



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6	
3.3	Überbaubare Flächen / Bauweise	6	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden	6	
3.5	Bauliche Gestaltung	6	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
4.1	Rad- und Fußwegenetz	7	
4.2	Ruhender Verkehr	7	
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>8</b>	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8	
5.2	Eingriffsregelung	8	
5.3	Biotop- und Artenschutz	8	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.5	Forstliche Belange	12	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>13</b>	
6.1	Strom, Gas, Wasser	13	
6.2	Abwasserentsorgung	13	
6.3	Abfallentsorgung	13	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>13</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>13</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>14</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>	

## **Anhang**

Protokolle der Artenschutzprüfung (ASP)

### **Einsichtnahme von Unterlagen**

Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691 & 18920), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Stadt Telgte, Rathaus, Baßfeld 4, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 11.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „St. Johannes“ in Telgte gefasst.

Das Plangebiet liegt nördlich der Ems in einem Abstand von ca. 500 m zur Innenstadt Telgtes an der Einener Straße und umfasst mit einer Fläche von ca. 0,7 ha die südliche Teilfläche des Grundstücks der Kirche St. Johannes.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgelegt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Nach der bereits erfolgten Profanierung und Umnutzung des Kirchengebäudes St. Johannes ist es Ziel der katholischen Kirchengemeinde, den südlichen Grundstücksbereich neu zu ordnen. Im Sinne der Innenentwicklung bietet sich im Plangebiet die Möglichkeit, mit der Entwicklung eines Wohnquartiers ergänzende Bauflächen im Innenbereich zu entwickeln und damit im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Siedlungszwecke zu vermindern.

Da für das Plangebiet kein Bebauungsplan besteht, bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB. Seitens der Kirchengemeinde wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das sensibel auf die bestehenden Rahmenbedingungen eingeht und eine homogene Quartiersgestaltung mit hoher stadträumlicher Qualität erwarten lässt. Da die Steuerungsmöglichkeiten des § 34 BauGB nicht geeignet sind die vorgesehenen Grundsätze der Planung bspw. zur Gestaltung der Gebäude verbindlich zu sichern, wird nunmehr die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Neuordnung des Quartiers zu schaffen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Nördlich des Plangebietes befindet sich die St. Johanneskirche. Östlich angrenzend daran befinden sich Kindergarten und Pfarrheim. Neben dem Jugendheim befinden sich im Plangebiet derzeit noch ein Mehrfamilienhaus sowie ein Einfamilienhaus an der Einener Straße. Die Gebäude sind von intensiv gärtnerisch genutzten Flächen umgeben. Die am westlichen Plangebietsrand gelegenen Gehölzstrukturen sind von mittlerer bis hoher Qualität.

Umgeben ist das Plangebiet im überwiegenden Teil von Wohngebieten. Nordwestlich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter und im Süden verläuft die Einener Straße.

#### **1.4 Planverfahren**

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

- Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 0,7 ha und der dementsprechend zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen, nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Telgte daher beschlossen, das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und der danach geltenden Verfahrensvorschrift als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne § 2 a BauGB nicht erforderlich.

#### **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

##### **• Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirchliche Einrichtungen“ dar. Um-

gebend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen als „gemischte Baufläche“ dar.

Gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB erfolgt nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens die Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung entsprechend der im Folgenden begründeten Zielsetzung des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“.

- **Bebauungsplan**

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Das städtebauliche Konzept für die Neuordnung des südlichen Teils des Kirchengrundstücks sieht anknüpfend an die umgebenden Bebauungsstrukturen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Die Erschließung dieser Bebauung erfolgt durch einen zentral geführten Erschließungsstich, der eine Blickachse auf das Gebäude der ehemaligen St. Johanneskirche freihält. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt bewusst reduziert. Dies bedeutet, dass Wendemöglichkeiten auf den privaten Grundstücksflächen zu schaffen sind. Die im westlichen Teil des Plangebietes gelegenen Grünstrukturen werden im Rahmen der Planung erhalten.

Anknüpfend an die moderne Architektursprache des Kirchengebäudes ist für die Wohnbebauung eine einheitliche Bebauung in zweigeschossiger Bauweise mit Flachdach vorgesehen. Mit der Außenwandgestaltung in rotem bis rotbraunen Verblender nimmt die Bebauung die Materialien der Umgebung auf.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Für die Bebauung im Plangebiet wird entsprechend der vorliegenden Bebauungskonzeption eine maximal zweigeschossige Bauweise mit

einer Gebäudehöhe von 7,50 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Festsetzungen der Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück, wie sie in der Planzeichnung zum Bebauungsplan gekennzeichnet ist. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Im Sinne einer planungsrechtlichen Sicherung des konkreten städtebaulichen Konzeptes werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen gebäudebezogen festgesetzt. Um eine zentrale Blickachse zur St. Johanneskirche planungsrechtlich zu sichern, wird die westliche Bebauungskante in ihrer Lage durch eine Baulinie verbindlich als Raumkante festgesetzt.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Für die im Allgemeinen Wohngebiet gelegenen Flächen wird festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung sollen insbesondere negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem in diesem Bereich eng begrenzten öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

### **3.5 Bauliche Gestaltung**

Die gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB beziehen sich auf die wesentlichen städtebaulich relevanten Aspekte der vorliegenden Planung. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes der Gebäude wird die zulässige Dachform

als Flachdach und das Außenwandmaterial als rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk für die Gebäude festgesetzt. Für die Garagen gelten die gleichen Gestaltungsvorgaben.

Um für die - an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden - Grundstücksflächen ein qualitätvolles Gestaltungsbild gerade auch im Hinblick auf die Blickachse zur Kirche zu wahren, wird bzgl. der zulässigen Einfriedungen festgesetzt, dass die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m erfolgt und Zäune nur hinter den Anpflanzungen zulässig sind. Mauern oder Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude erfolgt über eine zentrale Zufahrtsstraße von der Einener Straße. Die Erschließungsstraße wird als Mischfläche angelegt und hat eine Breite von 6,00 m.

Im Sinne einer auch gestalterischen Reduktion der Verkehrsflächen soll auf öffentliche Wendeanlagen verzichtet werden. Das Wenden muss daher auf den privaten Grundstücksflächen erfolgen. Die notwendigen Flächen sind hierfür freizuhalten.

Um eine qualitätvolle, durch Grün geprägte Gestaltung der Vorzonen der Grundstücke zu den Straßenverkehrsflächen zu sichern, wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichneten Flächen in einer Tiefe von in Teilen 3 bzw. 5 m (ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie) von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Die variierende Tiefe dieser Flächen resultiert dabei aus der Anordnung der geplanten bzw. in Teilen vorhandenen Bebauung. Die Anbindung der Grundstücke im Nordosten des Plangebietes erfolgt ausgehend von dieser Stichstraße über eine private Verkehrsfläche. Die bestehende Erschließung am westlichen Rand des Plangebietes wird unverändert erhalten und wird entsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

##### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang der Einener Straße straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind die Verkehrsflächen als Mischflächen angelegt und somit für alle Verkehrsteilnehmer ausgerichtet.

##### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind im Rahmen des Baugenehmi-

gungsverfahrens innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Einener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Die Platzfläche im Übergang zum Vorplatz der St. Johanneskirche wird im Bebauungsplan als „private Grünfläche“ planungsrechtlich gesichert und damit als Freiraum gesichert. Straßenbegleitend sind innerhalb der Verkehrsfläche zudem 6 Bäume zu pflanzen, deren Standorte in der Planzeichnung nachrichtlich verortet sind. Die exakte Festlegung der Standorte erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung. Für die Abwicklung der Bauarbeiten ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

#### **5.2 Eingriffsregelung**

Aufgrund der geringen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

#### **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- **Bestandsbeschreibung**

Im Norden des Plangebiet dominiert die ehem. St. Johanneskirche. Die westlichen Gehölzstrukturen sind von mittlerer bis hoher Qualität. Ansonsten ist das Plangebiet durch Gebäude unterschiedlichster Nutzung geprägt. Die Gebäude sind von intensiv gärtnerisch genutzten Flächen umgeben.

Umgeben ist das Plangebiet im überwiegenden Teil von Wohngebieten. Nordwestlich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter und im Süden verläuft die Einener Straße.

- **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 4012 (Quadrant 2) 30 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören 3 Säugetier-, 24 Vogel- und zwei Amphibienarten sowie eine Reptilienart (s. Tab. 1) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Vegetationsarme oder -freie Biotop, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude).

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4012

Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4012

Art		
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Säugetiere</b>		
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	S+
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G
<b>Vögel</b>		
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	U-
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	U-
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	S
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	G
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<b>Amphibien</b>		
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	U
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	G
<b>Reptilien</b>		
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	G

• **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbeson-

dere der Größe, Vorbelastung und Ausstattung des Änderungsbereiches mit Biotopstrukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse, die an Wälder gebunden sind, können im Plangebiet ausgeschlossen werden. Gebäudebewohnende Fledermäuse, wie z.B. die Zwergfledermaus, könnten einige Gehölze, insbesondere Baumhöhlen und –spalten, als Sommerquartier nutzen. Zudem könnten die vorhandenen, älteren Gebäude, insbesondere die ehem. St. Johanniskirche als Quartier dienen. Aufgrund der umliegenden ähnlichen Strukturen kann hier aber von keiner essentiellen Quartierfunktion ausgegangen werden.

**Vogelarten**, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbestände (Spechtvögel), u.a. auf Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldkauz, Baumpieper, Waldschnepfe, Kuckuck, Pirol), Grünländer, Äcker (Rebhuhn), Obstwiesen (Feldsperling), Heide- und Moorgebiete und / oder (die Nähe von) Gewässer(-n) (Gartenrotschwanz, Eisvogel, Schwalben, Nachtigall, Waldwasserläufer) angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Baumfalke, Turmfalke, Wespenbussard) nicht ausgeschlossen werden. Allerdings übernimmt das Plangebiet aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung (Bebauung) höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann aufgrund der Vorbelastung ausgeschlossen werden. Die Johanneskirche könnte vom Turmfalken genutzt werden, ein Vorkommen ist aber nicht bekannt.

Trotzdem könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen für **europäische Vogelarten** (Gebüschbrüter) als Bruthabitat genutzt werden.

Ein Vorkommen von **Amphibien** (hier Zauneidechse) und von **Reptilien** (Laubfrosch und Kammmolch) kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

• **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.
- Da ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern unter Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

**5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

**5.5 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

**5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit wie möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom, Gas, Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Die Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an den in der Einener Straße vorhandenen Mischwasserkanal gewährleistet werden.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung wird durch ein durch die Stadt Telgte konzessioniertes Unternehmen durchgeführt. Das sparsam dimensionierte Erschließungsnetz lässt ein Wenden von Müllfahrzeuge im Plangebiet nicht zu. Die Müllentsorgung erfolgt daher an der Einener Straße. Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende Flächen zum temporären Abstellen der Müllbehälter vorhanden.

## **7 Altlasten und Kampfmittel**

Erkenntnisse über Altlasten oder Bodenverunreinigungen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Stadt Telgte zu verständigen.

## **8 Immissionsschutz**

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Einener Straße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung (Lärmtechnische Ersteinschätzung, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Juni 2017) erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden.

Aus der Untersuchung geht hervor, dass am Tag die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 bis in einem Abstand von ca. 26 m parallel von der südlichen Plangebietsgrenze überschritten werden. In der Nacht werden die Orientierungswerte bis zu einem Abstand von 48 m überschritten.

Im Allgemeinen wäre dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vor-

rang zu geben.

Die Lösung des Immissionskonfliktes durch eine aktive Schallschutzmaßnahmen würde in der vorliegenden Situation die Errichtung einer durchgehenden ca. 3-4 m hohe Lärmschutzwand parallel zur Einener Straße erfordern. In der gegebenen innerörtlichen Situation mit der aus städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gründen freizuhaltenden Sichtbeziehungen zur St. Johanneskirche scheidet eine solche Maßnahme jedoch aus. Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens und der dort zu ermittelnden Lärmpegelbereiche werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Bebauungsplan festgesetzt.

## **9 Denkmalschutz**

Die nördlich angrenzend an das Plangebiet gelegene Kirche St. Johannes mit Ausstattung, Pfarrhaus, Kindergarten, Gemeindehaus/Jugendheim und Figur "Jacobs Kampf mit dem Engel" wurde aufgrund ihrer Bedeutung für die Geschichte der Religionsausübung in Telgte in die Denkmalliste der Stadt Telgte eingetragen.

Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,70 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	0,48 ha	–	69,1 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha	–	14,6 %
– Private Verkehrsfläche	0,01 ha	–	1,7 %
– Öffentliche Grünfläche	0,08 ha	–	11,3 %
– Private Grünfläche	0,02 ha	–	3,3 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im August 2017

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

## Artenschutzprotokolle

### Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	Bebauungsplan "St. Johannes"
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Telgte
Antragstellung (Datum):	26.04.2017
<p>Nach der bereits erfolgten Profanierung und Umnutzung des Kirchengebäudes St. Johannes ist es Ziel der katholischen Kirchengemeinde, den südlichen Grundstücksbereich neu zu ordnen. Hierfür werden Abrissarbeiten und Baumfällungen notwendig.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Europäische Vogelarten; Gebäudefledermäuse</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> ja    <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p><b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b></p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?    <input type="checkbox"/> ja    <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<p><b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
<p><b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<p><b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p> <p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</p>	

**Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)**

**B.) Antragsteller oder Planungsträger (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Gebäudefledermäuse		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/>	<b>Messtischblatt</b> <input type="text" value="4012"/>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
An Gebäude gebundene Fledermausarten können aufgrund der im Plangebiet gegebenen Bausubstanz der Häuser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Zudem könnten geeignete Bäume im Plangebiet als Sommerquartier genutzt werden.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bauzeitenregelung</li> <li>Fachgutachterbeauftragung bei Umbauarbeiten an den Dächern (genauere Angaben s. Begründung oder Hinweise im Plan)</li> </ul>		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der unter II.2 genannten Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <small>(außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3)</small> 2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein 3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein 4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<b>Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen</b> (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)		
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.		
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.		
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen, ggf. Darlegung, warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).		

**Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)**

**B.) Antragsteller oder Planungsträger (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)**

<b>Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten</b> (Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: Europäische Vogelarten		
<b>Schutz- und Gefährdungsstatus der Art</b>		
<input type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input checked="" type="checkbox"/> europäische Vogelart	<b>Rote Liste-Status</b> Deutschland <input type="checkbox"/> Nordrhein-Westfalen <input type="checkbox"/>	<b>Messtischblatt</b> <input type="text" value="4012"/>
<b>Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen</b> <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <input checked="" type="checkbox"/> grün günstig <input type="checkbox"/> gelb ungünstig / unzureichend <input type="checkbox"/> rot ungünstig / schlecht	<b>Erhaltungszustand der lokalen Population</b> (Angabe nur erforderlich bei evtl. erheblicher Störung (II.3 Nr.2) oder voraussichtlichem Ausnahmeverfahren(III)) <input type="checkbox"/> A günstig / hervorragend <input type="checkbox"/> B günstig / gut <input type="checkbox"/> C ungünstig / mittel-schlecht	
<b>Arbeitsschritt II.1: Ermittlung und Darstellung der Betroffenheit der Art</b> (ohne die unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gehölzstrukturen einen Brutplatz für europäische Vogelarten darstellen. Da im unmittelbaren Umfeld jedoch gleich- oder höherwertige Biotopstrukturen vorhanden sind und der überwiegende Teil der Gehölze über Erhaltungsfestsetzung gesichert ist, werden keine essenziellen Habitatstrukturen beansprucht.		
<b>Arbeitsschritt II.2: Einbeziehen von Vermeidungsmaßnahmen und des Risikomanagements</b>		
Gehölzfällungen sind während der Brut- und Aufzuchtzeit, also zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres verboten.		
<b>Arbeitsschritt II.3: Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter II.2 beschriebenen Maßnahmen)		
Unter Berücksichtigung der unter II.2 genannten Maßnahme verbleibt keine populationsschädigende Beeinträchtigung. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt und es werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.		
1. Werden evtl. Tiere verletzt oder getötet? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein (außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhtem Tötungsrisiko oder infolge von Nr. 3) 2. Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern könnte? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein 3. Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein 4. Werden evtl. wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein		
<b>Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmevoraussetzungen</b> (wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)		
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.		
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.		
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen, ggf. Darlegung, warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).		