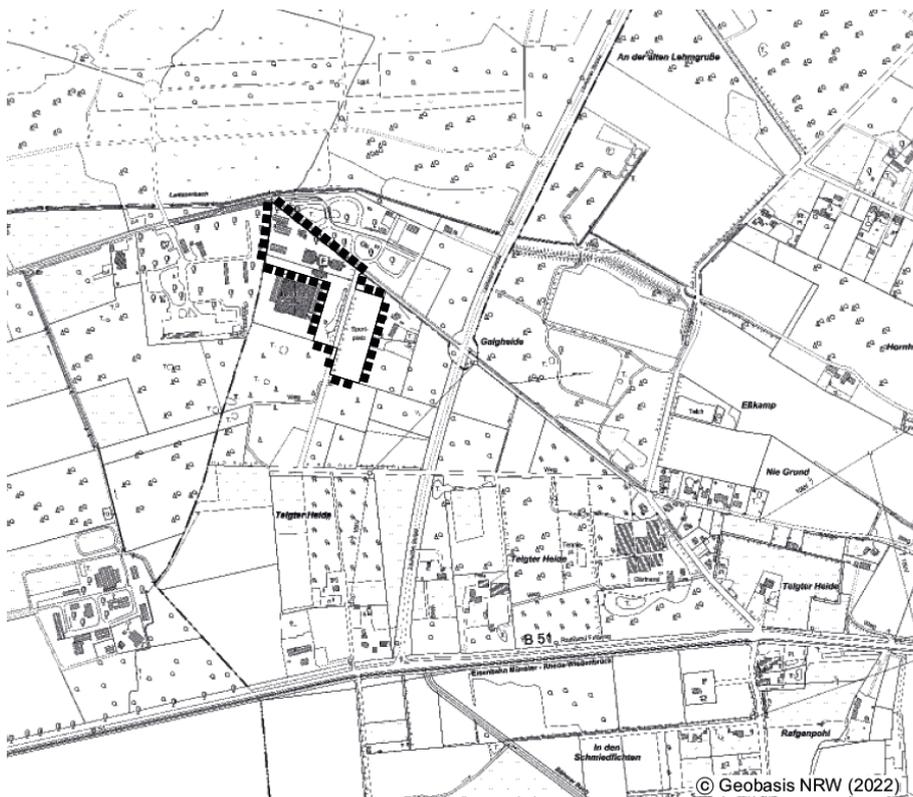


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan    Begründung „Institut der Feuerwehr“    - Entwurf -

Stand: § 4a (3) BauGB

Stadt Telgte

(Änderungen zur Offenlage sind rot kenntlich gemacht)



**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>
3.1	Fläche für Gemeinbedarf	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit	9
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9
3.2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	10
3.3	Bauliche Gestaltung	10
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11
5.2	Eingriffsregelung	12
5.3	Biotop- und Artenschutz	12
5.4	Natura 2000 Gebiete	16
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16
5.6	Bodenschutz	17
5.7	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.8	Forstliche Belange	18
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>20</b>
8.1	Belange des Denkmalschutzes	20
8.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	20
<b>9</b>	<b>Fragen der Durchführung / Realisierung der Planung</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>21</b>
11.1	Einleitung	21
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	32

11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	33
11.7	Zusätzliche Angaben	33
11.8	Zusammenfassung	34
11.9	Literaturverzeichnis	36
	<b>Anhang</b>	<b>37</b>
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	37
	Flächenbilanzierung	

#### Gutachten / Konzepte

- Gnegel GmbH (2022): Erläuterungsbericht Entwässerungsplanung Institut der Feuerwehr NRW, Außenstelle Telgte. Sendenhorst
- Ökoplan Kordges (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zur Umstrukturierung des Instituts der Feuerwehr NRW am Standort Telgte. Hattingen
- MERA Landschaftsarchitekten (2022): Amphibienteich – Lageplan, Schnitte und Schichtaufbau. Hamburg

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Institut der Feuerwehr“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umstrukturierung und Erweiterung des Instituts der Feuerwehr NRW an der westlichen Stadtgrenze zu schaffen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB: Die Vorhabenträgerin hat einen Antrag zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und ist bereit und in der Lage, das Vorhaben durchzuführen. Sie wird sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag verpflichten (s. Kap. 9).

Das ca. 3,14 ha große Plangebiet befindet sich 3,5 km westlich der Altstadt und wird begrenzt durch

- die Kötterstraße sowie weitere Gebäude der Feuerwehr im Norden,
- eine Hofstelle und Waldflächen im Osten,
- die bestehende Feuerwehrübungshalle sowie Waldflächen im Süden und
- das Gelände des technischen Hilfswerks im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Es betrifft in Flur 82 die Flurstücke 1, 2 (teilw.), 7 (teilw.) und 8 in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Umstrukturierung des Instituts der Feuerwehr an der westlichen Stadtgrenze, da im Hinblick auf derzeitige und zukünftige Entwicklungen eine Anpassung der vorhandenen baulichen, funktionalen und organisatorischen Infrastrukturen erforderlich ist.

Als Einrichtung im Geschäftsbereich des Innenministeriums des Landes NRW stellt das Institut der Feuerwehr die zentrale Ausbildungsstätte für Führungskräfte der Feuerwehren des Landes und auch des Bundes dar und ist mit seinen Einrichtungen von erheblicher landes- und bundesweiter Bedeutung für die Aufrechterhaltung des Schutzes der Bevölkerung.

Die sich verändernden Bedürfnisse der Lehrgangs- und Ausbildungsteilnehmer, erwartete Erweiterungen des Aufgabenportfolios, die Erhöhung der Ausbildungskapazitäten und die damit verbundene Steigerung der Mitarbeiterschaft erfordern eine Anpassung der vorhandenen Infrastrukturen. Die vorhandenen Übungseinrichtungen sind für

eine praxisgerechte Ausbildung der Feuerwehren künftig nicht mehr ausreichend. Es ist daher dringend erforderlich, die Übungsmöglichkeiten zu erweitern.

Zwecks Realisierung des Vorhabens sind Rück- und Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden und der anschließende Neubau von vier modernen Funktionsgebäuden vorgesehen.

Das geplante Vorhaben ist mit dem derzeitigen Planungsrecht nicht vereinbar: Mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche im Süden, welche innerhalb des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW liegt, besteht für das Vorhabengebiet kein Bebauungsplan, es befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nunmehr die planungsrechtlichen Grundlagen für die beschriebene Entwicklung geschaffen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das ca. 3,14 ha große Vorhabengebiet liegt an der westlichen Stadtgrenze zu Münster unmittelbar südlich der Kötter Straße. Die Fläche wird bereits vom Institut der Feuerwehr genutzt und stellt den zentralen und östlichen Teil des Standortes dar. Im Vorhabengebiet wird vorrangig die praktische Ausbildung in Form von Einsatzübungen an Übungsobjekten (Übungshalle, Wasserbecken etc.) durchgeführt.

Im nordwestlichen Vorhabengebiet bestehen zwei Fahrzeughallen.

Das westlich der Einfahrt gelegene Einfamilienhaus wird als Hausmeisterwohnung genutzt und verfügt über eine Gartenfläche.

Östlich der Einfahrt besteht derzeit das Technische Kompetenzzentrum mit Übungsräumen und Lagergebäude. Zwei Gebäudeteile wurden bereits abgerissen.

Die Gebäude sind mit Baumbestand großzügig eingegrünt bzw. umstanden.

Östlich der bestehenden Übungshalle befinden sich Stellplätze sowie daran angrenzend ein Graben, der in ein Regenrückhaltebecken mündet.

Der ehemalige Sportplatz im Osten des Vorhabengebietes, welcher zum westlichen Plangebiet durch einen mit Bäumen gesäumten unbefestigten Wirtschaftsweg abgegrenzt wird, wird derzeit als Pferdeweide genutzt. Nördlich besteht eine Waldparzelle.

Im Norden begrenzt die Kötterstraße das Plangebiet, von der die Erschließung der Vorhabenfläche erfolgt und bereits auf Münsteraner Stadtgebiet liegt. Nördlich davon bestehenden weitere Einheiten des Instituts der Feuerwehr sowie ein Löschwasserteich auf dem ehemaligen Standortübungsgelände der Lützow-Kaserne (Münster-Handorf). Östlich des ehemaligen Sportplatzes befindet sich eine Hofstelle, die östlich und südlich von Waldflächen umgeben ist.

Die im Jahr 2008 in Betrieb genommene Feuerwehrübungshalle sowie Waldflächen begrenzen im Süden bzw. Westen das Vorhabengebiet. Westlich besteht das Gelände des technischen Hilfswerks (THW). Im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wälder.

## 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Bundesraumordnungsplan

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH)\* beschlossen. 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)

werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet.

Ein Hochwasserrisiko oder eine Hochwassergefahr durch Gewässer bestehen im Plangebiet nicht. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich gem. Kommunensteckbrief Telgte (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern (hier: Ems). Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise\*\* zeigt, dass im nördlichen Plangebiet sowie östlich der bestehenden Übungshalle sowohl bei einem seltenen (100-jährliches Ereignis) als auch bei einem extremen Ereignis ( $h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$ ) Überschwemmungen auf Freiflächen mit Höhen von 0,1-0,5 m entstehen können.

