV-Leitung ist Voraussetzung für eine wirtschaftliche Flächennutzung und städtebaulich sinnvolle Quartiersbildung und erfolgt im Rahmen der Realisierung des Wohngebietes.

6.1.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die zukünftige Schmutzwasserkanalisation findet Vorflut im bestehenden Netz. Die anfallenden häuslichen Abwässer werden der Kläranlage der Stadt Telgte zugeführt. Die Kläranlage verfügt über ausreichend Behandlungskapazität.

Die innerhalb des zukünftigen Wohngebietes anfallenden Niederschlagswässer werden gesammelt und den geplanten Regenwasserrückhaltebecken zugeleitet, die der Einleitung in den Stadtfeldgraben vorgeschaltet sind. Die Einleitungsmengen werden unter Berücksichtigung des Merkblattes M 3, BWK, festgelegt. Genehmigungen für die geplanten Maßnahmen werden gemäß § 58 Landeswassergesetz und § 7 Wasserhaushaltsgesetz beantragt.

6.1.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig durch eine private Entsorgungsfirma. Das Erschließungskonzept als Schleifenlösung macht keine Wendeflächen für Müllfahrzeuge erforderlich.

Die künftigen Eigentümer der von einer GFL-Fläche (private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht für Anlieger sowie Leitungsrecht für Versorgungsträger) erschlossenen Grundstücke haben ihre Mülltonnen bei Abfuhrterminen zur zugeordneten Ringstraße zu bringen. Ebenso soll an den vier kurzen öffentlichen Stichwegen (weniger als 40 m) in der Abwägung mit dem sonst notwendigen Verkehrsflächenverbrauch keine Wendemöglichkeit angeboten werden.

An zwei Standorten in der Nähe der Zufahrtsstraßen in die Wohnquartiere werden Containerstandorte für Recyclingmaterial als Flächen für die Entsorgung gesichert.

6.2 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Altlasten (Altstandorte, Altlastenverdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Die Luftbilddauswertung lässt insbesondere im Verlauf der Warendorfer Straße vereinzelte Bombenabwürfe, Schützenlöcher und Laufgräben erkennen. Testsondierungen werden vor Realisierung des Baugebietes abgeschlossen. Falls bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

6.3 Immissionsschutz

• Straßenlärm

Als Lärmemitteln wurden die Landesstraße L 811 (Alverskirchener Straße) und die K 50 n (neue Süd-Ost-Tangente) untersucht. Die im Norden verlaufende K 50 (Warendorfer Straße) und die Bahnlinie betreffen lt. Gutachten* aufgrund ihres Abstandes nicht die neue Wohnbauentwicklung.

Ziel der Trassenfindung für die Süd-Ost-Tangente war, den Immissionsschutz für die geplante Wohnbebauung durch „Abstand“ - nicht durch „Wände“ sicherzustellen und den „Abstand“ landschaftsgerecht zu gestalten. Der Immissionsschutz zur K 50 n wird daher durch Abstand – ohne Wallanlage und ohne Festsetzung von Schallschutzfenstern – auch für die Obergeschosse sichergestellt.

Als Ergebnis des genannten Gutachtens liegt bei einer maximalen Verkehrsbelastung der Osttangente (2.600 Kfz/24 h - LKW-Anteil 10 % Tag, 3 % Nacht) der Immissionsbereich zwischen 25 und 35 m von Straßenkante bis zur Hausfront. Diese maximale Verkehrsbelastung ist erst im Endausbauzustand, d.h. nach Fertigstellung des gesamten Ost-Süd-West-Umgehungsstraßennetzes zu erwarten.

Der einzuhaltende Immissionsabstand verringert sich im Straßenverlauf der Osttangente von Süd-Westen nach Nordosten aufgrund abnehmender Endbelastung. Für den Freibereich (Terrasse) werden im Abstand von 30 m -abnehmend bis 20 m- im Straßenverlauf die Orientierungspegel nicht überschritten. Diese Abstände sind im Bebauungsplan eingehalten. Lediglich in den drei Zufahrtsbereichen in das Wohngebiet ragt aus städtebaulichen Gründen die Bebauung leicht in den maximalen Immissionsbereich. Hier werden auch aus gestalterischen Gründen kleine Aufwallungen ange-

* IGS, Kaarst. Lärmtechnische Untersuchung zum BP „Süd-Ost“ in Telgte, Kaarst, November 2005, Ergänzung 24.03.2006

legt, die stadttorartig auch die „Eingänge“ betonen.

Die von der Alverskirchener Straße / L 811 ausgehenden Immissionen (einschl. geplanter Kreisverkehr) würden hinsichtlich einzuhaltenden Schutzabständen einen zu großen Abstand für die Wohnbebauung erfordern. Hier wird in Abwägung mit dem Baulandverbrauch eine gestaltete Lärmschutzwand festgesetzt (3 m hoch im Bereich des Kreisverkehrs und auf 2,5 m beidseitig, d.h. nach Nordwesten und Südosten abfallend). Um diese städtebaulich verträgliche Wandhöhe einzuhalten, wird für die direkt angrenzenden Obergeschosse eine entsprechende Grundrissgestaltung empfohlen (Schlafzimmer abgewandt von der Lärmquelle), da die Orientierungswerte mit 1,4 dBA (tags) und 0,4 dBA (nachts) geringfügig überschritten werden. Im übrigen wären die hier erforderlichen Lärmschutzfenster der Klasse 2 ohnehin aus Wärmeschutzgründen vorschriftsmäßig einzubauen.

Die lärmschutztechnische Untersuchung berücksichtigt auch die im Außenbereich liegende Wohnbebauung im Bereich des Gartenbaubetriebes. Die für den Außenbereich im Sinne von Mischgebiet hier anzusetzenden Orientierungswerte werden hier noch unterschritten.

Das gleiche gilt für die als Allgemeines Wohngebiet in den Bebauungsplanbereich einbezogene bestehende ehemalige Hofstelle jenseits der Osttangente. Hier werden im Obergeschoss auf zwei bestehenden Gebäudeseiten die Orientierungspegel mit 0,2 bis 1,2 dB (A) in einem tolerierbaren Maß leicht überschritten.

Die hier vorzusehenden Lärmschutzfenster der Klasse 2 entsprechen ohnehin auch hier den aus Wärmeschutzgründen vorschriftsmäßig einzubauenden Fenstern.

- **Gewerbelärm**

Zu dem westlich der Alverskirchener Straße liegenden Umspannwerk besteht ein ausreichender Mindestabstand von 60 m zur neuen Wohnbebauung.

Südlich der geplanten Osttangente liegt ein Landschaftsbauunternehmen. Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung* wird festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte für das geplante Wohngebiet deutlich unterschritten werden. Außerdem liegen zwei Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe des Betriebes, auf die der Betrieb Rücksicht nehmen muss. Anzusetzen sind Mischgebietswerte für Außenbereich.

* Lärmauswirkungen durch den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf das Bebauungsplangebiet „Telgte Süd-Ost“, Uppenkamp + Partner, Ahaus, 22.09.2005

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

Landwirtschaftliche Immissionen gehen von zwei südlich des Plangebietes liegenden Hofstellen aus. Als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung* ist festzustellen, dass die durch Geruchsprognose ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten innerhalb des Plangebietes das gemäß Geruchs- immissionsrichtlinie (GIRL) zulässige Maß für Wohngebiete (0,10) einhalten unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die betroffenen Landwirte entsprechende geruchsmindernde Maßnahmen umsetzen. Die bauleitplanerische Abwägung, in der ein möglicher Konflikt zu berücksichtigen ist, entfällt, da diese Regelung außerhalb des Bauleitplanverfahrens unter Berücksichtigung der Erweiterungsoptionen bereits erfolgte. Hierbei wurden bereits bekannte Erweiterungsoptionen der Landwirte berücksichtigt.

