

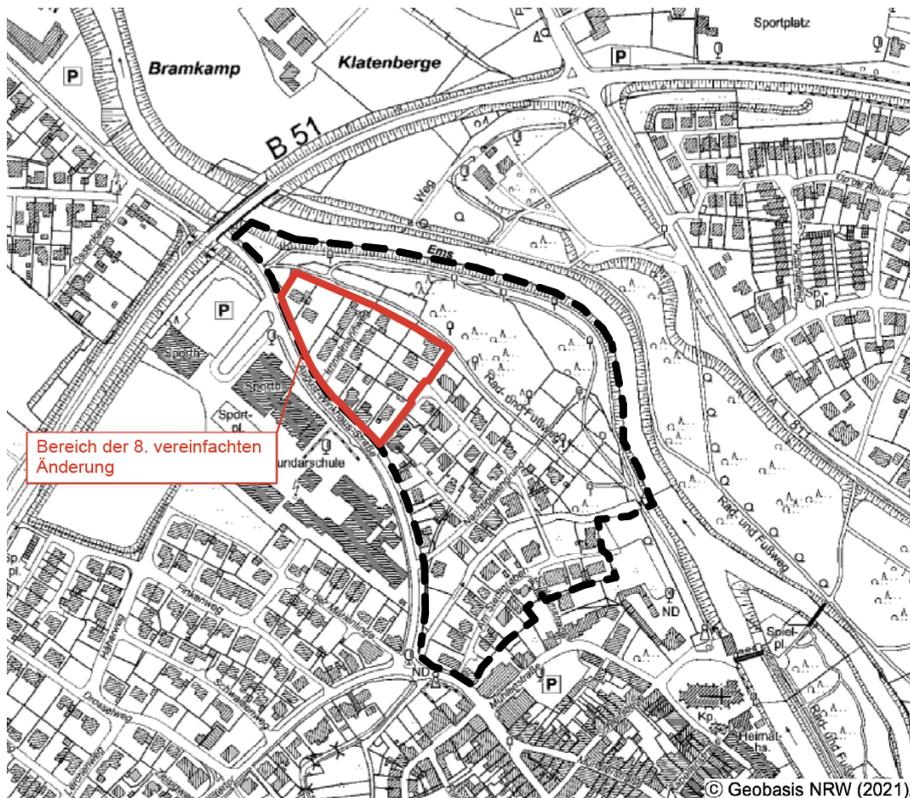
Bebauungsplan „Nachtigallengrund“

- 8. Änderung

Entscheidungs- begründung

Änderungen nach der Offenlage sind in rot kenntlich gemacht

Stadt Telgte



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planänderungsverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	6	
2.1	Überbaubare Flächen	6	
2.2	Bauliche Gestaltung	6	
2.3	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
2.4	Weitere Änderungen	8	
3	Erschließung	8	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	9	
4.1	Eingriffsregelung	9	
4.2	Natura 2000-Gebiete	9	
4.3	Biotop- und Artenschutz	10	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
4.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
5	Sonstige Belange	13	
5.1	Ver- und Entsorgung	14	
5.2	Alllasten und Kampfmittelvorkommen	14	
5.3	Immissionsschutz	14	
5.4	Denkmalschutz	14	
6	Flächenbilanz	15	
Anhang		16	
	Artenschutzprotokolle		

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.01.2021 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nachtigallengrund“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um durch Änderung der überbaubaren Flächen wohnbauliche Nachverdichtungen zu ermöglichen.

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet der 8. Änderung befindet sich nordwestlich der Altstadt von Telgte. Es wird begrenzt durch

- Grünflächen sowie im Weiteren die Ems im Norden und Nordosten,
- Wohnbebauung im Osten sowie
- die August-Winkhaus-Straße im Süden und Westen.