Durch konkrete Festsetzungen werden im Bebauungsplan negative Auswirkungen durch den Klimawandel verringert. So wirkt sich beispielsweise die verpflichtenden Flachdachbegrünung (s. Kap. 5.1) positiv auf den Wasserablauf aus und hält Wasser zurück, sodass negative Auswirkungen beispielsweise durch Starkregenereignisse verringert werden.

\* 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)

\*\* Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenhinweise NRW. Online unter: <https://geoportal.de/map.html?map=tk04-starkregengefahrenhinweise-nrw>

Die Festsetzung zur Unzulässigkeit bodenversiegelnder Ausführungen bei Stellplätzen wirkt sich ebenfalls entlastend aus und ermöglicht in diesen Bereichen eine Versickerung des Niederschlagswassers. Zudem erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar.

Damit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes Telgte, der am 16.05.2008 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungs- und Entwicklungskarte treffen keine Festsetzungen für das Plangebiet. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan in dem Bereich zurück.

Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Landschaftsraum Waldfriedhof Lauheide bis Bömer Bach" an das Plangebiet.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Anpassung der vorhandenen baulichen, funktionalen und organisatorischen Infrastrukturen des Instituts der Feuerwehr zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Institut der Feuerwehr“ festgesetzt, wie auch im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die südlich bestehende Übungshalle.

Im Rahmen der Realisierung ist der Abriss der bestehenden Gebäude nördlich der Übungshalle und der anschließende Neubau von vier Funktionsgebäuden vorgesehen. Das Vorhaben sieht eine kompakte Anordnung der geplanten Nutzungen vor, so dass ein dreiseitig baulich gefasster Hof mit allen wesentlichen Funktionen entsteht.

Im nordwestlichen Vorhabengebiet soll das bestehende Wasserbecken erhalten und südlich daran angrenzend das technische Kompetenzzentrum in einer eingeschossigen Bauweise neu errichtet werden. Zudem ist am südlichen Gebäudeteil eine Tankstelle für den Fuhrpark vorgesehen.

Südlich daran schließt das neue zweigeschossige Werkstattgebäude an, welches neben den Werkstattflächen im Erdgeschoss (u.a. mit

Hebebühne, LKW-Reparatur, Lackiererei und Schreinerei) über Lagerflächen, Umkleiden und Sanitäreinrichtungen im Obergeschoss verfügt.

Östlich ist das ein- bis dreigeschossige, multifunktionale Hauptgebäude geplant. In dem Gebäude befinden sich u.a. Räumlichkeiten der Lehrwerkstatt, diverse Unterrichts-, Gruppen-, Arbeits- und Büroräume, Umkleideräume, Sanitäreinrichtungen und Technikflächen. Ein Teil der Erdgeschossfläche des südlichen Gebäudeteils soll zudem als Parkfläche für PKW dienen.

Südlich daran angrenzend wird eine eingeschossige Fahrzeughalle mit Waschplatz neu errichtet. **Die Einfahrt erfolgt von Osten, die Ausfahrt nach Westen.**

Alle geplanten Baukörper erhalten ein begrüntes Flachdach.

Das östliche Vorhabengebiet (ehemaliger Sportplatz) kann durch die kompakte Anordnung der Baukörper von einer weiteren Bebauung freigehalten werden. Dort werden ein Regenrückhaltebecken sowie ein Amphibienteich als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme realisiert (s. Kap. 5.3). Südlich kann die Freifläche weiterhin von dem Institut der Feuerwehr für Freizeit- und Übungszwecke genutzt werden.

Das Vorhabengebiet wird über zwei Zufahrten von der Kötterstraße erschlossen. Über die innere Erschließung sind alle geplanten Gebäude miteinander verbunden. Im nördlichen Bereich befinden sich zwischen dem geplanten Werkstattgebäude und dem Multifunktionsgebäude zwei Mitarbeiterparkplätze mit insgesamt 34 Stellplätzen.

Das Gelände ist mit einem parkartigen Baumbestand aus standortgerechten Baumarten eingegrünt. Im Rahmen der Baufeldräumung gehen Teile des Baumbestandes auf dem Gelände verloren. Im Norden entlang der Kötterstraße sowie im Süden und Osten entlang des ehemaligen Sportplatzes werden die bestehenden Grünstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Planung werden die Gehölzbestände entlang des Wirtschaftsweges zum Teil in Anspruch genommen: Die westlich vom Weg befindlichen Grünstrukturen werden im Zuge der Planung überplant. Die östlich vom Weg befindlichen Gehölzstrukturen, insbesondere die Eichenreihe, werden in die Planung integriert und mit einem Erhaltungsgebot belegt.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Fläche für Gemeinbedarf**

Im Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Institut der Feuerwehr“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen des Instituts der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze. Hierzu zählen z.B. Verwaltungs- und Schulungsräume, Fahrzeughallen (mit Waschplatz), Werkstattflächen (inkl. Lackiererei und Schreinerei),

Sozial- und Lagerräume, Übungsfreiflächen sowie sonstige Nebenanlagen.

Damit wird dem unter Kapitel 1.2 beschriebenen Planungsziel entsprochen.

Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 3.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Geschossigkeit

Es wird je nach Lage im Plangebiet entsprechend dem konkreten Vorhaben eine ein- bis dreigeschossige Bauweise festgesetzt. Zudem werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt:

- Für das Technische Kompetenzzentrum (BF3.2) im Nordwesten des Vorhabengebietes wird eine maximal eingeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 61,00 m ü. NHN festgesetzt, was bezogen auf die Geländehöhe einer Höhe von ca. 7 m entspricht.
- Südlich angrenzend wird für das Werkstattgebäude (BF3.1) eine maximale Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 65,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 11,00 m.
- Für das Hauptgebäude (Multifunktionsgebäude, BF1.1 und BF1.2) wird eine maximal ein- bis dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 68,00 m ü. NHN bzw. 61,00 m ü. NHN festgesetzt, was bezogen auf die Geländehöhe bei der Dreigeschossigkeit einer Höhe von ca. 14,00 m entspricht sowie bei der Eingeschossigkeit einer Höhe von ca. 7,00 m.
- Südlich angrenzend wird für die Fahrzeughalle (BF2) eine Eingeschossigkeit mit einer maximalen Gebäudehöhe von 61,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von ca. 7,00 m entspricht

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,50 m Höhe allgemein zulässig.

Für einen erforderlichen Schornstein auf dem Werkstattgebäude (BF3.1) ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 5,50 m allgemein zulässig.

#### 3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der konkreten Planungsabsichten mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf

die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Da im Plangebiet einige Flächen mit einem Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebot belegt sind (s. Kap. 5.1), ist mit dem Vorhaben eine maximale Versiegelung von 79 % möglich. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird sichergestellt, dass die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Nebenanlagen im Plangebiet nachgewiesen werden kann.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist im vorliegenden Fall aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich.

### **3.2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen**

Entsprechend des konkreten Vorhabens werden Baufelder (BF1.1 - BF4) für die geplanten Gebäude durch Baugrenzen definiert, welche planungsrechtlich die angestrebte bauliche Anordnung der Gebäude sichert. Im Bereich des Baufeldes BF4, nördlich des Hauptgebäudes (BF1.1 und BF1.2), ist ausschließlich die Errichtung von Wärmepumpen zulässig (s. Pkt. 6).

Die künftige Bebauung wird durch die festgesetzten überbaubaren Flächen eindeutig definiert. Auf die Festsetzung einer Bauweise kann daher verzichtet werden.

### **3.3 Bauliche Gestaltung**

Das Vorhaben soll in einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Vorgesehen ist eine ein- bis dreigeschossige Bebauung mit begrüntem Flachdach und einer größtenteils verklinkerten Fassade. Für einige Gebäudeteile (z.B. im Bereich der Werkstatteinfahrten) sind in der Materialität abgesetzte Fassadenflächen geplant. Dies ist aus den Ansichten, die Teil der Planzeichnung sind, ersichtlich.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert. Gestalterische Festsetzungen sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

## **4 Verkehrliche Erschließung**

Erschlossen wird das Vorhabengebiet im Norden über zwei Zufahrten von der Kötterstraße. Diese bindet im Osten an die Lauheider Straße an, welche ca. 600 m südlich an die B 51 anschließt.

Die beiden Ein-/ Ausfahrten an der Kötterstraße werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Für die weiteren Bereiche wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die innere Erschließung verbindet alle Gebäude miteinander und ist so dimensioniert, dass sich die großen Fahrzeuge der Feuerwehr

problemlos bewegen können. Vor der Werkstatt und der Fahrzeughalle befinden sich zudem Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge.

Der erforderliche Stellplatzbedarf wird auf dem Gelände der Feuerwehr gedeckt. Die dafür vorgesehenen Flächen befinden sich zwischen dem Werkstattgebäude und dem Multifunktionsgebäude und weisen 34 Stellplätze auf. Weitere Stellflächen befinden sich in der Erdgeschoss-ebene des Multifunktionsgebäudes.