- **Nachttiefflugsystem**

Über dem Plangebiet verläuft in 335 m Höhe ü. NN ein Abschnitt des militärischen Nachttiefflugsystems. Mögliche Lärm- und Abgasemissionen, soweit sie aus Sicht der Bewohner ohnehin als Belästigung wahrnehmbar sind, müssen geduldet werden.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im nördlichen Plangebiet mit dem „Haus Droste“ unmittelbar betroffen. (Hofanlage um 1900-Historismus im Stil eines Niederdeutschen Hallenhauses mit Backsteinspeicher, Stall- und Scheunengebäude, Bauerngarten und spätmittelalterlicher Gräftenanlage). Der Bedeutung der Hofanlage auch aus siedlungsgeschichtlichen Gründen (1100 urkundlich) wird durch den großzügig freigehaltenen Grünraum bereits im Gebietsentwicklungsplan Rechnung getragen.

Die Anlage ist als Baudenkmal und Bodendenkmal geschützt.

Im Falle von archäologisch wertvollen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

7. Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die vorhandene Eigentumsstruktur im Plangebiet erfordert bodenordnerische Maßnahmen. Daher hat der Rat der Stadt Telgte am 27.04.2004 das Umlegungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB angeordnet. Der Umlegungsausschuss der Stadt Telgte hat daraufhin am 16.06.2005 die Einleitung des Umlegungsverfahrens beschlossen.

Im laufenden Bodenordnungsverfahren wird sichergestellt, dass unter An-

* Geruchseinwirkungen aus landwirtschaftlichen Tierhaltungen auf das Entwicklungsgebiet Süd-Ost in Telgte, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 28.07.2005

wendung des Umlegungsrechts die dieses kennzeichnenden Grundsätze der Konformität, der Solidarität, des Eigentumsschutzes und der Privatnützigkeit erfüllt werden. Konsensuale Lösungen auf der Grundlage dieser Grundsätze und der Rahmenbedingungen des Umlegungsrechtes werden angestrebt.

Die bisherige Nutzung im Plangebiet ist -wie bereits erwähnt- vorwiegend landwirtschaftlich geprägt. Die sich hieraus ergebenden Interdependenzen mit evtl. erforderlichen Maßnahmen zu Verbesserung der Agrarstruktur entsprechend §§ 187 ff BauGB wurden mit dem örtlich zuständigen Amt für Agrarordnung in Coesfeld erörtert und abgestimmt. Evtl. ergänzend notwendige Maßnahmen werden von dort unter Anwendung des agrarrechtlichen Bodenordnungsrechtes veranlasst.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	27,56 ha	-	100,00 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	14,91 ha	-	54,1%
• Öffentliche Grünfläche	1,88 ha	-	6,8 %
– Spielflächen	0,33 ha		
– Straßen und Wege Begleitgrün	1,11 ha		
– Schutz- und Trenngrün	0,44 ha		
• Private Grünfläche	3,01 ha	-	11,2%
• Fläche für Ver- und Entsorgung (Container)	0,01 ha	-	0,0 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft / Wasserfläche / Gewässer	1,85 ha	-	6,7 %
• Erschließungsstraßen / Stellplätze / Fuß- und Radwege	2,86 ha	-	10,4 %
• Verkehrsfläche K 50 n	2,84 ha	-	10,3 %
• Fläche für Bahnanlage	0,14 ha	-	0,5 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Mai 2006

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes
Telgte, im Mai 2006



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

Stadt Telgte – Grünflächenamt –

Anhang
Umweltbericht

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“

1. Rahmen der Umweltprüfung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird. Im Rahmen dieser Prüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Planes zu ermitteln. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Maßstab für die Bewertung der Umweltauswirkungen sind die in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.

Der Umweltbericht ist auf der Grundlage einer durch das Büro Wolters und Partner, Coesfeld erstellten Raumempfindlichkeitsstudie und einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) für die geplante Süd-Ost-Tangente erstellt.

Bei dem im Nachfolgenden angesprochenen Untersuchungsraum/Untersuchungsgebiet handelt es sich um eine Fläche von 181 ha.

2. Darstellung der Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter berücksichtigt werden (s. Tab. 1)

Im Rahmen der Umweltprüfung werden vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorgehoben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen.

Tab. 1: Zielaussagen von Fachgesetzen zu den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissions-Schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz der Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	LAI Freizeit-Lärm-Richtlinie	

	<p>Geruchsimmissions-Richtlinie / VDI-Richtlinien</p> <p>Bundesnaturschutz-gesetz</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Freizeitlärm</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.</p> <p>Zur Sicherung der Lebensgrundlagen wird auch Erholung in Natur und Landschaft herausgestellt.</p>
--	---	---

Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	Bundesnaturschutz-Gesetz / Landschafts-gesetz NW	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft <p>auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p>
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt (Forts.)	<p>Baugesetzbuch</p> <p>FFH-RL</p> <p>VogelSchRL</p>	<p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) • die biologische Vielfalt <p>zu berücksichtigen.</p> <p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p> <p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p>
Landschaft	<p>Bundesnaturschutz-gesetz / Landschafts-gesetz NW</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p>

Boden	<p>Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als • Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen • Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land – und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen. <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffe belastete Böden.</p>
Wasser	<p>Wasserhaushaltsgesetz</p> <p>Landeswassergesetz incl. Verordnungen</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.</p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p> <p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der</p> <p>Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
Klima	<p>Landschaftsgesetz NW</p> <p>Baugesetzbuch</p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p> <p>Berücksichtigung der „Verantwortung für den Klimaschutz“ sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.</p>

Luft	Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft Baugesetzbuch	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch Bundesnaturschutz- gesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne. Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteilen von besonders charakteristischen Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

3. Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 27 ha und umfasst eine Wohnbauentwicklung von 13 ha. Es soll eine lockere Siedlungsstruktur mit vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern mit Mindestgrundstücksgrößen von 400 qm und maximal II –geschossiger Bauweise zulässig sein. Die festgesetzte Grundflächenzahl erlaubt eine Bebauung von 40% der Wohngebietsflächen. Nach Realisierung des gesamten Wohnsiedlungsbereiches können bis zu 450 Wohneinheiten entstehen.

Weiterhin beinhaltet die Planung am Rande der Bebauung eine Entlastungsstraße, die die K 50 und die L 811 miteinander verbinden und im weiteren Verlauf als Südwestumgehung an die B 51 angebunden werden soll. Weiterhin soll der Stadtfeldgraben, der am Rande des geplanten Baugebietes liegt, renaturiert werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich Telgtes, wird im Norden von der Ems und im Osten von den Waldflächen der Delsener Heide eingerahmt. Im Südwesten endet es im Bereich der Alverskirchener Straße und bezieht im Norden Teile des besiedelten Bereiches mit in die Untersuchung ein. Naturräumlich betrachtet befindet sich das Gebiet im Bereich der Handorfer Sandplatte im Ostmünsterland. Dieser von ebenen Niederterrassenplatten sandigen Substrats dominierte Bereich wird fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt und von einigen eingestreuten Einzelhöfen besiedelt. Die östliche Kulisse wird von dem Waldbestand des Landschaftsschutzgebietes Delsener Heide gebildet.

Im Gebietsentwicklungsplan sind für den Untersuchungsraum folgende Bereiche ausgewiesen:

- Wohnsiedlungsbereiche

- Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr
- Eisenbahnstrecke vorwiegend für den regionalen Verkehr
- Waldbereich östlich des Untersuchungsgebietes
- Bereich für den Schutz der Landschaft
- Agrarbereiche
- Erholungsbereiche
- bestehende Wohnsiedlungsbereiche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

1. Schutzgut Mensch

Bei Betrachtung dieses Schutzgutes steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund. Dabei werden die Aspekte zum Schutz der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie der Erholungsnutzung betrachtet. Bei der Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion bzw. der Bedeutung einer Fläche für die Erholungsnutzung werden nachfolgende Bewertungsstufen zugrunde gelegt.

