

Stadt Telgte

Bebauungsplan Telgte-Süd

Begründung Teil A

17. Februar 2021

Auftraggeber Stadt Telgte

Auftragnehmer  pesch partner architekten stadtplaner GmbH
Dortmund | Stuttgart

Bearbeitung Renate Godland

Dortmund, 17.02.2021

Inhalt

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.4	Derzeitige Situation	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.	Städtebauliche Konzeption	7
3.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
4.	Erschließung	12
4.1	Verkehrsuntersuchung Südtangente	12
4.2	Anbindung an das überörtliche Straßennetz	13
4.3	Internes Erschließungsnetz	13
4.4	Ruhender Verkehr / Nebenanlagen	14
4.5	Rad- und Fußwegnetz	14
4.6	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.7	Belastungsflächen	15
5.	Natur und Landschaft	16
5.1	Artenschutz	16
5.2	Grünordnungsplan	18
6.	Sonstige Belange	25
6.1	Ver- und Entsorgung	25
6.2	Altlasten / Baugrund / Kampfmittelvorkommen	28
6.3	Immissionsschutz	30
6.4	Denkmalschutz	34
7.	Örtliche Bauvorschriften	34
8.	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	36
9.	Flächenbilanz	37
10.	Anhang	38
10.1	Pflanzliste Standortheimische Gehölze	38
10.2	Gutachten	39
10.3	Begründung Teil B – Umweltbericht	40

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 16.03.2017 beschlossen, für den Planbereich Süd, den Bebauungsplan „Telgte-Süd“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Siedlungserweiterung „Telgte-Süd“ und die Weiterführung der Tangentenstraße zu schaffen.

Aufgrund der Ergebnisse der Fachgutachten zum Thema Immissionsschutz (Geruch) und Entwässerung (Verlegung eines bestehenden Grabensystems, Ableitung von Oberflächenwasser) wurden die räumlichen Grenzen des Bebauungsplans Telgte-Süd im Laufe des Verfahrens angepasst. Die geänderten Abgrenzungen beziehen sich sowohl auf den südlichen Verlauf der künftigen Tangentenstraße und auf weitere im Westen als Retentionsraum erforderliche Flächen (Böhmer Bach). Der Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt fasste am 28.09.2017 die entsprechende Änderung des Aufstellungsbeschlusses. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte am 21.03.2018 durch eine Bürgerinformationsveranstaltung. Parallel erfolgte der Aushang der Unterlagen bei der Stadtverwaltung. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden fand im April 2018 statt. Die Ergebnisse wurden dem Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt am 26.06.2018 vorgestellt. Die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 03.06.2020 bis zum 10.07.2020 statt. Die Beteiligung der Bürger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte am 08.06.2020 durch eine Bürgerinformationsveranstaltung. Zur Rechtssicherheit der Bekanntmachung und aufgrund der Aktualisierungen der Fachgutachten wird der Bebauungsplan Telgte-Süd erneut offengelegt.

Der Bebauungsplan Telgte-Süd sichert die mittelfristige Entwicklung der Wohnbebauung in einem 1. und 2. Bauabschnitt am Siedlungsrand von Telgte. Ein 3. Bauabschnitt ist in der 81. Flächennutzungsplanänderung dargestellt. Für den Bebauungsplan Telgte-Süd steht die Fläche mittelfristig nicht zur Verfügung, da die Geruchssituation aktuell in diesem Bereich eine Wohnbebauung nicht zulässt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 17 ha große Plangebiet liegt am südlichen Rand des Telgter Stadtgebiets auf den Fluren 37 und 85. Es wird im Westen durch den Böhmer Bach und im Osten durch Verlängerung des Grünzuges auf dem Flurstück 1085 nach Süden bzw. durch die Alverskirchener Straße (L 811) im Bereich des Kreisels begrenzt. Die südliche Begrenzung erfolgt durch die neue Trasse der Südtangente einschließlich Straßenfläche mit Gewässerrandstreifen bzw. Straßenseitengraben, im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Grüner Weg West und Grüner Weg Ost.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Die Stadt Telgte beabsichtigt, weitere Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu entwickeln, da mit der vollständigen Vermarktung des Baugebiets „Telgte Süd-Ost“ alle Wohnbauflächenreserven der Stadt aufgebraucht sind.

Durch die Nähe zur Stadt Münster gibt es derzeit eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Eine aktuelle Untersuchung der empirica AG im Auftrag der Stadtregion Münster zeigt, dass Telgte von allen Nachbargemeinden Münsters sowohl die höchsten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser als auch die höchsten Mieten für Geschosswohnungen aufweist. Die Untersuchung hat für Telgte darüber hinaus Kaufpreissteigerungen für EFH von über 40 % in den letzten vier Jahren ermittelt. Dies ist die prozentual höchste Steigerung in der gesamten Stadtregion. Auch die Mietpreissteigerung der letzten vier Jahre ist in Telgte, verglichen mit der Region, mit ca. 13 % überdurchschnittlich hoch. In den vergangenen Jahren wurden im Baugebiet Telgte Süd-Ost ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt, Neubauten mit Mietwohnungen gab es im Stadtgebiet lediglich vereinzelt als Nachverdichtungen oder Ersatzneubauten. Hieraus resultiert neben den Bedarfen im individuellen Wohnungsbau auch ein Neubaubedarf im Mietwohnungsbau, insbesondere bei geförderten Wohnungen. Die Stadt stellt sich zur Mischung der Altersstrukturen die Aufgabe, junge Familien zu halten bzw. anzuziehen. Um dem hierdurch entstehenden Bedarf bzgl. Infrastruktur gerecht zu werden, wird die vorhandene Infrastruktur um eine weitere Gemeinbedarfsfläche ergänzt.

Mit der in der Regionalplanung dargestellten Wohnbauflächenentwicklung im Südosten des Stadtgebietes wurden gleichzeitig die bestehenden verkehrlichen Probleme für die Entlastung des Stadtkerns im ersten Schritt gelöst. Geplant ist nun zur vollständigen Entlastung des Stadtkerns die Verlängerung der Tangentenstraße nach Westen bis zur Wolbecker Straße und zu einem späteren Zeitpunkt bis zur B 64. In den geplanten zwei Bauabschnitten sind eine gemischte Bebauung von Ein- und Mehrfamilienhäusern und eine Ergänzung der städtischen Infrastruktur durch eine Gemeinbedarfsfläche (z.B. eine Kindertagesstätte) vorgesehen. Nord-Süd-verlaufende Grünzüge teilen bzw. begrenzen die einzelnen Bauabschnitte und sollen gleichzeitig sowohl eine Verbindung in den Freiraum darstellen als auch der Entwässerung des Plangebietes dienen.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist heute überwiegend flaches Ackerland, welches vereinzelt durch Gehölzstrukturen im Bereich von Hofstellen und Gewässergräben unterbrochen ist. Nördlich zentral im Plangebiet in Verlängerung der Georg-Muche-Straße liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Weitere landwirtschaftliche Hofstellen, teilweise mit Tierhaltungsanlagen, befinden sich im Südwesten an der L 858 und südlich der geplanten Tangente.

Im Norden angrenzend an die Bebauung befinden sich Retentionsflächen, die zurzeit das Niederschlagswasser aus dem nördlichen Siedlungsbereich aufnehmen. Westlich der Wolbecker Straße werden landwirtschaftliche Flächen bis zum Bachlauf des Böhmer Baches in den Geltungsbereich einbezogen, da diese Flächen für den mit der Planung verbundenen Bedarf an Retentionsflächen erforderlich werden.

Im Osten, außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen. Weiter in der Nähe der Alverskirchener Straße liegt ein Umspannwerk, eine 30-KV-Station. Sie versorgt die Stadt Telgte mit Elektrizität. Die Fläche wird zurzeit noch sowohl durch eine unterirdische als auch eine oberirdische Hochspannungsleitung (30 KV) durchquert. Relativ zentral im Plangebiet steht eine Windkraft-(Kleinwind)anlage mit einer Kapazität von 20 KV. Im Zuge der Bebauung des Plangebietes sind eine unterirdische Verlegung der Leitungen und der Abbau der Kleinwindanlage vorgesehen.

Auch das Umfeld des Plangebietes besteht nach Süden und Westen ebenfalls überwiegend aus landwirtschaftlichen Feldern. Im Norden und im Osten jenseits der Alverskirchener Straße schließt sich bestehende Wohnbebauung an.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland Blatt 07 stellt für den Süden des Stadtgebietes, für den Bereich des Plangebietes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

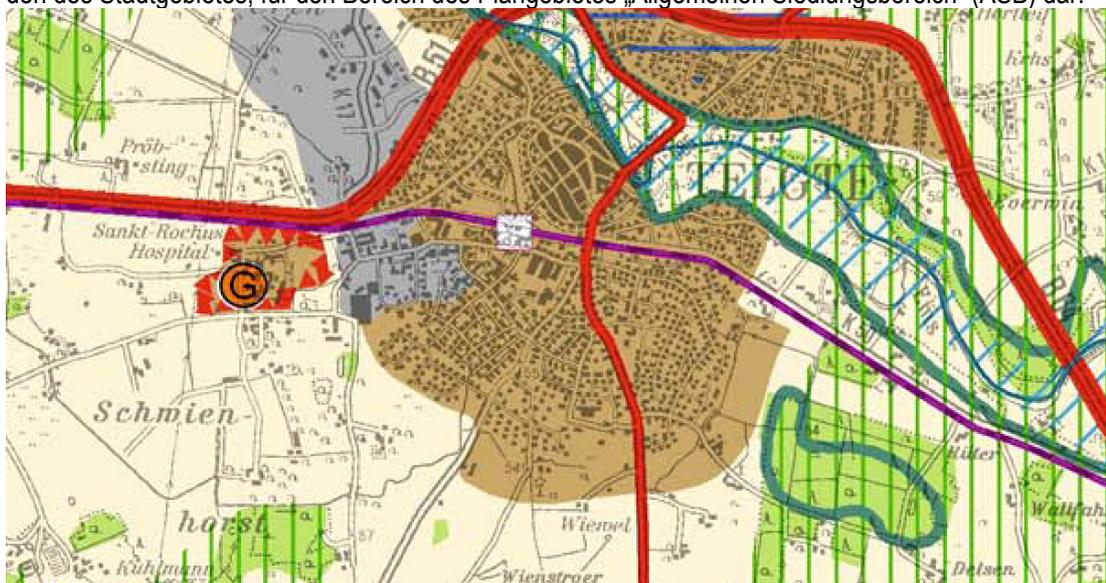


Abb. 1: Regionalplan Blatt 7 (Stand 24.10.2018)

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für etwa 2/3 des Plangebiets Fläche für die Landwirtschaft dar. Der nördliche Bereich ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und ein kleiner Bereich zwischen Böhmer Bach und Wolbecker Straße ist als Grünfläche dargestellt.

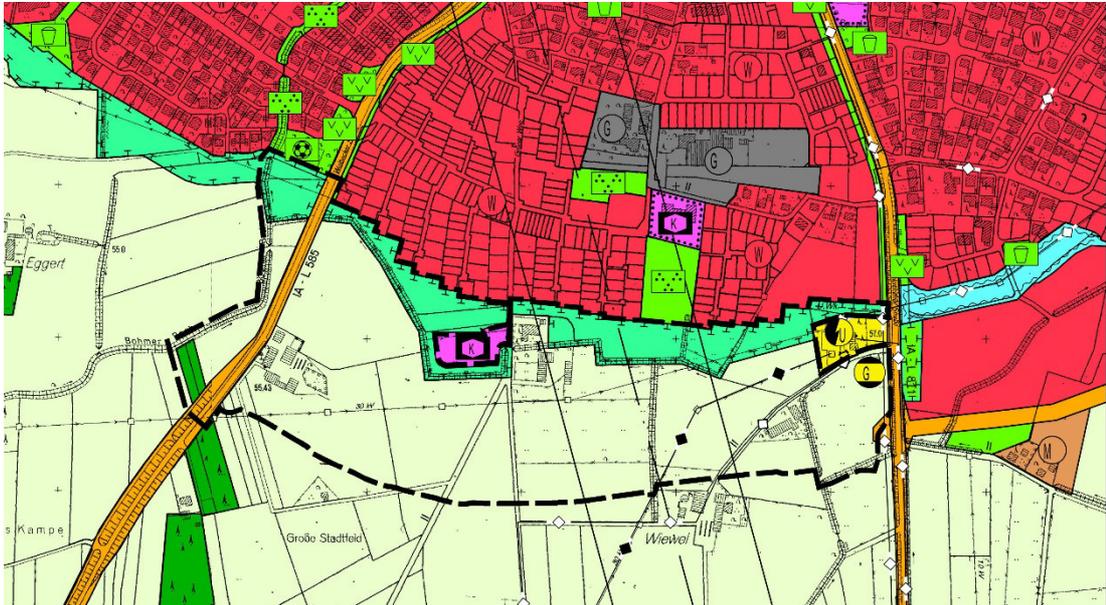


Abb. 2: Änderungsbereich der 81. FNP-Änderung / Darstellung des wirksamen FNP

Für die Realisierung der Wohnbauflächen durch den Bebauungsplan ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Die 81. Änderung des FNP erfolgt im Parallelverfahren. Landesplanerische Ziele stehen dem nicht entgegen.

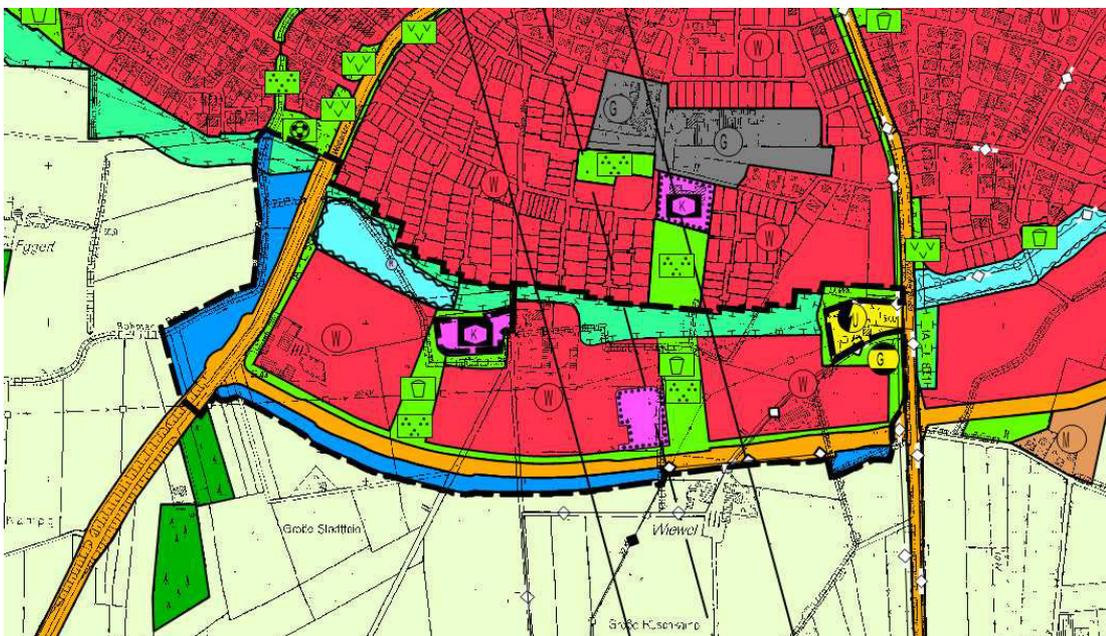


Abb. 3: Änderungsbereich der 81. FNP-Änderung / Planung

Verbindliche Bauleitplanung

Große Teile des Plangebietes liegen derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Norden wird das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 Grüner Weg West, des Bebauungsplans Nr. 38, Telgte-Süd Grüner Weg West 5. Änderung, und des Bebauungsplans Nr. 39.1 Telgte-Süd, Grüner Weg Ost, Teilabschnitt

1 (westlich) und Teilabschnitt 2 (östlich) überlappt. In kleineren Bereichen überplant wird der Bebauungsplan Nr. 39.1 Telgte-Süd, Grüner Weg Ost, Teilabschnitt 1 (westlich). Östlich schließt sich der Bebauungsplan Telgte-Süd-Ost von 2005 an. Im Nordwesten wird das Flurstück 104 des Bebauungsplans Nr. 15 Orkotten III (Wohngebiet) von 1987 überplant. Sämtliche angrenzenden Bebauungspläne setzen Wohnbauflächen mit südlich angrenzenden Rückhalte-/Retentionsflächen fest.

