

Bebauungsplan „Grüner Weg West“ - 5. Änderung	Begründung
--	-------------------

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB	
---	--

	Stadt Telgte
--	--------------

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3	
1.2	Änderungsanlass / Änderungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Art der baulichen Nutzung	4	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4	
2.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	4	
2.2.2	Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhe	4	
2.2.3	Überbaubare Flächen	5	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft/ Freiraum	6	
4.1	Eingriffsregelung	6	
4.2	Artenschutz	6	
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	8	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
4.5	Ver- und Entsorgung	8	
5	Sonstige Belange	8	
6	Umweltbericht	8	
6.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	9	
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10	
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	10	
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14	
6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14	
6.6	Zusätzliche Angaben	15	
6.7	Zusammenfassung	15	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Rand der Stadt Telgte und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,45 ha.

Im Westen und Süden wird der Änderungsbereich begrenzt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten durch den Wirtschaftsweg „Grüner Weg“. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an ein Regenrückhaltebecken.

1.2 Änderungsanlass / Änderungsziel

Entgegen dem landesweiten demografischen Trend ist Telgte in den letzten Jahren weiter gewachsen. Der Zuzug an den Wohnstandort Telgte sowie eine positive Geburtenrate spielen dabei eine wichtige Rolle. Auf Grund des daraus resultierenden wachsenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, soll eine neue Kindertagseinrichtung entstehen.

Für die Entwicklung einer Kindertagesstätte sind mehrere Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht worden*. Angesichts der fehlenden Verfügbarkeit anderer Flächen, wurde der Änderungsbereich als Standort für eine Kindertagesstätte ausgewählt.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Grüner Weg West“ in Telgte liegt am südlichen Rand der Stadt Telgte, östlich der „Wolbecker Straße“ (L585). Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplans soll nun mehr am südlichen Rand des Wohngebietes eine „Fläche für Gemeinbedarf“ für den Bau einer 4-gruppigen Kindertagseinrichtung planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Bekanntmachung vom 05.10.2018 wurde die 5. Änderung des Bebauungsplans „Grüner Weg West“ rechtskräftig.

Aufgrund eines Normenkontrollantrags wurde die 5. Änderung durch Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Münster vom 19.12.2018 außer Vollzug gesetzt.

Zur Heilung der im Rahmen des o.g. Beschluss des Oberverwaltungsgerichts angesprochenen Mängel hat der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rats der Stadt Telgte nunmehr die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 (4) BauGB beschlossen.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt am südlichen Siedlungsrand der Stadt Telgte und stellt sich derzeit als Ausgleichsfläche dar. In den Grenzbereichen und innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich kleingewachsene Bäume, die zum Teil linienhaft angeordnet sind.

Der „Grüne Weg“ verläuft in nordsüdlicher Richtung und bildet die

* Vergleichende Analyse von sechs Standorten für eine 4-Gruppen KiTa in Telgte, Dipl.-Ing. Architekt Stefan Unnewehr, Telgte, Januar 2017

östliche Grenze des Änderungsbereiches. Weiter östlich befindet sich eine Hofstelle. Nördlich des Änderungsbereiches liegt das Wohnquartier „Grüner Weg West“ mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern. Die Grenze des Änderungsbereiches wird im Norden durch ein Regenrückhaltebecken (RRB) gebildet.

Im Süden und Westen ist der Änderungsbereich umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland für den Regionalbezirk Münster erfasst den Änderungsbereich insgesamt bis zur L585 als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Somit ist grundsätzlich die Entwicklung von Bauflächen für die Stadt Telgte aus landesplanerischer Sicht akzeptiert.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für das Gebiet der 5. Änderung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar. Im Rahmen der 78. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt eine entsprechende Änderung.

2 Änderungspunkte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Um die Nutzung als Kindergarten planungsrechtlich zu sichern, werden die Flächen im Änderungsbereich entsprechend der geplanten Nutzung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte“ festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Bau-massenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes 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.

2.2.2 Bauweise, Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Um das Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten wird eine maximale Baukörperhöhe von 65 m ü. NHN

festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies einer maximalen Höhe von ca. 9,50 m. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche orientiert sich an der vorliegenden Objektplanung und beschränkt sich auf den Gebäudeumriss. Auf diese Weise kann eine Integration der baulichen Anlage in die Umgebung gewährleistet werden.

Parkplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3 Erschließung

Die Erschließung der Kindertagesstätte wurde unter Berücksichtigung der beengten Verkehrsverhältnisse in der Georg-Muche-Straße überarbeitet. Nunmehr ist vorgesehen, die Erschließung der Kindertagesstätte für den motorisierten Individualverkehr nur aus südlicher Richtung zu ermöglichen. Dementsprechend wird die in Verlängerung der Georg-Muche-Straße zwischen dem Ausbauende der Georg-Muche-Straße und der Anbindung zum Kindergarten festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Für den nicht motorisierten Verkehr bleibt damit die Erreichbarkeit des Standortes aus den bestehenden Wohngebieten auf direktem Wege erhalten. Der motorisierte Verkehr wird bis zur Realisierung des südlich geplanten Wohngebietes und Anbindung der Kindertagesstätte an dessen Erschließungssystem die südlich anschließenden Wirtschaftswege nutzen.

Eine zusätzliche Belastung oder Verkehrsgefährdung im Bereich der Georg-Muche-Straße durch den mit der Kindertagesstätte verbundenen Verkehre wird somit planungsrechtlich wirksam vermieden.

Um bereits frühzeitig – insbesondere auch während der Bauphase der Kindertagesstätte – eine Nutzung dieser Wegeverbindung zu unterbinden, wurde seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Warendorf die Abbindung der Georg-Muche-Straße an ihrem südlichen Ausbauende durch einen Sperrpfosten angeordnet.

Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurden die Möglichkeiten der Erreichbarkeit der Kindertagesstätte über das Wirtschaftswegenetz untersucht. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Erreichbarkeit der Kindertagesstätte in ausreichender Qualität über das Wirtschaftswegenetz sichergestellt werden kann.

Vor dem Hintergrund der damit zunehmenden Verkehre im Bereich der Wirtschaftswege ist auch mit einer steigenden Zahl an Begeg-

* Verkehrstechnische Stellungnahme, Neubau einer Kita an der Georg Muche Straße, Erschließung über „Berdel“, nts Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, 18.01.2019

nungsfällen von Kraftfahrzeugen zu rechnen. Für den Abschnitt bis „Berdel“ wird daher die Ertüchtigung der Bankette und Schaffung einzelner Ausweichstellen erforderlich. Eine komfortable Wendemöglichkeit für PKW und LKW besteht zudem auf dem Parkplatz der geplanten Kindertagesstätte.

Insgesamt ist somit eine leistungsfähige und verkehrssichere Erschließung der Kindertagesstätte gewährleistet.

Auch diese Erschließung ist nur mittelfristig angedacht. Im Rahmen der zukünftigen Wohnbaulandentwicklung der Stadt Telgte in Richtung Süden ist beabsichtigt, eine Erschließung des Kindergartens über das Erschließungsnetz der in Planung befindlichen Wohnbauflächen zu schaffen.

4 Natur und Landschaft/ Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Das Defizit in Höhe von 5.005 Biotopwertpunkten wird im Ökopool „Klatenberge“ in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 74, Flurstück 44 und 45 ausgeglichen.

4.2 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.

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg West“ wurde eine Untersuchung / Potenzialanalyse ** durchgeführt.

Die Analyse kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Maßnahme rechtlich in keinem generellen Gegensatz zu den Zielsetzungen des Artenschutzes steht.

Zudem wurde im Jahr 2017 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung*** erstellt.

Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst:

- Im Sinne des Artenschutzes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung nicht wäh-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

** NUMENIUS: Geplante Kindertagesstätte „Grüner Weg West“, Stadr Telgte – Untersuchung / Potenzialanalyse zu Vögeln, Amphibien und Fledermäusen-, Delbrück, Juli 2016

*** Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Bebauungsplan „Grüner Weg West“, 5. Änderung, Telgte, 19. Dezember 2017

rend der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden darf.

- Im Hinblick auf die Vermeidung einer Tötung von Amphibien ist ein temporärer Amphibienzaun an der nördlichen Grenze des Plangebietes in Richtung des Regenrückhaltebeckens aufzustellen. Art, Umfang und Zeitraum sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen.
- Geeignete Leuchten mit Blendschutz sind zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten zu verwenden.