Der bisher in Nord-Süd Richtung verlaufende unbefestigte Wirtschaftsweg (s. Kap. 1.3) wird im Rahmen der Planung an die östliche Plangebietsgrenze (in gleicher baulicher Gestalt) verlegt. Damit ist weiterhin eine Verbindung zwischen den südlichen und nördlichen Freiräumen gewährleistet. Der Weg wird im Nordosten so durch den Waldbestand geführt, dass keine Bäume entfernt werden müssen bzw. Schaden nehmen.

## 5 Natur und Landschaft

### 5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Durch Festsetzungen zum Erhalt von Gehölzen sowie von Flächen zur Anpflanzung wird das Vorhaben entsprechend ein- bzw. durchgrünt.

Im Norden des Plangebietes werden Flächen entlang der Kötterstraße mit einem Anpflanzgebot belegt. Die Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Zudem werden einige Grünstrukturen und vorhandene Bäume mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt: Im Osten und Süden werden entlang des geplanten, unbefestigten Weges die bestehenden Gehölzstrukturen gesichert, ebenso die östlich entlang des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges stehenden Bäume und Sträucher sowie die Gehölze nördlich der ebenfalls zum Erhalt festgesetzten Eiche im Osten des Plangebietes. Zudem ist ein weiteres Gehölz im Norden des Plangebietes als zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.

Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Als weitere Maßnahme zur Grüngestaltung wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Flachdächer (0°-10°) zu mind. 85 % extensiv zu begrünen sind. **Einzige Ausnahme davon bildet das Bestandsdach des vorhandenen Wasserbeckens im nördlichen Plangebiet, da eine Dachbegrünung aus statischen Gründen hier nicht möglich ist.**

Durch den prozentualen Mindestwert (85 %) wird sichergestellt, dass neben der Dachbegrünung auch die Installation technischer Aufbauten, Belichtungskuppeln etc. möglich ist.

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.

Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Sie bewirken eine Rückhaltung des Niederschlagswassers, das zu großen Teilen wieder verdunsten kann. Darüber hinaus tragen sie zu einer Reduktion der Luftbelastung z.B. durch Feinstaub bei und fördern überdies die biologische Vielfalt. Durch ihre Kühlleistung und Dämmeigenschaften wird der Energiebedarf zudem reduziert.

Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu verringern, sind PKW-Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.

Zudem wird festgesetzt, dass auf den Stellplatzflächen je 5 angefangener 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).

## 5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung bzw. gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes VBP „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW“, der durch die neue Planung teilweise überlagert wird. Die zulässige Grundfläche (s. Kap. 3.2.2) darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden. Da im Plangebiet einige Flächen mit einem Anpflanz- bzw. Erhaltungsgebot belegt sind (s. Kap. 5.1), ist mit dem Vorhaben eine maximale Versiegelung von 79 % möglich.

Insgesamt entsteht mit der vorliegenden Planung ein Biotopwertdefizit von 4.480 Biotopwertpunkten (s. Anhang). **Der Ausgleich erfolgt vollständig auf der Fläche Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 82, Flurstück 27 (tlw.). Auf der Fläche erfolgt eine Umwandlung von Acker zu Laubwald. Dadurch werden insgesamt 10.800 Biotopwertpunkte generiert. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Telgte sichergestellt.**

### 5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

In vorliegenden Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein externes Gutachterbüro in Form eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stufe I)\*\* für die Artengruppe der Fledermäuse, Vögel und Amphibien erstellt.

Die Ergebnisse der Potenzialanalyse sowie der im Jahr 2021 erfolgten Geländebegehungen (inklusive Ausflugskontrollen und Detektorbegehung zur fledermauskundlichen Untersuchung) werden nachfolgend zusammengefasst und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände i.S. des § 44 (1) BNatSchG formuliert.

Im Ergebnis der Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts gem. § 44 (1) Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG für den im Plangebiet festgestellten **Laubfrosch** ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme, § 44 (5) BNatSchG) in Form eines Ersatzgewässers erforderlich. Das Regenrückhaltebecken und der Graben im Plangebiet werden gem. Gutachten als Habitat der Art beurteilt.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Laubfrosch ist demnach ein qualitativ geeignetes Ersatzgewässer im näheren Umfeld anzulegen. Um Tierverluste während der Baufeldräumung des Regenrückhaltebeckens zu vermeiden, ist im Herbst eine Umsiedlung in das Ersatzgewässer vorzunehmen. Anschließend ist das Regenrückhaltebecken dauerhaft trockenzulegen, um eine erneute Ansiedlung von Amphibien auszuschließen.

Der vorgezogene Ausgleich für den Laubfrosch wird im östlichen Bereich des Plangebietes (ehemaliger Sportplatz) realisiert. Die Maßnahme (Amphibienteich) wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft festgesetzt (**Hinweis: Der Amphibienteich wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereits genehmigt und im Dezember 2022 fertiggestellt**).

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Eingriffsort ist bei der CEF-Maßnahmenfläche von einer hohen artenschutzfachlichen

\* 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.

\*\* Ökoplan Kordges (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zur Umstrukturierung des Instituts der Feuerwehr NRW am Standort Telgte. Hattingen

Standortgunst auszugehen. Die genaue Ausgestaltung des Ersatzgewässers erfolgt durch ein externes Landschaftsarchitekturbüro\*.

\* MERA Landschaftsarchitekten  
(2022): Amphibienteich -  
Lageplan, Schnitte und  
Schichtaufbau. Hamburg

Weiterhin wurde die Zwergfledermaus mittels der Detektorbegehungen im Untersuchungsgebiet regelmäßig angetroffen. Erhöhte Flugaktivitäten wurden entlang der Eichenreihe und am ehemaligen Sportplatz dokumentiert. Die stark ausgeleuchteten Fahrstraßen und versiegelten Flächen im Plangebiet wurden gemieden. Aufgrund von Erkenntnislücken hinsichtlich der Baumhöhlenverfügbarkeit als Quartier im Plangebiet für Baumfledermausarten und der potenziellen Quartierseignung der Bestandsgebäude für gebäudegebundene Fledermausarten wird auf Vermeidungsmaßnahmen verwiesen (s. unten).

Bei den planungsrelevanten Vogelarten wurde für den Turmfalken eine funktionale Bindung an das Vorhabengebiet (Nahrungshabitat und Schlaffunktion am Übungsturm) festgestellt. Die Lachmöwe wurde überfliegend und der Kuckuck rufend aus einer Nachbarfläche erfasst. Ein Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten sowie europäischer Vogelarten kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, weshalb auf Vermeidungsmaßnahmen hingewiesen wird (s. unten).

Zur Vermeidung möglicher vorhabenbedingter Verbotstatbestände i.S. d. § 44 (1) BNatSchG sind folgende **Maßnahmen** erforderlich:

- Um den Vorschriften des § 39 BNatSchG i. V. m § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen, sind der Beginn der Rückbauarbeiten der Bestandsgebäude, die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung so zu terminieren, dass diese Maßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Sollte dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich sein, ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal sicherzustellen, dass keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.
- **Zum Ausschluss einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebäudegebundener Fledermausarten ist an den Bestandsgebäuden durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Fledermausarten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Das Ergebnis der Abbruchbegehung ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf nachzuweisen.**
- Zu entfernende Bäume sind im laubfreien Zustand im Zuge der ökologischen Baubegleitung rechtzeitig auf die Existenz von

Baumhöhlen und deren möglichen Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern Baumhöhlen der zu fällenden Bäume nicht besetzt sind, sind diese mittels Bauschaum zu verschließen, um einen späteren unerkannten Bezug ausschließen zu können.

- Nistkästen im Plangebiet sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel auf Besatz zu kontrollieren, ggf. zu reinigen und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens wieder anzubringen.
- Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitaten lichtempfindlicher Fledermausarten ist sicherzustellen, dass sowohl für die Baustellenphase als auch für die Betriebsphase der späteren Gebäude eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird.

Für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) sind 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.

- Als vorsorglicher Ersatz für verloren gehende Quartiere sind fünf für Gebäudefledermäuse geeignete Fledermauskästen an der Ostfassade der Übungshalle am Gelände anzubringen. Die Kästen sind mehrere Monate vor dem Beginn des Gebäuderückbaus zu installieren.
- Für Baumfledermäuse ist für jede potenziell als Fledermausquartier geeignete Baumhöhle ein geeigneter Fledermauskasten im näheren Umfeld der Vorhabenfläche aufzuhängen.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Laubfrosch ist frühzeitig (d.h. mindestens ein Jahr vor dem Verlust des Standortes) die Anlage eines qualitativ geeigneten Ersatzgewässers (Amphibienteich) im näheren Umfeld anzulegen (s. oben).

Das bestehende Rückhaltebecken ist im Herbst gründlich abzukeschern; die abgefangenen Gewässerorganismen (Amphibienlarven, aber auch andere Artengruppen wie Wasserkäfer, Libellenlarven u.a.) sind in das Ersatzgewässer umzusetzen. Anschließend ist das Rückhaltebecken dauerhaft trockenzulegen, um eine erneute Nutzung durch Amphibien und andere Arten auszuschließen.