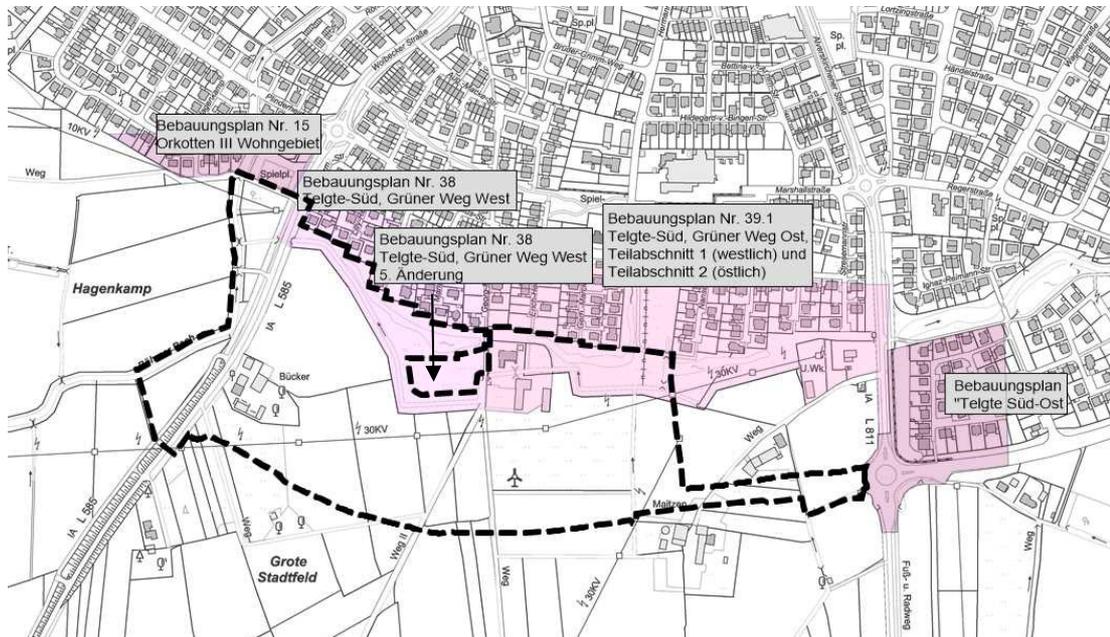


Abb. 4: Plangebietsabgrenzung und zu überplanende Bebauungspläne

Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 38 Grüner Weg West, wurde durch ein weiteres Angebot an Kinderbetreuungsplätzen (Fläche für Gemeinbedarf) für den Süden Telgtes der Bedarf gesichert. Bisher war auch dieser Planbereich im Ursprungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche liegt außerhalb dieses Bebauungsplanes, wird durch ihn eingerahmt.

Landschaftsplan Telgte

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Telgte (Rechtskraft 16.05.2008), jedoch außerhalb der in der Festsetzungskarte dargestellten Schutzgebiete.

Die Entwicklungskarte sieht unter dem Entwicklungsziel 5.1.2 für große Teile des Plangebietes bereits die "temporäre Erhaltung" bis zur Inanspruchnahme zur Wohnbauflächenerweiterung vor. Im westlichen Planbereich ist der Entwicklungsraum 2.1.3 Schwienhorst südwestlich Telgte einbezogen. Das Ziel ist hier die Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselemente.

Geschützte Biotope sind in den Plangebietes nicht erfasst.

Wald, Natura 2.000-Gebiete (FFH- / Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Schutzgebiete, naturschutzfachlich wertvolle Bereiche (z.B. geschützte Biotope) sind von der Entwicklung des Vorhabens nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet (DE-4013-301: Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh) liegt im Stadtgebiet der Stadt Telgte entlang der Ems, mehr als 1.300 m nördlich des Plangebietes. Funktionsräumliche Beziehungen bestehen nicht.

2. Städtebauliche Konzeption

Das neue Wohnquartier „Telgte-Süd“ stellt eine Erweiterung des vorhandenen Siedlungsraums dar und bildet zukünftig den südlichen Abschluss der Siedlungsfläche Telgtes. Das Gebiet zeichnet sich durch eine Mischung verschiedener Wohnungsbautypen aus und soll etwa 295 - 355 Wohneinheiten sowie die Möglichkeit für die erforderliche soziale Infrastruktur umfassen. Prägend ist die hohe Freiraum- und

Wohnqualität. Zwei Nord-Süd ausgerichtete Grünzüge gliedern die Siedlung und bieten den Einwohnern wohnungsnahe Grün- und Spielflächen. Beide Grünzüge sind mit den Freiflächen und Regenrückhalteanlagen des bestehenden nördlichen Baugebiets verbunden, der östliche Grünzug ist eine direkte Fortsetzung des bestehenden Grünzugs im Norden. Dieser Grünzug bildet nach Osten eine vorläufige Grenze des Plangebietes. Eine Erweiterung der Wohnbauflächen nach Osten ist zurzeit noch nicht möglich, bleibt aber eine städtebauliche Entwicklungsoption für die Zukunft. Verändern sich die Rahmenbedingungen durch Nutzungsänderungen oder Verlagerungen von Betrieben, kann dieser Bereich künftig separat geplant und entwickelt werden.

Zahlreiche Wegeverbindungen sorgen für eine Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Wie im benachbarten Gebiet „Telgte Süd-Ost“ erfolgt die PKW-Erschließung über eine Tangentenstraße, diese ist über einen bestehenden und einen geplanten Kreiselparkplatz an die beiden Landesstraßen östlich und westlich des Gebiets angeschlossen. Die Tangente dient neben der Erschließungsfunktion auch als Umgehungsstraße und soll zukünftig eine Buslinie zur ÖPNV-Versorgung des Gebiets aufnehmen. Jeder einzelne Bauabschnitt wird durch eine Stichstraße zur Tangente erschlossen, für Linksabbieger wird jeweils eine Abbiegespur vorgesehen. Im „Schatten“ der mittleren Abbiegespur ist auch die Errichtung einer Mittelinsel zur Querung in den südlich gelegenen Landschaftsraum vorgesehen.

Die einzelnen Stichstraßen, die die beiden Bauabschnitte erschließen, verbinden die Tangente mit der parallel zur Tangente verlaufenden Erschließungsstraße, welche das „Rückgrat“ der Siedlung darstellt. Sie wird als Mischverkehrsfläche angelegt, im Bereich der Querungen mit dem Grünzug ist sie lediglich als Fuß- und Radweg mit reduzierter Breite ausgebildet. Von dieser inneren Erschließungsstraße zweigen kleine Wohnhöfe mit überschaubaren Nachbarschaften ab. Die Wohnhöfe sind für Müllfahrzeuge nicht befahrbar, an der Zufahrt zu den Höfen werden Sammelanlagen vorgesehen, bei denen die Mülltonnen am Abholtag untergestellt werden können. Müll und Rettungsfahrzeuge nutzen den ostwestverlaufenden Fuß- und Radweg, so dass weitere Wendeanlagen nicht erforderlich sind. Im Osten endet die zentrale innere Erschließung vor der öffentlichen Grünfläche. Eine Ringschließung für Müllfahrzeuge kann über die Planstraßen 8 und 12 erfolgen. Zukünftig könnte die Erschließung durch den östlichen Grünzug über einen Fuß- und Radweg hinaus weitergeführt werden. Im Norden südlich der Regenrückhaltebecken ist eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen. Diese knüpft über das Plangebiet hinaus an die Alverskirchener Straße im Bereich des Stadtfeldgrabens an den östlich gelegenen Fuß- und Radweg an.

Das städtebauliche Grundgerüst ist so flexibel angelegt, dass in den entsprechenden Baufeldern die Verdichtung unterschiedlich gestaltet werden kann. Die Abstände zwischen den Erschließungsstraßen ermöglichen sowohl die Errichtung von Einfamilien- als auch Doppel- und Reihenhäusern. Die Grundstücksgrößen bewegen sich im marktüblichen Rahmen von 400 bis 500 m² für Einfamilienhäuser sowie zwischen 200 und 500 m² für Reihen- und Doppelhäuser. Vereinzelt gibt es größere Grundstücke zur Deckung der Nachfrage nach exklusiven Wohnlagen. Darüber hinaus sollen in allen Bauabschnitten auch III-geschosige Mehrfamilienhäuser entstehen. Diese decken die Nachfrage nach Mietwohnungen und dienen auch zur Abschirmung des Gebiets vom Straßenlärm der Wolbecker Straße. Insgesamt können im Gebiet ca. 20 Einfamilienhäuser, rd. 56 Doppel- oder Reihenhaushälften und rd. 220 - 280 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Zur neuen Tangentenstraße Richtung Süden soll der erforderliche Lärmschutz durch einen breiten Grünstreifen von bis zu 17,5 m Breite zwischen Straßenrand und Gebäude gewährleistet werden. Im Plangebiet befinden sich mehrere Hofstellen; für die Hofstelle Berdel 22 im ersten Bauabschnitt an der Wolbecker Straße ist ein Umzug auf eine andere Hofstelle sichergestellt; die Hofstelle Berdel 16 im zweiten Bauabschnitt wird mit dem Hauptgebäude vor Ort bleiben und in das städtebauliche Konzept integriert, sie wird weiterhin zu Wohnzwecken genutzt. Eine Umsiedlung der durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen genutzten Hofstelle Berdel 19 außerhalb des Plangebietes konnte nicht erreicht werden. Sie wird bis auf Weiteres vor Ort bleiben. Die Erschließung des Unternehmens bleibt von Norden bestehen. Der südliche Abschnitt dieses Grundstück steht zukünftig der Tangentenerschließung zur Verfügung.

Im Bauabschnitt 2 ist östlich ein ca. 4.470 m² großes Baufeld für den Gemeinbedarf vorgehalten. Die genaue Nutzung ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans noch nicht abschließend geklärt. Das Feld dient als Reservefläche für zukünftige Bedarfe an Gemeinbedarfseinrichtungen.

Für die Ableitung und Rückhaltung des Oberflächenwassers wird ein neues Regenrückhaltebecken RRB Telgte-Süd / Grüner Weg gebaut. Das neue als Erdbecken ohne Dauerstau konzipierte RRB wird in geeigneter Weise zum Untergrund abgedichtet. Am westlichen Ende erhält das RRB ein kombiniertes Drossel- und Überlaufbauwerk mit Anschluss an den vorhandenen Grabendurchlass Wolbecker Straße. Die zu bebauenden Siedlungsflächen und die Tangentenstraße werden über das gewachsene Geländenniveau Richtung Süden angehoben, um die Entwässerung im freien Gefälle zu ermöglichen.

Die vorhandenen Retentionsflächen (Grüner Grund I bis III) im von Osten nach Westen verlaufenden Grünbereich zwischen dem bestehenden und dem neuen Siedlungsgebiet werden für die Wasserwirtschaft nicht mehr benötigt und an die Stadt Telgte übergeben. Das Becken III (nördlich der Kita) wird verfüllt, die Becken II und I bleiben erhalten. Weiterhin erfolgen kleinflächig Modellierungen des Geländes zu Notwasserwegen.

Die Entwicklung der beiden Bauabschnitte wird von West nach Ost erfolgen. Die Aufgabenbereiche Finanzierung, Durchführung und Vermarktung werden auf der Grundlage besonderer Beschlüsse und Vereinbarungen auf die NRW Urban GmbH & Co KG. übertragen.



Abb.5: Bebauungsplan Februar 2021

3. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4) festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht wird ein monofunktional strukturiertes Wohngebiet nicht angestrebt. Die dem Wohnen zugeordneten Nutzungsarten, die der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation und der Daseinsfürsorge dienen, sollen planungsrechtlich zugelassen werden. Einige der ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in das Plangebiet gestalterisch und funktional (Fremdverkehrsaufkommen) nicht zu integrieren sind.

Ebenso sind die noch bestehenden Hofstellen mit ihren Nutzungen in ihrem derzeitigen Umfang nur zum Teil in das Plangebiet zu integrieren. Übernahme und Abriss der Hofstelle an der Wolbecker Straße erfolgen nach Umsiedlung an den neuen Standort außerhalb des Plangebietes.

Die Hofstelle südlich der Georg-Muche-Straße (Berdel 16) soll mit neuem Grundstückszuschnitt im Plangebiet (WA 4) im zweiten Bauabschnitt verbleiben. Zur Sicherung dieses Wohnstandortes einschließlich der Unterbringung der bestehenden landwirtschaftlichen Geräte wird eine zusätzliche überbaubare Fläche

(WA 4*) gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO („Fremdkörperfestsetzung“) festgesetzt, so dass die vorhandene Scheune auf der reduzierten Grundstücksfläche wieder aufgebaut werden kann. Es handelt sich hier zukünftig um einen reinen Wohnstandort, Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Tieren sind hier unzulässig.

Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern oder Doppelhaushälften wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3, WA 4) mit maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Werden zwei Wohneinheiten vorgesehen, muss die Grundstücksgröße mind. 450 qm betragen. Eine größere Anzahl der Wohneinheiten würde durch Stellplätze, Garagen und zusätzliche Eingangs- und Zufahrtbereiche einen größeren Raumbedarf bzw. eine intensivere Nutzung und Versiegelung von Freiflächen bedeuten und damit der gewünschten Bebauung in diesen Bereichen widersprechen. Für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sieht der Bebauungsplan andere Bauflächen (WA 1, WA 2) vor.

Gemeinbedarfsfläche

Telgte ist in den letzten Jahren weitergewachsen. Zuzüge nach Telgte und eine positive Geburtenrate spielen dabei eine wichtige Rolle. Im zweiten Bauabschnitt wird daher zur Sicherung der notwendigen Infrastruktureinrichtungen eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt; die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung erfolgt zugunsten größerer Flexibilität nicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Wand- und Gebäudehöhe bestimmt. Mit den festgesetzten Werten ist zum einen eine hinreichend definierte Vorgabe festgesetzt. Zum anderen wird hierdurch den zukünftigen Bauherren ein hohes Maß an gestalterischen Möglichkeiten für ihr Bauvorhaben ermöglicht.

3.2.1 Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, 2, 3 und 4) und in der Gemeinbedarfsfläche ist in Anpassung an die bestehende Bebauung im Norden und Osten gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Werte entsprechen der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 16 BauNVO. Da in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 (WA 1, WA 2) und der Gemeinbedarfsfläche aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus die Anlage von Tiefgaragen erforderlich ist bzw. möglich sein soll, wird in diesen Gebieten festgesetzt, dass zu Gunsten der Anlage von Tiefgaragen und den zur Tiefgarage gehörenden Bauteilen wie Zufahrten, Rampen, Stützmauern u. a. eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche zulässig ist. Eine Grundflächenzahl von 0,8 darf hierbei nicht überschritten werden. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind hier ebenfalls ausgeschlossen, da es sich lediglich um unterirdische bauliche Anlagen handelt. Die Erhöhung der GRZ zugunsten von Tiefgaragen dient der Verbesserung der Parkplatzsituation im Plangebiet.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen, Dachform

Aus stadtgestalterischen Gründen sowie auch zur Sicherung der Immissionsschutzbelange soll des Weiteren die Höhenentwicklung der im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäude durch die Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen gesichert werden.

Zugunsten einer moderaten städtebaulichen Dichte orientiert sich die Höhenentwicklung für den überwiegenden Teil der Gebäude mit den maximalen Wandhöhen / Gebäudehöhen und / oder der Geschossigkeit an der bestehenden bzw. der geplanten Bebauung nördlich und östlich des Plangebietes.

Als **Wandhöhe** gilt der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk (Außenwand) und der Dachhaut. Beim Flachdach ist die maximale Wandhöhe die Oberkante der Attika. Staffelgeschosse bzw. Nichtvollgeschosse werden nicht auf die hier definierte Wandhöhe angerechnet. Die Wandhöhe bezieht sich auf die Oberkante des zugeordneten Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird von der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Diese Wandhöhe beinhaltet bereits das Maß des Sockels.

Die **Gebäudehöhe** (GH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert. Zur solaren Stromerzeugung sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Die Gesamthöhe der Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren darf 0,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt (Bezugshöhe) für die Bemessung der Gebäudehöhe (GH) und der Wandhöhe (WH) ist die Oberkante des zugeordneten Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt für die Wandhöhe bzw. Gebäudehöhe der Bezugspunkt des jeweils höheren zugeordneten Fahrbahnrandes. Grundlage für die Höhenermittlung ist die Erschließungsplanung mit Straßenendausbauhöhen (einsehbar beim Planungsamt der Stadt Telgte). Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der entwässerungstechnischen Situation das Gelände nach Süden gleichmäßig ansteigend auf eine maximale Geländehöhe von + 1,50 m über bestehender Geländeoberkante angefüllt wird.

In Anpassung an die Umgebung, die geplante Dachform und zur Schaffung verschiedener zusammenhängender Bereiche, in denen jeweils einheitliche Bautypen einander zugeordnet sind, werden für die einzelnen Baufelder differenzierte Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird eine Mischung verschiedener Bau- und Dichteformen im gesamten Plangebiet gewährleistet. Für die einzelnen Wohnquartiere gelten die folgenden Festsetzungen:

Für die Allgemeine Wohngebiete 1 (**WA 1**) östlich der Wolbecker Straße wird aufgrund eines Abschlusses zu den Landesstraßen bei einer Geschossigkeit von zwingend III als Dachform ein Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Satteldach (max. 15°) festgesetzt. Die Wandhöhe darf max. 11 m und die Gebäudehöhe 13 m betragen.

Die Allgemeinen Wohngebiete 2 (**WA 2**) und die Gemeinbedarfsfläche jeweils nördlich der Südtangente bzw. im Bereich der Zufahrten ins Wohngebiet (Planstraßen 1 und 7) werden mit maximal III Geschossen festgesetzt. Als Dachform werden ein Flachdach bzw. ein flachgeneigtes Satteldach (max. 15°) festgesetzt.