Einstufung zur Bewertung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Bewertung	Wohn- und Wohnumfeldfunktion
Sehr hoch	Wohngebiete, Dorf-, Misch- und Sondergebiete
Hoch	Einzelhäuser, Kleingartenanlagen, Grün- und Sportanlagen
Mittel	Gewerbegebiete
Nachrangig	Industriegebiete

Einstufung zur Bewertung der Erholungsfunktion

Bewertung	Erholungsnutzung
Sehr hoch	Sehr hoher Anteil vielfältiger Biotop- und Erholungsstrukturen sowie Elemente mit Bedeutung für die überörtliche Erholung
Hoch	Hoher Anteil vielfältiger Biotop- und Erholungsstrukturen
Mittel	Anteil an Biotop- oder Erholungsstrukturen eher gering
Nachrangig	Biotop- oder Erholungsstrukturen für Erholungsnutzung kaum/nicht geeignet

Bestandsbeschreibung und Bewertung des Schutzgutes Mensch

Wie aus Plan 8 ersichtlich wird, sind die im Nordwesten markierten zusammenhängenden Wohnbereiche als Siedlungsbereiche für den Menschen von höchster Priorität. Gleiches gilt für die angrenzenden Bereiche, die im GEP als Wohnsiedlungsbereiche dargestellt sind und für die langfristig eine Entwicklung als Siedlungsbereich vorgesehen ist. Die Hofstellen im Außenbereich weisen aufgrund ihrer Lage und ihrer Bedeutung für eine Minderheit eine geringere Wohnfunktion als die großen Siedlungsbereiche auf (hohe Funktion). Im Osten des Untersuchungsgebietes erstreckt sich ein Bereich, der im GEP als Erholungsbereich gekennzeichnet ist.

Insbesondere das in diesem Bereich abgegrenzte Landschaftsschutzgebiet sowie die im Norden gelegenen Emsauenbereiche sind von hoher bzw. sehr hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der im Norden des Untersuchungsgebietes gelegene Bereich um die Emsaue ist aufgrund der hohen Strukturvielfalt und des „Emsauenweges“, der eine überregionale Erholungsfunktion aufweist, von sehr hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung. Der Waldbestand der Delsener Heide fungiert als Naherholungsgebiet mit hoher Anziehungskraft und Varianten unterschiedlicher Wegelängen. Der Wechsel zwischen Offenland und Wald zeichnet den attraktiven Erholungsbereich aus. Zu den zu berücksichtigenden Sachgütern gehören die zahlreichen im Gebiet eingestreuten Hofstellen, die Ver- und Entsorgungseinrichtung westlich der L 811 sowie die nördlich der K 50 gelegene Gärtnerei.

Vorbelastungen von Mensch, Kultur- und Sachgütern

Vorbelastungen bestehen entlang der Straßen K 50 und L 811 und entlang der K 50 verlaufenden Bahnstrecke Münster-Warendorf.

2. Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Im Folgenden wird die Landschaft hinsichtlich ihrer potenziell natürlichen Vegetation sowie ihrer tatsächlichen Ausstattung an Vegetationsstrukturen beschrieben sowie deren ökologische Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen bewertet.

2.1 Potenzielle natürliche Vegetation

Die Vegetation, die sich ohne Einfluss des Menschen im Plangebiet entwickelt hätte, wäre ein trockener Eichen-Buchenwald. Diese großflächig in Norddeutschland verbreitete Pflanzengesellschaft gründet auf Podsol-Braunerden. Zu den bodenständigen Gehölzen gehören Steileiche, Traubeneiche, Sandbirke, Vogelbeere, Zitterpappel, Faulbaum und Salweide.

2.2 Biotoptypen

Im Untersuchungsraum bilden fünf Obergruppen der Biotoptypen Lebensräume für Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Wälder
- Baumreihen, Hecken und Einzelgehölze
- Acker und Grünland
- Gewässer
- Siedlungsbiotope, Straßen und Wege

Diese fünf Obergruppen unterscheiden sich hinsichtlich Art und Ausprägung und unterteilen sich in 27 Untereinheiten (vgl. Plan 5 „Biotop- und Nutzungstypen“).

3. Schutzgut Landschaft

Mit diesem Schutzgut wird das wahrnehmbare Bild einer Landschaft beschrieben.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sind Vielfalt, Eigenart und natürliche Schönheit der Landschaft zu analysieren und zu bewerten.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Telgte im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft.

Prägend sind weitläufige agrarisch genutzte Flächen mit einigen eingestreuten, mit alten Gehölzen eingegrünten Hofstellen. Das Gebiet ist weitgehend von den Siedlungsstrukturen im Westen der Delsener Heide im Osten weitgehend eingerahmt. So wirkt das an sich wenig strukturierte Plangebiet in Zusammenhang mit den angrenzenden Strukturen visuell belebt und vielfältig strukturiert.

Durch die Hofstellen und Haus Droste entsteht das Bild einer historisch gewachsenen (Kultur-) Landschaft mit attraktiver landschaftlicher „Eigenart“.

4. Schutzgut Boden

4.1 Bestandsbeschreibung des Bodens

Die geologisch prägende Entwicklung im Bereich Telgtes geht insbesondere auf die Zeit des Quartärs zurück. Hier bildeten sich während der Weichsel-Kaltzeit entlang der Ems ausgedehnte Niederterrassen und Ablagerungen aus sandig-schluffigen Materialien. Aus diesem Ausgangsmaterial entwickelte sich im Laufe der Zeit unter Einfluss chemischer und physikalischer Prozesse verschiedene Böden.

Im Bereich des Untersuchungsraumes entstand ein kleinstrukturiertes Mosaik aus Böden, die insbesondere von grundwasserbeeinflussten Gleyen unterschiedlicher Ausprägungen gebildet werden. Daneben kommen stauwassergeprägte Pseudogleye, anthropogene Plaggenesche und von schwankenden Wasserständen geprägte Auenböden sowie Übergangsformen vor. Die Böden im Nahbereich der Ems werden von braunem Auenboden dominiert. Im Bereich der K 50 gehen die Auenböden in grundwasserbeeinflusste Auengleye über und werden im Bereich der K 50 von einem großflächigen Bereich aus Plaggenesch abgelöst.

4.2 Bewertung des Bodens

Die Bodentypen im Untersuchungsgebiet werden hinsichtlich nachfolgender Kriterien untersucht und bewertet:

- Speicher- und Reglerfunktion
- Biotische Lebensraumfunktion, Ungestörtheit
- Natürliche Ertragsfunktion
- Vorbelastungen des Bodens

(vgl. Plan 2 „Bestand und Bewertung: Boden“)

Speicher- und Reglerfunktion

Nahezu alle Bodentypen im Untersuchungsgebiet weisen hinsichtlich der Bedeutung als Nährstoff- und Wasserspeicher bzw. -regler aufgrund des überwiegend hohen Sandanteils eine mittlere Qualität auf. Wenige größere Bereiche im Zentrum und nördlich der K 50 (Flächen 2, 11) besitzen aufgrund der Aufwertung als Plaggenesch eine mittlere bis hohe Speicher- und Reglerqualität.

Biotische Lebensraumfunktion, Ungestörtheit

Die biotische Lebensraumfunktion stellt den Wert des Bodens als Standort einer Gesamtbiozönose heraus. Sie beschränkt sich daher nicht nur auf den aktuellen Wert als Pflanzenstandort, sondern stellt auch ein Potenzial für zukünftige natürliche Entwicklungsprozesse dar.

Im folgenden werden die Kriterien und Indikatoren aufgeführt, die die Qualität des Bodens hinsichtlich seiner biotischen Lebensraumfunktion beschreiben. Hierzu gehören nachfolgende Kriterien:

- Seltenheit/Wasserhaushalt
- Natürlichkeit

Aus der Übersichtskarte der seltenen Böden (Plan 2) geht hervor, dass im Untersuchungsraum die Böden Nr. 11, im Bereich der K 50 Böden kulturhistorischer Bedeutung (Plaggenesch) und im Emsauenbereich die Bodenbereiche Nr. 7 aufgrund ihres besonderen Wasserhaushaltes (grundwasserbeeinflusste Böden) als schützenswerte Böden geführt werden.

Natürliche Ertragsfunktion

Die natürliche Ertragsfunktion bezeichnet die potenzielle Fähigkeit des Bodens, das Wachstum natürlicher wie auch kultivierter Pflanzengesellschaften zu ermöglichen und dauerhaft Erträge zu liefern. Die zumeist nährstoffarmen Böden im Untersuchungsgebiet weisen überwiegend Bodenwertzahlen zwischen 20 und 45, vereinzelt auch bis 55 auf und haben daher höchstens eine mittlere Bedeutung als Pflanzenstandort. Als Bereich für die Nahrungsmittelproduktion ist das Untersuchungsgebiet daher insgesamt von eher geringer Bedeutung. (vgl. Plan 2)

Vorbelastungen des Bodens

Der Boden wird im Untersuchungsgebiet durch verschiedene anthropogene Einflüsse beeinträchtigt. So ist eine natürliche Horizontabfolge im nördlichen besiedelten Bereich durch Bebauung und großflächige Versiegelung nicht mehr gegeben. In der freien Landschaft bestehen großflächige Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung des Bodens. Neben Schad- und Nährstoffeinträgen gehören auch mechanische Bearbeitung (Verdichtung, Erosion, Meliorationsmaßnahmen, Umschichtung) zu den Beeinträchtigungen. Im Nahbereich stark befahrener Straßen (Wareндorfer Straße (K 50) und Alverskirchener Straße) werden die Böden in Abhängigkeit zur Verkehrsdichte bis zu 50 m beidseits des Fahrbahnrandes durch Schadstoffeintrag beeinträchtigt. Hier sind es insbesondere der Einsatz von Streusalzen, Reifenabrieb, Ölverlust sowie der Eintrag von Schwermetallen, die entlang der Straßen eine negative Wirkung auf die ungestörte Entwicklung der Böden haben. (vgl. Plan 2)

Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes zwischen Siedlungsbereich und Emsaue befindet sich ein Bereich, der im Altlastenverzeichnis gekennzeichnet ist. Auf der Fläche (Key-Nr. 50041) wurde zwischen 1962-1964 Hausmüll in einer Mächtigkeit von bis zu 4,0 m abgelagert. Eine Sanierung wurde bereits durchgeführt, eine Beeinträchtigung des Plangebietes ist nicht zu erwarten, dennoch ist eine naturnahe Bodenentwicklung in diesem Bereich unterbrochen.

5. Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen Oberflächengewässern und Grundwasser zu unterscheiden.

5.1 Grundwasser

5.1.1 Bestandsbeschreibung des Grundwassers

Die grundwasserführenden Schichten nehmen im Untersuchungsgebiet Tiefen zwischen <1-3 dm und 4-8 dm unter Flur ein. Während einige Bereiche aufgrund des hohen Sandanteils eine entsprechend hohe Wasserdurchlässigkeit aufweisen, sind andere Bereiche aufgrund ihres geringeren Sandanteils von geringer bis mittlerer Wasserdurchlässigkeit. In diesen Fällen ist bei landwirtschaftlicher Nutzung durch Entwässerungsmaßnahmen und entsprechend abgesenkten Grundwasserständen zu rechnen (vgl. Plan 3).

5.1.2 Bewertung des Grundwassers

Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen wird mittels nachfolgender Kriterien analysiert, diese ergeben sich aus der Eigenschaft der Grundwasserdeckschichten des Bodens (vgl. Plan 3):

- Wasserdurchlässigkeit des aufliegenden Bodens,
- Höhe der Grundwasserstände (Grundwasserflurabstand),
- Speicher- und Reglerfunktion des aufliegenden Bodens

Die zeitliche Verzögerung zwischen einer Verunreinigung an der Erdoberfläche und dem Eintritt von Stoffen in das Grundwasser hängt neben dem Grundwasserflurabstand auch von der Durchlässigkeit des Bodens ab. Je länger ein Schadstoff in der ungesättigten Zone verweilt, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass er z.B. über Pflanzenwurzeln aufgenommen wird und dem biologisch-chemischen Abbau bzw. Transformation oder Adsorption unterliegt. Zusammenfassend betrachtet ist die Gefährdung der Grundwasserverschmutzung im gesamten Gebiet aufgrund des hohen Sandanteils erhöht. Lediglich die wenigen Bodenbereiche wie Plaggenesch (Nr. 11) entlang der K 50 und Braunerden (Nr. 1, 3) am südwestlichen Rand des Untersuchungsgebietes sind durch ein mittleres Gefährdungspotenzial gekennzeichnet. Alle übrigen Flächen sind insbesondere in Abhängigkeit zur Tiefe des anstehenden Grundwassers von hoher (Nr. 2, 4, 5, 6, 8) bis sehr hoher (Nr. 7, 8, 9, 10) Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

5.1.3 Vorbelastungen des Grundwassers

Vorbelastungen des Grundwassers können qualitativer wie auch quantitativer Art sein. Die Qualität des Grundwassers wird insbesondere durch Schadstoffeinträge beeinträchtigt. Hierzu gehören Einträge aus verkehrlicher Nutzung im Bereich der Straßen K 50 und der Alverskirchener Straße L 811 sowie im Bereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Ursache einer quantitativen Belastung kann z.B. die übermäßige Entnahme von Grundwasser für die Trink- und Brauchwasserversorgung sein. Da der Untersuchungsraum keinen Bereich für die Trinkwasserentnahme darstellt, kann eine quantitative Belastung ausgeschlossen werden. Die Entnahme für die Bewässerung landwirtschaftlicher Flächen ist saisonal aufgrund klimatischer Verhältnisse stark unterschiedlich.

5.1.4 Stillgewässer

5.1.4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Im Untersuchungsgebiet kommen von Natur aus keine natürlichen Stillgewässer vor. Die zwei vorkommenden Stillgewässer, ein Teich im Nordosten zwischen einer Gärtnerei und der K 50 und ein Regenrückhaltebecken am westlichen Siedlungsrand, sind anthropogener Entstehung. Während sich das nordöstliche Gewässer durch einen technischen Ausbau u.a. in Form von geraden und versiegelten Uferlinien, fehlendem naturnahen Bewuchs sowie intensiver Nutzung im Umfeld auszeichnet, ist der Gewässerkomplex am westlichen Rand von hoher Naturnähe geprägt. Eine lange, geschwungene, vielfältig ausgebildete Uferlinie mit üppigem Bewuchs aus Hochstauden nasser Standorte sowie einige Weiden und Roterlen prägen das Bild des Regenrückhaltebeckens. Das Umfeld des Gewässerkomplexes wird aus ruderalen bzw. extensiv gepflegten Offenlandbereichen gebildet. So kommt dem südwestli-

chen Gewässerkomplex eine hohe, dem nordöstlichen Gewässer eine nachrangige ökologische Funktion zu.

5.1.4.2 Vorbelastungen der Stillgewässer

Vorbelastungen der Stillgewässer bestehen im wesentlichen durch naturferne Ausprägung bzw. aufgrund angrenzender Nutzungsstrukturen. So ist im Bereich des südwestlichen Gewässerkomplexes auch mit einer Beunruhigung durch Erholungsnutzung zu rechnen. Schad- und Nährstoffeinträge aus angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung liegen nicht im direkt angrenzenden Umfeld.

5.1.5 Fließgewässer

5.1.5.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung der Fließgewässer

Durch den Untersuchungsraum verlaufen drei Fließgewässer: die Ems als Gewässer I. Ordnung im Norden des Untersuchungsgebietes sowie zwei Gewässer II. Ordnung, der Stadtfeldgraben und das Gewässer WL 6.100, die das Plangebiet von Süden nach Norden durchfließen. Neben den im Rahmen der Bestandserfassung durchgeführten Aufnahmen und der darauf aufbauenden Bewertung bestehen für die Ems und die angrenzende Emsaue Aussagen aus den Erfassungsbögen des FFH-Gebietes DE-4013-301 (Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh). Für die beiden Gewässer zweiter Ordnung wurde vom Ingenieurbüro Flick im Jahr 2004 eine Gewässerstrukturgütekartierung und Bestandsbewertung durchgeführt, deren Ergebnisse ebenfalls Eingang in die UVS der Süd-Ost-Tangente findet.

5.1.5.2 Vorbelastungen der Fließgewässer

Vorbelastungen bestehen in den meisten Abschnitten durch Begradigung und Ausbau im Trapezprofil, aber auch durch die aktuelle praktizierte Unterhaltung. So werden die Gewässer zweimal jährlich (Frühjahr, Herbst) gemäht, bei gehemmtem Abfluss wird zusätzlich eine Grabenräumung durchgeführt. Lediglich Bereiche ohne Böschungsbewuchs, wie z.B. die Abschnitte im Bereich der Delsener Heide, werden nicht gemäht. Neben den Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung besteht für die Gewässer auch eine Beeinträchtigung durch die angrenzenden oder überlagernden Nutzungen. So werden die Gewässer durch Schad- und Nährstoffeinträge aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung eutrophiert und die Durchgängigkeit durch zahlreiche Querbauwerke unterbrochen.

6. Schutzgut Luft und Klima

6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung von Klima und Lufthygiene

Das Klima der Region ist atlantisch geprägt und von milden Wintern und regenreichen Sommern gekennzeichnet. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest. Der im Osten des Untersuchungsraumes gelegene Waldbestand der Delsener Heide weist mehrere wichtige Funktionen zum klimaökologischen Ausgleich auf:

- Frischluftproduktion (Sauerstoffproduktion, Kohlendioxidverbrauch)
- Erhöhung der Luftfeuchte
- Reduzierung der Windgeschwindigkeit
- Filterung von Luftschadstoffen
- Ausgleich für Temperaturschwankungen und Regulation des Lokalklimas

Da dieser Bestand überwiegend von Gehölzen mittleren bis hohen Alters gebildet wird und eine insgesamt dichte Bestandsstruktur aufweist, ist die Qualität der Funktionen als hochwertig einzustufen. Aufgrund der Lage im windabgewandten Bereich kommt dieser Fläche lediglich eine indirekte Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich des besiedelten Bereiches zu.

6.2 Vorbelastungen des Klimas und der Lufthygiene

Die in der Luft transportierten Schadstoffe sind als Belastungen lediglich kurzfristig lokalisierbar. Langfristig sind die Beeinträchtigungen im Bereich der Straßen (K 50 im Norden, L 811 im westlichen Bereich) durch erhöhte Belastungen von Vegetation und Fauna beidseits der Straße erkennbar. Nährstoffreiche, meist salztolerante und schadstoffresistente Arten sind daher im unmittelbaren Umfeld (0-25 m) der Straßen zu finden. Bodenversiegelungen und künstliche Materialien verändern die innerstädtischen klimatischen Bedingungen im Gegensatz zum Umland nachteilig. Verminderte Verdunstung, Luftfeuchte, Durchlüftungsintensität sowie Frischluftproduktion aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen und ungünstiger Siedlungsstrukturen können im Sommer zu einem bioklimatisch belasteten Klima führen, das lediglich in den Siedlungsrandbereichen durch die genannten Wirkungen einen luftklimatischen Ausgleich erfährt (vgl. Plan 4).

7. Schutzgut Kultur- u. Sachgüter

Kulturhistorische Bedeutung kommt dem im Norden gelegenen Haus Droste (Hofanlage um 1900-Historismus im Stil eines Niederdeutschen Hallenhauses mit Backsteinspeicher, Stall- und Scheunengebäude, Bauergarten und spätmittelalterlicher Gräftenanlage) zu.

Das Objekt befindet sich die unter Denkmalschutz: „Haus Droste“ (Denkmalliste der Stadt Telgte, lfd. Nr. II/41, Az.:B 26, Delsener Heide

Weiterhin muss als kulturhistorisch ein an der Hofstelle Wittenhövener gelegener Bildstock benannt werden.

Als Sachgut ist die im Norden des Plangebietes zu nennende Gleisanlage der Bahnlinie Münster-Warendorf zu nennen.

8. Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen oftmals Wechselwirkungen, auf die bei besonderer Relevanz an dieser Stelle hingewiesen wird. Für den Flächennutzungsplan

und Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ sind erhebliche Wechselwirkungen über das unter den Schutzgütern beschriebene Maß hinaus zur Zeit nicht ersichtlich.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

9.1 Prognose bei Null-Variante

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung mit Bau der Entlastungsstraße und späterer Umgehungsstraße durch Weiterführung an die B 51 ist davon auszugehen, dass der derzeitige Zustand erhalten bleibt. D. h., dass die im eigentlichen Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleiben. Höherwertige und durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastete Biotopstrukturen bleiben erhalten.

Da die geplante Entlastungsstraße und spätere Süd-Umgehung Telgte nur im Kontext mit einer baulichen Entwicklung gesehen werden kann, wäre in diesem Fall auch eine langfristige Verkehrsplanung nicht durchführbar.

9.2 Prognose bei Planrealisierung

Das vorliegende Planungskonzept sieht eine übergeordnete langfristige bauliche Entwicklung im Telgter Süd-Osten zwischen der L 811 und K 50 vor. Die Stadt Telgte hat in der Vergangenheit mit der informellen Entwicklungsplanung „Entwicklungskonzept Telgte 2010“ eine Zusammenschau unterschiedlicher, für die städtebauliche Entwicklung bedeutsamer Handlungsfelder erarbeitet und eine Wohnbauentwicklung im Südosten in den Vordergrund gestellt. Durch die Realisierung werden die erwähnten Schutzgüter in Anspruch genommen bzw. durch baubedingte Nutzungen der Flächen beeinträchtigt.

9.2.1 Auswirkungen auf den Menschen

Die Bedeutung des Plangebietes für den Menschen resultiert aus seinen Freiraumfunktionen und der landwirtschaftlichen Nutzung. Insbesondere für die bestehende Wohnbebauung Drostegärten Delsener-Heide stellt das Areal bislang den Übergang in die freie Landschaft dar. Mit der geplanten Wohnbebauung und der Erschließungsstraße wird diese Verbindung beeinträchtigt.

Hinsichtlich der weiteren Auswirkungen auf den Menschen steht der Immissionsschutz (Lärm- u. Geruchsbelastungen) im Vordergrund.

Durch Lärmschutz und Immissionsgutachten werden die geforderten Abstände zu vorhandenen Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen eingehalten.

Für die K 50 n und die L 811 wurden Immissionsgutachten erstellt. Die in der UVS dargestellten Wirkzonen, die von der K 50 n ausgehen, sind bei der Bebauungsplanung berücksichtigt worden.

9.2.2 Auswirkungen Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Die Inanspruchnahme unterschiedlicher Biotopstrukturen und der damit verbundene Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen für Flora und Fauna stellt die wesentliche Veränderung des derzeitigen Zustandes dar.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete. Mit einer Beeinträchtigung eines südlich des Plangebietes gelegenen Biotops „Grünland westlich Delsener Heide“ (BK-4012-133) ist aufgrund der Entfernung, der bestehenden Wohnnutzungen sowie teilweise bestehender landwirtschaftlicher Überformung nicht zu rechnen.

Stadt Telgte

Der Bürgermeister

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Zu den Auswirkungen der verkehrlichen Nutzung der West-Süd-Osttangente (K 50n) auf das Landschaftsschutzgebiet "Delsener Heide" gehören Schad- und Nährstoffeinträge in den trassennahen Bereichen, die hier zu Verschiebung des floristischen Artenspektrums führen können. Das entlang der Ems verlaufende FFH Gebiet DE-4013-301 "Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh" wird unter Berücksichtigung der Verminderungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Prognose über die Auswirkungen auf die Biotoptypen bei Durchführung der Planung	
Biotoptypwertigkeit	In Anspruch genommene Biotoptypen im Plangebiet
Sehr hochwertige Biotoptypen	keine Vorkommen
Hochwertige Biotoptypen	keine Vorkommen
Mittelwertige Biotoptypen	Verlust der Grünländer Verlust der Nutz- u. Ziergärten
Nachrangige Biotoptypen	Verlust von Ackerflächen

9.2.3 Auswirkungen auf die Landschaft

Die mit der Bebauung des landwirtschaftlich genutzten und geprägten Plangebietes einhergehenden Veränderungen des Landschaftsbildes in Folge unterbrochener Sichtbeziehungen und dem Verlust des Freiraumcharakters führen zu nachhaltigen Veränderungen des hiesigen Landschaftsraumes. Der als „stiller“ Naherholungsraum nutzbare Freiraum wird zum stark frequentierten Siedlungsraum. (Landschaftsbild III) Durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes ist jedoch die landschaftliche Einbindung gewährleistet.

9.2.4 Auswirkungen auf den Boden

Für das Schutzgut Boden sind großflächige Veränderungen durch Versiegelungen bzw. Bebauung zu erwarten, die aufgrund der langfristigen Entwicklungszeiten von natürlich gewachsenen Bodenprofilen nahezu irreversibel sind. Im Plangebiet werden Böden mit mittlerer bis hoher Speicher- u. Reglerfunktion, geringen biotischen Lebensraumfunktionen und geringen natürlichen Ertragsfähigkeiten vorgefunden. Vorbelastungen von Böden bestehen lediglich im Randbereich von Verkehrsflächen.

9.2.5 Auswirkungen auf das Wasser

Zum derzeitigen Planungsstand ist zu sagen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes Eingriffe in den Grundwasserhaushalt zu erwarten sind. Die Grundwasserneubildungsrate wird als Folge der Flächenversiegelung lokal gemindert, abfallendes Niederschlagswasser steht dem unterliegenden Grundwasserhorizont nur bedingt zur Verfügung. Im Bereich des Plangebietes wird der Stadtfeldgraben jedoch renaturiert, so dass im Bereich der Fließgewässer insgesamt eine Verbesserung entsteht. Das hierfür erforderliche Entwässerungskonzept ist erarbeitet und beim Kreis Warendorf zur Genehmigung beantragt.

9.2.6 Auswirkungen auf Luft und Klima

Veränderungen auf lokaler Ebene sind insbesondere mit dem Verlust der Kaltluftentstehungsflächen zu erwarten. Durch den hohen Versiegelungsgrad wird sich ein Siedlungsklima entwickeln, das von hohen Tag-Nacht-Temperaturschwankungen gekennzeichnet ist. Allerdings wird sich dieser Effekt durch die geplanten öffentlichen und privaten Grünflächen wieder verringern.

9.2.7 Auswirkungen auf Arten und Biotopschutz

Aufgrund der Anbindung der Entlastungsstraße an die K 50 (BÜSTRA) wird der Abstand von 200 m zum vorhandenen FFH-Gebiet Emsaue unterschritten, so dass für die Straßenanbindung eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt wurde, die mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und genehmigt ist.

Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz sind nach dem Warendorfer Modell bilanziert.

9.2.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Haus Droste bleibt erhalten und wird mit seinen denkmalgeschützten Außenlangen als private Grünfläche festgesetzt.

Die Einzelgehöfte bleiben in ihrem Bestand erhalten.

Aus Sicht des Denkmalschutzes besteht somit keine Einwände gegen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.

9.2.9 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter hinsichtlich ihrer Beeinträchtigung nach einer vierstufigen Skala:

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Zunahme der Verkehrsbewegungen und daraus resultierenden lokalen Emissionen. Einhalten von Emissionsschutzgrenzwerten zwischen Kreisstraßen / Landesstraßen und Wohnnutzung - Entwickeln eines Wohnsiedlungsbereiches - Inanspruchnahme eines Bereiches mit Bedeutung für Naherholung, voraussichtlich Erhöhung der Nutzung des Erholungsbereiches Delsener Heide. - Integration eines Fuß- und Radwegekonzeptes mit Verbindung zum östlichen Freiraum
	Mittlere Beeinträchtigung
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend Inanspruchnahme von Lebensräumen nachrangiger (Acker) bis mittlerer (Fettweiden, Hecken) Bedeutung - Im Nordwesten des Plangebietes Inanspruchnahme von Gehölzen mit mittlerer Bedeutung (Gehölze hohen Alters bleiben erhalten) - Beeinträchtigung der Durchgängigkeit des Gewässers Nr. 6.100 durch Anlage von Querungen für drei Erschließungsstraßen und die K 50n - Belastung durch Verlärmung und Stoffeinträge mit daraus resultierenden Effekten möglicher Artenverschiebungen - Mechanische Störungen, Unfallrisiken im Bereich der K 50n - Intensive Pflege straßennaher Bereiche im Zuge von Unterhaltungsmaßnahmen - Erhalt der hochwertig eingestuftes Gehölze im Nordwesten des Plangebietes und im Bereich der Hofstelle Wittenhövener - Erhalt des Gewässers 6.100 sowie Sicherung von 5 m breiten Uferrandstreifen - Entwickeln von Lebensräumen und Aufwertung des beeinträchtigten Stadtfeldgrabens
	Mittlere Beeinträchtigung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Entnahme und Deponierung von Boden, dessen obere Schichten überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigt sind - Überbauung, Versiegelung von Böden mittlerer bis hoher Speicher- und Reglerfunktion und geringer bis mittlerer Qualität als Pflanzenstandort, Verlust von Boden als Nahrungsmittelproduktionsstandort - Beseitigung oder Aufschüttung von Oberboden: Verlust als Lebensraum und Lebensgrundlage für Organismen, damit einhergehend verringerte bzw. unterbundene Sauerstoffproduktion der Bodenorganismen, Verlust der Schadstoffadsorptionsfähigkeit - Erhöhung der Schad- und Nährstoffeinträge aus angrenzender verkehrlicher Nutzung sowie Störung des pH-Werts des Bodens und Veränderung des Bodenmilieus - Weitestgehender Erhalt eines schutzwürdig eingestuftes Bodens (Gley-Podsol, Pseudogley-Podsol, z.T. Plaggenesch) im Bereich der Tangente
	Hohe Beeinträchtigung
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Bereichen mit hoher bis sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers - Im Bereich der Wohnnutzung ist nicht mit erheblichen grundwasserverschmutzenden Nutzungen zu rechnen - Beeinträchtigung der Oberflächengewässer durch angrenzende Wohnnutzung bzw. Erholungsnutzung - Schad- und Nährstoffeinträge im Einwirkungsbereich der K 50n - Einschränkung der Verdunstungs- bzw. Versickerungsrate durch Versiegelung, dadurch verstärkte Abführung der Niederschläge - Anlage zusätzlicher Querbauwerke im Bereich des Gewässers Nr. 6.100 - Erhalt der Gewässer - Renaturierung des Stadtfeldgrabens (Nr. 6.000) mit angrenzenden Uferbereichen - Sicherung eines 5 m breiten Uferstreifens beidseits des Gewässers Nr. 6.100 - Plangebietsinterne verzögerte Ableitung der Niederschlagswässer in Regenrückhaltebecken gem. Vorgaben des § 51a LWG
	Mittlere Beeinträchtigung
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung des durch Versiegelung städtisch geprägten Klimas (u.a. Erhöhung der Luftschadstoffe, Temperaturerhöhung durch Versiegelung) - Zusätzliche Schadstoffemissionen durch verkehrliche Nutzung in derzeit unbelastetem Gebiet - Überwiegend Inanspruchnahme von Ackerflächen mit nachrangiger bis mittlerer Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsflächen - Vereinzelt Inanspruchnahme von Gehölzstrukturen mit mittlerer Funktion hinsichtlich Frischluftproduktion - Im nordwestlichen Bereich Erhalt von Gehölzstrukturen mit mittlerer Bedeutung als Frischluftproduzenten - Erhalt und Ausdehnung von Gewässerstrukturen mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet
	Mittlere bis hohe Beeinträchtigung
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme eines hochwertigen Landschaftsbildbereiches mit bedeutender Naherholungsfunktion - Verkehrsbedingte Erhöhung der visuellen, auditiven, olfaktorischen Beeinträchtigungen - Allseitige Eingrünung des Wohngebietes
	Mittlere Beeinträchtigung
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Droste-Hofes mit angrenzenden Gartenstrukturen und Festsetzen einer umgebenden Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese / Weide
	Nachrangige mittlere Beeinträchtigung
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen oftmals Wechselwirkungen, auf die bei besonderer Relevanz an dieser Stelle hingewiesen wird. Für den Flächennutzungsplan und Bebauungsplan „Telgte Süd-Ost“ sind erhebliche Wechselwirkungen über das unter den Schutzgütern beschriebene Maß hinaus zur Zeit nicht ersichtlich
	Mittlere