Es umfasst die Flurstücke 204, 206-209, 212-216, 219-223, 324 Flur 2 in der Gemarkung Telgte-Stadt. Die Grenzen des Plangebietes der 8. Änderung sind gem. § 9 Abs. 7 BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes sind Anfragen der Eigentümer, auf den teils großen Grundstücken wohnbauliche Nachverdichtungsvorhaben in den bisher als Garten genutzten Bereichen zu realisieren. Um dies zu ermöglichen, sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen erweitert werden.

Zudem hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland im April 2022 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass zukünftig bei der Änderung älterer Bebauungspläne grundsätzlich ökologische Festsetzungen aufgenommen werden sollen (z.B. hinsichtlich der Begrünung und der Gestaltung von Vorgärten), da ökologische Fragestellungen bei der Aufstellung der oftmals Jahrzehnte alten Pläne nicht im Fokus standen, diese aus heutiger Sicht – insbesondere auch im Kontext des Klimawandels – jedoch von großer Bedeutung sind. Vor diesem Hintergrund werden im Rahmen der vorliegenden Änderung grüngerestalterische Festsetzungen aufgenommen bzw. die Gestaltungsfestsetzungen entsprechend ergänzt (s. Pkt. 2.2 und 2.3).

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungs- und Nachverdichtungsvorhaben geschaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Altstadt und ist derzeit maßgeblich durch Einfamilienhäuser mit teils großzügigen Gartenbereichen geprägt. Westlich des Immelmannwegs sowie westlich des Nachtigallengrund bestehen zudem Mehrfamilienhäuser.

Das städtebauliche Umfeld ist östlich angrenzend durch Wohnnutzungen sowie die Ems im Norden geprägt. Südlich der „August-Winkhaus-Straße“ befinden sich die Sekundarschule Telgte sowie das Maria-Sibylla-Merian-Gymnasium.

Nordwestlich in ca. 100-200 m Entfernung (je nach Lage im Plangebiet) verläuft die Trasse der B 51.

1.4 Planänderungsverfahren

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Nachtigallengrund“ erfolgt gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht begründet und
- es liegt keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 vor.

Im vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB abgesehen werden. Zudem ist gem. § 13 (3) BauGB eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Mit dem neuen Bundesraumordnungsprogramm für den Hochwasserschutz (BRPH)* werden die Maßnahmen der Länder zum Hochwasserschutz länderübergreifend ergänzt und optimiert. Ziel ist es, das Hochwasserrisiko stärker zu beachten und so Risiken zu minimieren. Als Rechtsverordnung des Bundes hat der BRPH Anwendungsvorrang vor landesweiten und regionalen Regelungen. Daher werden die Ziele und Grundsätze, die den Bebauungsplan betreffen, nachfolgend geprüft.

Die Ziele des BRPH, dass

- bei raumbedeutsamen Planungen die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen sind (Wahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses und räumliches und zeitliches Ausmaß, Wassertiefe, Fließgeschwindigkeit, Einbezug untersch. Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen) (Ziel I.1.1) und
- die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen (...) bei raumbedeutsamen Planungen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind (Ziel I.2.2)

* Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 und Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan – BRPH)

werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Das Plangebiet liegt südlich der Ems. Nördlich des Plangebietes grenzt das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ems an. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden.

Darüber hinaus ist der nördliche Teil des Plangebietes auf einer Gesamtbreite von ca. 160 m und einer Tiefe von ca. 5-12 m inzwischen als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG festgesetzt. Die Abgrenzung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes wird in die Planzeichnung übernommen. Für vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete gelten die gleichen gesetzlichen Regelungen, wie für festgesetzte Überschwemmungsgebiete: Gem. § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB grundsätzlich untersagt.