Die weiteren Gebäude zwischen Südtangente und zentraler Ostwestverbindung werden dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (**WA 3**) zugeordnet. Für sie ist Satteldach (max. 32°), eine maximale Geschosshöhe von II Geschossen, eine Wandhöhe von max. 6,30 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

Als Allgemeines Wohngebiet 4 (**WA 4**) wird der Bereich nördlich der zentralen Ostwestverbindung festgesetzt. Für diesen Bereich ist Satteldach max. 45°, eine maximale Geschosshöhe von II Geschossen, eine max. Wandhöhe von 4,50 m und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

3.2.3 Bauweise

Für die Bebauung östlich der Wolbecker Straße (1. Bauabschnitt) ist eine geschlossenerere Gebäudekante gewünscht. Es wird daher aufgrund der Länge der Baufelder abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt, in den mit **a1** gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung zu errichten. Sie können also auch die gesamte Länge des Baufeldes überspannen. Baulücken und seitliche Abstandsflächen zur Nachbargrenze können durch Gebäude, Gebäudeteile oder überdeckte Garagenanlagen, die mindestens 3 m hoch sind und durch Mauern und Garagen geschlossen werden.

Die restlichen Baufelder werden analog zur Bestandsbebauung als offene Bauweise festgesetzt. Zudem sind im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) nur Einzel- und Doppelhäuser und im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) nur Einzelhäuser zugelassen, so dass sich die Dichte im Plangebiet nach Norden Richtung Bestandsbebauung schrittweise reduziert.

3.2.4 Überbaubare Flächen, Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster sind insgesamt so gestaltet, dass eine flexible Grundstücksaufteilung innerhalb dieser Baufelder ermöglicht wird. In Bereichen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung werden Bauli-

nien festgesetzt; so zum einen entlang der Wolbecker Straße und zum anderen jeweils entlang der „Zufahrten“ zu den einzelnen Baugebieten, einseitig bzw. zweiseitig begleitend.

Die Bautiefen der einzelnen Baufelder liegen zwischen 12 und 14 m. Für die beiden durch Baulinien zur Wolbecker Straße hin festgesetzten Baufelder (WA 1, Bauabschnitt 1) wird keine Bebauungstiefe festgesetzt. Die Ergebnisse eines Investorenwettbewerbs werden den entsprechenden Detaillierungsgrad in Bezug auf die künftige Bebauungsstruktur ermitteln. Der Bebauungsplan gibt mit seinen Festsetzungen den Rahmen hierzu. Aufgrund der gewünschten Flexibilität wird auch für die Gemeinbedarfsfläche keine Bebauungstiefe festgesetzt.

4. Erschließung

4.1 Verkehrsuntersuchung Südtangente

Für die geplante Straßenverbindung zwischen der L 811 und L 585 (geplante Südumgehung) und die Weiterführung dieser Trasse bis zur B 51 im Westen des Stadtgebietes wurden im Rahmen eines Gutachtens die verkehrlichen Auswirkungen untersucht (Verkehrsuntersuchung Südumgehung Telgte, (Verf.: Brilon Bondzio Weiser, Bochum Mai 2018, Aktualisierung Januar 2020). Dabei wurden die zu erwartenden Verkehrsbelastungen sowie entsprechende Entlastungswirkungen im Straßennetz in folgenden Planfällen ermittelt:

- Planfall 1 – Teilabschnitt zwischen der L 811 und der L 585
- Planfall 2 – Ortsferne Weiterführung bis zur B 51
- Planfall 3 – Ortsnahe Weiterführung bis zur B 51

Zur Ermittlung der Verkehrsbelastungen wurden am 30.01.2018 an zehn Knotenpunkten Verkehrszählungen, getrennt nach den Fahrzeugarten, durchgeführt.

Im Rahmen der Modellrechnung wurden auch mehrere Einzelobjekte der Siedlungsentwicklung im Süden und eine mögliche zukünftige Bebauung des 3. BA Telgte-Süd mit den geplanten Wohneinheiten berücksichtigt. Es wurde für die Bauabschnitte 1 und 2 von einer maximalen Anzahl der Wohneinheiten von 355 ausgegangen. Zusammen mit einer langfristig möglichen Realisierung des 3. Bauabschnittes ergibt sich eine maximale Größenordnung von 490 Wohneinheiten, die den Berechnungen der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegen.

Die Untersuchung kommt unter Berücksichtigung der allgemeinen, ökonomischen und demografischen Entwicklungen, von Änderungen in der Flächennutzung und der Änderungen im Angebot an Verkehrswegen zu folgenden Ergebnissen:

- Im Prognose-Nullfall 2030 ist gegenüber den heutigen Verkehrsbelastungen eine leichte Zunahme des Verkehrsaufkommens in Telgte zu erwarten. Durch die Durchbindung der Delsener Heide bis zur Warendorfer Straße kommt es im Umfeld zu Verkehrsverlagerungen.
- Im Planfall 1 ist auf dem neuen Teilstück zwischen L 811 und L 585 je nach Abschnitt mit einem Verkehrsaufkommen zwischen 1.400 Kfz/24h und 2.300 Kfz/24h zu rechnen. Die Berechnungen zeigen, dass es zu Verlagerungen innerhalb des Stadtgebietes kommt. Während der Verkehr infolge des entstehenden Abschnitts der Umgehungsstraße zunimmt, kommt es zu einer leichten Entlastung im bestehenden Hauptstraßennetz südlich der Bahnlinie.
- Für den Planfall 2 zeigen die Berechnungen, dass das neue Teilstück zwischen der L 585 und der B 51 mit etwa 2.200 Kfz/24h belastet wird. Auf dem Abschnitt zwischen L 585 und L811 erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf bis zu 3.600 Kfz/24h. Gegenüber dem Planfall 1 kommt es zu einer weitergehenden Entlastung des Hauptstraßennetzes in Telgte südlich der Bahnlinie.

- Die Berechnungen für den Planfall 3 zeigen ähnliche Ergebnisse wie für den Planfall 2. Das neue Teilstück zwischen der L 585 und der B 51 wird mit etwa 2.400 Kfz/24h belastet. Auf dem Abschnitt zwischen L 585 und L 811 erhöht sich das Verkehrsaufkommen auf bis zu 3.600 Kfz/24h.

Die Gegenüberstellung der Planfälle verdeutlicht, dass bei Realisierung des Planfalls 1 nur kleinräumige Verkehrsverlagerungen zu erwarten sind. Bei den Planfällen 2 und 3 werden auch weitere Straßenzüge, wie Orkotten und Münstertor vom Verkehr entlastet. Zwischen den beiden Planfällen 2 und 3 bestehen hinsichtlich der verkehrlichen Wirkungen keine nennenswerten Unterschiede.

4.2 Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Das Plangebiet wird bisher nur durch die westlich und östlich gelegenen Landesstraßen L585, Wolbecker Straße und L 811, Alverskirchener Straße und ein Wirtschaftswegenetz erschlossen. Die Fläche der Alverskirchener Straße und der zugehörige Kreisverkehr sind bereits in den benachbarten Bebauungsplänen Telgte Süd-Ost und Bebauungsplan Nr. 39.1 Telgte-Süd, Grüner Weg Ost, Teilabschnitt 2 (östlich) als allgemeine Verkehrsfläche festgesetzt.

Wolbecker und Alverskirchener Straße werden zukünftig durch die neue Südtangente über einen geplanten und den bestehenden Kreisverkehr miteinander verbunden. Ebenso wie der betroffene Abschnitt der Wolbecker Straße wird sie als allgemeine Verkehrsfläche mit einer Breite von etwa 16,50 m und Aufweitung im Bereich von Bushaltestellen und Einmündungen festgesetzt. Einbezogen in die Verkehrsfläche ist nördlich ein begleitender Fuß- und Radweg, der durch einen Grünstreifen / Graben getrennt ist (Randstreifen, Fahrbahn, Randstreifen, Bankette, Graben / Grünstreifen, Bankette Geh- und Radweg, Bankette).

Ein Gutachten zur Straßenplanung der Tangente (Verf.: Brilon Bondzio Weiser, Bochum Oktober 2019) empfiehlt für die einzelnen Anbindungen eine individuelle Ausgestaltung der Knotenpunkte, da die Ortsumgehung einen Teil des Stadtrings darstellt, aber auch Wohngebiete und Gehöfte erschließt. Eine Ausbildung der Knotenpunkte als Kreisverkehr würde die reine Erschließungsfunktion betonen. Sie sind nach Empfehlung des Gutachters verkehrsfunktional entbehrlich. Für die zentrale Erschließung (Planstraße 7, Übergang Bauabschnitt 1 und 2) wird für Linksabbieger eine Abbiegespur vorgesehen, in deren „Schatten“ auch die Errichtung einer Mittelinsel zur Querung in den südlich gelegenen Landschaftsraum möglich ist. Zwei weitere Querungshilfen dienen dem Zugang zu zwei geplanten Bushaltestellen und dem Übergang in den Freiraum.

Für den südöstlich der Tangente gelegenen Hof und die Anbindung an den Grünen Weg südlich wird ein neuer Anschluss an die Tangente mit Querung des Straßengrabens bzw. des Gewässers hergestellt.

Die Errichtung der Tangentenstraße soll möglichst in einem Zuge, vermutlich von Westen beginnend, erfolgen, wie bereits im Siedlungsgebiet Telgte Süd-Ost verfahren wurde. Nach Fertigstellung wird voraussichtlich eine Fahrgeschwindigkeit von max. 70 km /h möglich sein.

4.3 Internes Erschließungsnetz

Die jeweiligen Zufahrten zu den einzelnen Bauabschnitten Planstraßen 1, 7) werden als allgemeine Verkehrsflächen mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Diese teilen sich wie folgt auf: 2,25 m Gehweg, 2 m Parken, 3,50 m Fahrgasse an Engstellen durch öffentliche Parkplätze, ansonsten 5,50 m und 2,25 m Gehweg.

Die übrigen befahrbaren Verkehrsflächen werden als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - in einer Breite von 7 m (0,50 m Seitenbereich, 2,00 m Parken, 3,50 m Fahrgasse an Engstellen durch öffentliche Parkplätze, ansonsten 5,50 m, 1,00 m Seitenbereich) festgesetzt. Die verkehrsberuhigten Flächen werden durch die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen, eingeraht von Baumstandorten, gegliedert. In den Randbereichen befinden sich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, verteilt über das Plangebiet, temporäre Flächen für Müllbehälter.

Die Planstraßen 2 und 11 sind mit einer Wendeanlage ausgestattet, die für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert sind. Die übrigen Wendeanlagen sind in ihren Dimensionen für PKW ausgerichtet.

Die Erschließung der Baufelder des WA 1 an der Wolbecker Straße erfolgt über die Planstraßen 1 und 3, eine Erschließung über die Landesstraße (Wolbecker Straße) ist nicht gestattet.

Die Erschließung des Kindergartens Georg-Muche-Straße (BP 38 Grüner Weg West, 5. Änderung) wird, bis die Erschließung über die Planstraße 7 im Rahmen des ersten Bauabschnittes realisiert ist, über den bestehenden Wirtschaftsweg von Süden erfolgen. Der Kindergarten wird von Norden nur für Fußgänger und Radfahrer zu erreichen sein.

Auf der Grundlage der Planung des Ingenieurbüros nts (Münster) werden als Bezugshöhen für die Gebäudehöhenplanung die Höhen der Oberkanten der zugeordneten Fahrbahnränder der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Zur Sicherung einer Verbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer wird das Flurstück 104 von der Wolbecker Straße nach Westen als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung landwirtschaftliche Wegefläche und F+R festgesetzt.

4.4 Ruhender Verkehr / Nebenanlagen

Um die nicht bebauten und unversiegelten privaten Gartenbereiche langfristig als Garten- und Freiflächen erhalten zu können sind die nach den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen nachzuweisenden **privaten Stellplätze** (bzw. nach Stellplatzsatzung der Stadt Telgte) in ausreichendem Umfang auf den jeweiligen Wohngrundstücken innerhalb der überbaubaren Fläche, im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) oder / und in den hierfür gekennzeichneten Bereichen unterzubringen. Die Zufahrt zu Garagen und Carports kann auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Stellplatz genutzt werden.

Garagen, Carports und Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind aus gestalterischen Gründen nur mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig. Die Längsseiten der Garagen sind mit einer Hecke zu begrünen.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1, WA 2) sind die privaten Stellplätze flächenschonend überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen.

Der Bedarf an **öffentlichen Parkplätzen** wird für das gesamte Plangebiet innerhalb der inneren Erschließung gedeckt. Somit sind keine separaten, den Siedlungsgrundriss störende Anlagen notwendig. Gleichzeitig sind die öffentlichen Parkplätze gut über das gesamte Wohngebiet verteilt. Untergebracht werden sie je nach Bedarf in einem Verfügungstreifen innerhalb des Straßenprofils, der auch als Standort für die Straßenbäume dient. Die endgültige Festlegung der Lage erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt, um so die heute noch nicht feststehenden Grundstückszufahrten berücksichtigen zu können.

Entlang der Wolbecker Straße (L585) sind auf der Ostseite keine privaten Grundstückszufahrten zulässig, um den fließenden Verkehr nicht zu stören. Auf der Westseite bleibt das Zufahrtsrecht zur landwirtschaftlichen Parzelle 115 weiter erhalten.

Die erforderlichen **Abstellplätze für Fahrräder** auf privaten Grundstücken sind gemäß § 51 BauONW zu berücksichtigen.

4.5 Rad- und Fußwegnetz

Eine vollständig durch das Plangebiet durchlaufende Ostwestverbindung besteht nur für Fußgänger und Radfahrer (Mindestbreite 4,50 m). Zentral verläuft eine Verbindung über die parallel zur Tangente verlaufende Erschließungsstraße, die nur in Teilabschnitten für PKW befahren werden kann. Weiter nördlich befindet sich südlich des Regenrückhaltebeckens und der Grünzone zwischen bestehender und geplanter Wohnbebauung eine weitere drei Meter breite Fuß- und Radwegeverbindung, die als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt wird. Diese knüpft über das Plangebiet hinaus an die Alverskirchener Straße an den östlich gelegenen Fuß- und Radweg an. Der östliche Verlauf des Fuß- und Radweges ist durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 39.1 Telgte-Süd, Grüner Weg Ost, Teilabschnitt 2 (östlich) textlich im zugehörigen Grünordnungsplan gesichert.

Im Zuge der Ausbauplanung der Südtangente ist nördlich ein Fuß- und Radweg geplant, der eine direkte Verbindung zwischen Alverskirchener und Wolbecker Straße herstellt. Er ist in die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche integriert.

Eine wichtige nordsüdverlaufende Verbindung besteht in der Verlängerung der Georg-Muche-Straße über die Planstraße 7 nach Süden und über die Tangente zum Grünen Weg. Mit diesem Fuß- und Radweg wird der bestehende Siedlungsbereich mit der Landschaft verbunden. Kleinere Netzschlüsse werden in Verlängerung der Marianne-Brandt-Straße, zum nördlich gelegenen Grünzug Richtung Hermann-Löns-Weg und zur Sadatstraße geschaffen. Die Verlängerung der Marianne-Brandt-Straße nach Süden zum Fuß- und Radweg wird aufgrund geringen zur Verfügung stehenden Platzes nur als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußweg - festgesetzt.

Zusätzlich zu dem vorhandenen Fuß- und Radweg westlich der Wolbecker Straße wird auf der Ostseite ein weiterer Teilabschnitt als Fuß- und Radweg ergänzt. Auf der Höhe der geplanten Bebauung wird er durch einen breiten Grünstreifen von der Straße getrennt, weiter nördlich ist er durch ein vorhandenes Bankett und eine Mulde vor dem Straßenverkehr gesichert bzw. von dem Regenrückhaltebecken getrennt. Eine Querung der Wolbecker Straße auf der Höhe des RRB ist hier nicht vorgesehen. Die nächsten Querungen befinden sich an den Kreisverkehren Wolbecker Straße / Tangente im Süden und Wolbecker Straße / Walter-Gropius-Straße im Norden.

An der Alverskirchener Straße ist eine zusätzliche westliche Radwegführung nicht möglich, der Radweg, der von Osten kommt (Telgte Süd-Ost) wird nördlich über den Kreisel entlang der Tangente nach Westen geführt. Die von Westen kommenden Radfahrer werden südlich um den Kreisel geführt. Diese bauliche Anpassung erfolgt im Rahmen des Ausbaus der Tangentenstraße.

4.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Alverskirchener Straße laufen die Schulbuslinien 392, 393, 317, über die Wolbecker Straße die Buslinien 391, 392. Haltestellen befinden sich derzeit an der Wolbecker Straße, an der Schiller Straße, Nähe Hermann-Löns-Weg (durch Grünverbindung zu erreichen) und an der Beethovenstraße. Fußläufig ist die nächste Haltestelle aus der Mitte des Plangebietes heraus in etwa 700 m erreichbar. Die Buslinien führen zum Bahnhof Telgte, von wo aus mit der Bahn Münster bzw. Warendorf/Gütersloh (RB 67) zu erreichen sind (R11 Münster-Telgte-Warendorf (DB Westfalenbus GmbH)).