- Zur Vermeidung der Abwanderung von Amphibien aus einem nördlich der Vorhabenfläche bestehenden Laubfroschgewässer ist die Errichtung eines Amphibienzauns im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu prüfen.
- Aufgrund verbliebener Prognoseunsicherheiten und Erkenntnislücken bedarf es einer artenschutzfachlichen Begleitung (ökologische Baubegleitung) der weiteren Planungsschritte und Maßnahmen. **Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung (z.B. relevante Artenvorkommen, Maßnahmen zum Artenschutz) sind unaufgefordert mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.**

Der zu errichtende Amphibienteich (CEF-Maßnahme, s. oben) wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt: Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 480 m<sup>2</sup> großer Amphibienteich zu errichten. Zur Abdichtung sind technische Materialien (Teichfolie) zulässig. Der Teich ist mit einem Gewässerrandstreifen von mind. 1 m Breite auszuführen. Eine detailliertere Beschreibung sowie Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen kann dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag\* sowie der Planung des Amphibienteichs\*\* entnommen werden.

#### 5.4 Natura 2000 Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 2,1 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

#### 5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die Planung erfolgt die planungsrechtliche Grundlage für die Umstrukturierung der Außenstelle des Instituts der Feuerwehr. Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Nutzung bereits deutlich anthropogen vorbelasteter Flächen verbunden, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes übernehmen. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben einen positiven Einfluss auf das lokale Klima und werden zum Teil überplant. Die Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Eine Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird vermieden. Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden

- \* Ökoplan Kordges (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe 1) zur Umstrukturierung des Instituts der Feuerwehr NRW am Standort Telgte. Hattingen
- \*\* MERA Landschaftsarchitekten (2022): Amphibienteich - Lageplan, Schnitte und Schichtaufbau. Hamburg

bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Darüber hinaus wird eine Dachbegrünung festgesetzt, die sich positiv auf das Klima auswirkt und es werden Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert. Der Ausschuss für Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Mobilität des Rates der Stadt Telgte hat im April 2021 die Strategie zum klimaneutralen Stadtgebiet bis 2040 beschlossen. Die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik ist dabei ein wichtiges Handlungsfeld im Themenfeld „Energie / Strom“ für die Umsetzung des Ziels der Klimaneutralität. Es wird damit ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Photovoltaik-/ Solaranlagen dienen der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5 BauGB und 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllen die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

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

## 5.6 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend versiegelter Fläche vorbereitet, die im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung in Anspruch genommen wurde. Teile des Plangebietes sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in Anspruch genommen worden. In vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an einer Modernisierung des Instituts der Feuerwehr gestellt. Aufgrund der bereits deutlich anthropogen vorbelasteten Fläche und dem gemeinschaftlichen Interesse ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Um den Schadstoffeintrag, insbesondere von Schwermetallen, über die Versickerung in den Boden und das Grundwasser zu verhindern, wird empfohlen für Dacheindeckungen kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.

## 5.7 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Plangebiet befindet sich östlich der bestehenden Übungshalle derzeit ein Regenrückhaltebecken nebst Graben. Dies wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens überplant. Zur Sicherstellung der Entwässerung ist daher die Neuanlage eines Regenrückhaltebeckens im Osten vorgesehen (Details dazu s. Kap. 6).

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Amphibienteiches als CEF-Maßnahme vorgesehen (s. Kap. 5.4).

Wasserschutz- und Hochwasserrisikogebiete bestehen im näheren Umfeld nicht.

## 5.8 Forstliche Belange

Im Nordosten grenzt an das Plangebiet ein Wald im Sinne des Forstgesetzes. Im Zuge der Planung wird der unbefestigte Wirtschaftsweg verlegt und durch das Waldstück geführt. Der Weg wird dabei so geführt, dass keine Gehölze/ Bäume entfernt werden müssen oder geschädigt werden.

Die Gehölzstrukturen entlang des derzeit bestehenden Wirtschaftsweges sind kein Wald im Sinne des Gesetzes.

Weitere Waldflächen schließen südlich des Vorhabengebietes an, sind jedoch nicht Teil des Geltungsbereiches.

Der geplante Baukörper (große Fahrzeughalle) hält zur südlichen Waldfläche (Kronentraufbereich) einen Abstand von ca. 3 m ein.

## 6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Erdgas und Wasser kann für das Plangebiet durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Derzeit wird ein Energieversorgungskonzept für die Gesamtliegenschaft unter Einbeziehung aller Gebäude erstellt. **Für die Wärmeversorgung sind beispielsweise Wärmepumpen vorgesehen.**

**Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan schematisch eingezeichnet. Die konkrete Anordnung erfolgt nach weiterer Detailplanung des Fachplaners.**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet\*.

### • Niederschlagswasser

Da die geologischen und hydrogeologischen Randbedingungen eine Versickerung im Plangebiet ausschließen, weil sehr hohe Grundwasserstände vorliegen, wird die bestehende ortsnahe Einleitung mit Rückhaltung angewendet. Es ist der Bau von zwei Regenrückhaltebecken im Plangebiet erforderlich: Ein Regenrückhaltebecken wird als unterirdische Rigolenbauweise im nordwestlichen Plangebiet realisiert (da oberirdisch keine Flächenverfügbarkeit besteht), das andere Regenrückhaltebecken ist auf dem ehemaligen Sportplatz im Osten des Vorhabengebietes in klassischer Erdbauweise geplant.

Die Becken erhalten Drosselbauwerke mit Abflussreglern und Wirbel-drosseln, die den Abfluss auf durchschnittlich 10 l/s abdrosseln.

\* Gnegel GmbH (2022):  
Erläuterungsbericht Entwässerungsplanung Institut der Feuerwehr NRW, Außenstelle Telgte. Sendenhorst

Die Entwässerung erfolgt in das namenlose Gewässer Nr. 329964 in der Kötterstraße (Verrohrung DN 600-800, nördlich der Kötterstraße) und mündet nach kurzer Strecke im Nordwesten in den Lammerbach (GEWKZ: 32996).

Da das Gewässer nicht über die Abflusskapazität für einen Notüberlauf verfügt, wurde die Bemessungshäufigkeit auf ein 5-jährliches Ereignis hochgestuft (die Vorabstimmung erfolgte mit der Stadt Münster unter Beteiligung der unteren Wasserbehörde Kreis Warendorf).

Das oberirdische Regenrückhaltebecken wird mit einer Entlastungsrinne zum Amphibienteich ausgestattet, sodass unbelastetes Niederschlagswasser bei seltenen Starkregenfällen in den Amphibienteich entlasten kann.

Da über die abflusswirksamen Flächen kein verunreinigtes Löschwasser in das Gewässer eingeleitet werden darf, werden die Ablaufbauwerke mit zusätzlichen Absperrschiebern ausgestattet.

Weitere Details sind dem Erläuterungsbericht zu entnehmen.

#### • **Schmutzwasser**

Die Schmutzentwässerung schließt an den vorhandenen Anschluss in der Kötterstraße an. Dabei bleibt die Entwässerung der bestehenden Übungshalle erhalten. Die Entwässerung der übrigen Bestandsgebäude entfällt mit dem Abriss.

Die Schmutzentwässerung zwischen Übungshalle und Kötterstraße wird auf Grund der neu geplanten Gebäude umgelegt sowie teilweise erneuert und es werden Anschlussmöglichkeiten für die geplanten Gebäude geschaffen.

Das Gefälle der Leitung wird durch die Zwangspunkte „Anschluss der Übungshalle“ und „Anschluss in der Kötterstraße“ vorgegeben.

Wegen einer Kreuzung mit dem Regenwasserkanal, die aufgrund der vorgegebenen Höhen nicht im Freispiegelgefälle möglich ist, wird das Schmutzwasser der Fahrzeughalle (AS2) über ein Pumpwerk an den neuen Kanal angeschlossen.

Eine vorhandene Löschwasserleitung verläuft vom vorhandenen Löschwasserbecken zur Übungshalle. Diese liegt im Baufeld des geplanten Werkstattgebäudes (AS3). Da die Höhenlage nicht bekannt ist, ist eine Kollision mit der neuen Kanalisation wahrscheinlich, sodass die Leitung umgelegt wird.

#### • **Löschwasser**

Für das Plangebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW und auf Grund einsatztaktischer Erfordernisse zur Durchführung wirksamer Löschnaßnahmen eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Diese Menge wird über ein bereits vorhandenes Löschwasservorratsbecken gewährleistet.

## **7 Immissionsschutz**

Es werden keine relevanten Immissionen verursacht.

Alle Übungen werden ohne Feuer und ohne Einsatz von Schad- bzw. Gefahrstoffen durchgeführt.

Lärmimmissionen, die über das derzeitige Maß hinausgehen, werden ebenfalls nicht verursacht. Es erfolgen zwar Fahr- und Rangierbewegungen innerhalb des Plangebietes, die dadurch erzeugten Immissionen werden jedoch als nicht relevant eingestuft. Zudem sind die zukünftigen PKW-Stellplätze durch das geplante Multifunktionsgebäude zur nächsten Wohnbebauung (Hof) im Osten in einer Entfernung von ca. 200 m ausreichend abgeschirmt.

Der Einsatz von Martinshörnern ist während der Übungen nicht geplant.

## **8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

### **8.1 Belange des Denkmalschutzes**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **8.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

#### **• Altlasten**

Auf dem Grundstück Galgheide 7 befindet sich das Altstandortgelände "Institut der Feuerwehr", Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 82, Flurstücke 1, 2, dass wegen Verunreinigungen durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Key-Flächen-Nr. 61440 aufgenommen wurde.

Diese Verunreinigungen bestehen im Boden sowie Grundwasser in unterschiedlichem Ausmaß und wurden in mehreren Untersuchungsschritten bereits weitgehend identifiziert.

Für alle auf dem Altstandortgelände geplanten Maßnahmen wie sensiblere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Rückbauarbeiten, Erdarbeiten, Neubauten oder Grundwassernutzungen ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab und laufend zu beteiligen.

Ein entsprechender Hinweis ist auf der Planzeichnung enthalten.

#### **• Kampfmittel**

Nach Überprüfung von fünf Blindgängerverdachtspunkten wurde bestätigt, dass keine Blindgänger oder sonstigen Kampfmittel festgestellt werden konnten.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Zu unterrichten ist in diesem Fall auch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf.

## 9 Fragen der Durchführung / Realisierung der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vorhabenbezogen. Die durch das Institut der Feuerwehr NRW genutzten und für die Nutzung vorgegebenen Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen.

Regelungen zur Durchführung (Realisierungszeitraum, Kostenträgerschaft, Umsetzung von Kompensations- und vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen u. ä.) werden im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Vorhabenträgerin getroffen.

## 10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,14 ha	–	100 %
davon:			
Fläche für den Gemeinbedarf	3,14 ha	–	100 %

## 11 Umweltbericht

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

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 11.1 Einleitung

#### • Kurzdarstellung des Inhalts

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungs-

plan „Institut der Feuerwehr“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umstrukturierung der Außenstelle des Instituts der Feuerwehr NRW zu schaffen. Im Zuge der Planung ist der Neubau von vier modernen Funktionsgebäuden vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,14 ha und liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km westlich der Altstadt Telgte.

Es stellt die Außenstelle des Instituts der Feuerwehr NRW dar und wird vorrangig für die praktische Ausbildung genutzt.

Im nordwestlichen Vorhabengebiet bestehen zwei Fahrzeughallen.

Das westlich der Einfahrt gelegene Einfamilienhaus wird als Hausmeisterwohnung genutzt und verfügt über eine Gartenfläche.

Östlich der Einfahrt besteht derzeit das Technische Kompetenzzentrum mit Übungsräumen und Lagergebäude. Zwei Gebäudeteile wurden bereits rückgebaut.

Das Gelände ist mit einem parkartigen Baumbestand aus standortgerechten Baumarten eingegrünt. Es liegen einzelne Trittrassenflächen (v.a. zwischen den Stellplätzen) vor. Westlich/ südlich grenzt die Übungshalle an, welche 2008 in Betrieb genommen wurde. Östlich der Übungshalle befinden sich Stellplätze sowie ein Graben, der in ein Regenrückhaltebecken führt.

Im Osten des Plangebietes liegt der (ehemalige) Sportplatz, der sich durch einen Vielschnittrasen darstellt und durch einen mit Eichen gesäumten Weg zum westlichen Plangebiet abgegrenzt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kötterstraße. Jenseits der Kötterstraße liegen weitere Gebäude des Instituts der Feuerwehr (Stadtgebiet Münster). Im Osten grenzen an den ehemaligen Sportplatz eine Hofstelle und Waldflächen an. Weitere Waldflächen schließen in südlicher und nordöstlicher Richtung an das Plangebiet. Im Westen befindet sich das Gelände des technischen Hilfswerks. Das weitere Umfeld ist durch die Lage im Außenbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen geprägt.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Nutzung als Außenstelle des Instituts der Feuerwehr bereits deutlich anthropogen geprägt. Es bestehen Vorbelastungen im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung sowie der praktischen Ausbildung im Plangebiet.

#### • **Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Telgte, der am 16.05.2008 Rechtskraft erlangte. Die Festsetzungs- und Entwicklungskarten treffen keine Festsetzungen für das Plangebiet.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 2,1 km nordöstlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der

beabsichtigen Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein Kompensationsbedarf erforderlich.</p>
<b>Boden, Fläche und Wasser</b>	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung überwiegend versiegelte und anthropogen geprägte Flächen in Anspruch genommen werden. Negative Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass bereits in Anspruch genommene Flächen überplant werden, die aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich anthropogen vorbelastet sind.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

## **11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase**

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-  
durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet stellt sich als Außenstelle des Instituts der Feuerwehr dar. Es wird vorrangig für die praktische Ausbildung genutzt. Darüber hinaus befinden sich zwei Fahrzeughallen, ein Einfamilienhaus (Hausmeisterwohnung) sowie das technische Kompetenzzentrum mit Übungsräumen und Lagergebäude im Plangebiet. Zwei Gebäudeteile wurden bereits abgerissen</li> <li>- Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung für die Aufrechterhaltung des Schutzes der Bevölkerung zu.</li> <li>- Im Zuge der vorliegenden Planung erfolgt ein Neubau von vier modernen Funktionsgebäuden, der den Abriss der bestehenden Gebäudekulisse erfordert.</li> <li>- Der östliche Bereich des Plangebietes (ehemaliger Sportplatz) stellt sich als Vielschnittrassen dar, an den Waldflächen und eine Hofstelle angrenzen.</li> <li>- Nördlich grenzt die Kötterstraße an das Plangebiet. Jenseits der Kötterstraße liegen weitere Bereiche des Instituts der Feuerwehr.</li> <li>- Südlich bzw. westlich des Plangebietes liegt die Übungshalle des Instituts der Feuerwehr, westlich besteht das THW Übungsgelände Münster. Für den Bereich um die Übungshalle liegt der rechtskräftige VBP „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW“ vor (inklusive Freiflächenplan), der hier eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ festsetzt.</li> <li>- Östlich der Übungshalle befindet sich ein Graben nebst Regenrückhaltebecken.</li> <li>- In südlicher und nordöstlicher Richtung schließen Waldflächen an das Plangebiet.</li> <li>- Das weitere Umfeld ist durch die Lage im Außenbereich geprägt. Es bestehen Vorbelastungen durch die bereits bestehende Nutzung als Außenstelle des Instituts der Feuerwehr.</li> <li>- Des Weiteren bestehen Vorbelastungen im Boden und Wasser aufgrund von Verunreinigungen durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS), s. Kap. 8.2.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens insbesondere auf die vorliegenden Gebäudebestände anzunehmen. Im Zuge einer Modernisierung werden Abbrucharbeiten erforderlich.</li> <li>- Für alle geplanten Maßnahmen wie sensiblere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Rückbauarbeiten, etc. ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab und laufend zu beteiligen (s. Kap. 8.2).</li> <li>- Im Zuge einer nachfolgenden baulichen Modernisierung treten baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden gesetzlichen Arbeitszeiten nicht überschritten.</li> <li>- Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Planung wird ein moderner Schulungsstandort geschaffen.</li> <li>- Im Zuge der Modernisierung kann es betriebsbedingt zu einer geringen Zunahme von Fahrzeugverkehren kommen.</li> <li>- Die zusätzlichen Immissionen (Lärm, Bewegung, etc.) überschreiten voraussichtlich aufgrund der derzeitigen Nutzung und Vorbelastung des Plangebietes nicht das Maß der Erheblichkeitsschwelle. Mit der Planung werden daher insgesamt keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die derzeitige Außenstelle des Instituts der Feuerwehr gekennzeichnet. Der Boden ist größtenteils versiegelt.</li> <li>- Die Grünstrukturen im Plangebiet bestehen überwiegend aus einem parkartigen Baumbestand aus jüngeren bis mittelalten Laubbäumen sowie einer starken Rotbuche. Entlang einer Zuwegung zum ehemaligen Sportplatz befindet sich eine Eichenreihe mit Straucharten im Unterwuchs, weitere Gehölzstrukturen sowie eine einzelne alte Eiche am Sportplatz. Westlich der Eichenreihe und Gehölzstrukturen befindet sich ein Graben nebst Regenrückhaltebecken. Aufgrund der bestehenden Nutzung des Plangebietes sind die Grünstrukturen im Plangebiet bereits anthropogen vorbelastet.</li> <li>- In nordöstlicher und südlicher Richtung schließen Waldflächen an.</li> <li>- Die vorhandenen Biotopstrukturen und Gebäudebestände können potenziell einen Lebensraum für planungsrelevante Arten darstellen. Im Ergebnis der vorliegenden Artenschutzprüfung (Ökoplan - Kordges 2021) wurde innerhalb des Plangebietes am Regenrückhaltebecken der Laubfrosch (<i>Hyla arborea</i>) nachgewiesen.</li> <li>- Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.</li> <li>- Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 2,1 km nordöstlich des Plangebietes.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> <li>- Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen eines faunistischen Fachbeitrages (Ökoplan – Kordges 2021) geprüft. Durch die baubedingte Flächeninanspruchnahme des Regenrückhaltebeckens ist der Verlust einer Habitatfunktion für den Laubfrosch zu erwarten. Durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form eines Ersatzgewässers im Umfeld sowie einer Umsiedlung der Tiere, können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG abgewendet werden. Darüber hinaus werden weitere Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG (Bauzeitenfenster Abrissarbeiten, Baumhöhlenkontrolle, Umhängen von Nistkästen, Fledermausfreundliche Beleuchtung, Installation von Ersatzquartieren, Wanderbarriere für Amphibien, ökologische Baubegleitung) genannt.</li> <li>- Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet sind aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung nicht anzunehmen.</li> <li>- Mit einer nachfolgenden Planumsetzung werden die bereits in Anspruch genommenen Flächen einer Folgenutzung zugeführt. Der bestehende parkartige Baumbestand im Plangebiet sowie zum Teil die Rasenfläche des Sportplatzes werden baubedingt in Anspruch genommen. Im Ergebnis einer Alternativenprüfung stellt die derzeitige Anordnung der Baukörper und des Wirtschaftsweges die optimale Ausprägung dar. Alternative Planungsmöglichkeiten, die einen Erhalt der Gehölzstrukturen westlich des bestehenden Wirtschaftsweges ermöglichen könnten, sind nicht zu realisieren. Die östlichen Gehölzstrukturen werden mit einem Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB in die Planung integriert. Die nördlich der Eiche befindlichen Gehölzstrukturen werden ebenfalls mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Weiterhin werden einzelne Gehölzstrukturen im Plangebiet mit einem Erhaltungsgebot versehen und Anpflanzflächen festgesetzt. Durch die Überplanung der Grünstrukturen entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 14 ff BNatSchG ausgeglichen werden muss. Die Bilanzierung basiert auf den Biotopbestand vor dem Eingriff sowie den Biotop- und Nutzungstypen gem. Freiflächenplan als Anlage zum VBP „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW“ (der teilweise innerhalb des Vorhabengebietes liegt).</li> <li>- Erheblich negative Auswirkungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Maßnahmen (s. Kap. Biotop- und Artenschutz) abgewendet werden.</li> </ul>

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch den eigentlichen Betrieb der Außenstelle des Instituts der Feuerwehr (Geräusch- und Geruchsemissionen) werden – unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung – mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet im Wesentlichen ein Podsol-Gley. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im geringen Bereich zwischen 20 und 35 Biotopwertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet.</li> <li>- Es bestehen deutliche Vorbelastungen aufgrund der Nutzung u.a. durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist daher auszugehen.</li> <li>- Es bestehen Vorbelastungen insbesondere im Boden aufgrund Verunreinigungen durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS).</li> <li>- Im Bereich des Regenrückhaltebeckens und insbesondere im Bereich des Vielschnittrases (ehemaliger Sportplatz) ist der Boden unversiegelt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist in den versiegelten Bereichen deutlich vorbelastet. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Durch die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO (bis max. 0,8) in Kombination mit den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt ist eine maximale Versiegelung von 79 % möglich. Eine Neuinanspruchnahme von überwiegend nicht versiegelten Bereichen ist im Zuge des Planvorhabens jedoch nicht großflächig zu erwarten.</li> <li>- Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein.</li> <li>- Für alle geplanten Maßnahmen wie sensiblere Nutzungsänderungen, Entsiegelungen, Rückbauarbeiten, etc. ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab und laufend zu beteiligen (s. Kap 8.2).</li> <li>- Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden ausgeglichen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.</li> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut, die die derzeit bereits bestehenden Auswirkungen erheblich überschreiten, sind nicht zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,14 ha und stellt sich als stark anthropogen beeinflusste Fläche dar.</li> <li>- Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits aufgrund der bestehenden Nutzung des ansässigen Instituts der Feuerwehr (Außenstelle) großflächig stattgefunden.</li> <li>- Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Vielschnittrasen, der als Sportplatz genutzt wird.</li> <li>- Das Plangebiet befindet sich gem. Auskunftssystems des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens werden Flächen, die bereits größtenteils in Anspruch genommen wurden, überbaut.</li> <li>- In unversiegelten Bereichen ist von einer Flächeninanspruchnahme im Zuge der Planung auszugehen. Es sind Versiegelungen u.a. im Bereich der Straßen und Baukörper zu erwarten.</li> <li>- Eine Flächeninanspruchnahme ist mit Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit den städtebaulichen und umweltplanerischen Belangen einzustellen.</li> <li>- Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i.S. einer weiteren Fragmentierung bisheriger Freiräume (UZVR) ist nicht zu erwarten.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. Flächen an anderer Stelle gesichert werden, können die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen minimiert werden. Darüber hinaus wird im Zuge der Planung ein bereits in Anspruch genommener Standort gesichert und die Inanspruchnahme von Freiraum an anderer Stelle vermieden.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der derzeitigen Nutzung fort. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind nicht ersichtlich.</li> </ul>

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt weder in einem Hochwasser- noch in einem Trinkwasserschutzgebiet.</li> <li>- Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein Graben und ein Regenrückhaltebecken.</li> <li>- Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Oberen Ems (Greven/ Ladbergen)“. Hierbei handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit silikatischen Gesteinstyp. Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers wird als „gut“ und der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018).</li> <li>- Die lokalen Grundwasserverhältnisse können aufgrund der bestehenden, weitreichenden Versiegelungen bereits verändert worden sein.</li> <li>- Es bestehen Verunreinigungen des Grundwassers aufgrund von Verunreinigungen durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS).</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge des Planvorhabens wird der Graben nebst Regenrückhaltebecken im Plangebiet überbaut. Im östlichen Bereich des Plangebietes entsteht ein neues Regenrückhaltebecken und ein Ersatzgewässer (Amphibienteich) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Laubfrosch.</li> <li>- Für alle geplanten Maßnahmen wie sensiblere Nutzungsänderungen, Entsigelungen, Rückbauarbeiten, etc. ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab und laufend zu beteiligen (s. Kap 8.2).</li> <li>- Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe, nicht anzunehmen.</li> <li>- Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind - im Vergleich zum derzeitigen Zustand - nicht zu erwarten.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Eintrag von verunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb zukünftiger KFZ-Verkehre auszuschließen.</li> <li>- Die Versorgung mit Wasser kann für das Plangebiet durch den Ausbau der vorhandenen Netze sowie die Entsorgung gem. vorliegenden Entwässerungskonzept sichergestellt werden.</li> <li>- Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist gem. FIS Klimaanpassung NRW zum Großteil dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Der östliche Teil des Plangebietes im Bereich des Sportplatzes wird dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet.</li> <li>- Die thermische Situation des Plangebietes wird im Bereich des Klimatops „Vorstadtklima“ als weniger günstig beschrieben und es handelt sich um einen Klimawandel Vorsorgebereich Klasse 3. Diese Flächen werden zukünftig in die höchste Belastungsklassen in Bezug auf eine ungünstige / sehr ungünstige eingestufte Hitzebelastung fallen und thermisch belastend sein. Der östliche Teil des Plangebietes hat eine hohe thermische Ausgleichsfunktion. Eine Funktion als Klimawandel Vorsorgebereich besteht nicht.</li> <li>- Die Gehölzstrukturen im Plangebiet, die angrenzenden Waldflächen und die Grünflächen haben positive Einflüsse auf das lokale Klima.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.</li> <li>- Durch die Überplanung einzelner Grünstrukturen gehen reale und potenzielle Senken für CO<sub>2</sub> verloren. Aufgrund der derzeit bereits hohen Versiegelungsrate ist jedoch nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene bei Umsetzung des Planvorhabens zu rechnen. Darüber hinaus wird ein Teil der Grünstrukturen durch ein Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB in die Planung integriert. Weitere negative Auswirkungen unterliegen dem naturschutzfachlichen Ausgleich.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert, da am Standort bereits die Außenstelle des Instituts der Feuerwehr besteht.</li> <li>- Betriebsbedingt ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Fahrzeugbewegungen zu rechnen.</li> <li>- Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung zu begrünen. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne.</li> <li>- Es werden insgesamt voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> <li>- Der vorherrschende Einfluss des „Vorstadtklimas“ bleibt bestehen.</li> </ul>