9.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich – Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan wird der Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18 ff. BnatschG vorbereitet, für den gem. § 1a BauGB i. V. m. § 21 BnatschG ein entsprechender Ausgleich zu sichern ist.

Neben dem Erhalt und damit der Vermeidung von Eingriffen trägt auch die Verminderung durch beispielsweise die Anlage von Pufferstreifen und Pflanzung von Baum- und Strauchgruppen im Plangebiet zur Reduzierung der Eingriffsbilanzierung bei.

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und für den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist:

Stand 5.05.06		Telgte Süd - Ost			
Bestand					
		Bewertungsparameter			
Biotokürzel	Code Nr.	Biototyp	Fläche in qm	Grundwert	Einzelflächenwert
Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche			193.755,08		
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	16.240,80	0,30	4.872,24
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	6.838,20	0,30	2.051,46
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	26.814,60	0,30	8.044,38
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	97.750,48	0,30	29.325,14
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	3.345,70	0,30	1.003,71
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	13.204,70	0,30	3.961,41
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	28.927,50	0,30	8.678,25
HAO	4	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	633,10	0,30	189,93
Intensive Grünlandnutzung			29.245,71		
EBO	9	Intensive Grünlandnutzung	3.714,20	0,40	1.485,68
EAO	9	Intensive Grünlandnutzung		0,40	
EAO	9	Intensive Grünlandnutzung	9.335,90	0,40	3.734,36
EAO	9	Intensive Grünlandnutzung	762,80	0,40	305,12
EAO	9	Intensive Grünlandnutzung	1.890,41	0,40	756,16
EAO	9	Intensive Grünlandnutzung	13.542,40	0,40	5.416,96
Graben mit intensiver Instandhaltung			8.419,02		
FN4 ¹	25	Graben mit intensiver Instandhaltung	585,30	1,00	585,30
FN4 ¹	25	Graben mit intensiver Instandhaltung	1.018,32	1,00	1.018,32
FN4 ¹	25	Graben mit intensiver Instandhaltung	1.835,50	1,00	1.835,50
FN4 ¹	25	Graben mit intensiver Instandhaltung	1.231,30	1,00	1.231,30
FN4 ¹	25	Graben mit intensiver Instandhaltung	1.232,60	1,00	1.232,60
FN4 ¹	25	Graben mit intensiver Instandhaltung	2.516,00	1,00	2.516,00
Gartenfläche			9.824,00		
HJO	6	Gartenfläche	110,40	0,40	44,16
HJO	6	Gartenfläche	585,30	0,40	234,12

Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

HJO	6	Gartenfläche	1.199,10	0,40	479,64
HJO	6	Gartenfläche	1.003,60	0,40	401,44
HJO	6	Gartenfläche	1.488,70	0,40	595,48
HJO	6	Gartenfläche	4.809,20	0,40	1.923,68
HJO	6	Gartenfläche	627,70	0,40	251,08
Feldgehölze/Hecken			2.935,40		
BM3	17	Feldgehölze, Hecken	1.990,00	2,00	3.980,00
BM3	17	Feldgehölze, Hecken	945,40	2,00	1.890,80
Baumschule			10.765,92		
HJ6	11	Baumschule	1.994,12	0,40	797,65
HJ6	11	Baumschule	8.771,80	0,40	3.508,72
Versiegelte Flächen			20.626,87		
HN1	1	Versiegelte Fläche	4.698,87	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	2.081,00	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	343,60	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	107,70	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	2.180,70	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	3.704,50	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	2.679,50	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	4.128,00	0,00	0,00
HN1	1	Versiegelte Fläche	703,00	0,00	0,00
Summe G 1			275.572,00		92.350,60
Planung					
			Bewertungsparameter		
	Code Nr.	Biotoptyp	Fläche in qm	Grundwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,4			146.022,00		
	1	Versiegelte Flächen GRZ 0,4	58.408,80	0,00	0,00
	6	Gartenfläche in Wohngebieten (Hausgärten)	87.613,20	0,30	26.283,96
Verkehrsfläche, Fahrzeuge			56.856,00		
	1	Versiegelte Flächen GRZ 0,4			
		56.705,00 qm- 350 qm	56.355,00	0,00	0,00
		Verkehrsfläche Trasse = 28.343 qm			
		Verkehrsfläche Erschließ. = 22.823 qm			
		Verkehrsfläche F+R = 5.539 qm			
	1	Ver- u. Entsorgung	151,00		
	24	Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	350,00	0,40	140,00
		rund 70 Bäume a 5 qm = 350qm			
Verkehrsfläche, Bahn			1.336,00		
	1	Bahnanlage	1.336,00	0,00	0,00
	2	Stellplätze, Pflasterflächen	0,00	0,10	0,00
Private Grünfläche			34.086,00		
	6	Private Grünfläche	23.760,70	0,30	7.128,21
	6	Private Grünfläche	8.335,30	0,40	3.334,12
	17	Feldgehölze, Hecken	1.990,00	2,00	3.980,00
Öffentliche Grünfläche			18.789,00		
	7	Öffentliche Grünfläche	18.789,00	0,40	7.515,60
Fläche für die Wasserwirtschaft			18.483,00		
	18	Anpflanzungen, Hecken,	1.316,09	0,70	921,26
	13	Brachflächen, Gewässerbiotop ²	15.870,91	1,30	6.189,65

Stadt Telgte
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

	13	Wasserfläche ²	1.296,00	1,30	505,44
Summe G 2			275.572,00		55.998,25
Gesamtbilanz					
		G1 Bestand			92.350,60
		G2 Planung			55.998,25
		Differenz			36.352,35

¹ Die Einstufung des Gewässers resultiert aus dem Wertfaktor für Gewässer (Nr. 25:1,5) der jedoch reduziert wurde, weil das Gewässer intensiv gepflegt wird und somit als naturfern einzustufen ist.