Geplant ist die Erweiterung des Busliniennetzes der Stadt Telgte durch zwei weitere Haltepunkte beidseitig der Südtangente. Eine Haltestelle wird sich im Bereich Alverskirchener Straße und eine im Bereich des westlichen Grünzuges befinden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind in der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

4.7 Belastungsflächen

Als Ergänzung zur öffentlichen Erschließung bzw. zur Sicherung der geplanten Nutzungen werden Flächen (Stichwege) festgesetzt (Symbol **A**), die eine kleinere Anzahl von Gebäuden erschließen sollen. Diese werden jeweils zugunsten der Anwohner (Eigentümer, -gemeinschaften und Rettungsfahrzeuge) und der Versorgungsträger mit einem Geh-, Fahr- und Leistungsrecht belastet.

Die bestehende landwirtschaftliche Wegeverbindung von der Wolbecker Straße nach Westen durch den Retentionsraum Böhmer Bach zur Parzelle 115 wird ebenso mit einem Geh- und Fahrrecht belastet (Symbol **A**).

Zur Sicherung der bestehenden Leitungstrasse wird den Ver- und Entsorgungsbetrieben das Recht eingeräumt, die mit dem Symbol **B** gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu belasten. Dies betrifft die sich südwestlich des östlichen Kreisverkehrs Alverskirchener Straße befindende Leitungstrasse der Strom-, Gas- und Wasserversorgung der Stadtwerke ETO GmbH, des Abwasserbetriebs TEO und der Westnetz.

Die weiteren erforderlichen Leitungstrassen zur Versorgung des Plangebietes befinden sich zukünftig innerhalb öffentlicher Verkehrs-, Grün- oder Wasserflächen (vgl. hierzu 6.1.4 Ver- und Entsorgung)

5. Natur und Landschaft

5.1 Artenschutz

Im Zuge der Erarbeitung dieses Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Verf. B.U.G.S Schäfer, Telgte Februar 2020).

Im Rahmen dieser artenschutzrechtlichen Prüfung ist 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.

Die dem Fachbeitrag zugrunde liegenden faunistischen Daten stammen zum überwiegenden Teil aus einer im Jahr 2017 durchgeführten Bestandserfassung der Fledermäuse, Brutvögel, Reptilien und Amphibien. Davon abweichend sind kleine Flächenanteile westlich der Wolbecker Straße aufgrund der nachträglichen Plangebietserweiterung über eine Potenzialanalyse bewertet worden. Ergänzend wurden für alle planungsrelevanten Arten externe, über Abfragen ermittelte Daten hinzugezogen. Als Ergebnis wurden 25 planungsrelevante Tierarten (9 Fledermausarten, 16 Vogelarten) sowie 32 nicht planungsrelevante Vogelarten ermittelt, die die Grundlage für die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bilden. Die überschlägige Konfliktanalyse ergab, dass bei zehn Arten (Wasserfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, Rebhuhn, Kiebitz, Steinkauz, Feldsperling) nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden konnte, dass Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände ergab bei den Fledermäusen die Gefahr einer Tötung von Individuen (Quartiere insb. in Gebäuden und Bäumen) während der Erschließung sowie einen signifikanten, indirekten Verlust von Jagdgebieten bzw. eine Barrierewirkung für lichtempfindliche Arten durch die zukünftige Beleuchtung des Grüngürtels und des Regenrückhaltebeckens.

Beim Steinkauz kommt es zu einem direkten Verlust des Brutreviers, bei Rebhuhn (1 Revier), Kiebitz (2 Brutpaare) und Feldsperling (1 Brutpaar) sind Verluste essenzieller Habitatbestandteile (direkt oder indirekt durch Störung) so gravierend, dass der Fortbestand der Vorkommen als nicht gesichert eingestuft wird. Bei Rebhuhn, Kiebitz und Steinkauz kann es darüber hinaus zu einer Zerstörung von Gelegen (auch indirekt über Brutaufgabe) und zu einer Tötung von Jungvögeln kommen.

Die ermittelten Beeinträchtigungen sind durch geeignete, auf die betroffenen Arten hin abgestimmte Maßnahmen zu vermeiden bzw. auf ein unerhebliches Maß zu minimieren. Als Vermeidungsmaßnahmen gelten gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG auch sogenannte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen), die zum Eingriffszeitpunkt wirksam sein müssen (vgl. Artenschutzgutachten):

- Maßnahme Rebhuhn (Fläche I); der Verlust des Reviers im Plangebiet wird durch die Neuanlage geeigneten Lebensraums innerhalb der lokalen Population kompensiert. Die Maßnahme wird extern auf der Fläche Telgte, Wöste 13 (Gemarkung Kirchspiel Telgte, Flur 85, Flurstück 196) kompensiert. Hier wird zurzeit konventioneller Ackerbau betrieben. Ein Hektar dieses Ackers ist in eine (gepflegte) Dauerbrache umzuwandeln. Die Brache muss in der Brut- und Führungszeit des Rebhuhns überwiegend eine niedrigwüchsige und derart lückig wachsende Vegetation aufweisen, dass stellenweise noch offene Bodenstellen vorhanden sind. Dazu ist eine wiederkehrende Pflege notwendig, deren Intensität sich nach dem Aufwuchs richtet. Die Bodenbearbeitung darf ausschließlich zwischen Mitte September und Ende Februar erfolgen. Die Funktion der Maßnahmenfläche als Fortpflanzungsstätte für das Rebhuhn ist bereits im Jahr nach der letzten Ernte wirksam. Die konkreten Festsetzungen sind den Festsetzungen auf der Planzeichnung unter Ziffer 7.3.1 zu entnehmen.
- Maßnahme Kiebitz (Fläche II); der Verlust von zwei Revieren im Plangebiet wird durch die Optimierung geeigneten Lebensraums innerhalb der lokalen Population kompensiert. Die Maßnahme wird extern, rd. 11 km nördlich des Plangebiets im Naturschutzgebiet „Brüskenhede“ auf einer rund 1,5 ha großen Parzelle umgesetzt, auf der derzeit konventioneller Ackerbau betrieben wird

(Gemarkung Ostbevern, Flur 117, Flurstück 60). Der Kiebitz ist seit vielen Jahren dort als Brutvogel bekannt, so dass eine Anbindung an bestehende Vorkommen gegeben ist. Ziel des geplanten Maßnahmenkonzepts (Ökokonto „Vernässung Brüskenheide“) ist es, durch eine Wiedervernässung von Teilen des Naturschutzgebietes eine hohe Biotopaufwertung und Verbesserung der Lebensräume der überregional bedeutsamen Wiesenvogelbestände zu realisieren. Die Maßnahmen umfassen im Wesentlichen die Anlage einer Blänke (Tümpel), die Aufhebung von Dränagen sowie Grabenstau bzw. -regulierungen und die Umwandlung von Acker in Grünland (Mahd- und Weidenutzung analog der Regelungen des Vertragsnaturschutzes mit Berücksichtigung des Wiesenvogelschutzes und der Wiedervernässungsmaßnahmen). Die konkreten Festsetzungen sind den Festsetzungen auf der Planzeichnung unter Ziffer 7.3.1 zu entnehmen.

- Maßnahme Steinkauz (Fläche III); der Verlust eines Reviers im Plangebiet (Bereich um die Hofstelle im Plangebiet auf den Flurstücken 1083, 1093) wird durch die Neuanlage geeigneten Lebensraums innerhalb der lokalen Population kompensiert. Die Maßnahme wird auf einer Parzelle östlich einer Hofstelle, auf der derzeit konventioneller Ackerbau betrieben wird, kompensiert (Kirchspiel Telgte, Flur 26, Flurstück 6 tlw.). Im weiteren Umfeld sind erfolgreiche Bruten von Steinkauz festgestellt worden, so dass eine Anbindung an bestehende Vorkommen gegeben ist. Um einem Steinkauzpaar günstige Brutmöglichkeiten und optimale Nahrungsbedingungen zu bieten, werden 3,7 ha der Ackerparzelle in Grünland, Obstwiese und in einen unregelmäßig gemähten Randstreifen von maximal 20 m Breite umgewandelt. Dazu kommen acht sich langfristig zu Kopfbäumen entwickelnde Weiden entlang der östlichen Grenze auf Höhe der Obstwiese. Das langfristige Ziel ist die Bereitstellung natürlicher Brutmöglichkeiten für den Steinkauz. Als sofort verfügbare Brutmöglichkeit werden auf der Hofstelle Nistkästen angebracht. Die angestrebte Ausbildung des Grünlands und des Saums ist bereits im zweiten Jahr nach der Anlage wirksam. Die Kästen sind als Nisthilfen sofort wirksam, sollten jedoch mit einer Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr aufgehängt werden. Die Entwicklung natürlicher Baumhöhlen beansprucht bei Neupflanzungen mehrere Jahrzehnte. Die konkreten Festsetzungen sind den Festsetzungen auf der Planzeichnung unter Ziffer 7.3.1 zu entnehmen.
- Maßnahme Feldsperling (Fläche 1); der Verlust von für die Art bedeutsamen Gehölzstrukturen im Plangebiet wird durch die Neupflanzung standortgerechter Sträucher im nahen Umfeld des potenziellen Brutstandorts kompensiert. Dafür werden Flächen innerhalb des Plangebiets nördlich des Regenrückhaltebeckens in Anspruch genommen, die zurzeit von den Anwohnern überwiegend als Rasen-/Gartenfläche genutzt werden (Kirchspiel Telgte, Flur 37, Flurstück 1340 tlw.). Hier erfolgt eine Bepflanzung zwischen dem bestehenden bzw. noch aufzustellenden Zaun entlang der nördlichen Grenze des RRB und der nördlich davon liegenden Grundstücksgrenzen. Bereits vorhandene heimische Gehölze sollten integriert werden. Diese Flächen sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem den entsprechenden Maßnahmen zu Fläche 1 unter der Ziffer 7.2.1 festgesetzt.
- Maßnahme Fledermäuse: Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist auf den öffentlichen Freiflächen insbesondere entlang des Fuß-/Radweges direkt angrenzend an das Regenrückhaltebecken sowie in angrenzenden Bereichen eine geeignete Beleuchtung (Anordnung, Abschirmung, Leuchtmittelwahl) anzubringen. Die Maßnahme ist unter der Ziffer 7.1.4 festgesetzt.

Insgesamt bestehen keine entscheidenden Prognoseunsicherheiten über den Erfolg der angesetzten Maßnahmen. Bei entsprechender Umsetzung der beschriebenen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der vorgezogenen CEF-Maßnahmen ist kein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Die aufgeführten CEF-Maßnahmen für die betroffenen Arten erfordern jedoch ein maßnahmenbezogenes Monitoring, das neben der Pflege- und Funktionskontrolle auch eine artspezifische Beurteilung der Lebensraumqualitäten einschließt. Dies ist grundsätzlich vor Beginn des Eingriffs gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde gutachterlich nachzuweisen.

Ergänzend zu den CEF-Maßnahmen und sonstigen Vermeidungsmaßnahmen sind im Artenschutzgutachten Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen formuliert worden (Bauzeitenbeschränkungen, vorab Überprüfung eventuell anwesender Tiere), deren Umsetzung über eine Ökologische Baubegleitung gesichert sein muss.

5.2 Grünordnungsplan

Ein parallel zum Bebauungsplan erstellter Grünordnungsplan (Verf. Plangala, Steyerberg 04.02.2021) zeigt die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf. Er stellt die wesentliche landschaftsökologische und gestalterische Grundlage für den Bebauungsplan dar. Die Empfehlungen werden durch die Übernahme in den Bebauungsplan als Festsetzungen rechtsverbindlich.

Der Grünordnungsplan wurde auf der Grundlage einer **Biotoptypenkartierung** vom 17.05. und 05.06.2018 (Verf.: LökPlan GbR, Anröchte) erstellt. Die Kartierung ermittelt gesetzlich geschützte Biotope (§ 42 LNatSchG NRW), FFH-Lebensraumtypen lt. FFH-Richtlinie und weitere schutzwürdige Biotope ohne verbindlichen Rechtsstatus. Im gesamten Plangebiet wurden keine gesetzlich geschützten Biotope nachgewiesen. Schutzwürdiges Grünland lt. FFH-Richtlinie und weitere schutzwürdige Grünlandbiotope lt. LANUV 2018 wurden ausschließlich im Bereich der Retentionsflächen südlich der bestehenden Bebauung nachgewiesen. Schutzwürdige relativ junge Kleingehölze befinden sich ebenfalls überwiegend innerhalb des Grünzuges. Ältere Gehölze befinden sich lokal im Westen parallel zur Wolbecker Straße (Kopfweidenreihe). Weiter befinden sich drei Bruch- und Korbweiden sowie eine Rosskastanie entlang des Grünen Wegs (Planstraße 7). Diese älteren Baumbestände weisen besondere Habitatstrukturen, wie z.B. Höhlen und Totholz auf. Weiter befindet sich eine Streuobstwiese im Nordwesten des Plangebietes.

5.2.1 Freiraumkonzept

Ein wesentliches Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, in dem neuen Wohngebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu gewährleisten. Neben der Gliederung der Siedlung und der damit verbundenen Verbesserung des Stadtklimas bieten die Grünzüge in Nord-Süd-Ausrichtung den Bewohnern der angrenzenden Wohnbauflächen großzügige wohnungsnahen Grün- und Spielflächen. Beide Grünzüge sind mit den Freiflächen bzw. der Regenrückhalteanlage des nördlichen Baugebiets verbunden. Der westliche Grünzug stellt eine Verbindung zur Marianne-Brandt-Straße her, der östliche Grünzug ist eine direkte Fortsetzung des bestehenden Grünzuges in der Verlängerung der Hermann-Löns-Straße.

Neben den genannten städtebaulichen und freiraumplanerischen Gliederungs- und Erholungsqualitäten hat der Grünordnungsplan folgende umweltrechtlichen Aspekte zu berücksichtigen:

- Maßnahmen zur Einbindung der Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) sowie der geplanten Maßnahmen zu Gewässerumlegung (namenloser Graben) und zur Erweiterung des Retentionsraumes des Böhmer Baches (wasserrechtliche Verfahren nach § 68 WHG) (siehe dazu Kapitel 6.1.3 Wasserwirtschaftliche Belange, 6.1.4 Wasserflächen)
- Maßnahmen, die sich aus der Artenschutzprüfung ergeben (Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt) (siehe dazu Kapitel 5.1. Artenschutz)
- Maßnahmen zur Gestaltung des Ortsrandes, zur Durchgrünung des Plangebietes sowie zur Gestaltung des Straßenraumes (siehe dazu Kapitel 5.2.2)
- Kompensationsmaßnahmen für die Schutzgüter, die sich aus der Bestandsaufnahme und Bewertung sowie der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung ableiten (siehe dazu Kapitel 5.2.3)

5.2.2 Grünplanungskonzept / Festsetzungen

Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage, Spielplatz

Ein wesentliches Ziel ist es, in dem neuen Wohngebiet eine hohe Wohn- und Freiraumqualität zu gewährleisten. Die Grünzüge werden gemäß § 9 Abs. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt. Neben der Erholungsfunktion werden hier wohnungsnahen Spielflächen in die Grünflächen integriert.

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für alle folgend genannten Maßnahmen, soweit sie sich auf Pflanzungen beziehen, gilt in gleicher Weise:

Ab dem 1. März 2020 dürfen in der freien Landschaft nur noch gebietseigene Gehölze (Produktionsraum 1: Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“) verwendet werden. Die gebietseigene Herkunft muss über die Pflanzenlieferzscheine / Rechnungen nachweisbar sein. Das Gehölzinventar im Bereich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation zu wählen (Pflanzliste 1 und 2). Vorgaben zur Pflanzenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen.

Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum (Pflanzliste 3), auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 4). Diese Pflanzenlisten gelten als Empfehlung und sind nicht abschließend.

Alle Pflanzungen im Plangebiet sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18 916 und 18 917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle vegetationsstechnischen Maßnahmen sind unmittelbar nach Ende oder zeitgleich zu den Erd- und Hochbautätigkeiten auszuführen.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 20 BauGB festgesetzt:

Flächen 1 und 2

Für die bestehenden Grünflächen mit Kompensationsmaßnahmen in Ost-West-Ausrichtung bleiben die Maßnahmenvorgaben der überplanten Bebauungspläne erhalten und werden ergänzt. Bodenaufschüttungen werden auf diesen Flächen nicht erforderlich.

Fläche 1

Auf Teilbereichen der Fläche 1 wird gemäß den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durch die Neupflanzung standortgerechter Sträucher als CEF-Maßnahme der Verlust von für den Feldsperling bedeutsamen Gehölzstrukturen kompensiert. Die im Bestand vorhandenen einheimischen Sträucher auf der Fläche 1 sind in die Maßnahme zu integrieren. Die Fläche 1 wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (vgl. 5.1 Artenschutz bzw. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag). Konkrete Herstellung, Pflege, Funktionsfähigkeit und Umsetzungszeitpunkt sind den Textlichen Festsetzungen zu entnehmen. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahme ist durch ein maßnahmenbezogenes Monitoring, das neben der Pflege- und Funktionskontrolle auch eine artspezifische Beurteilung der Lebensraumqualitäten einschließt, gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn des Eingriffs gutachterlich nachzuweisen.