Nördliche und westliche Bereiche des Plangebietes weisen zudem ein Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit auf (HQ_{extrem})*. Das HQ_{extrem} tritt im Mittel seltener als alle 100 Jahre auf. Dabei muss bei einem Großteil der potenziell betroffenen Flächen mit Wassertiefen bis 0,5 m gerechnet werden, in einigen wenigen Bereichen kann es zu Wassertiefen bis 1,0 m kommen. Fließgeschwindigkeiten sind in der entsprechenden Hochwassergefahrenkarte nicht erfasst.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise** zeigt, dass auf einer kleinen Teilfläche im südwestlichen Plangebiet an der August-Winkhaus-Straße sowohl bei einem seltenen (100-jährliches Ereignis) als auch bei einem extremen Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$) Überschwemmungen im Vorgartenbereich mit Höhen von bis zu 0,5 m entstehen können.

Auf Grund der geschilderten Risiken werden in den Bebauungsplan folgende Festsetzungen aufgenommen:

Die nördlichen Baufelder, die innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen, werden nicht erweitert, sodass Nachverdichtungsoptionen auf diesen gefährdeten Grundstücken nicht bestehen.

Die Festsetzung, dass Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplätze zukünftig aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind (s. Pkt. 4.1) wirkt sich positiv auf den Wasserablauf aus. Gleiches gilt für die festgesetzte Flachdachbegrünung von Garagen und Carports (s. Pkt. 4.1). Zudem wird ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet. Durch die Retentionswirkung wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW - NRW Umweltdaten vor Ort: Hochwasser und Gefahrenkarten. Online unter: <https://www.uvo.nrw.de> (abgerufen am 10.02.2022)

** Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenhinweise NRW. Online unter: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen von Starkregen- und Hochwasserereignissen wird ergänzend ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass in den Bereichen, die ein Hochwasserrisiko aufweisen oder von Starkregen negativ betroffen sein können, eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen wird (z.B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt das Plangebiet der 8. Änderung als „Wohnbaufläche“ dar.

- **Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Nachtigallengrund“ setzt für das Plangebiet der 8. Änderung ein „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene Bauweise fest. Im westlichen und südlichen Teil des Plangebietes (einschließlich der Bebauung östlich des Immelmannwegs sowie an der August-Winkhaus-Straße) ist eine Geschossflächenzahl von 0,4 sowie ein Vollgeschoss festgesetzt. Im nordöstlichen Plangebiet am Nachtigallengrund ist eine Geschossflächenzahl von 0,7 sowie eine zwingende Zweigeschossigkeit planungsrechtlich geregelt.

2 Änderungspunkte

2.1 Überbaubare Flächen

Um die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Umsetzung des Planungszieles zu schaffen und damit eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen, werden im Plangebiet der 8. Änderung die überbaubaren Flächen erweitert. Die nördlichen Baufelder, die innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes liegen (s. Pkt. 1.5), werden dabei nicht erweitert, dort wird lediglich die bestehende Bebauung planungsrechtlich gesichert. Nachverdichtungsoptionen bestehen auf diesen gefährdeten Grundstücken nicht, um den möglichen Gefahren durch Hochwasser entsprechend zu begegnen.

Da die sonstigen Festsetzungen weitestgehend unverändert übernommen bzw. eingehalten werden (z.B. Grundflächenzahl) sind negative städtebauliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

2.2 Bauliche Gestaltung

Im Osten des Plangebietes wird im Rahmen dieser Änderung die zulässige Dachneigung von 25 - 30° auf 25 - 40° geändert, um zukünftigen baulichen Änderungen in diesem Bereich eine höhere Flexibilität zu gewähren. Negative städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Zudem wird zukünftig auf die Festsetzung der Firstrichtung verzichtet. Städtebauliche Gründe für zwingende Firstrichtungen sind nicht ersichtlich, da diese im Plangebiet eher heterogen gestaltet sind: So gibt es im Bereich der August-Winkhaus-Straße sowohl trauf- als auch firstständige Gebäude. Gleiches gilt für die Gebäude am Nachtigallengrund. Des Weiteren besteht bei Verzicht auf die Festsetzung einer Firstrichtung eine höhere Flexibilität für zukünftige Nachverdichtungsvorhaben (auch im Hinblick auf die Nutzung von Sonnenenergie).