<b>Schutzgut Landschaft</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Landschaftsbild ist durch die derzeitige Nutzung als Außenstelle des Instituts der Feuerwehr bereits anthropogen geprägt und aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet.</li> <li>- Im Östlichen Teilbereich des Vorhabengebietes befindet sich eine Eichenreihe mit Straucharten im Unterwuchs sowie ein von Gehölzen umgebender Sportplatz (Vielschnittrasen).</li> <li>- In nordöstlicher und südlicher Richtung schließen Waldflächen an.</li> <li>- Das weitere Umfeld ist durch die angrenzende Lage des Übungsgeländes der Feuerwehr im Norden und des Übungsgeländes des Technischen Hilfswerk im Westen anthropogen geprägt. Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen schließen insbesondere in südlicher und nordöstlicher Richtung an.</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Telgte“ (Rechtskraft seit 2008). Die Festsetzungs- und Entwicklungskarte treffen keine Festsetzungen für den Bereich.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.</li> <li>- Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seine Außengrenzen zurück.</li> <li>- Aufgrund der bereits bestehenden Gebäude und der Nutzung als Außenstelle für die praktische Ausbildung sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingt sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der derzeitigen Situation nicht neugestaltet.</li> </ul>

<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die im Plangebiet vorhandene Außenstelle des Instituts der Feuerwehr stellt ein Sachgut dar.</li> <li>- Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten.</li> <li>- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erheblich nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.</li> </ul>

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung als Außenstelle des Instituts der Feuerwehr. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass keine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten ist.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.</li> </ul>

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich als Außenfläche des Instituts der Feuerwehr zur praktischen Ausbildung und als Sportplatz genutzt. Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

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

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Da bei Umsetzung des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzen im Plangebiet notwendig wird, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen. Weitere Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind u.a. <b>ökologische Begleitung bei Abrissarbeiten</b>, Baumhöhlenkontrollen, Umhängen von Nisthilfen, Installation von Ersatzquartieren, Fledermausfreundliche Beleuchtung, Umsiedlung des Laubfrosches und Anlage eines Ersatzgewässers, Wanderbarrieren für Amphibien, ökologische Baubegleitung (s. Kap. 5.3 „Biotop- und Artenschutz“).</li> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren.</li> <li>- Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere sollte der Oberboden bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich, DIN 18920).</li> </ul>
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung, sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen.</li> <li>- Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.</li> <li>- Flachdächer sind zu mind. 85% extensiv zu begrünen.</li> </ul>
Betriebsphase	
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Insgesamt ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund <b>4.480</b> Biotopwertpunkten verbunden, welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann. <b>Der Ausgleich erfolgt vollständig auf der Fläche Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 82, Flurstück 27 (tlw.). Auf der Fläche erfolgt eine Umwandlung von Acker zu Laubwald.</b></li> </ul>

### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Institut der Feuerwehr“ wird die bauliche Umstrukturierung der bestehenden Außenstelle des Instituts der Feuerwehr planungsrechtlich vorbereitet.

Da es sich um die Entwicklung eines bestehenden Standortes handelt, bestehen keine Planvarianten mit grundsätzlich anderer räumlicher Verortung der Nutzungen.

Das vorliegende Konzept war Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs und wird nun entsprechend planungsrechtlich umgesetzt.

### **11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann durch das Löschwasservorratsbecken sichergestellt werden. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

### **11.7 Zusätzliche Angaben**

#### **• Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Weitergehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

#### **• Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden

Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

### **11.8 Zusammenfassung**

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland hat in seiner Sitzung am 25.08.2022 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Institut der Feuerwehr“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umstrukturierung der Außenstelle des Instituts der Feuerwehr NRW zu schaffen. Im Zuge der Planung ist der Neubau von vier modernen Funktionsgebäuden vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,14 ha und liegt in einer Entfernung von ca. 3,5 km westlich der Altstadt Telgte.

Es stellt die Außenstelle des Instituts der Feuerwehr NRW dar und wird vorrangig für die praktische Ausbildung genutzt. Im nordwestlichen Vorhabengebiet bestehen zwei Fahrzeughallen.

Das westlich der Einfahrt gelegene Einfamilienhaus wird als Hausmeisterwohnung genutzt und verfügt über eine Gartenfläche.

Östlich der Einfahrt besteht derzeit das Technische Kompetenzzentrum mit Übungsräumen und Lagergebäude. Zwei Gebäudeteile wurden bereits rückgebaut.

Das Gelände ist mit einem parkartigen Baumbestand aus standortgerechten Baumarten eingegrünt. Es liegen einzelne Trittrasenflächen (v.a. zwischen den Stellplätzen) vor. Westlich/ südlich grenzt die Übungshalle an, welche 2008 in Betrieb genommen wurde, an. Östlich der Übungshalle befinden sich Stellplätze sowie ein Graben, der in ein Regenrückhaltebecken führt.

Im Osten des Plangebietes liegt der (ehemalige) Sportplatz, der sich durch einen Vielschnittrasen darstellt und durch einen mit Eichen gesäumten Weg zum westlichen Plangebiet abgegrenzt wird.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Kötterstraße. Jenseits der Kötterstraße liegen weitere Gebäude der Feuerwehr (Stadtgebiet Münster). Im Osten grenzen an den ehemaligen Sportplatz eine Hofstelle und Waldflächen an. Weitere Waldflächen schließen in nordöstlicher und südlicher Richtung an das Plangebiet. Im Westen befindet sich das Gelände des technischen Hilfswerks. Das weitere Umfeld ist durch die Lage im Außenbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen geprägt.

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I) durch ein externes Fachgutachterbüro (Ökoplan – Kordges 2021) erstellt. Die Auswirkungen der Planung wurden im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf planungsrelevante Tierarten untersucht und die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (CEF-Maßnahme für Laubfrosch, Bauzeitenfenster für Abrissarbeiten, Baumhöhlenkontrollen, Umhängen von

Nisthilfen, Installation von Ersatzquartieren, Fledermausfreundliche Beleuchtung, Wanderbarrieren für Amphibien, Ökologische Baubegleitung) festgelegt.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine Überplanung von Grünstrukturen, eine weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie im Weiteren eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche. Darüber hinaus sind wasserwirtschaftliche Belange von der Planung betroffen. Im Zuge der Planung ist die Anlage eines Retentionsteiches und eines Amphibienteiches als Ersatzgewässer (CEF-Maßnahme, s. Kap. 5.3) erforderlich.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Gegenüberstellung des derzeitigen Bestandes nach erfolgter Ortsbegehung bzw. gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes VBP „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW“ (inklusive Freiflächenplan) mit dem Planungszustand der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Insgesamt ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund 4.480 Biotopwertpunkten verbunden, welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann. **Der Ausgleich erfolgt vollständig auf der Fläche Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 82, Flurstück 27 (tlw.). Auf der Fläche erfolgt eine Umwandlung von Acker zu Laubwald. Dadurch werden insgesamt 10.800 Biotopwertpunkte generiert.**

**Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Telgte sichergestellt.**

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich künftig weiterhin als Außenstelle des Instituts der Feuerwehr für die praktische Ausbildung genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Ver-

fahren wurden ggf. im Rahmen externer Gutachten erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

### 11.9 Literaturverzeichnis

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: [www.gd.nrw.de](http://www.gd.nrw.de). Abgerufen: Juli 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Juli 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>. Abgerufen: Juli 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: Juli 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Juli 2022
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: [elwasweb.nrw.de](http://elwasweb.nrw.de). Abgerufen: Juli 2022
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im **Mai** 2023

WOLTERS PARTNER Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des Biotopbestandes vor dem Eingriff und den Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW“ (inklusive Freiflächenplan) (s. Tab.1) und den Zustand nach dem Eingriff gem. den Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Insgesamt ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund **4.480** Biotopwertpunkten verbunden, welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann. **Der Ausgleich erfolgt vollständig auf der Fläche Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 82, Flurstück 27 (tlw.). Auf der Fläche erfolgt eine Umwandlung von Acker zu Laubwald. Dadurch werden insgesamt 10.800 Biotopwertpunkte generiert.**

**Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Telgte sichergestellt.**

\* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2021): Eingriffsregelung BNatSchG / BauGB. Warendorfer Modell. Neue Fassung 2021.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung Mai 2022 und VBP "Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW"**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter					Biotoptyp gem. Bestandsplan
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
<b>Bestandsplan</b>							
Versiegelte oder teilversiegelte Flächen							
1.1	Wirtschaftsweg	367	0,0	1,0	0,0	0	VB0
1.1	Gebäude	1.764	0,0	1,0	0,0	0	HN1
1.1	Versiegelte Fläche	6.584	0,0	1,0	0,0	0	SC
1.1	Lagerplatz, versiegelt	247	0,0	1,0	0,0	0	HT
1.5	Unbefestigter Waldweg	244	0,9	1,0	0,9	220	VB3b
Grünflächen							
4.2	Vielschnitttrassen	290	0,3	1,0	0,3	87	HM4d
4.2	Sporttrassen	8.652	0,3	1,0	0,3	2.596	HM4
4.5	Flächenhafte Anpflanzungen, Eingrünungen	2.788	0,8	1,0	0,8	2.230	HMO
Gehölze							
8.1	Einzelbäume (2 Stk, Mittelwert Kronentraufbereiche 216 m <sup>2</sup> ; Fläche ausgestanzt)	432	2,0	1,0	2,0	864	BF3
8.2	Feldgehölz	2.600	2,4	1,0	2,4	6.240	BA1
<b>VBP "Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW" - Freiflächenplan</b>							
1.1	Versiegelte Fläche	703	0,0	1,0	0,0	0	
1.1	Gebäude (versiegelt)	373	0,0	1,0	0,0	0	
1.4	Rasenfugenpflaster (teilversiegelt)	1.044	0,2	1,0	0,2	209	
4.2	Grünfläche	3.570	0,3	1,0	0,3	1.071	
4.5	Flächenhafte Anpflanzung, Eingrünungen						
	...davon I	325	0,8	1,0	0,8	260	
	...davon IV + V	231	0,8	1,0	0,8	185	
	...davon VI	441	0,8	1,0	0,8	353	
	...davon VII	351	0,8	1,0	0,8	281	
4.5	Neuanpflanzung Einzelbäume (26 Stk.), Flächenbezug 12,6 m <sup>2</sup> ; überlagernde Darstellung	328	0,8	1,0	0,8	262	
7.5	Gewässerbiotop (Stillgewässer)	215	1,7	1,0	1,7	366	
8.2	Feldgehölz (Neuanlage)	472	1,2	1,0	1,2	566	
8.2	Flächen mit Erhaltungsbinding für Bäume und Sträucher	122	2,4	1,0	2,4	293	
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>31.381</b>				<b>16.082</b>	