Fläche 2

Da in der Konkretisierung der Entwässerungsplanung die Retentionsbecken Grüner Grund I, II und III (nördlich Kita) keine entwässerungstechnische Funktion mehr übernehmen, wird hier ein grundlegender Umbau gemäß den aktuellen Vorschriften für Rückhaltebecken nicht mehr erforderlich. Damit können weitreichende Eingriffe z.B. zur Abdichtung der Sohlen der Becken vermieden werden. Hier erfolgt lediglich kleinflächig die Ausgestaltung von Mulden als Notwasserrinne zum neuen Regenrückhaltebecken RRB Telgte-Süd / Grüner Weg, die danach weiterhin als Wiesenflächen genutzt werden. Die Ausgleichsfunktionen dieser Flächen bleiben damit erhalten. Diese Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Gesamtfläche gliedert sich auf in 4 Teilflächen. Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der extensiven Wiesenflächen mit Baum- und Strauchgruppen. Eine Wegeerschließung und eine damit verbundene Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten (Spiel und Sport) ist nicht vorgesehen.

Als Abschirmung zu angrenzenden Fuß- und Radwegen erfolgt die Pflanzung von Heckenstreifen und Strauchgruppen. Konkrete Herstellung und Pflege sind den Textliche Festsetzungen zu entnehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Da von der Umsetzung des Bebauungsplans Telgte-Süd europarechtlich streng geschützte Arten betroffen sind, ist die fachgerechte Umsetzung sowohl der Vermeidungs- wie auch der CEF-Maßnahmen zwingend für die Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplanes erforderlich.

Aus diesem Grunde erfolgen folgende Maßnahmen, wie z.B. die Festlegung der ökologischen Baubegleitung für diesen Bebauungsplan als textliche Festsetzung.

Maßnahme 1 Ökologische Baubegleitung

Die Entwicklung des Baugebietes ist durch eine fachlich versierte Person zu begleiten (Ökologische Baubegleitung). Die ökologische Baubegleitung erfolgt in Abstimmung mit der UNB des Kreises Warendorf und umfasst folgende Aufgaben:

1. Schutz europarechtlich geschützter Arten
Grundsätzlich zu beachten ist das Verbot der Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum 1.3.-30.9. eines Jahres gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG.
Zur Vermeidung einer Tötung/Schädigung europarechtlich geschützter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien (FFH-Arten Anhang IV, europäische Vogelarten) sind für die Gruppen der Vögel und Fledermäuse darüber hinaus folgende Vorgaben einzuhalten bzw. Maßnahmen durchzuführen (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 3.3.1):
 - a) Grundsätzlich Prüfung auf Verzicht von Eingriffen in der jeweils artspezifisch sensiblen Zeitphase.
 - b) Entwertung der Fortpflanzungsstätten (u. a. Abschieben von Oberboden) außerhalb der Belegungszeiten bzw. (wenn nicht sofort mit der Bautätigkeit begonnen wird) durch sich anschließenden Maßnahmen (u. a. regelmäßige Mahd oder Bodenbearbeitung).
 - c) Sicherstellung, dass sich zum Zeitpunkt des Eingriffs in dessen Wirkraum weder durch Tötung oder Verletzung gefährdete Individuen dieser Arten aufhalten noch dass hier Gelege von Vögeln vorhanden sind.
 - d) Gewährleistung des maßnahmenbezogenen Monitorings für die Maßnahmen
 - Umsetzung der CEF-Maßnahme für den Feldsperling (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 3.3.2, Festsetzung 7.2.2)
 - Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme für lichtempfindliche Fledermausarten (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Kap. 3.3.2), Festsetzung 7.1.5)
2. Schutz national besonders und streng geschützter Arten
Zur Vermeidung einer Tötung/Schädigung nur national besonders und streng geschützter Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien sind für die hier relevante Gruppe der Amphibien folgende Vorgaben einzuhalten bzw. Maßnahmen durchzuführen:
 - a) Möglichst Beseitigung von Fortpflanzungsgewässern im Winterhalbjahr (Anfang November-Mitte Februar).
 - b) Vor einer Beseitigung zu anderen Zeiten Überprüfung auf einen Besatz; ggf. Abfangen/Absammeln einer möglichst großen Anzahl Amphibien/Laich und Umsetzen in ein geeignetes Gewässer.
3. Die ökologische Baubegleitung muss in enger Abstimmung mit der bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen (z.B. Abschiebung Oberboden, Auffüllungen, Verlegung ggf. Verfüllen der Gräben, Ausgestaltung von Bodenmieten)
4. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Maßnahme 2 Bodenkundliche Baubegleitung

Da die zu bebauenden Siedlungsflächen und die Höhenlage der Tangentenstraße bis zu 1,50 m über das gewachsene Geländeniveau Richtung Süden angehoben werden müssen, ist in diesem Zusammenhang ein besonderes Augenmerk auf das Schutzgut Boden zu lenken. Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Die Bodenkundliche Baubegleitung im Vorfeld und während der Realisierung von Vorhaben trägt dazu bei, dass die im Zuge der Genehmigungsverfahren oder durch Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Normen festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und zur Kompensation umgesetzt werden. Die Ziele sind insbesondere der Erhalt bzw. die möglichst naturnahe Wiederherstellung von Böden und natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG. Ein baulich in Anspruch genommener Boden sollte nach Abschluss eines Vorhabens seine natürlichen Funktionen wieder erfüllen können. Dazu sind Böden vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen zu schützen

Die Aufgaben der Bodenkundlichen Baubegleitung umfassen

- Kontrolle der Auflagen (Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen) und LV-Inhalte zum Bodenschutz
- Dokumentation von Bodenbeeinträchtigungen und –schäden
- Umgang mit Bodenverunreinigungen
- Wasserhaltung
- Mutterboden: Baggern
- Grabenöffnung; zeitlichen Vorlauf abstimmen
- Zwischenlagerung von Bodenaushub getrennt nach Mutterboden, Unterboden und ggf. Untergrund, ggf. zusätzlich nach Substraten, Profilierung, Begrünung, Unkrautregulierung
- Einsatz bodenschonender Maschinen (Laufwerke, Achs- und Gesamtlasten, getrennter Baustellen- und Straßenverkehr, Befahrungshäufigkeit)
- Befahrungsrechte (alle ohne Einschränkung oder nur spezielle Baubeteiligte)
- Verfüllen der Gräben und Mutterbodenauftrag nur bei ausreichend trockenen Böden
- Ermitteln geeigneter Verwertungsflächen für überschüssigen Bodenaushub / Bodenmanagement
- Oberflächenabnahme (Planum / Anschluss an Flächen außerhalb des Baufeldes, visuell erfassbare Bodenvermischungen und Stein- und Fremdstoffbeimischungen, ggf. MuBo-Mächtigkeit mit Bohrstock)
- Ableiten eines erforderlichen Folgenutzungskonzeptes und geeigneter Rekultivierungsarbeiten
- Die bodenkundliche Baubegleitung muss in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen (z.B. Abschiebung Oberboden, Auffüllungen, Verlegung ggf. Verfüllen der Gräben, Ausgestaltung von Bodenmieten)

Die Ergebnisse sind zu dokumentieren (vgl. Grünordnungsplan).

Maßnahme 3 Insektenfreundliche Beleuchtung – Artenschutz

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist die Abschattung in Richtung der freien Landschaft, der Grüngürtel und des Rückhaltebeckens zu gewährleisten.

Maßnahme 4 Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist die Beleuchtung auf den öffentlichen Freiflächen insbesondere entlang des Fuß-/Radweges direkt angrenzend an das Regenrückhaltebecken sowie der umgebenden Bereiche auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren (Reduzierung auf ein quantitativ erforderliches Maß durch z.B. geschickte Verteilung und Einstellung der Lichtquellen; Begrenzung der Leuchtdauer (z.B. Abschalten ab 22 / 23 Uhr); Verwendung insektenfreundlicher Lichtquellen). Die konkrete Ausführung erfolgt nach den Rahmenvorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Kap. 3.3.2.

Maßnahme 5 Wasserdurchlässige Befestigung

Zur Eingriffsminderung sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile – z.B. private Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen. Alternativ ist das Niederschlagswasser dieser Flächen auf den jeweiligen privaten Grundstücken vollständig zu versickern. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Selbständig geführte Wege im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges durchlässiges Material wie Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen etc.) auszuführen.

Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die **Gestaltung des Ortsrandes** am westlichen und südlichen Rand der Wohnbebauung erfolgt durch die Festsetzung eines „Grünen Rahmens“ durch die Pflanzgebote B und C als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Schutz- und Trenngrün.

Auf der mit dem Pflanzgebot B gekennzeichneten Fläche zwischen Siedlungsrand und Tangente ist eine freiwachsende Hecke mit vorgelagertem Krautsaum zu pflanzen. Der südlich der Pflanzung (Krautsaum/Wiesenstreifen) verlaufende Fuß- und Radweg entlang der Südtangente wird von einer Baumreihe aus Linden begleitet. Baumtore aus Stieleichen betonen die jeweiligen Zufahrten ins Plangebiet.

Auf der mit dem Pflanzgebot C gekennzeichneten Fläche entlang der Wolbecker Straße ist eine freiwachsende Hecke mit vorgelagertem Krautsaum zu pflanzen. Der Flächenanteil der Gehölzpflanzungen muss mindestens 70 % betragen.

Südlich der Tangente steht zur Gestaltung des Siedlungsrandes ein mindestens 15 m breiter Streifen im Bereich des geplanten Gewässers zur Verfügung. Mit dem Pflanzgebot A ist im Bereich der südlichen Gewässerböschung eine Wiesenfläche mit eingestreuten Strauchgruppen vorgesehen, die den Blick nach Süden in die angrenzende Landschaft offenhält und den Bachlauf verschattet. Der Flächenanteil der Gehölzpflanzungen muss mindestens 30 % betragen. So wird der neue Siedlungsrand einheitlich gestaltet.

Aus dem Entwässerungskonzept für das Plangebiet ergibt sich die Notwendigkeit, den Retentionsraum zu erweitern. Der westlich der Wolbecker Straße gelegene Gewässerabschnitt des Böhmer Bachs wird zu einem Gewässer mit Retentionsraum umgestaltet. Es wird festgesetzt, dass mindestens 30% der Flächen mit Einzelbäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen sind (Pflanzgebot D). Die Durchführung der Umgestaltung erfolgt zwar nach den Grundsätzen des ökologischen Wasserbaus jedoch vorrangig unter der Zielsetzung der Schaffung von Retentionsraum, um die Regenwasserentsorgung des Plangebietes sicherzustellen. Diese Maßnahme wird durch das Genehmigungsverfahren gemäß § 68 WHG realisiert. Die an der Nordgrenze gelegene Streuobstwiese wird nicht in die Umgestaltung des Böhmer Baches einbezogen. Sie bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Garagen mit Flachdächern und flach geneigte Dächer von Garagen (bis max. 30 Grad) sind als begrünte Dächer zu gestalten. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Die Dachbegrünung von Garagen trägt zur Reinigung der Luft (Filterfunktion) und zur Speicherung von Regenwasser, somit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei.

Weitere Pflanzgebote für Bäume an Straßen und Stellplätzen innerhalb des Baugebietes tragen zur Eingrünung und Durchgrünung der Siedlung bei. Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 31 Bäume zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3). Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 10 m² nicht unterschreiten. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Bei der Anlage von privaten Stellplatzflächen ist je angefangene 4 Stellplätze ein heimischer Baum zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3).

Außerhalb der Vorgartenbereiche und den überbaubaren Grundstücksflächen sind private Grundstücke entlang von Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) und entlang der öffentlichen Grünflächen mit einer Hainbuchenhecke einzugrünen, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun.

Die konkreten Pflanzfestsetzungen sind den Textlichen Festsetzungen unter Ziffer 10 zu entnehmen.

5.2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Für die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs (Eingriffsermittlung) für die vorgesehene Planung (Festsetzungen zu Maßnahmen und Pflanzgeboten) wird das Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf (Warendorfer Modell 2018) eingesetzt.

Die Bewertung des Bestandes resultiert aus der aktuellen Biotoptypenkartierung 2018. Für die Bewertung des Bestandes in den Bereichen der überplanten Bebauungspläne sind grundsätzlich die planerisch zulässigen Flächennutzungen als Bestand anzusetzen. Für diese Flächen sind entsprechend die Planungswerte der rechtskräftigen Bebauungspläne anzurechnen. Um jedoch der Wertigkeit der betroffenen Flächen (insbesondere der Grünlandflächen) gerecht zu werden, werden für diesen Bebauungsplan jedoch, abweichend von dieser Vorgabe "Planungswert bestehender Bebauungsplan = Bestandswert" alle Flächen im Plangebiet entsprechend der aktuellen Biotoptypenkartierung gemäß Warendorfer Modell 2018 bewertet.

Gliederung der Eingriffsbewertung

Flächennutzungen, die in ihrem Bestand erhalten bleiben (z.B. Streuobstwiese westlich der Wolbecker Straße, Wolbecker Straße incl. Straßenbegleitgrün) bzw. nur baubedingt nur in einem unerheblichem Maß betroffen sind (z.B. Regenwasserkanal zum Anschluss der bestehenden Becken, Notwasserrinnen in den bestehenden Grünflächen zwischen bestehender und geplanter Siedlungsflächen) werden in der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt, da die Planung ebenso wie der Bestand gewertet wird.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgenden geplanten Nutzungen zuzuordnen:

- **Wasserrechtliches § 68er Verfahren** (Entwässerung Gräben, Neubau Graben, Erweiterung des Retentionsraumes Böhmer Bach, Verlegung Stadtfeldgraben),
- **Straßenbau** (Südtangente),
- **Neubau Regenrückhaltebecken** (Entwässerung),
- **Wohnbauflächen** (inclusive innere Erschließung, öffentliche Grünflächen).

Um die Eingriffsermittlung für diese Eingriffe nachvollziehbar abgrenzen zu können, erfolgt die Ermittlung für die Eingriffe getrennt.

In der Übersicht ergibt sich daraus Folgendes:

Fachplanung Wasser

Verlegung Gräben,	
Retentionsraum Böhmer Bach	+2.485 ÖWE
Regenrückhaltebecken	-2.215 ÖWE
Summe	+ 270 ÖWE

Da sowohl der Bau des neuen Regenrückhaltebeckens als auch die Maßnahmen nach § 68 WHG vorrangig der Entsorgung des Niederschlagswassers des Plangebietes dienen, werden sie unter dem Oberbegriff Fachplanungen Wasser zusammengefasst. Die Fachplanung Wasser erreicht einen geringen Überschuss von 270 ÖWE. Damit wird deutlich, dass die Berücksichtigung der Grundsätze des ökologischen Wasserbaus hier lediglich dazu führt, dass der Eingriff durch die wasserrechtlich erforderlichen Maßnahmen nach § 68 WHG (Verlegung Gräben, Regenrückhaltung, Erweiterung Retentionsraum) sowie der Bau des neuen Regenrückhaltebeckens keine weiteren Kompensationsflächen erforderlich macht. Der Eingriff gleicht sich selbst aus.

Fachplanung Straße

Tangente	-6.343 ÖWE
Summe	-6.343 ÖWE

Für die Fachplanung Straße wird ein externer Ausgleich (6.343 ÖWE) erforderlich. Zugeordnet wird die Maßnahme Kiebitz auf der Fläche II mit einer Aufwertung um 15.000 ÖWE.

Wohnbauflächen

Alle übrigen Flächen sind in die Eingriffsermittlung für die **Wohnbauflächen** einbezogen (Baugrundstücke, innere Erschließung, Fuß- und Radwege, öffentliche Grünflächen). Die Flächen für Maßnahmen, die in ihrer Funktion erhalten bleiben, werden nicht in die Bewertung einbezogen (Bestand = Planung). Für das

Maß der Nutzung wird eine GRZ 0,4 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO zugrunde gelegt. Die Biotopwerte der Planung ergeben sich aus den geplanten grünordnerischen Festsetzungen.

Im Vorentwurf der verbindlichen Bauleitplanung umfasste das Plangebiet des Bebauungsplanes mit ca. 21 ha den kompletten Geltungsbereich der FNP-Änderung. Entsprechend liegen die Daten der artenschutzfachlichen Bestandsaufnahme (ab 2017) und die Biotopkartierung (2018) für das Gesamtprojekt Telgte-Süd vor. Aus diesem Grunde kann auf Grundlage dieser Daten eine überschlägige Eingriffsermittlung für den 3. Bauabschnitt und damit für das Gesamtprojekt ermittelt und umgesetzt werden.