Die bisherige Festsetzung, dass die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses nicht höher angesetzt werden darf, als es die Kanalisation erfordert, wird im Rahmen dieser Änderung ergänzt: Die Festsetzung gilt zukünftig nicht mehr in den Bereichen, die innerhalb der Überschwemmungsgebiete und innerhalb der Flächen liegen, die durch Extrem-Hochwasser- oder Starkregenereignisse betroffen sein könnten. Damit ist in diesen Bereichen zukünftig eine hochwasserangepasste Bebauung möglich, z.B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss.

Zulässig sind ergänzend zu dem bisher festgesetzten „dunklen Satteldach“ zukünftig auch Dacheindeckungen zur Solarenergienutzung. Diese sind bei Haupt- und Nebengebäuden mit geneigten Dächern dem Winkel des Dachs anzupassen.

Ausnahmen von den festgesetzten Dacheindeckungen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer) nachgewiesen werden können.

Die Vorgärten (Fläche zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind – mit Ausnahme der Zuwegungen, Zufahrten zu Garagen/ Carports, Müllstellplätze und der gem. Stellplatzsatzung der Stadt Telgte nachzuweisenden Stellplätze – als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Bodendecker, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch anzulegen, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig sind. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Müllbehälter (Müllstellplätze).

Müllstellplätze im Vorgarten sind entsprechend der Fassadengestaltung einzuhausen oder durch Sträucher, Hecken oder sonstige Bepflanzung (z.B. Rankkonstruktionen) mit einer max. Höhe von 1,20 m einzufassen.

2.3 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Garagen und Carports mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis max. 30°) sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die

Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Durch die Dachbegrünung werden negative Auswirkungen auf das Kleinklima verringert und es kann ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet werden. Durch die Retentionswirkung der Dächer wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.

Aus vorgenannten Gründen wird zudem festgesetzt, dass Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen sind. Des Weiteren wird festgesetzt, dass auf Stellplatzflächen anteilig je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Zu verwenden sind mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume (StU mindestens 14 - 16 cm).

2.4 Weitere Änderungen

Zudem erfolgen redaktionelle Anpassungen entsprechend des vorhandenen baulichen Bestandes in folgenden Bereichen:

- Im Bereich der Mehrfamilienhäuser westlich des Immelmannweges wird die Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,8 geändert sowie die Geschossigkeit von zwingend eingeschossig auf maximal zweigeschossig angepasst.
- Im östlichen Plangebiet wird die Geschossigkeit entsprechend des baulichen Bestandes (Nachtigallengrund 3a) von zwingend zweigeschossig auf maximal zweigeschossig geändert.

Da es sich hier um Festsetzungen des vorhandenen gewachsenen Bestandes handelt, sind negative städtebauliche Auswirkungen dadurch nicht zu erwarten.

Alles sonstigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Plan werden im Rahmen dieser Änderung unverändert übernommen: Als Art der baulichen Nutzung ist weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine offene ein- bis zweigeschossige Bauweise (je nach Lage im Plangebiet) festgesetzt. Auch die Geschossflächenzahl (Ausnahme s. oben) und die Gestaltungsfestsetzungen werden übernommen.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt – wie bisher – über die August-Winkhaus-Straße im Süden sowie im Weiteren über den Immelmannweg und die Straße Nachtigallengrund.

Die nachzuweisenden Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Telgte* sind auf den privaten Grundstücksflächen im Rahmen der Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

* Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablässe der Stadt Telgte, in Kraft getreten am 16.12.2021 (1. Änderung)

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Eingriffsregelung

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB ist zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs eine Gegenüberstellung des planerischen Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach der 8. Änderung erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl nicht verändert.

Da mit der Planung somit keine Änderung des zulässigen Versiegelungsgrades erfolgt und keine Grünfestsetzungen von der Planung betroffen sind, wird mit der vorliegenden Planänderung kein Eingriff im Sinne des § 14 ff BNatSchG vorbereitet.