Diese Maßnahmen werden unter den Punkt „Hinweise“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Durch die Beseitigung von Vegetation nur außerhalb der Brutzeit kann die Tötung (Nestlinge) und die Zerstörung von Nestern mit Eiern effektiv verhindert werden. Somit werden ebenso keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG gegenüber den nicht planungsrelevanten Vogelarten ausgelöst (z.B. Stockente, Amsel und Ringeltaube).

Teichmolch, Bergmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch und Seefrosch wurden im Untersuchungsgebiet festgestellt; diese Arten sind nicht europarechtlich streng geschützt und daher nicht fallen unter die nicht planungsrelevant.

Der Änderungsbereich weist zwar keine Gewässer auf aber die umliegenden Gewässerstrukturen könnten jedoch als Laichgewässer dienen.

Durch die 5. Änderung kommt es zu keinen Veränderungen der Gewässer, sondern lediglich zu Veränderungen möglicher Landlebensräume.

Für den Seefrosch, der ohnehin ganzjährig in Gewässern lebt, kommt dieser Bereich nicht in Frage. Für die übrigen Arten (Teichmolch, Bergmolch, Erdkröte, Grasfrosch, Teichfrosch) könnte der Änderungsbereich als Landlebensraum dienen. Aufgrund der umliegenden ähnlichen Strukturen kann aber hier von keiner essentiellen Funktion ausgegangen werden. Unter Berücksichtigung des Tötungsverbotes ist ein temporärer Amphibienzaun aufzustellen.

Der Artbestand bleibt trotz Änderung des Bauungsplanes erhalten.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden somit weder Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst noch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für Arten, die keine europäisch geschützten FFH-Arten des Anhangs IV und keine europäischen Vogelarten sind.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Die Erweiterung befindet sich an einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren werden neue Gebäude 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.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Belange der Wasserwirtschaft sind von der Bebauungsplanänderung nicht direkt betroffen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung wird entsprechend dem nördlich anschließenden Plangebiet von den zuständigen Trägern sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das im Südosten des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken ist auch bei Bebauung der Fläche im Änderungsbereich ausreichend bemessen.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind nicht betroffen.

Sämtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert - soweit relevant - für die vorliegende Änderung.

6 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist es notwendig, den zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden Umweltbericht bezüglich der geänderten Punkte anzupassen.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Ziel der Planung ist es, durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes die Umwandlung einer bisher als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche als Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich vorzubereiten.

Die auf den nachfolgend aufgeführten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Tabelle 2: Umweltschutzziele / gesetzliche Vorgaben.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Zu beachten sind die Verkehrsemissionen aus den umliegenden Straßen sowie die Geruchsimmissionen hinsichtlich der umliegenden Hofstellen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben. Grundlage zu Aussagen des Denkmalschutzes – Bestand im Plangebiet sowie im Hinblick auf Sichtbeziehungen – sind das DSchGNW sowie das Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte, Stand 2007.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Tab. 3: Derzeitiger Umweltzustand / Prognose bei Planrealisierung / Nullvariante

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Außerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden ein Regenrückhaltebecken. - Nördlich angrenzend bestehen großflächig Siedlungsbereiche als Wohngebiete. - Die Fläche zeichnet sich durch eine Grünlandfläche mit Gehölzen aus. - Östlich angrenzend verläuft der Grüne Weg. - Südlich befindet sich der Übergang zur freien Landschaft.
Baubedingte Auswirkungen	- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich jedoch nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es kommt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Wirtschaftswege. - Insgesamt werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das Plangebiet dient im Wesentlichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Die Strukturen im Plangebiet sind von mittlerer Bedeutung. - Eine essenzielle Funktion der Fläche ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungs- und Ackerflächen nicht erkennbar.
Baubedingte Auswirkungen	- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Planung werden Strukturen von mittlerer ökologischer Wertigkeit überplant und durch Gemeinbedarfsflächen ersetzt. - Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 14 BNatSchG werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	- Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg West“ wurde eine Untersuchung / Potenzialanalyse (s. genauere Angaben Gutachten) durchgeführt. Die Analyse kam zu dem Ergebnis, dass die geplante Maßnahme rechtlich in keinem generellen Gegensatz zu den Zielsetzungen des Artenschutzes steht. - Zudem wurde im Jahr 2017 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung erstellt; im Plangebiet und seiner Umgebung wurden 24 planungsrelevante Tierarten (9 Fledermausarten; 15 Vogelarten) sowie 26 nicht planungsrelevante Vogelarten ermittelt. - Darüber hinaus sind sechs nicht planungsrelevante Amphibienarten festgestellt worden. Genauere Informationen finden sich unter Pkt. 4.2.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Baubedingte Auswirkungen	- Unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst bzw. verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen i. S. der Eingriffsregelung: • Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass die Baufeldräumung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollte. • Im Hinblick auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen gegenüber Amphibienarten ist ein temporärer Amphibienzaun an der nördlichen Grenze des Plangebietes in Richtung des Regenrückhaltebeckens aufzustellen. Art, Umfang und Zeitraum sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises abzustimmen. • Geeignete Leuchten mit Blendschutz sind zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten zu verwenden. - Diese Maßnahmen werden unter den Punkt „Hinweise“ in den Bebauungsplan mit aufgenommen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen werden somit weder Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst noch verbleiben erhebliche Beeinträchtigungen für Arten, die keine europäisch geschützten FFH-Arten des Anhangs IV und keine europäischen Vogelarten sind. Genauere Informationen finden sich unter Pkt. 4.2.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,45 ha, die bereits im Regionalplan Münsterland überwiegend als Fläche für „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt ist. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Schutzgut „Boden“).
Baubedingte Auswirkungen	- Durch die Lage unmittelbar am Ortsrand ist nicht von einer erheblichen baubedingten Beeinträchtigung eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen umfassen eine Flächeninanspruchnahme von insgesamt 0,45 ha. - Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 14 BNatSchG werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Das Plangebiet ist durch Gley - Haftnässe-Pseudogley (meist podsolig) geprägt. Der Boden weist mit 30 bis 45 Bodenwertpunkten eine mittlere Ertragsfähigkeit auf. Die Gesamtfilterfunktion des Bodens wird vom geologischen Dienst als „gering“ eingestuft. - Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	- Die mit der Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, können jedoch lokale Bodenverdichtungen durch Befahren und Bodenverlust bei unsachgemäßer Lagerung umfassen.

Betriebsbedingte Auswirkungen	- Grundsätzlich ist Boden ein „nicht vermehrbare Gut“, und jeder Eingriff verändert die natürliche Genese. - Mit der Planung wird ein Boden mittlerer bis geringer Funktion überplant. - Unter Berücksichtigung des Ausgleichs, mit dem. auch bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, sind auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen. Es verbleiben keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen.
-------------------------------	--

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. - Das Grundwasser liegt in 13 bis 20 dm Tiefe (sehr tief). - Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. - Angrenzend befindet sich ein Regenrückhaltebecken. - Die Grundwassererneubildungsrate ist in diesem Bereich ungestört.
Baubedingte Auswirkungen	- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Planung wird die derzeit natürliche Grundwassererneubildungsrate gemindert, Niederschlagswasser der Örtlichkeit entzogen und über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. - Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erkennbar. - Mit der Planung werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Jedoch werden sich die natürlichen Grund- und Niederschlagsverhältnisse kleinflächig ändern. Unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. § 44 LWG und der großräumigen Wirkung der Grundwasserströme werden jedoch keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Die Flächen übernehmen als Grünlandbereiche eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. - Hinsichtlich des Klimaschutzes ist festzustellen, dass sich das Plangebiet im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich befindet und sich nicht in einem klimatisch extrem vorbelasteten Bereich befindet.
Baubedingte Auswirkungen	- Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -Maschinen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Änderung wird planungsrechtlich die Nutzung und Versiegelung einer Fläche mit Kaltluftentstehungsfunktion vorbereitet. Da die geplanten und umgebenden Bereiche jedoch nicht als großflächig versiegelte Bereiche einzustufen sind und im nahen Umfeld weitere klimawirksame Freiflächen bestehen, wird kein erheblich nachteiliger Eingriff vorbereitet. - Eine Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Solarstrom ist möglich. - Mit der Lage im Siedlungsbereich an einer bestehenden Straße bestehen zudem Synergieeffekte der bestehenden Infrastruktur. - Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst einen Landschaftsbildausschnitt im Übergang zur freien Landschaft
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der Planung erfolgt eine Ausdehnung des bestehenden Siedlungsbereiches durch Gemeinbedarfsflächen in geringfügigen Ausmaß. - Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im planungsrelevanten Umfeld liegen keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSch-GNW) oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Auch bestehen keine Blickbeziehungen zu Baudenkmälern.
Baubedingte Auswirkungen	- kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung des Plangebietes. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine negativen Kumulationen zu erwarten sind.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Fläche weiterentwickelt und an ökologischen Wert gewinnt.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder – abtrag im Wurzelbereich).
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Wohnnutzung der dann errichteten Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. - Eine Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Solarstrom ist möglich. Mit der Lage an der bestehenden Straße werden zudem Synergieeffekte der bestehenden Infrastruktur genutzt.
Ausgleich	- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang). Das Defizit in Höhe von 5.005 Biotopwertpunkten wird im Ökopool „Klatenberge“ in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 74, Flurstück 44 und 45 ausgeglichen.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Entgegen dem landesweiten demografischen Trend ist Telgte in den letzten Jahren weiter gewachsen. Der Zuzug an den Wohnstandort Telgte sowie eine positive Geburtenrate spielen dabei eine wichtige Rolle. Anlässlich des wachsenden Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen, soll eine neue Kindergarteneinrichtung entstehen.

Für die Entwicklung einer Kindertagesstätte sind mehrere Standorte im gesamten Stadtgebiet untersucht worden*. Angesichts der fehlenden Verfügbarkeit einiger Flächen, wurde der Änderungsbereich als Standort für eine Kindertagesstätte ausgewählt.

* Vergleichende Analyse von sechs Standorten für eine 4-Gruppen KiTa in Telgte, Dipl.-Ing. Architekt Stefan Unnewehr, Telgte, Februar 2017

6.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht kein Hochwasserrisiko.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

6.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin wird sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren und auf die Prüfung der Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

6.8 Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Grüner Weg West“ – Stadt Telgte – 5. Änderung zusammengefasst und die mit der Änderung voraussicht-

lich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

Die zurzeit festgesetzte „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fläche für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ soll künftig zum Zwecke des Gemeinbedarfes entwickelt werden.

Erheblich nachteilige Wirkungen werden nicht vorbereitet:

- da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen relevanten Umweltschutzziele beachtet werden und
- da der mit der Planung vorbereitete Eingriff die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Biotopstrukturen durch entsprechende ökologische Maßnahmen kompensiert werden. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Fläche weiterentwickelt und an ökologischen Wert gewinnt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die durch die Änderung des Bebauungsplanes anzunehmenden Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin wird sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Coesfeld, 22.11.2019

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

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regional-spezifischen Anpassung für den Kreis Warendorf* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen ausgeglichen wird.

Das Defizit in Höhe von 5.005 Biotopwertpunkten wird im Ökopool „Klatenberge“ in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 74, Flurstück 44 und 45 ausgeglichen.

* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2015): Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope). Warendorf.

Das Defizit kann auf zwei Wegen berechnet werden, wobei beide Rechenmodelle auf das Ausgleichsdefizit von 5.005 Biotopwertpunkten gelangen, wie im Folgenden dargestellt ist.

Tab. 1: Ausgangszustand vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes 1998					
Beschreibung	Fläche (qm)	Grundwert	Bewertungsparameter		
			Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Versiegelte Flächen	287	0,0	1,0	0,0	0
extensives Grünland	4.237	0,80	1,0	0,8	3.390
Summe Tab. 1					3.390

Tab. 2: Zustand nach Inkrafttreten inkl. Berücksichtigung der Weiterentwicklung					
Beschreibung	Fläche (qm)	Grundwert	Bewertungsparameter		
			Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Versiegelte Flächen	287	0,0	1,0	0,0	0
Flächen gem. 9(1) Nr. 20 BauGB	4.237	1,3*	1,0	1,3	5.508
Summe Tab. 2					5.508

Tab. 3: Bilanz Aufwertung					
Biotopwertaufwertung: Tab. 2 - Tab. 1		5.508	-	3.390	
Mit Realisierung der Maßnahme entsteht eine Aufwertung von rund			2.118 Biotopwertpunkten.		

** Da sich die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB seit dem Jahr 1998 weiterentwickelt und an ökologischer Wertigkeit gerade auch in Bezug auf die vorhandenen Gehölze gewonnen hat, wurde im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu der vorliegenden Bebauungsplanänderung für diese Flächen eine Flächenaufwertung von 0,8 Biotopwerteinheiten auf 1,3 Biotopwerteinheiten gem. Warendorfer Modell 2015 vorgenommen. [Diese recht großzügige Aufwertung trägt auch dem Umstand Rechnung, dass es sich um eine Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB handelt.]*

Durch die Überplanung der Flächen ist die Biotopaufwertung von 2.118 Biotopwertpunkten aus dem Jahre 1998 auszugleichen. Somit wäre die seinerzeit erzielte Aufwertung durch die Anlage einer Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgeglichen.

Zu der genannten Aufwertung ist der Ausgleich der seinerzeit als Grünland kartierten Fläche (Tab.1) durch die Überplanung zu bilanzieren und auszugleichen.

Tab. 4: Zustand nach Planung (2018)					
Beschreibung	Fläche (qm)	Grundwert	Bewertungsparameter		
			Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gemeinbedarf: GRZ 0,4 (Überschreitung GRZ 0,6)	4.191				
Versiegelte Fläche	2.515	0,0	1,0	0,0	0
Gartenfläche	1.676	0,3	1,0	0,3	503
Sonstige Flächen					
Versiegelte Fläche	333	0,0	1,0	0,0	0
Summe Tab. 4					503

Tab. 5: Differenz aus Tab. 1 und Tab. 4					
Biotopwertdefizit: Tab. 4 - Tab. 1		503	-	3.390	
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Defizit von rund				2.887	Biotopwertpunkten.

Das erste Modell zeigt einen Ausgleichsbedarf von 5.005 Biotopwert-einheiten.

Im Wege eines zweiten Rechenmodells wird lediglich der Bestands-wert vor Ort mit der Überplanung aus dem Jahr 2018 subtrahiert.

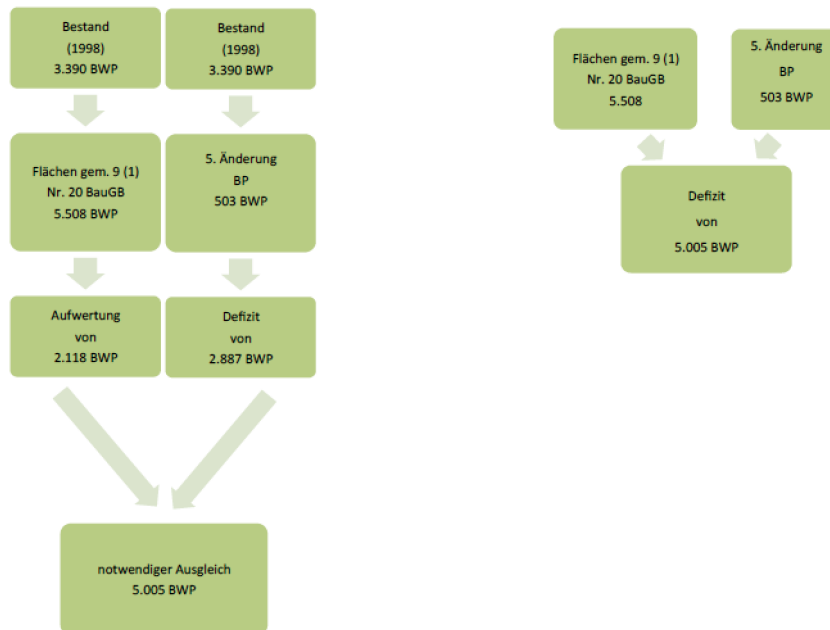
Tab. 7: Summe Ausgleich					
Biotopwertdifferenz: Tab. 4 - Tab. 2		503	-	5.508	
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Defizit von rund				5.005	Biotopwertpunkten.

Auch dieser Rechenweg gelangt zu den 5.005 Biotopwertpunkten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass beide Rechenmodelle auf den Ausgleichswert von 5.005 Biotopwertpunkten kommen; eine grafische Darstellung soll dies ergänzend verdeutlichen:

Rechenmodell I

Rechenmodell II



Abschließend ist festzustellen, dass mit der durchgeführten Berechnung (Rechenmodell I und II) sowohl der Ausgleich des Bebauungsplanes "Grüner Weg West" (Stand 1998) als auch der mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung verbundene Ausgleich berücksichtigt wird.