Die UNB Kreis Warendorf stimmt der vorgezogenen Kompensation für den BA III durch das vorgelegte Ausgleichskonzept unter folgenden Voraussetzungen zu:

- Der Flächenbezug für den BA III sind die Grenzen der FNP-Änderungskulisse
- Aktualisierung der jetzigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bei Aufstellung eines späteren Bebauungsplanes für den BA III bei projektbezogenen Änderungen und Beachtung der dann gültigen Kompensationsregelungen (z. B. hinsichtlich Fassung Warendorfer Modell)
- Aktualisierung der jetzigen Artenschutzprüfung entsprechend der dann gültigen Regelungen unter Berücksichtigung der heute nachgewiesenen Artvorkommen und der diesen zugeordneten CEF-Maßnahmen.

Als Begründung für diese Vorgehensweise sind folgende Aspekte naturschutzfachlich ausschlaggebend

- die kaum räumlich trennbaren Artenschutzkonflikte der Gesamtplanung
- die Anerkennung des Erhalts großer plangebietsinterner Kompensationsflächen, auch im BA III
- die nachgewiesene Überkompensation des jetzigen Bebauungsplanes und
- die umfangreichen, fundierten Untersuchungen zur Fauna des Gesamttraumes

Wohnbauflächen I. BA und II. BA	-17.354 ÖWE
Wohnbauflächen III. BA	-4.675 ÖWE
Summe	-22.029 ÖWE

Kompensation

Die festgesetzten artenschutzrechtlich notwendigen, vorgezogen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unterliegen keiner Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, können aber projektbezogen im Rahmen der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung angerechnet werden.

Der Ausgleich des Artenschutzes (Flächenausgleich) wird in Ökowerteinheiten umgerechnet. Dies ist erforderlich, um den multifunktionalen Ansatz (Artenschutzausgleich und Eingriffsregelungsausgleich) auf derselben Fläche/Maßnahme verrechnen zu können.

Der Bedarf an Ökowerteinheiten kann somit über die Artenschutzmaßnahmen abgeglichen werden.

Externe Fläche	Fläche in ha	Umrechnung in ÖWE
CEF-Maßnahme Rebhuhn Fläche I Gemarkung Kirchspiel Telgte, Flur 85, Teilbereich des Flurstücks 196	1	4.000
CEF Maßnahme Kiebitz Fläche II Gemarkung Ostbevern, Flur 117, Teilbereich des Flurstücks 60	1,5	15.000
CEF-Maßnahme Steinkauz Fläche III Gemarkung Kirchspiel Telgte, Flur 26, Teilbereich des Flurstücks 6	3,7	20.736
Summe	6,2	32.236

Die Zuordnung der Kompensationsflächen gemäß Eingriffsermittlung

Die Fläche II mit der Aufwertung 15.000 ÖWE wird dem Eingriff Straßenplanung (6.343 ÖWE) zugeordnet.

Die Flächen I und III mit der Aufwertung von 24.736 ÖWE werden dem Eingriff Wohnbauflächen (22.029 ÖWE) zugeordnet.

Die Zuordnung der Flächen wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

6.1.1 Abwasserentsorgung

Auf der Grundlage einer Voruntersuchung (Verf.: Büro Beck, Wuppertal, 07.2018) wurde ein Entwässerungsgutachten (Verf.: nts ingenieurgesellschaft, Münster, Februar 2020) erstellt:

Das Plangebiet soll entwässerungstechnisch im Trennverfahren erschlossen werden. Im Rahmen der Entwässerungsstudie wurde festgestellt, dass für eine Freigefälleentwässerung das Gelände moderat angehoben werden muss.

Das Entwässerungsgutachten sieht folgende Maßnahmen vor:

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird nach Topographieanpassung in Freigefällekanälen gesammelt und über den neuen Radweg an der Wolbecker Straße an die Schmutzwasserkanalisation des nördlich angrenzenden Wohngebietes (Max-Liebermann-Straße) angeschlossen und zum vorhandenen Pumpwerk Grüner Grund Ost geführt. Im Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Telgte ist die Fläche des Plangebietes Telgte-Süd enthalten. Die Kläranlagenleistung ist somit für das zusätzliche Schmutzwasseraufkommen ausreichend leistungsfähig.

Niederschlagswasser

Da eine flächenhafte Versickerung des Oberflächenwassers aufgrund des schlecht sickerfähigen Untergrundes (anstehende bindige Böden) und des oberflächennah anstehenden Grundwassers (zwischen 1 bis 3 m unter GOK) nicht möglich ist, soll das unbelastete Regenwasser der Wohnbauflächen (Dach- und Hofflächen) sowie der inneren Erschließung über einen gesonderten Regenwasserkanal gesammelt und gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken (RRB Telgte-Süd / Grüner Weg) dem Böhmer Bach zugeführt werden.

Das vorhandene Grabensystem wird aufgegeben. Der neue Verlauf der Gräben liegt südlich der Tangentenstraße und nimmt das Niederschlagswasser der südlich gelegenen Flächen auf. Die Fließrichtung erfolgt Richtung Westen zum Böhmer Bach. Damit wird die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem südlichen Landschaftsraum von der Einleitung aus dem RRB getrennt. Der Gewässerabschnitt des Böhmer Baches im Plangebiet wird dazu aufgeweitet.

Um im Plangebiet die Entwässerung im freien Gefälle zu ermöglichen werden aufgrund der geringen Höhendifferenz zur Vorflut großflächige Aufschüttungen erforderlich. Die zu bebauenden Siedlungsflächen und die Höhenlage der Tangentenstraße werden auf eine maximale Geländehöhe von ca. 0,40 bis 1,50 m über das gewachsene Geländeniveau Richtung Süden angehoben.

Die Entwässerung der Südtangente erfolgt großflächig über eine ca. 5 m breite Vegetationspassage in straßenbegleitende Gräben. Über die Vegetationspassage erfolgt die Niederschlagswasserbehandlung. Des Weiteren verdunstet und versickert hier ein Großteil des Jahresniederschlagswasserabflusses.

Regenwasserkanalisation

Die Regenwasserkanalisation unter der Verkehrsfläche wird über mehrere Einleitungsstellen an das neu zu bauende Regenrückhaltebecken RRB Telgte-Süd / Grüner Weg angeschlossen.

Regenrückhaltung

Im nordwestlichen Bereich der Grünzone wird das RRB Telgte-Süd / Grüner Weg gebaut. Die Retentionsbecken Grüner Grund I, II und III (nördlich Kita) sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht zur Retention nicht mehr erforderlich. Hier erfolgen lediglich kleinflächig Modellierungen des Geländes zu Notwasserwegen zwischen dem Becken II und dem neuen Regenrückhaltebecken. Das als Erdbecken, ohne Dauerstau konzipierte RRB Telgte-Süd / Grüner Weg wird in geeigneter Weise zum Untergrund abgedichtet. Am westlichen Ende erhält das RRB ein kombiniertes Drossel- und Überlaufbauwerk (definierte Drosselwassermenge 150 auf 80 l/sec= künftige Einleitungsmenge) mit Anschluss an den vorhandenen Grabendurchlass Wolbecker Straße. Damit wird erreicht, dass trotz der Neubebauung die hydraulische Belastung für den Böhmer Bach reduziert und gleichzeitig die Überflutungsgefahr bei außergewöhnlichen Starkregen für die vorhandene und geplante Bebauung reduziert wird.

Nach dem digitalen Geländemodell errechnet sich das aktivierbare Retentionsvolumen auf 4.200 m³. Für die angeschlossene Prognosefläche von 12,5 ha wird ein Rückhaltevolumen von 4.000 m³ benötigt. Somit weist das neue RRB Telgte-Süd / Grüner Weg ausreichende Sicherheiten auf. Die genannten 12,5 ha beziehen sich dabei auf die Entwicklungsfläche gemäß Flächennutzungsplanänderung (1. – 3. Bauabschnitt). Zum Vergleich: heute werden dort gedrosselt und ungedrosselt 112l/s (Bestand) in die bestehenden Becken (RRB Grüner Grund I-III) eingeleitet bzw. eine abflusswirksame Fläche von 7,2 ha abgeschlossen.

In den bestehenden Retentionsbecken findet künftig nur eine Retention auf der Fläche statt, eine entwässerungstechnische Funktion im Sinne der Wasserwirtschaft übernehmen die Becken nicht. Bei außergewöhnlichen Starkregenereignissen (urbanen Sturzfluten) wird das Niederschlagswasser über die Straßenoberflächen Richtung RRB Telgte-Süd / Grüner Weg geleitet.

Mit diesem Konzept sind folgende gewässerbaulichen Maßnahmen verbunden:

Der Graben 9-3.100/ 9-3.110 (namenloser Graben) wird für den Abschnitt Südtangente bis zur Einmündung in den Böhmer Bach aufgegeben und entwidmet. Der neue Gewässerlauf als Ersatz für diesen Graben verläuft zukünftig südlich der geplanten Tangentenstraße bis zum Böhmer Bach. Die nicht mehr benötigten Grabenabschnitte (Südtangente bis Wolbecker Straße) werden innerhalb der Baufelder verfüllt. Ggf. wird auf die Verfüllung der Grabenabschnitte im Bereich der Grünflächen verzichtet, um hier die schutzwürdigen grabenbegleitenden Gehölzbestände erhalten zu können. Für den Neubau des Grabens wird südlich der Tangente ein ca. 15 m breiter Streifen vorgesehen. Die Fließrichtung erfolgt Richtung Westen zum Böhmer Bach. Die Wolbecker Straße wird südlich des Kreisverkehrs unterquert. Das Plangebiet befindet sich bereits jetzt fast vollständig im oberirdischen Einzugsgebiet des Böhmer Bachs (9-3.100).

Östlich der Wolbecker Straße wird durch Abgraben ein 15 – 20 m breiter Gewässerentwicklungsraum mit Aufweitung des Retentionsraumes geschaffen, der bei einem Hochwasser des Böhmer Bachs frühzeitig überflutet wird. Der Böhmer Bach wird hydraulisch verbessert; ein kleines Initialgerinne wird für den Bach neu modelliert, die westliche Böschung wird erhalten und die östliche Böschung wird zu einer Gewässerseraue durch Abgrabung umgestaltet. Am nördlichen Ende des umgestalteten Bachs ist eine Gewässerengstelle vorgesehen. Insgesamt werden durch die Maßnahme Böhmer Bach auf 4.200 m³ Retentionsvolumen geschaffen.

Für den Bau der Südtangente wird zudem eine Verlegung des Stadtfeldgrabens erforderlich. Es entsteht eine nicht nutzbare Dreiecksfläche zwischen dem Lauf des Stadtfeldgrabens und der Tangente. Durch die Verlegung des Stadtfeldgrabens in den südlich der Tangente verlaufenden Grünstreifen (Breite ca. 15 m) entfällt diese. Die Fläche südlich des geplanten Grabenverlaufs des Stadtfeldgrabens kann nun als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und wird als solche festgesetzt.

Für diese gewässerbaulichen Maßnahmen wird eine Plangenehmigung nach § 68 WHG erforderlich.

Das Ziel der gesamten Entwässerungsplanung ist, trotz Neubebauung eine Verbesserung des bestehenden Überflutungsschutzes, eine hydraulische Entlastung des Böhmer Bachs bzw. eine Verbesserung der Gewässerökologie zu erreichen.

6.1.2 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke **Ostmünsterland** hergestellt werden. Es werden ausreichend Hydranten im Verlauf der Straßen angeordnet werden. Es stehen

48 cbm/Stunde Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz für eine Dauer von 2 Stunden zur Verfügung. Darüberhinausgehende Mengen sind entsprechend § 1 Abs. 2 FSHG durch andere Maßnahmen sicher zu stellen.

6.1.3 Wasserwirtschaftliche Flächen

Das im Nordwesten gelegene Regenrückhaltebecken (RRB Telgte-Süd / Grüner Weg) wird für die hydraulisch notwendigen Anforderungen der Entwässerung des Plangebietes und der Bestandsbebauung gebaut. Es wird dementsprechend als wasserwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Des Weiteren sind wasserrechtliche Erlaubnisse für die Niederschlagswassereinleitungen nach §§ 8,9 und 57 WHG erforderlich.

Die Retentionsbecken von Marianne-Brandt-Straße nach Osten bis zur Plangebietsgrenze besitzen keine direkte wasserwirtschaftliche Funktion. Sie werden daher nicht als wasserwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

6.1.4 Wasserfläche

Das aus dem Süden nach Norden bzw. Westen durch das Plangebiet verlaufende Gewässer (namenloser Graben 9-3.100) ist zunächst aufzuheben (Entwidmung) und im Rahmen eines Verfahrens nach § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) an den südlichen Rand der Tangente zu verlegen (Neubau). Im Rahmen dieser Gewässerumlegung wird südlich der Tangente mit Ausnahme des Bereichs nördlich der Hofstelle ein mindestens 15 Meter breiter Streifen als Gewässer festgesetzt. Dieser Streifen soll die Funktion des namenlosen Grabens übernehmen und die Wasserspeicherung bzw. den Wasserabfluss sichern. Aufgrund des geringen Einzugsgebietes wird auf eine naturnahe Gestaltung des Gewässers verzichtet. Der Ausbauquerschnitt erfolgt im Trapezprofil. Auf der nördlichen Seite befindet sich zukünftig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen, der gleichzeitig als Unterhaltungsweg für das Gewässer dient. Innerhalb dieses Streifens wird eine 3 m breite Mulde für die Straßenentwässerung angelegt. Auf der Südseite des festgesetzten Gewässerstreifens liegt eine 1 m breite Böschungskante (20 % Gegengefälle), die erosive Einträge aus der Landwirtschaft verhindern soll. Nördlich schließt sich das Trapezprofil des Gewässers mit Neigung von 1:2 bzw. 1:3 an. Der Streifen direkt südlich des Gewässers (1:3 Neigung) wird an der Böschungsoberkante bepflanzt (vgl. Pflanzgebot A).

Weitere Verfahren nach § 68 WHG sind die abschnittsweise Verlegung des Stadtfeldgrabens im östlichen Tangentenabschnitt und die Herrichtung des Gewässerretentionsraums Böhmer Bach. Hierzu wird der Retentionsraum des Böhmer Bachs zwischen Bach und der Wolbecker Straße erweitert. Die detaillierte Darstellung der Maßnahmen erfolgt im wasserrechtlichen Verfahren.

Zwischen Tangente und nördlich anschließender Grünfläche wird in dem Bereich, in dem die Straßenentwässerung nach Norden erfolgt (zwischen Planstraße 1 und Planstraße 11) eine 3 m breite Mulde zur Straßenentwässerung angelegt. Sie befindet sich südlich des Radweges innerhalb der Verkehrsfläche.

Auf der Ostseite der Wolbecker Straße im Norden wird zwischen dem geplanten Fuß- und Radweg ein weiterer Graben in Verlängerung eines breiten Grünstreifens angelegt, der als Wasserfläche festgesetzt ist.

6.1.5 Strom, Energie-, und Wasserversorgung

Strom-, Energie- und Wasserversorgung werden durch die Stadtwerke Ostmünsterland übernommen.

Trafostationen werden im Grünstreifen nördlich der Tangente **im Kreuzungsbereich mit den** Planstraßen 1 und 7 vorgesehen.

Die Niederspannungs- und die 10kV-Transportleitung wird nördlich der Tangente innerhalb des Fuß- und Radweges vorgesehen (öffentliche Verkehrsfläche). Das mitgeführte Beleuchtungskabel wird im angrenzenden Grünstreifen liegen.

Die Westnetz plant 2 X 2 30kV Kabel mit je einem Infokabel pro Trasse auf der südlichen Seite der Tangente. Trassenverlauf liegt in der oberen Straßenmulde, die auch als Instandhaltungsweg für das Gewässer dient. Endpunkt ist der nächste Freileitungsmast, der in Höhe des bestehenden Gewässers steht. Die

östliche Anbindung erfolgt über die Alverskirchener Straße in einer Tiefe von etwa 1,20 m und quert die neue K50n mittels Schutzrohren unmittelbar vor der Einmündung des bestehenden Kreisels. Somit wäre die Lücke der abgerüsteten Freileitung, die dem Baugebiet weichen muss, wieder geschlossen.

Die Telekom erschließt ihr Netz für das Baugebiet über das östliche Bankett der Wolbecker Straße bis zum geplanten Kreisverkehr und wird als Transportleitung unter dem nördlichen Radweg der Tangente mit Abzweigen in die Haupterschließungsstraßen des Baugebietes weitergeführt.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes, in der Querung des Gewässerrandstreifens verläuft eine Gasfernleitung (L07515) der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines zu sichernden Schutzstreifens von je 2 m links und rechts der Leitungsachse (vgl. Ziffer 4.7).

Die Stadtwerke Ostmünsterland planen für die Einfamilienhäuser bzw. Doppelhäuser im Plangebiet eine Versorgung mit einem „kalten Nahwärmenetz“, gespeist aus Geothermiesonden (Erdwärme). Im Bereich der Grünflächen werden Erdsonden in ca. 100 m Tiefe eingelassen. Diese besitzen eine unterirdische Verbindung zu zwei Verteilerstationen etwa in der Größenordnung von Garagen. Von dort laufen Versorgungsleitungen parallel zu den übrigen Leitungen innerhalb der Verkehrsflächen. Unterirdische Hausanschlussleitungen verbinden dann die Versorgungsleitungen in den Verkehrsflächen mit in den einzelnen Gebäuden befindlichen Wärmepumpen.