4.2 Natura 2000-Gebiete

Das nächste FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 40 m nördlich des Plangebietes.

Hierdurch wird der lt. Verwaltungsvorschrift angegebene Abstand von 300 m, bei dem i.d.R. keine erheblichen Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebietes zu erwarten sind, unterschritten. Aufgrund der Tatsache, dass der Änderungsbereich im innerörtlichen Bereich liegt und die Flächen derzeit bereits für Wohnzwecke genutzt werden, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungs- und Schutzziele des FFH-Gebietes offenkundig auszuschließen.

Mit dem Neubau von Wohnhäusern auf bereits bebauten Grundstücken ist kein Flächenentzug des FFH-Gebietes verbunden. Veränderungen der Habitatstruktur einschließlich abiotischer Standortfaktoren sind nicht ersichtlich. Barriere- oder Fallenwirkungen sowie Individuenverluste können ausgeschlossen werden. Nichtstoffliche Einwirkung (Schall, Bewegung) ist durch Wohnnutzungen prinzipiell zu erwarten, im vorliegenden Fall werden die bestehenden Vorbelastungen jedoch nicht wesentlich verändert. Dafür ist das Plangebiet vom FFH-Gebiet zu weit entfernt und wird durch die bestehende Bebauung mit Häusern entsprechend abgeschirmt. Stoffliche Einwirkungen, Strahlung und eine gezielte Beeinflussung von Arten sind nicht zu erwarten.

4.3 Biotop- und Artenschutz

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

- Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Altstadt und ist derzeit durch Wohnhäuser mit Gärten geprägt.

Das städtebauliche Umfeld ist durch ein- bis geschossige Wohnbebauung in Einfamilien- und Doppelhäusern sowie die Ems im Norden geprägt. Südlich der August-Winkhaus-Straße befinden sich die Sekundarschule an der Marienlinde sowie das Maria-Sibylla-Merian-Gymnasium.

- Vorhabenbeschreibung

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ergänzende Wohnbebauungen auf derzeit als Garten genutzten Flächen. Daher ist in Teilen eine Erweiterung der derzeit festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

- Potenzielles Artinventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) können innerhalb des Plangebietes (Messtischblatt 4012, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der vorkommenden Biotoptypen theoretisch 26 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 3 Säugetiere (Fledermäuse), 20 Vogel-, 2 Amphibien- und eine Reptilienart (s. Tab. 1).

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

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4012, Stand: Juni 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Potential-Analyse	Gärten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	Na (Ru)
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	N	G	-	(Na) FoRu
Plecotus auritus	Braunes Langohr	N	G	-	Na FoRu
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	B	U	-	Na
Accipiter nisus	Sperber	B	G	Na	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	B	G	-	(Na)
Asio otus	Waldohreule	B	U	-	Na
Athene noctua	Steinkauz	B	U	-	(FoRu) FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	B	U	-	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	B	U	-	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	B	G	Na	Na FoRu!
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	B	U	-	Na FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	B	U	-	FoRu
Oriolus oriolus	Pirol	B	S	-	(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	B	U	-	Na FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu FoRu
Serinus serinus	Girlitz	B	S	-	FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	B	G	-	Na FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	B	U	-	Na FoRu
Tyto alba	Schleiereule	B	G	-	Na FoRu!
Amphibien					
Hyla arborea	Laubfrosch	N	U	-	(FoRu)
Triturus cristatus	Kammolch	N	G	-	(Ru)
Reptilien					
Lacerta agilis	Zauneidechse	N	G	-	(FoRu) (FoRu)

Die Landschaftsinformationssammlung enthält keine Angaben zu planungsrelevanten Arten im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Das Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen enthält keine Angaben zu faunistischen Daten im Rahmen der hier erfassten schutzwürdigen und geschützten Biotope.