² Ein ökologisches Entwicklungskonzept sieht die Renaturierung des Stadtfeldgrabens vor.

9.3.1 Plangebietsinterne Maßnahmen

Ziel des Maßnahmenkonzeptes ist es, das Plangebiet entsprechend den örtlichen Gegebenheiten im Übergang zwischen dem besiedelten Bereich und der freien Landschaft am Ortsrand einzugliedern und erhaltenswerte Biotopstrukturen zu schützen. Maßnahmen der Grün- und Landschaftsgestaltungen sind in einem rechtsverbindlichen Grünordnungsplan festgesetzt.

9.3.2 Plangebietsexterne Maßnahmen

Mit den aufgeführten plangebietsinternen Maßnahmen kann ein Ausgleich des mit dem Bebauungsplangebiet verbundenen Eingriffs in Natur- und Landschaft nicht erzielt werden. Der in der Eingriffsbilanz ermittelte Biotopwertdefizit wird im Ausgleichsflächenpool Emsaue, Telgte Kirchspiel, Flur 54, Flurstück 202 und 64 kompensiert.

Unabhängig davon können jedoch die externen Ausgleichsmaßnahmen auch im nahen Umfeld gelegenen ackerbaulichen genutzten Flächen erfolgen, soweit sie hierfür zur Verfügung stehen. Somit könnten geplante Maßnahmen des sich im Verfahren befindlichen Landschaftsplans "Telgte" mit aufgenommen werden.

Die Inanspruchnahme des Gewässers innerhalb des Plangebietes wird durch ein Wasserrechtsverfahren nach § 31 WHG geregelt.

Die Ergebnisse der noch zu erstellenden FFH Verträglichkeitsstudie für die Büstra können hierbei noch nicht in die Bewertung mit einbezogen werden..

9.3.3 FFH Verträglichkeit des FFH Gebietes Emsaue

Durch den Anschluss der Entlastungsstraße an die K 50 wird der Bau einer Büstra erforderlich. Da dieses Bauwerk den Mindestabstand von 300 m zum FFH Gebiet Emsaue nicht ein-

hält wurde eine FFH Verträglichkeitsstudie erstellt und mit der unterer Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt und abschließend genehmigt. Als Ergebnis wird die Pflanzung einer Hecke entlang des Alten Warendorfer Weges als Blendschutz gefordert.

9.3.4 Umweltverträglichkeitsstudie zur West-Süd-Osttangente

1. Trassenabschnitt von der K 50 bis zur L 811

Um zukünftig dem Leitbild "Wohnentwicklung" nicht auf Kosten der Stadtqualität zu entsprechen, ist der innerstädtische Bereich bei Realisierung der Wohnbauflächen durch den Bau einer Umgehungsstraße von Verkehr zu entlasten.

Gemäß den rechtlichen Vorgaben nach § 38 (2a) und (4) StrWG NRW ist für die Umgehungsstraße eine Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) durchzuführen.

Das Untersuchungsgebiet und -inhalt wurden im Rahmen eines zur vor durchgeführten Scoping-Termins mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Die Studie beschreibt das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von 180 ha.

Es erfolgt zunächst die Analyse der einzelnen Schutzgüter. Die Bestandsanalyse analysiert und bewertet den derzeitigen Zustand und die Konfliktanalyse führt Variantenvergleiche durch und benennt Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst einen Korridor von ca.500 m beidseitig des möglichen Trassenverlaufes. des 1. Realisierungsabschnittes der Umgehungsstraße von der K 50 bis zur L 811.

Im Rahmen der vorzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sind Anregungen und Bedenken eingegangen und abgewogen.

Das Ergebnis wird in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Umwelt am 9.5.2006 vorgestellt.

Im Zuge der dann zu erfolgenden Offenlegung wird auch die UVS für jedermann zur Einsicht offengelegt.

9.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte dargestellten Wohnbauflächenreserven sind inzwischen vollständig in verbindliches Planungsrecht umgewandelt worden. Freie Baugrundstücke stehen derzeit nur noch vereinzelt zur Verfügung, so dass keine Flexibilität hinsichtlich Standortwahl, Wohnformen und Baulandpreisen mehr gegeben ist. Möglichkeiten zur Mobilisierung von Bauland auf innerstädtischen Flächen - Strategie der vorrangigen Innenentwicklung - wurden ausgeschöpft.

In der Stadt Telgte soll der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen auf das Plangebiet „Telgte Süd-Ost“ konzentriert werden.

Um vorhandene Wohnstraßen nicht durch zusätzlichen Erschließungsverkehr zu belasten, ist die zukünftige Erschließung des Plangebietes über eine Tangentenstraße, die von der Warendorfer Straße (K 50) bis zur Alverskirchener Straße (L 811) und weiter zur Wolbecker Straße (L 585) als Abgrenzung des Plangebietes planerisch festgesetzt wird, geplant. Mit dem Bau dieser Ortsumgehung wird in Abstimmung mit städtebaulichen Planungen ein zusätzlicher innerörtlicher Entlastungseffekt und insgesamt eine Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen erreicht.

Aus v. g. Gründen fallen anderweitige Standortmöglichkeiten aus, da sie von ihrer städtischen Entwicklung nicht überzeugen und nicht bestehen.

Darüber hinaus sind die landesplanerischen Voraussetzungen gegeben, da die Fläche im Gebietsentwicklungsplan „Zentrales Münsterland“ als Wohnsiedlungsbereich dargestellt ist. Der Planbereich wurde mit der Bezirksregierung Münster aus landesplanerischer Sicht gem. § 20 Landesplanungsgesetz bereits abgestimmt. Von der Bezirksregierung Münster wurde mitgeteilt, dass die Entwicklung des Plangebietes „Telgte Süd-Ost“ grundsätzlich mit den langfristigen Zielen der Landesplanung übereinstimmt.

9.5 Methodik zur Erstellung des Umweltberichtes

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben haben sich nicht ergeben.

9.6 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bei Planrealisierung von der Stadt Telgte zu überwachen. Weiterhin sind die externen Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen.

Hierin wird die Stadt Telgte unterstützt von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden. Die getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen erwarten.

Inwieweit dennoch Maßnahmen zur nachträglichen Überwachung der Umweltauswirkungen getroffen werden, wird im weiteren Planverfahren festgelegt.

9.7 Zusammenfassung

Die Stadt Telgte beabsichtigt eine Wohnbauflächenentwicklung mit der Realisierung einer Entlastungsstraße am Rande des Baugebietes, die als Kreisstraße ausgebaut werden soll und Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens ist.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist der weitere Bedarf an Wohnbauflächen hinreichend erläutert.

Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Telgte Süd-Ost analysiert die betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Mensch, Kultur- und Sachgüter. Für das Baugebiet wird ein Bereich in Anspruch genommen, dessen Bodenverhältnisse, Klimafunktion und Bedeutung für Mensch, Kultur- und Sachgüter von überwiegend mittlerer Wertigkeit sind, während in dem Baugebiet Böden mit hoher bis mittlerer Speicher- und Reglerfunktionen beansprucht werden. In diesem Zusammenhang stehen die Eingriffe in das Grundwasser, die durch die Bebauung die Folge sind.

Das Grüngestaltungskonzept erhält wertvolle Strukturen und schützt sie durch Pufferstreifen vor Beeinträchtigungen. Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds wird das Baugebiet eingegrünt und die Erschließungsstraßen alleeartig begrünt.

Mit diesen plangebietsinternen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den externen Ausgleichsmaßnahmen werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert und ausgeglichen, so dass insgesamt für Natur und Landschaft keine nachhaltigen Beeinträchtigungen verbleiben. Maßnahmen zur Überwachung eventuell auftretender, derzeit unvorhersehbarer nachteiliger Auswirkungen werden im weiteren Planverfahren nach Erfordernis festgelegt.