Für die Mehrfamilienhäuser werden neben dem Anschluss an das kalte Nahwärmenetz zusätzlich kleine dezentrale Blockheizkraftwerke (BHKW) eingesetzt, welche vor Ort Strom erzeugen und die Wärme in das Wärmenetz einspeisen oder vor Ort als Mieterstrom an die jeweiligen Bewohner geliefert werden. Die Erschließung mit Erdgas ist ausschließlich für diese Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK) vorgesehen. Die Energie für die Deckung des Heizwärme- und Warmwasserbedarfs in den MFH wird mittels dezentraler Wärmepumpen auf das erforderliche Temperaturniveau gebracht.

Grundsätzlich entfällt die Versorgung mit Erdgas im Plangebiet. Es besteht ein Anschlusszwang der über den privatrechtlichen Kaufvertrag geregelt wird.

6.1.6 Bodenmanagement

Die mit der Größe des Plangebietes, der großflächigen Anhebung des Geländes und der Erweiterung des Retentionsraumes am Böhmer Bach verbundenen Erdbewegungen und Erdmassen i.V. mit der hohen / extrem hohen Verdichtungsempfindlichkeit der betroffenen Bodentypen machen eine **bodenkundliche Baubegleitung erforderlich**. Sie soll im Vorfeld und während der Realisierung von Vorhaben dazu beitragen, dass die im Zuge der Genehmigungsverfahren oder durch Gesetze, Vorschriften, Richtlinien und Normen festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt insbesondere das Schutzgut Boden und zur Kompensation umgesetzt werden (vgl.5.2.2 Grünplanungskonzept / Festsetzungen).

6.1.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch eine private Entsorgungsfirma. Das Erschließungskonzept ermöglicht eine Befahrung der Verkehrsflächen incl. der zwischen den einzelnen Bauabschnitten verbindenden Fuß- und Radwege in einer Schleifenlösung. Im Bereich des östlichen Grünzuges ist zusätzlich eine Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen bzw. erforderlich.

Die künftigen Anlieger der von der Haupterschließung abzweigenden Erschließungsstiche (incl. Belastungsflächen) haben ihre Mülltonnen bei Abholterminen zu Müllsammelstellen zu bringen. Entsorgungsplätze für Wertstoffcontainer (Glas u.a.) sind nicht im Plangebiet vorgesehen.

6.2 Altlasten / Baugrund / Kampfmittelvorkommen

Zur Untersuchung der Baugrundbeschaffenheit wurde ein Geotechnisches Gutachten (Planung und Erschließung Baugebiet Telgte-Süd, Verf. Ing.büro für Erd- und Grundbau, Münster, Stand 12.02.2018) erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

In der Zeit vom Dezember 2017 bis zum Januar 2018 wurden im Bereich des geplanten Baugebietes 35 Rammkernsondierbohrungen durchgeführt. Diese haben eine relativ einheitliche Schichtenfolge erschlossen; z.T. Schwarzdecke, z.T. Tragschicht, (aufgefüllter) humoser Boden z.T. mit geringem Bauschuttan-

teil, mineralischer Boden z.T. mit Bauschutt, Schluff und z.T. Verwitterungslehm. Unterhalb der Aufschlussstiefen der Bohrungen stehen die geklüfteten, geschichteten und in tieferen Schichten die kluftgrundwasserführenden Gesteine der Oberkreide in fester Zustandsform an.

Altlasten

Die entnommenen Bodenproben wurden organoleptisch bewertet. Dabei wurde in den Bohrungen RKS 1 bis 4 und RKS 10 bis 12 eine anthropogene Auffüllung festgestellt. An den entnommenen Bodenproben wurde, bis auf die in den Bohrungen RKS 2, 3, 10, 11- und 32 mit angetroffenen Anteilen an Bauschutt, kein weiterer organoleptisch positiver, d.h. optisch oder geruchlich auffälliger Befund, der einen Hinweis auf eine Schadstoffbelastung gibt, festgestellt.

Zur Klärung des Verwertungs- und Entsorgungspfades der Schwarzdeckenreste sowie des bei Erdarbeiten anfallenden Bodenaushubs wurden 11 Mischproben zusammengestellt und gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen untersucht (vgl. Anlage 4 zum Gutachten). Die Mischprobe MP1 (RKS 1, 12 landwirtschaftliche Hofstelle Nähe Wolbecker Straße) ist gemäß LAGA-Richtlinie 2004 der Stufe Z 2 und der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen. Die Mischprobe MP2 (RKS 2, 3, 4 südlich, in der Nähe des Grünen Wegs) ist der Stufe Z 2 und der Deponieklasse DK III und die Mischprobe MP 4 (RKS 1, 2, 3, 4, 10, 11, 12) der Stufe Z 1 und der Deponieklasse DK 0 zuzuordnen (die Mischprobe MP3 befindet sich inzwischen außerhalb des Plangebietes). Sollte vorgesehen sein, Boden von der Baustelle abzufahren, sind ggf. auch für die Verwertung des natürlichen Bodens chemische Untersuchungen durchzuführen.

Die Schwarzdeckenproben (SD 1-7) sind mit Ausnahme der SD 4 aufgrund ihrer PAK-Gehalte (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie des Phenolindex in die Verwertungsklasse A einzuordnen. SD 4 ist der Verwertungsklasse B zuzuordnen.

Die beim Aushub anfallenden schwach humosen bis humosen Auffüllungen sind als Füll- bzw. Auffüllmaterial nur bedingt verwendbar und somit abzufahren bzw. im Bereich von Grünflächen zu verwenden. Die beim Aushub anfallenden bindigen Böden sind nur im Bereich ihres optimalen Wassergehaltes und bei fehlenden Niederschlägen einbau- und verdichtungsfähig. Nicht verdichtungsfähiger oder vernässter und dann nicht verdichtungsfähiger bindiger Aushubboden ist abzufahren.

Baugrund

Bei Erdarbeiten für den Kanalbau werden bei Wasserständen unterhalb der geplanten Kanalsohle keine Wasserhaltungsarbeiten erforderlich. Bei Wasserständen etwa auf Höhe bzw. nur geringfügig oberhalb der geplanten Kanalsohle wird noch eine offene Wasserhaltung über einen bauzeitlichen Flächenfilter notwendig. Bei Wasserständen oberhalb der geplanten Kanalsohle wird eine Wasserhaltung über Vakuumfilter erforderlich.

Den Bohrprofilen ist zu entnehmen, dass ausreichend tragfähiger Baugrund angetroffen wird. Ggf. in der Aushubebene für den Kanal bzw. die Schachtbauwerke anstehende nicht ausreichend tragfähige, aufgeweichte Schluffe sind in einer Mächtigkeit von mindestens 0,5 m auszuheben und durch Flächenfiltermaterial zu ersetzen.

Die Stärke des Bodenaustausches ist abhängig von der zum Zeitpunkt der Erdarbeiten vorliegenden Konsistenz der anstehenden Böden. Die endgültige Stärke des ggf. erforderlichen Bodenaustausches ist im Zuge der Überwachung der Erd- und Gründungsarbeiten durch den Gutachter festzulegen.

Kampfmittel

Gemäß einer Luftbildauswertung befindet sich im Osten des Bauabschnittes 1 ein Kampfmittelverdachtspunkt mit der Nummer 7790. Weiter ergeht folgender Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Schallimmissionen Verkehr

Zur Ermittlung und Beurteilung der Verkehrslärmsituation durch den Straßenverkehr auf Wolbecker, Alverskirchener Straße und Südtangente wurde auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung Südumgehung Telgte (Verf.: Brilon Bondzio Weiser, Bochum Februar 2020) ein Gutachten (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Telgte-Süd, Verf.: Uppenkamp & Partner, Ahaus, 11.09.2018, Aktualisierung Februar 2020) erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm

Auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsbelastungsdaten für die maßgeblichen Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes ergeben sich gemäß 16. BImSchV keine Ansprüche auf Schallschutz. Angenommen wurde für die Berechnungen der Planfall 2 (Prognose 2030, ortsferne Weiterführung Tangente / Verkehrsuntersuchung) und Geschwindigkeiten von 70 km/h auf der Tangente und 50 km/h auf den innerstädtischen Straßen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (freie Schallausbreitung) werden parallel zu den angrenzenden Straßenführungen überschritten. Durch Straßenverkehr beeinträchtigt ist insbesondere der Nahbereich zum Kreisverkehr Wolbecker Straße. Mit zunehmender Geschosshöhe steigt die Überschreitungstiefe an.

Außenwohnbereich

Des Weiteren sind im Rahmen des Gutachtens auch die Außenwohnbereiche, als wichtige und schützenswerte Aufenthaltsbereiche zu untersuchen. In den Außenbereichen (Terrassen, Balkone) sollte mindestens die Einhaltung des tageszeitlichen Orientierungswertes für Mischgebiet von 60 dB(A) sichergestellt sein. Diese Werte gelten gemäß aktueller Rechtsprechung im Hinblick auf Freiraumnutzung (Terrassen, Balkone) als Mindestanforderung. Diese tageszeitlichen Orientierungswerte werden tags lediglich im 3. Obergeschoss unmittelbar am westlichen Kreisverkehr überschritten. Für das betroffene Baufeld wird im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens mithilfe architektonischer Lösungen auf die Ergebnisse der Schallschutzberechnungen reagiert. Es erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans hierzu der Hinweis, dass im Lärmpegelbereich IV im 3. Obergeschoss auf Balkone oder Loggien zu verzichten ist. Die Vorgaben werden im übrigen Planbereich eingehalten. Hier sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Neuverkehr

Durch das geplante Vorhaben werden Zusatzverkehre erzeugt, die in erster Linie über den neu entstehenden Abschnitt der Südtangente an die L 811 und die L 585 und somit an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden. Durch die im Vorfeld geplante Durchbindung der Delsener Heide bis zur Warendorfer Straße kommt es im Umfeld zu Verkehrsverlagerungen. Gemäß Verkehrsuntersuchung nimmt der Verkehr infolgedessen auf der Umgehungsstraße zu, führt im Gegenzug jedoch zu einer leichten innerstädtischen Entlastung, also keiner Verschlechterung der Geräuschsituation, an der Bestandsbebauung.

Maßnahmen Verkehrslärm

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen. Geht man davon aus, dass bei verkehrsbedingten Schallimmissionen die Immissionsquelle nicht beseitigt werden kann, kommen folgende Schallschutzmaßnahmen in Frage:

- aktive Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Emissionsquelle,
- passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (Schallschutzfenster),
- Anpassen der Wohngrundrisse,
- Abrücken der geplanten Bebauung in „ruhige“ Bereiche.

Dem aktiven Schallschutz ist im Allgemeinen gegenüber dem passiven Schallschutz Vorrang zu geben. Aufgrund der Höhe der geplanten Gebäude an der Wolbecker würde eine städtebaulich vertretbare Lärmschutzwand vorrangig dem Erdgeschoss sowie dem Außenraumschutz (Garten / Terrassen) dienen. Die Errichtung, d.h. die Höhe einer baulichen Lärmschutzvorrichtung hängt von der Zielsetzung des Schutzniveaus ab.

veaus und der städtebaulichen Umsetzbarkeit ab. Eine Lärmschutzwand über die Höhe des Erdgeschosses hinaus ist städtebaulich nicht vertretbar. Grundsätzlich kann bei der aktuellen Planung auch ohne aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder Wälle ein ausreichender Immissionsschutz erreicht werden.

Der Schutz des Innenraums, insbesondere in den Obergeschossen, kann auch durch passive Maßnahmen, wie z.B. eine günstige Wohngrundrissgestaltung in Kombination mit Lärmschutzfenstern und integrierter Lüftungseinrichtung erreicht werden. In den Bereichen der Fassaden der geplanten Wohngebäude, an welchen die Orientierungswerte nach DIN 18005 im Tages- bzw. Nachtzeitraum überschritten werden, sind nach DIN 4109-1 2018 zur Reduktion der Geräuschbelastung in Aufenthaltsträumen (Schlaf- und Wohnräume) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Folgende, vom Gutachter empfohlene Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen: Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55 dB(A)
II	60 dB(A)
III	65 dB(A)
IV	70 dB(A)
Für den maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 80$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.	

Abb.: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-1:

Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen:

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind – sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Von den genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Der überwiegende Teil der geplanten Bebauung liegt zukünftig in den Lärmpegelbereichen I – III. Nur ein kleiner Bereich in der Nähe des Kreisverkehrs an Wolbecker befindet sich im Lärmpegelbereichen IV. Ein Schalldämm-Maß von 35 dB (Lärmpegelbereich III) wird bereits erreicht, wenn die Anforderungen der Energieeinsparverordnung erfüllt werden.

Unter Einhaltung der Empfehlungen des Gutachters (passive Schallschutzmaßnahmen) ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

6.3.2 Schallimmissionen Gewerbelärm

In einer Entfernung von etwa 450 m zum Plangebiet befindet sich ein **Putenmast- und Aufzuchtbetrieb (Berdel 34)**.

Das Gutachten untersuchte daher auch die potentiellen gewerblichen Einwirkungen auf der Grundlage von zur Verfügung gestellten Genehmigungsunterlagen sowie in Anlehnung an Untersuchungen vergleichbarer Betriebe. Die Ausstallung der Tiere erfolgt im Anschluss an die Mastperiode in der Nachtzeit. Die Verladung findet im Außenbereich mittels Hebebühnen bzw. Förderbändern bei geöffneten Toren statt.

Am Standort des Betriebes südlich der Tangente ist die Haltung von Rindern und Schweinen genehmigt. Die regelmäßig in Zusammenhang mit dieser Tierhaltung auftretenden Geräusche sind auf Fahrbewegun-

gen zur Fütterung der Tiere und zur Entsorgung der Reststoffe, sowie auf die Anlieferung von Futtermitteln zurückzuführen.

Für den vorliegenden Fall kann festgehalten werden, dass die im Tageszeitraum stattfindenden Betriebsvorgänge aufgrund der Lage der Hofgebäude und der relevanten Quellbereiche nicht in der Form an den geplanten Immissionsorten einwirken, dass hierdurch Geräuscheinwirkungen im beurteilungsrelevanten Maß erzeugt werden.

Der überwiegende Teil der regelmäßig täglich oder wöchentlich stattfindenden Betriebsvorgänge erfolgt im Tageszeitraum und zentral auf dem Hofgelände, so dass die entstehenden Emissionen von den umliegenden Gebäuden teils wirksam abgeschirmt werden. Die innerhalb der Gebäude erfolgenden Betriebsvorgänge sind insgesamt als nicht relevant zu bezeichnen.

Auch für die im Nachtzeitraum regelmäßig stattfindenden Betriebsvorgänge gilt, dass diese weitgehend von den bestehenden Gebäuden abgeschirmt werden und somit im Bereich der geplanten Wohnbebauung nicht maßgeblich zur Immissionssituation beitragen. Die seltener auftretenden Futtermittelanlieferungen sowie die Abholung von Tieren erfolgt ebenfalls im Nachtzeitraum und können aufgrund der teils hohen Schalleistungspegel zu relevanten Geräuschimmissionen beitragen. Die Abholung der Tiere erfolgt im Wesentlichen in direkter Nähe zu den Stallanlagen am Wohnhaus, so dass die Geräusche durch die benachbarten Gebäude von der geplanten Wohnbebauung abgeschirmt werden. Gleiches gilt auch für die Anlieferung der Futtermittel, wobei hier auch ein Anlieferungsbereich im Norden der Hofstelle angegeben wurde, der nur teilweise durch den Güllehochbehälter abgeschirmt wird. Da nach den vorliegenden Angaben in der dazugehörigen Stallanlagen lediglich wenige Tiere gehalten werden, wird davon ausgegangen, dass hier im Nachtzeitraum nur selten Anliefervorgänge erfolgen.

Weiterhin sind seltener auftretende, saisonal bedingte Geräusche, wie Ernte oder Gülleausbringung als ortsüblich in landwirtschaftlich geprägten Gebieten anzusehen. Erfahrungsgemäß erfolgen auch diese Vorgänge überwiegend im Tageszeitraum, witterungsbedingt kann es auch im Nachtzeitraum zu relevanten Betriebsvorgängen kommen.

Die Schalltechnische Untersuchung für Telgte-Süd **Berdel 20** (Ahaus 25.11.2020) kommt zu dem Ergebnis, dass der landwirtschaftliche Betrieb so strukturiert ist, dass der relevante Anteil der Betriebsvorgänge durch die umliegenden Gebäude wirksam von dem Plangebiet abgeschirmt werden. Eine relevante Geräuschbelastung, welche regelmäßig zu nicht mit einer Wohnnutzung verträglichen Immissionssituation führt, ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen nicht abzusehen.

Durch den Verzicht auf den ursprünglich geplanten Bauabschnitt 3 verbleibt das dort befindliche landwirtschaftliche Lohnunternehmen. Die Entfernung zur geplanten Wohnbebauung beträgt ca. 100 m. Zur Berücksichtigung der auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche wurden die Betriebsbedingungen des Unternehmens im Rahmen eines Ortstermins befragt.