- Artvorkommen

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Lage, Vorbelastung und Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in erster Linie durch sogenannte Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Die im Messtischblatt aufgeführten Fledermausarten sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten, da es sich ausschließlich um Waldfledermausarten handelt.

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Plangebiet u.a. aufgrund der bestehenden Nutzung kein Potenzial für Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter

Arten besteht. Für überfliegende Greifvogelarten (hier: Sperber, Turmfalke) kann das Plangebiet hingegen eine Funktion als Teilnahrungshabitat übernehmen. Aufgrund der anthropogenen Prägung und der hohen Störungsintensität erfüllt das Plangebiet jedoch keine essentielle Funktion als Nahrungshabitat. Mit Umsetzung des Planvorhabens sind dementsprechend keine Auswirkungen i.S. des § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Vogelarten anzunehmen.

Im Sinne einer Worst-Case-Annahme kann das Plangebiet allenfalls einen Lebensraum für sog. „europäische Vogelarten“ darstellen, die die vorhandenen Gehölzstrukturen (Heckenstrukturen) als Bruthabitat nutzen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist daher im Falle einer notwendigen Entfernung von Gehölzen eine Bauzeitenregelung zu beachten (s. Maßnahmen).

Amphiben- und Reptilienarten sind innerhalb des Plangebietes sicher auszuschließen, da keine geeigneten Biotopstrukturen vorliegen (Gewässer, Trockenmauern etc.).

- Maßnahmen

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vollständig auszuschließen sind gem. § 39 BNatSchG notwendige Gehölzfällungen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen.

Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da ein Vorkommen von Fledermausarten im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind zudem für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt südlich der Ems.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gem. § 76 Abs. 3 WHG festgesetzt und wird in die Planzeichnung des Bebauungsplanes übernommen (s. Pkt. 1.5). Da in diesen Bereichen die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt ist, kollidiert dieses Bauverbot mit dem baurechtlichen Bestandsschutz auf zwei Grundstücken. In diesen Bereichen wird der Bestand daher durch Baugrenzen gesichert (s. Pkt. 2.1).

Nördliche und westliche Bereiche des Plangebietes weisen ein Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem} , seltener als alle 100 Jahre) auf (s. Pkt. 1.5). Grundsätzlich ist Bauen in Hochwasser-Risikogebieten nicht untersagt, es wird jedoch in diesen Bereichen eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen.

Das Risikogebiet wird nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und ein entsprechender Hinweis ergänzt.

4.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich an einem bereits erschlossenen Wohngebiet. Die planerische Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden.

Durch die wohnbauliche Nachverdichtung können Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden.

Des Weiteren werden zukünftige Gebäude nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind – wie im Folgenden erläutert – nicht betroffen.

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist im Plangebiet der 8. Änderung – wie bisher – durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Das Plangebiet ist im Mischsystem erschlossen. Die Grundstücke, die über die August-Winkhaus-Straße und den Nachtigallengrund erschlossen sind, können im Zuge möglicher Nachverdichtungen an den Mischwasserkanal anschließen. Dieser ist ausreichend dimensioniert.

Im Immelmannweg ist derzeit lediglich ein DN 200 Mischwasserkanal vorhanden, der für mögliche Neubauten unterdimensioniert sein könnte. Daher muss für Bau- bzw. Nachverdichtungsvorhaben am Immelmannweg eine Einzelbetrachtung erfolgen.

Zudem soll im Rahmen der Umsetzung der Planung in Abstimmung mit der Höheren Naturschutzbehörde und dem Abwasserbetrieb geprüft werden, ob für neue Gebäude (und ggfs. auch die Altbebauung) die Regenwasserentwässerung dezentral in Richtung Ems geleitet werden kann.

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Im Falle eines entsprechenden Verdachtes sind jedoch die zuständigen Stellen unmittelbar zu benachrichtigen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht direkt betroffen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Plangebiet Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der B 51 unterliegt.