\*Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

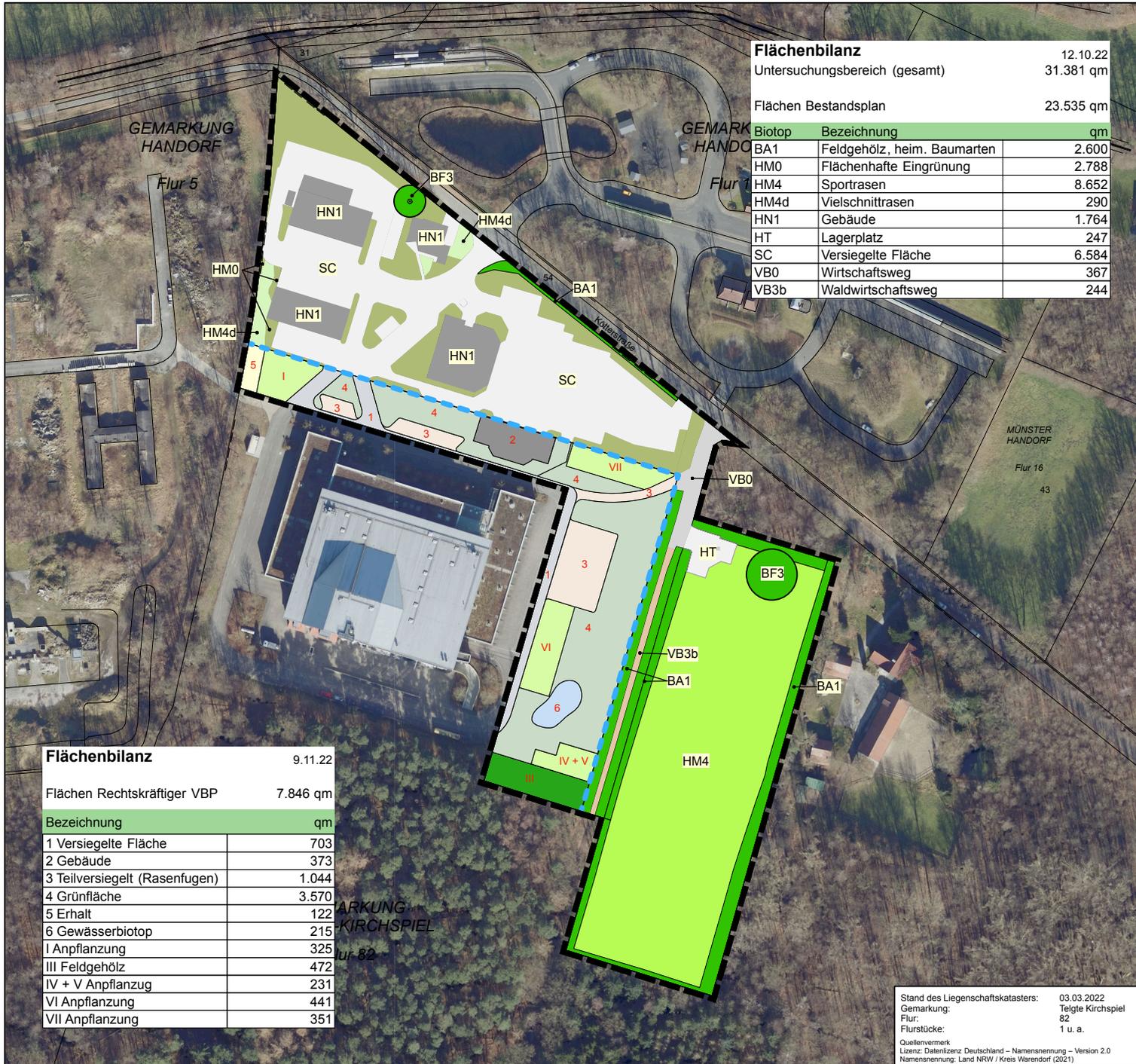
**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Institut der Feuerwehr"**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,6 zzgl. Überschreitung) (31.381 qm)						
1.1	Versiegelte Fläche	24.947	0,0	1,0	0,0	0
Dachflächenbegrünung						
1.4	Dachflächenbegrünung (Dachfläche 6.263 qm minus 15% für Technik; Fläche ausgestanzt)	5.324	0,2	1,0	0,2	1.065
Nicht überbaubare Flächen (6.434 qm)						
Fläche für die Abwasserbeseitigung						
7.7	Regenrückhaltebecken	1.219	0,3	1,0	0,3	366
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft						
7.5	CEF-Maßnahme (Amphibienteich mit Folienabdeckung)*	480	1,7	0,5	0,9	408
7.3	Dauerhafte Gewässerrandstreifen	250	1,0	1,0	1,0	250
Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt						
8.1	Einzelbäume (2 Stk, Mittelwert Kronentraufbereiche 216 m <sup>2</sup> ; Fläche ausgestanzt)	432	2,0	1,0	2,0	864
8.2	Flächenhafte Anpflanzung	1.760	1,2	1,0	1,2	2.112
8.2	Fläche zum Erhalt	2.725	2,4	1,0	2,4	6.540
<b>Summe Planung G2</b>		<b>31.381</b>				<b>11.604</b>

\*Korrekturfaktor 0,5 um den Mittelwert von naturnahen Stillgewässerbiotopen und versiegelter Fläche (Teichfolie) zu berechnen

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	11.604	-16.082	=	-4.477
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-4.480</b>		Biotopwertpunkten.



Flächenbilanz		12.10.22
Untersuchungsbereich (gesamt)		31.381 qm
Flächen Bestandsplan		23.535 qm
Biotop	Bezeichnung	qm
BA1	Feldgehölz, heim. Baumarten	2.600
HM0	Flächenhafte Eingrünung	2.788
HM4	Sportrasen	8.652
HM4d	Vielschnitttrasen	290
HN1	Gebäude	1.764
HT	Lagerplatz	247
SC	Versiegelte Fläche	6.584
VB0	Wirtschaftsweg	367
VB3b	Waldwirtschaftsweg	244

Flächenbilanz		9.11.22
Flächen Rechtskräftiger VBP		7.846 qm
Bezeichnung		qm
1 Versiegelte Fläche		703
2 Gebäude		373
3 Teilversiegelt (Rasenfugen)		1.044
4 Grünfläche		3.570
5 Erhalt		122
6 Gewässerbiotop		215
I Anpflanzung		325
III Feldgehölz		472
IV + V Anpflanzung		231
VI Anpflanzung		441
VII Anpflanzung		351

### Biotop- und Nutzungstypen

- BA1 Feldgehölz, heim. Baumarten
- BF3 Einzelbaum
- HM0 Flächenhafte Eingrünung
- HM4 Sportrasen
- HM4d Vielschnitttrasen
- HN1 Gebäude
- HT Lagerplatz
- SC Versiegelte Fläche
- VB0 Wirtschaftsweg
- VB3b Waldwirtschaftsweg

Grenze des Bebauungsplangebietes VBP „Institut der Feuerwehr“

Grenze zwischen Bestandsplan und rechtskräftigem VBP „Neubau einer Übungshalle für das Institut der Feuerwehr NRW“ (Biotop- und Nutzungstypen gemäß Freiflächenplan)

### Stadt Telgte

Flächenbilanzierung VBP „Institut der Feuerwehr“

Maßstab	1 : 1.500
Blattgröße	DIN A3
Bearbeiter	LG / Stro
Datum	07.12.2022

**WP / WoltersPartner**  
 Stadtplaner GmbH  
Danger Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
 stadtplaner@wolterspartner.de

0 15 30 45 m

Auftraggeber:

Stand des Liegenschaftskatasters: 03.03.2022  
 Gemarkung: Telgte Kirchspiel  
 Flur: 92  
 Flurstücke: 1 u. a.

Quellenvermerk  
 Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)