Die maßgeblichen Immissionsorte befinden sich gemäß TA Lärm bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes. Bei unbebauten Flächen befinden sie sich an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen.

Relevante Schallquellen sind die Gebäudestrahlung der Stallungen mit aufgeregten Tieren sowie die Schallabstrahlungen der außerhalb des Gebäudes befindlichen haustechnischen Aggregate sowie der stattfindenden Fahrgeräusche.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde trotz konservativer Ansätze hinsichtlich einer nachtzeitlichen Ausstallung der Puten eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Schalldruckpegelspitzen werden aufgrund der Entfernung an den untersuchten Immissionsorten ebenfalls unterschritten.

6.3.3 Fluglärm

Im Plangebiet ist mit Fluglärm vom nahe gelegenen Flugplatz Telgte zu rechnen.

6.3.4 Geruchsmissionen

Aufgrund der innerhalb und außerhalb des Plangebietes bestehenden Hofstellen mit Tierhaltungsanlagen (Rinder, Schweine, Geflügel, Pferde) wurden im Rahmen einer Rasterbegehung (Messbericht „Bestimmung von Geruchsstoffimmissionen durch Begehung: Rastermessung – Potentialflächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Telgte“, Ver.: Uppenkamp und Partner, Ahaus 17.02.2020, Ergänzende Stellungnahme zum Geruchsbericht. 17.02.2020) die Geruchsmissionen auf den zu untersuchenden Flächen gemäß den Anforderungen der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) und der DIN EN 16841-1, die seit März 2017 die VDI-Richtlinie 3940-1 ersetzt, über einen Zeitraum von 6 Monaten (zu allen Jahres-, Wochen- und Tageszeiten) ermittelt. Dazu wurden bei der Begehung der Messpunkte durch geeignete Prüfer die Häufigkeiten aller relevanten im Untersuchungsgebiet vorkommenden Geruchsqualitäten erfasst und gemäß der DIN EN 16841-1 [4] ausgewertet. Der Abstand zwischen den Tierhaltungsanlagen und den potentiellen Wohnbauflächen beträgt teilweise weniger als 100 m.

Für das Plangebiet der Rahmenplanung (Stand 21.02.2017) wurden Geruchstundenhäufigkeiten zwischen 2 % und 14 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren messtechnisch ermittelt. Die belastungsrelevante Kenngröße lag demnach am östlichen Rand des Beurteilungsgebietes teilweise oberhalb des Immissionswertes gemäß GIRL für Wohn-/Mischgebiete (10 % der Jahresstunden). (Vgl. Karte Gutachten)

Mit der Methode der Rasterbegehung wurde die tatsächliche Geruchssituation erfasst, wie sie zum Zeitpunkt der Begehung gegeben war. Um den Einfluss der Leerstände oder der genehmigten, aber nicht vorhandenen Tierplatzzahlen zu ermitteln, wurden ergänzend Ausbreitungsrechnungen mit den genehmigten und den während der Begehung vorhandenen Tierplatzzahlen durchgeführt. Durch die Leerstände bzw. nicht vorhandenen Tierplätze würde eine zusätzliche Belastung zwischen 1 % im westlichen Bereich und 3 % im östlichen Bereich des Beurteilungsgebietes hervorgerufen (Bauabschnitte 1 – 3).

Aufgrund der messtechnisch ermittelten Belastung auf der östlichen Beurteilungsfläche sowie der durchgeführten Ausbreitungsrechnungen wird seitens des Gutachters empfohlen, den Bereich dieser Fläche aktuell nicht als Wohnnutzung auszuweisen, da hier Geruchsstundenhäufigkeiten oberhalb von 15 % nicht ausgeschlossen werden können.

Eventuelle Erweiterungsabsichten der umliegenden Tierhaltungen wurden nicht berücksichtigt, da zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung keine konkreten Entwicklungsabsichten beantragt worden waren. Zudem werden die landwirtschaftlichen Betriebe bereits durch die vorhandene Bebauung in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Eine Verschärfung des Konfliktpotentials ist somit nicht gegeben.

Im Rahmen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme kann Wohnnutzung in einer landwirtschaftlich geprägten Umgebung aufgrund der Ergebnisse des Geruchsgutachtens nur begrenzt zugelassen werden. Aufgrund dessen erfolgte gegenüber der Rahmenplanung eine Anpassung des Konzeptes. Das Plangebiet wurde um den 3. Bauabschnitt reduziert und entspricht damit dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot. Verbessert sich zukünftig die Geruchsbelastungssituation, kann ein 3. Bauabschnitt im Rahmen eines weiteren Bebauungsplans für Wohnbaufläche aufgestellt werden.

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen (Bioaerosole) etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsrandbereich. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Es wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen gesehen.

6.3.5 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

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Denkmale oder andere kulturhistorisch bedeutsame Objekte. Hinweise auf Bodendenkmäler liegen nicht vor.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Gestaltungsqualität des geplanten Wohnquartiers werden die rahmenbildenden örtlichen Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW festgesetzt. Bei der Formulierung der Gestaltungsfestsetzungen wurde ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude formuliert, der den privaten Bauwilligen bei der Planung und Gestaltung des Grundstücks bzw. der Gebäude einen großen Spielraum für persönliche Gestaltungswünsche einräumen soll.

Die Gebäude sollen zukünftig Gemeinsamkeiten in Form, Größe, Proportion und teilweise auch in den Materialien darstellen. Zwischen den einzelnen Baugebieten sind dennoch Unterschiede in der Gestaltung vorhanden. Die einzelnen Straßenzüge sollen jeweils ein gemeinsames Erscheinungsbild besitzen:

Dachgestaltung

Aufgrund der Vielzahl neu zu errichtender Gebäude sind die Dachflächen, deren Neigungen sowie hiermit verbundene Dachaufbauten ein dominierendes Gestaltungselement der neuen Wohnquartiere. Da in diesem Baugebiet ein hochwertiges und harmonisches Gesamtbild verwirklicht werden soll, sind im Bebauungsplan einige Festsetzungen getroffen, die darauf abzielen, eine geordnete und aufeinander abgestimmte Dachlandschaft zu erhalten.

Die in WA 1, WA 2 und der Gemeinbedarfsfläche gestattete Dachform Flachdach bzw. flachgeneigtes Satteldach symbolisiert das neue Bauen im Quartier und zeigt gleichzeitig die mögliche Nutzung als Mehrfamilienhaus auf.

Die in WA 3 und WA 4 gestattete Dachform Satteldach, max. 32° bei Gebäuden mit höherer Traufe im WA 3 und max. 45° für die Gebäude mit niedriger maximaler Traufe im WA 4, schafft zusammenhängende Bereiche mit relativ einheitlicher Gebäudekubatur und ermöglicht in beiden Baugebieten einen Ausbau mit zwei Vollgeschossen.

Folgende Festsetzungen gelten für das gesamte Baugebiet:

- Aneinander gebaute Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind in Dachneigung und Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist in roten oder rotbraunen Farbtönen auszuführen. Die Dacheindeckungen sind mit unglasierten Materialien vorzunehmen. Pro Gebäude bzw. Doppelhaus darf nur eine Farbe verwendet werden.
- Im gesamten Plangebiet sind Gründächer, Glasdächer und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zulässig.
- Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind bis zu 40 % der Gebäudebreite je Traufseite zulässig. Die Nebenfirste sind niedriger anzulegen als der Hauptfirst. Der Höhenunterschied muss mindestens 1,25 m betragen. Bei Gebäuden mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m dürfen untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) auf maximal 1/3 der Baukörperbreite je Traufseite die Traufhöhe überschreiten und Flachdächer errichten.
- Dachgauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von den Außenkanten der seitlichen Gebäudeabschlusswände einhalten.
- Zwerchgiebel dürfen einzeln nicht breiter als 3,50 m sein.
- Unterschiedliche Gaubenformen sind sowohl auf der Dachfläche eines Einzelhauses als auch bei einem Doppelhaus auf beiden Haushälften nicht zulässig.
- Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Dachüberstände sind im Bereich der Traufe bis maximal 0,50 m, im Bereich des Ortgangs bis max. 0,30 m horizontal gemessen, zulässig.

Als städtebaulich wirksam wird zusätzlich die Firstrichtung in den Bereichen mit Satteldach festgelegt, um den Gesamteindruck des Straßenraums – traufständig – zu sichern.

Insgesamt fügen sich die festgesetzten Dachformen in die bestehende benachbarte Bebauung ein und bieten dennoch einen ausreichenden Gestaltungsspielraum.

Fassadengestaltung

Durch alle Baugebiete zieht sich eine begrenzte Material- und Farbwahl für Fassaden. Als Fassadenmaterial ist rotes bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk vorzusehen. Als untergeordnete Materialien sind Putz, Holz oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche gestattet.

Garagen und Stellplätze

Garagen / Carports an gemeinsamen Grundstücksgrenzen sind in Höhe und Dachform übereinstimmend zu errichten. Zwei zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen zur Erschließungsstraße traufständigen Satteldach und einer Dachneigung von 20° - 30° errichtet werden. Die Garagen sind im Material der dazugehörigen Hauptbaukörper auszuführen. Naturbelassenes Holz oder dunkel lasiertes Holz sind zulässig.

Einfriedungen

Seitlich ab Gebäudevorderkante sind geschnittene Hecken / mit Hecken verdeckte innenliegende Zäune / begrünte Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste 3 und 4). Blickdichte Zäune (wie z.B. Stabmattenzaun mit eingezogenen Kunststoffbändern) sowie Mauern sind grundsätzlich unzulässig.

Vorgartengestaltung

Mit der Begrünung und einer möglichst geringen Versiegelung werden ökologische Zielsetzungen erfüllt und negative Auswirkungen der Bebauung und Gestaltung für die Umwelt eingeschränkt. Niederschlagswasser kann im Freiraum versickern, die Klimaaktivität wird erhalten und einer Temperaturerhöhung im Binnenklima wird entgegengewirkt. Neben der Gestaltung der Straßenräume kommt den privaten Gärten, insbesondere den Vorgärten neben ihrer Funktion als „Visitenkarte des Hauses“ eine besondere öffentliche Dimension zu. Neben den genannten gestalterischen Anforderungen sind ebenso aus umweltrechtlicher Sicht Ansprüche an die Gestaltung der Vorgärten zu berücksichtigen.

Folgende Festsetzungen getroffen:

Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet, dass

- diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen bestanden sein müssen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig, sie zählen nicht zu den unbefestigten Flächen.
- Stellplätze in diesen Bereichen nur auf der Fläche der Garagenzufahrt zulässig sind.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und – getrennt hiervon – für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 3,00 m bzw. bei Doppelgaragen von 6,00 m befestigt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (Rankkonstruktion) optisch von drei Seiten mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.

Müllstellplätze

Um eine dominante Wirkung von Müllstellplätzen in den Vorgärten zu verhindern, sind Müllstellplätze im Vorgarten entsprechend der Fassadengestaltung einzuhausen oder durch Schnitthecken einzufassen.

Gestaltung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlenenergie

Die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind der jeweiligen Dachlandschaft, Dachform der Haupt- und Nebengebäude anzupassen, d.h. bei geeigneten Dächern ist der Winkel des Dachs zu übernehmen.

Standorte für Empfangsgeräte

Die Anbringung von Empfangsgeräten an den Fassaden ist unzulässig.

Fernmeldeleitungen

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Fragen der Durchführung und Bodenordnung

In Anlehnung an die Entwicklung des Baugebietes Telgte Süd-Ost wird die Bodenordnung im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt.

9. Flächenbilanz

Nutzung		Fläche	ca. Fläche gesamt
Wohnbaufläche			55.825 qm
	Bauabschnitt 1	33.424,03 qm	
	Bauabschnitt 2	19.050,71 qm	
	Fläche Flurstücke 1083,1093	3.350,31 qm	
Gemeinbedarfsfläche	(BA 2)		4.394 qm
Verkehrsfläche			40.892 qm
	Tangente mit Kreisel und Wolbecker (1.BA)	27.260,24 qm	
	1. BA allg. VK	1.756,76qm	
	2. BA allg. VK	-	
	1. BA Verk.ber.	4.053,48 qm	
	2. BA Verk.ber.	3.874,71 qm	
	1. BA F+R	2.422,34 qm	
	2. BA F+R	1.160,34 qm	
	Landwirtschaftliche Wegefläche (Flurstück 104)	364 qm	
Öffentl. Grünfläche (incl. 2 Trafostandorte, EE-Standorte)			21.359 qm
	1. BA Schutz- und Trenngrün	5.245,55 qm	
	2. BA Schutz- und Trenngrün	2.812,40 qm	
	1. BA Parkanlage	6.912,48 qm	
	2. BA Parkanlage	6.388,24 qm	
Flächen für die Was- serwirtschaft, Gewäs- ser			35.585 qm
	RRB	10.225,39 qm	
	Gewässer	11.934,83 qm	
	Graben Wolbecker	86,99 qm	
	Fläche zw. Böhmer Bach und Wolbecker Str.	13.337,39 qm	
Streuobstwiese			1.752 qm
Ausgleichsfläche			11.752 qm
	1. BA Fläche nörd- lich RRB	4.272,19 qm	
	2. BA Fläche	7.479,95 qm	
Fläche für die Land- wirtschaft			314 qm
Fläche Plangebiet			171.872 qm

Telgte, den 17.02.2021

10. Anhang

10.1 Pflanzliste Standortheimische Gehölze

Ab dem 1. März 2020 dürfen in der freien Landschaft nur noch gebietseigene Gehölze (Produktionsraum 1: Nordwestdeutsches Tiefland, Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“) verwendet werden. Die gebietseigene Herkunft muss über die Pflanzenlieferscheine / Rechnungen nachweisbar sein.

Für das Gehölzinventar im Bereich der Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend standortheimische Gehölze zu wählen (Pflanzliste 1). Vorgaben zur Pflanzenauswahl sind den Pflanzlisten zu entnehmen. Die Pflanzliste 2 "Gehölze für Schnitthecken" ist ebenfalls bindend.

Ausnahmen gelten für extreme Standorte im Straßenraum (Pflanzliste 3), auf Dächern und an Wänden (Pflanzliste 4). Diese Pflanzenlisten gelten als Empfehlung und sind nicht abschließend.

Liste Nr. 1: Gehölze der potentiell natürlichen Vegetation, Obstbäume

Produktionsraum 1: Nordwestdeutsches Tiefland
Herkunftsregion 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“

- **Bäume I. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Salix alba	-	Silberweide
Tilia cordata	-	Winter-Linde

- **Bäume II. Ordnung**

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wilder Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster	-	Wilde Birne
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

- **Sträucher**

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- **Obstbäume**

Empfehlungen sind der Obstbaumliste des Kreises Warendorf zu entnehmen.

Liste Nr. 2: Gehölze für Schnitthecken

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

Liste Nr. 3: Gehölze für den Straßenraum

- **Großkronige Bäume**

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata „Rancho“	-	Winter-Linde

- **Kleinkronige Bäume**

Acer campestre ‚Elsrijk‘	-	Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Liste Nr. 4: Rankpflanzen

Clematis in Arten und Sorten	-	Gemeine Rebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich

10.2 Gutachten

Zu diesem Bebauungsplan sind folgende **Gutachten** erstellt worden bzw. in Bearbeitung.

- Verkehrsuntersuchung Südumgehung, Verf. Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Mai 2018, Aktualisierung Januar 2020
- Straßenplanung Südtangente, Verf. Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Oktober 2019
- **Entwurfsplanung** Südtangente, Verf. nts ingenieurgesellschaft, Münster, **Februar 2021**
- Innere Erschließungsplanung, Verf. nts ingenieurgesellschaft, Münster, November 2020
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung Telgte-Süd, Verf.: Uppenkamp & Partner, Ahaus, Februar 2020

- Schalltechnische Untersuchung für Telgte-Süd, hier Berdel 20, Ahaus 25.11.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Verf. B.U.G.S Schäfer, Telgte, Februar 2020
- Geotechnisches Gutachten, Planung und Erschließung Baugebiet Telgte-Süd, Verf. Ing.büro für Erd- und Grundbau, Münster, 12.02.2018
- Grünordnungsplan, Verf. Plan - büro für garten- & Landschaftsarchitektur, Steyerberg, 04.02.2021
- Biotoptypenkartierung im Bereich des B-Plan-Gebietes Telgte-Süd, 07.2018, Verf.: LökPlan GbR, Anröchte
- Entwässerungskonzept, Verf.: Büro Beck, Wuppertal, 10.2018
- **Entwurfsplanung** Entwässerung, Verf.: nts ingenieurgesellschaft, Münster, **Februar 2021**
- Messbericht „Bestimmung von Geruchsstoffimmissionen durch Begehung: Rastermessung – Potentialflächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen in Telgte“, Ver.: Uppenkamp und Partner, Ahaus 17.02.2019, Ergänzende Stellungnahme zum Geruchsbericht, Ver.: Uppenkamp und Partner, Ahaus 17.02.2019

10.3 **Begründung Teil B – Umweltbericht** (siehe gesonderte Datei)