5.4 Denkmalschutz

Bei den Objekten Immelmannweg 1 und Immelmannweg 3-5 handelt es sich um eingetragene Baudenkmäler. Die beiden Vierfamilienhäuser wurden 1938 als „Offiziershäuser“ im Zusammenhang mit dem Ausbau des Flughafens Handorf zu militärischen Zwecken erbaut und zeugen in ihrer schlichten, aber in Tradition der regionalen Bauweisen ausgeführten Gestaltung an die Einbindung der Offiziere und ihrer Familien in die örtliche Gesellschaft. In der Planzeichnung sind die Baudenkmäler nachrichtlich dargestellt.

Eine Beeinträchtigung der Baudenkmäler erfolgt durch die Planänderung nicht.

Weitere Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht.

Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Telgte als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,4 ha	–	100 %
– davon Allgemeines Wohngebiet	1,4 ha		100 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Juli 2022

WOLTERS PARTNER Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Artenschutzprotokolle

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

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

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP "Nachtigallengrund" - 8. Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	_____ Antragstellung (Datum): _____
<p>Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.01.2020 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nachtigallengrund“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um durch Änderung der Baugrenze eine wohnbauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Rahmen der Planumsetzung wird die Rasenfläche Gartens überbaut.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Aufgrund der Lage im innerörtlichen Bereich von Telgte, der geringen Größe des Plangebietes und der mangelnden Ausstattung an Biotoptypen werden die Habitatsprüche planungsrelevanter Arten im Plangebiet nicht erfüllt.</p>	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <p>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p> <p>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	
Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG	
<p>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
<p>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).</p>	
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG	
<p>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.</p>	
<p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.</p>	

Anlage 2 - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)

C.) Naturschutzbehörde

Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Naturschutzbehörde	
Vorhaben:	Bebauungsplan Nr. 27 "Nachtigallengrund" 8. Änderung, Telgte
Naturschutzbehörde:	UNB Kreis Warendorf
Prüfung durch:	Lars Schraer am (Datum): 24.11.2021
Entscheidungsvorschlag:	Zustimmung: <input type="checkbox"/> Zustimmung mit Nebenbestimmungen (s.u.): <input checked="" type="checkbox"/> Ablehnung: <input type="checkbox"/>
1. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.	ja <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Nur wenn Frage 1. „nein“:	
2. Es liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor. Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten zu erwarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren ODER weil die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement geeignet und wirksam sind. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Nur wenn Frage 2. „nein“:	
3. Es ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Alle drei Ausnahmevoraussetzungen sind aus naturschutzfachlicher Sicht erfüllt, so dass die Ausnahme erteilt bzw. in Aussicht gestellt* bzw. befürwortet** wird. Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Das Artenschutzinteresse geht im Verhältnis zu den dargelegten zwingenden Gründen im Rang nach UND es gibt keine zumutbare Alternative UND der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben; ggf. notwendige kompensatorische Maßnahmen sowie ggf. das Risikomanagement sind geeignet und wirksam. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten. Sofern bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt, wird sich aufgrund der Ausnahme der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert.	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Nur wenn Frage 3. „nein“: (und sofern im Zusammenhang mit privaten Gründen eine unzumutbare Belastung vorliegt)	
4. Es wird eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewährt bzw. befürwortet**. Begründung (ggf. ausführliche Begründung in gesonderter Anlage): Die vom Antragsteller dargelegten privaten Gründe werden als unzumutbar eingeschätzt. Ggf. sind die u.a. Nebenbestimmungen zu beachten.	ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/>
Artenschutzrechtlich relevante Nebenbestimmungen (weiter auf Blatt 2):	
Die Beseitigung von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. erfolgen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.	
* bei Stellungnahmen zu Bebauungsplänen ** bei Stellungnahmen zu Verfahren mit Konzentrationswirkung (z.B. Planfeststellungsverfahren, Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen)	
Interne Vermerke	
Aktenzeichen:	63-2833/2021 Standort der Akte: