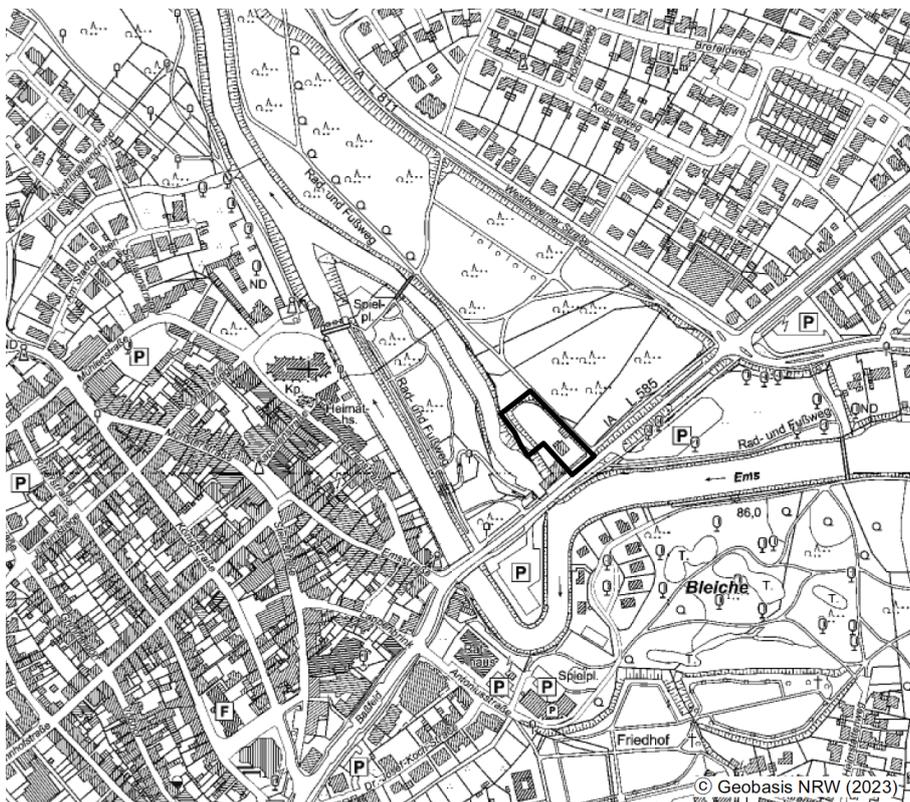


Bebauungsplan Begründung

„Am Haus der Musik und Begegnung“ - Entwurf -

Stand: 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Telgte



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Plangebiet	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	8	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9	
3.1	Fläche für Gemeinbedarf	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	9	
3.2.2	Grundflächenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen	9	
4	Erschließung	10	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
5.2	Eingriffsregelung	11	
5.3	Biotop- und Artenschutz	11	
5.4	Natura 2000-Gebiete	12	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.6	Forstwirtschaftliche Belange	12	
5.7	Belange des Bodenschutzes	12	
5.8	Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung	13	
6	Sonstige Belange	14	
6.1	Ver- und Entsorgung	14	
6.2	Erneuerbare Energie	14	
6.3	Immissionsschutz	15	
6.4	Altlasten, Kampfmittelvorkommen	15	
6.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege	16	
7	Flächenbilanz	16	
8	Umweltbericht	16	
8.1	Einleitung	17	
8.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	19	
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	26	
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	27	
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27	

8.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	28
8.7	Zusätzliche Angaben	28
8.8	Zusammenfassung	28
	Literaturverzeichnis	30
	Anhang	32
	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Plangebiet

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 beschlossen, das Verfahren für den Bebauungsplan „Am Haus der Musik und Begegnung“ einzuleiten, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Musikschule zu schaffen.

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der Altstadt an der Straße Emstor östlich der Ems und umfasst Teile des Flurstücks 1293, in Flur 4, Gemarkung Telgte-Kirchspiel.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- den Dümmert Park im Norden und Nordwesten,
- die Planwiese im Nordosten,
- die Straße Emstor im Südosten sowie
- den Emsumfluter im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Musikschule der Stadt Telgte bildet seit über 50 Jahren einen bedeutenden Baustein des kulturellen Lebens in Telgte. Zahlreiche Telgter Kinder, Jugendliche und Erwachsene erhalten und erhielten in der Musikschule eine langfristige fundierte musikalische Ausbildung.

Seit 1999 dient das umgebaute Wohnhaus am Emstor 7 der Musikschule als Unterrichtsstätte. Das Bestandsgebäude entspricht jedoch baulich und funktional nicht mehr den Anforderungen der Musikschule. Die räumlichen Voraussetzungen für den Musikunterricht erfüllen in keiner Weise die Ansprüche an gute Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten und für einen guten Musikunterricht für die Schülerinnen und Schüler (ungeeigneter Zuschnitt, schlechte Akustik). Eine Renovierung oder ein Umbau des Bestandsgebäudes kommen daher nicht in Frage.

Vor diesem Hintergrund hat der Rat der Stadt Telgte im Dezember 2021 einen Grundsatzbeschluss für den Neubau „Haus der Musik und Begegnung“ gefasst (SVL-Nr. 4 2021/133/1).

Auch im Zuge der Fortschreibung des Integrierte Handlungs- und Entwicklungskonzept (IHEK) 2021/ 2022 wurde das Projekt „Haus der Musik und Begegnung“ neu priorisiert (als nun kurzfristig umzusetzende Maßnahme), da der desolate Zustand der Musikschule den Handlungsdruck immer mehr erhöht hat (Reparatur- und Sanierungsbedarfe an Dach und Fach, schlechter energetischer Zustand, schlechte akustische Situation in den Unterrichtsräumen).

Ein weiterer, im Jahre 2020 parallel begonnener Stadtentwicklungsprozess („Masterplan Innenstadt“) hat einen zusätzlichen Beitrag dazu geleistet, die künftige Entwicklung der städtischen Musikschule am vorhandenen Standort neu in den Blick zu nehmen.

Ende 2022 / Anfang 2023 wurde ein architektonischer Wettbewerb durchgeführt, um eine bestmögliche Lösung für eine Neubebauung an diesem auch städtebaulich prägnanten Standort zu erlangen.

Nachdem der Wettbewerb entschieden wurde, sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Neubaus für das „Haus der Musik und Begegnung“ geschaffen werden. Im Neubau soll neben dem Musikunterricht sowie dem Aufführen von kleineren Konzerten ein Ort der Begegnung für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen realisiert werden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (s. Pkt. 1.4).

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit durch ein ehemaliges Wohnhaus geprägt, welches durch die Musikschule genutzt wird. Die rückwärtig gelegenen Flächen werden größtenteils als Freiflächen genutzt, in einem kleinen Teilbereich befinden sich Stellplatzflächen. Zudem bestehen drei Garagen im Plangebiet, die als Lagerflächen genutzt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Emstor im Südosten des Plangebiets.

Nördlich und nordöstlich des Plangebietes schließen sich der Dümmert Park und die Planwiese an.

Westlich angrenzend befindet sich die bestehende Bebauung der unter Denkmalschutz stehenden alten Mühle (Emstor 5) sowie der dreigeschossige Anbau Emstor 5a. Die alte Mühle wird durch das Kinder- und Jugendwerk Telgte genutzt, der östlich angebaute Gebäudeteil durch eine medizinische Praxis.

Die historische Altstadt Telgtes befindet sich jenseits der Ems in einem Abstand von ca. 150 m westlich des Plangebietes in fußläufiger Entfernung.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz

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. Darin werden die Maßnahmen der Länder zum Hochwasserschutz länderübergreifend ergänzt und optimiert. Ziel ist es, das Hochwasserrisiko stärker in der Raumordnung zu beachten und so Risiken zu minimieren.

Als Rechtsverordnung des Bundes hat der BRPH Anwendungsvorrang vor den landesweiten und regionalen Regelungen. Daher werden 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

* 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)

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 Hochwassereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen (...) bei raumbedeutsamen Planungen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen sind (Ziel I.2.2)

im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft:

Das Plangebiet und sein Umfeld befindet sich gem. Kommunensteckbrief Telgte*, der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, im direkten Einflussgebiet eines Risikogewässers: Das Plangebiet liegt innerhalb des Flussgebietes „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Ems“ und der untergeordneten Planungseinheit „Ems“. Die Ems als nächstgelegenes Risikogewässer sowie der Ems Umfluter verlaufen unmittelbar westlich des Plangebietes. Die Prüfung des Hochwasserrisikos** gem. Ziel I.1.1 BRPH zeigt, dass Teile des Plangebietes ein Hochwasserrisiko aufweisen (HQ_{>500}). Für die Risikobereiche benennt der Kommunensteckbrief* Maßnahmen, um das Risiko zu reduzieren. So müssen z.B. Hochwasserrisiken bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Gem. § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sollen in Risikogebieten bauliche Anlagen nur in einer hochwasserangepassten Bauweise errichtet werden.

Auch die Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ₁₀₀, HQ_{>500}) zeigt Bereiche, die bei Hochwasser potenziell überflutet werden. Diese liegen beim HQ_{>500} im Bereich der überbaubaren Flächen zwischen 0-0,5 m Tiefe.

Zwar befindet sich innerhalb des Plangebietes ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, allerdings ist dies gem. Auskunft der Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft vom August 2023 nicht mehr aktuell. Der geplante Neubau der Musikschule liegt nach aktueller Datenlage demnach außerhalb des Hochwasserrisikos HQ₁₀₀ (Grundlage für Festsetzung des Überschwemmungsgebietes), sodass sich keine Betroffenheit ergibt.

Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise*** zeigt, dass lediglich in einem kleinflächigen Bereich nordöstlich der Musikschule sowohl bei einem seltenen (100-jährliches Ereignis) als auch bei einem extremen Ereignis (hN = 90 mm/qm/h) Überschwemmungen mit Höhen von 0,1 bis 2 m (Musikschule, vorhandene Senke) entstehen können.

Im Rahmen des Neubaus der Musikschule wird das Bestandsgebäude abgerissen. Damit einher gehen Veränderungen der Geländetopografie, sodass vorhandene Senken, wie derzeit nordöstlich des Bestands-

* Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW – NRW: Hochwasserrisikomanagementplanung NRW Kommunensteckbrief Telgte. 2021
Online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/kommunensteckbriefe-regierungsbezirk-muenster-8415> (abgerufen am 14.08.2023)

** Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW - NRW
Umweltdaten vor Ort: Hochwasser und Gefahrenkarten.
Online unter: <https://www.uvo.nrw.de> (abgerufen am 14.08.2023)

*** Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregengefahrenhinweise NRW. Online unter: <https://geoportal.de/map.html?map=tk04-starkregengefahrenhinweise-nrw> (abgerufen am 14.08.2023)

gebäudes der Musikschule, zukünftig nicht mehr vorhanden sein werden.

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

Die im Bereich des Neubaus geplante Flachdachbegründung (s. Pkt. 5.1) wirkt sich positiv auf den Wasserablauf aus, sodass negative Auswirkungen beispielsweise durch Starkregenereignisse verringert werden. Es wird ein Beitrag zur Dämpfung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen durch Regenwasserrückhalt geleistet. Durch die Retentionswirkung wird die örtliche Kanalisation durch verzögertes Einleiten des Niederschlags entlastet.

Auch die Vorgabe zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Stellplätzen wirkt sich abflussmindernd aus.

Hinsichtlich möglicher Auswirkungen von Hochwasserereignissen wird ergänzend ein Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen, dass in den Bereichen, die ein Hochwasserrisiko aufweisen, für Neubauten eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen wird (z.B. durch ein erhöhtes Erdgeschoss

Das Hochwasserrisiko durch das HQ_{>500} sowie das HQ₁₀₀ wurden hinweislich in die Planzeichnung aufgenommen.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland stellt den überwiegenden Teil des Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Überlagernd trifft der Regionalplan die Darstellung als Fläche zum „Schutz der Natur“ sowie „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“.

Die Straße Emstor ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich an zentraler Lage im Ort. Es wird lediglich kleinflächig im Bereich der Bestandsbebauung unmittelbar angrenzend an die Straße Emstor geplant, die bestehenden Frei- und Grünstrukturen werden freigehalten und gesichert. Daher ist kein Widerspruch zu den regionalplanerischen Zielsetzungen erkennbar. Negative Beeinträchtigungen des Natur-, Arten- und Biotopschutzes oder des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt das Plangebiet derzeit als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Jugendheim“ dar und steht somit der beabsichtigten Neubebauung entgegen.

Für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Musikschule sowie des Bestands erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel zu diesem Bebauungsplan die 94. Änderung des Flächennutzungsplans: Die Flächen werden zukünftig als „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der

Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und mit der Zweckbestimmung „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes „Telgte“ des Kreises Warendorf (Rechtskraft 2008). Gem. Festsetzungskarte des Landschaftsplanes ist das Plangebiet als „Landschaftsschutzgebiet Emsaue in Telgte“ festgesetzt. Angrenzend ist im Nahbereich der Ems das „Naturschutzgebiet Emsaue bei Telgte“ festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im „Entwicklungsraum 4.1 – Emspark Telgte“ und hat das Ziel „Gestaltung der Landschaft für die Erholung“. Mit der nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird die Nutzung des Plangebietes nicht verändert. Eine Erneuerung des für den Gemeinbedarf genutzten „Haus der Musik und Begegnung“ ist Gegenstand der Planung und steht den Zielen des Landschaftsschutzes nicht entgegen.

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich handelt, bestehen voraussichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Entwicklungsziel.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Bereich der städtebaulich prägnanten östlichen Eingangssituation in die Altstadt den Bau der neuen Musikschule zu ermöglichen.

Im östlichen Plangebiet ist der zweigeschossige Neubau des „Haus der Musik und Begegnung“ beabsichtigt. Das Gebäude platziert sich leicht abgerückt von der Straße Emstor und definiert damit eine aufgeweitete Vorzone mit angemessenem Abstand zum westlich bestehenden Baudenkmal „alte Mühle“.

Die Errichtung des Gebäudes ist in ökologisch optimierter Massivbauweise geplant. Die Fassade besteht aus einer Kombination aus Klinker in rotem Farbton sowie großzügigen Verglasungen. Das Dach wird als begrüntes Flachdach kombiniert mit Photovoltaikanlagen ausgeführt. Zur emissionsfreien Wärmezeugung wird zudem eine Wärmepumpe eingesetzt.

Die bisher bestehenden Garagen, welche zu Lagerzwecken genutzt werden, werden nicht erhalten. Für die Musikschule werden ausreichend Lagermöglichkeiten im Neubau vorgesehen.

Die raumprägende Trauerweide, die den Übergang zu den angrenzenden durch das Kinder- und Jugendwerk genutzten Freiflächen bildet, sowie die bestehenden hochwertigen Gehölz- und Baumstrukturen und die Uferbereiche des „Ems Umfluter“ werden mit Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert.

Das Grundstück wird über Straße „Emstor“ erschlossen. Kfz- und Fahrradstellplätze befinden sich unmittelbar im Bereich der Einfahrt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Fläche für Gemeinbedarf

Entsprechend der beabsichtigten Nutzungen wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit wird der geplante Neubau „Haus der Musik und Begegnung“ ermöglicht.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit

Für die Bebauung im Plangebiet wird eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zur Geschossigkeit aufgenommen, um ein Einfügen der geplanten Neubebauung in das städtebauliche Umfeld mit dem Baudenkmal der „alten Mühle“ sicherzustellen.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die überbaubaren Flächen wird eine Höhe von max. 57,70 m ü NHN festgesetzt. Damit ordnet sich diese dem Baudenkmal in seiner Höhe unter.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lichtkuppeln, technische Aufbauten für Aufzüge, Photovoltaik-/ Solaranlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m allgemein zulässig.

Entsprechend der beabsichtigten Planung wird eine maximal dreigeschossige Bebauung festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3 begrenzt. Damit wird für den geplanten Neubau eine ausreichende Bebaubarkeit des Grundstückes sichergestellt und gleichzeitig die mögliche Versiegelung durch bauliche Anlagen in dem naturräumlich geprägten Plangebiet bewusst begrenzt.

Die GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterbaut wird, um max. 50% überschritten werden. Damit kann die erforderliche Anzahl an Stellplätzen und Nebenanlagen (Erschließung, Fahrradabstellanlagen, Lagerflächen etc.) sichergestellt werden.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen entsprechend der beabsichtigten Planung festgesetzt. Dadurch wird ein Eingriff in die bestehenden und hochwertigen Grünstrukturen, die durch das Kinder- und Jugendwerk genutzten Freiflächen sowie Hochwasserrisikobereiche vermieden.

Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien besteht nicht.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Straße „Emstor“ (L 585) erschlossen. Der straßenbegleitende Fuß- und Radweg liegt innerhalb des Plangebietes und ist entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung der Stadt Telgte* sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die Musikschule sind unmittelbar westlich des Eingangs/ der Zuwegung Stellplätze geplant.

Eine Anbindung an den öffentliche Personennahverkehr besteht über die auf der Straße „Emstor“ / „Baßfeld“ verkehrenden Buslinien sowie den in ca. 700 m Entfernung gelegenen Bahnhof Telgtes mit Verbindungen in Richtung Münster und Warendorf.

* Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und die Stellplatzablösung der Stadt Telgte vom 11.03.2023. Stadt Telgte

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Ergänzend zu den Festsetzungen zur baulichen Nutzung werden grüngerestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um nachteilige Umweltauswirkungen zu verringern und um bestehende Grünstrukturen zu sichern.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (< 15° Dachneigung) mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

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.

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung wird festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall unzulässig sind.

Zudem werden die vorhandene Trauerweide sowie die hochwertigen Grünstrukturen im nördlichen und nordwestlichen Plangebiet im Bereich der Freiflächen mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese

sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Ausfall ist durch Neuanspflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Um negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu verringern, sind Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.

Zudem wird festgesetzt, dass je angefangene je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausfall ist durch Neuanspflanzung 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 Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt auf der Grundlage der erfolgten Bestandserfassung im August 2023.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung der vorliegenden Planung ein Biotopwertdefizit von 692 Biotopwertpunkten.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt und in der Begründung ergänzt.

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.

Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch ein externes Gutachterbüro in Form einer Artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I und II)** für die Artengruppe der Fledermäuse, Vögel und Amphibien geprüft.

Im Ergebnis der faunistischen Untersuchungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG die im Fachgutachten benannten Vorgaben zu Abrisszeiträumen und ökologischer Baubegleitung zu berücksichtigen.

Als CEF-Maßnahme sind vor Abriss der alten Musikschule vorsorglich 3 Winterquartierskästen sowie 3 Sommerquartierskästen für Fledermäuse an der alten Mühle fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Gehölzentfernungen sind zudem gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Zeit vom 01.03 - 30.09 durchzuführen.

Eine detailliertere Beschreibung sowie Ausgestaltung der einzelnen Maßnahmen können der vorliegenden Artenschutzprüfung** entnommen werden.

* 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.

** habitat.eins / Igor Schellenberg (Dezember 2023): Artenschutzprüfung Stufe II für den Abbruch der Musikschule in Telgte. Kirchlengern.

Weiterhin wird empfohlen, zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

5.4 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 40 m südlich sowie 80 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde im Rahmen des Planvorhabens eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung* für den Abbruch und den Neubau des Hauses der Musik durchgeführt.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) durch die Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens nicht tangiert werden. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der Lebensräume kann ausgeschlossen werden. Weiterhin führt das Vorhaben auch nicht zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele, der für das FFH-Gebiet relevanten Arten.

Eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

* habitat.eins / Igor Schellenberg
(Juni 2023): FFH-Vorprüfung
für den Abbruch und Neubau
des Hauses der Musik in
Telgte. Kirchlengern

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Unmittelbar westlich des Plangebietes verläuft der Ems Umfluter.

Die Uferbereiche sind im Bebauungsplan als „Fläche für Wasserwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) unzulässig.

Gem. § 38 WHG i. V. m. § 31 (1) LWG NRW ist der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung sowie jeglicher Art von Bodenbefestigung freizuhalten. Der bereits vorhandene Ufersaum ist vollumfänglich zu schützen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

Zwar befindet sich innerhalb des Plangebietes ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀), allerdings ist dies gem. Auskunft der Bezirksregierung Münster – Dezernat 54 Wasserwirtschaft vom August 2023 nicht mehr aktuell. Der geplante Neubau der Musikschule liegt nach aktueller Datenlage demnach außerhalb des Hochwasserrisikos HQ₁₀₀ (Grundlage für Festsetzung des Überschwemmungsgebietes), sodass sich keine Betroffenheit ergibt. Teil der nördlichen Freiflächen liegen innerhalb der Flächen des HQ₁₀₀.

5.6 Forstwirtschaftliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.7 Belange des Bodenschutzes

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 zum Teil bereits versiegelter Fläche vorbereitet (Bestandsbebauung).

Im Rahmen der vorliegenden Planung kann der Versiegelungsgrad über die Festsetzung der GRZ erhöht werden. Eine Umwandlung von bisher gärtnerisch genutzten und mit Gehölzen bestockten Flächen wird in die Abwägung mit den Belangen der kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen gestellt. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Musikschule ist eine Neuerrichtung an dieser Stelle in hohem Maße geeignet. Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum begrenzt. Die vorliegende Planung kann aufgrund der Errichtung des Neubaus an gleicher Stelle auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle dienen.

Der Nutzung als Gemeinbedarfsfläche für kulturelle und soziale Zwecke wird in Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes ein Vorrang als gerechtfertigt angesehen.

Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

5.8 Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung

Durch die Planung erfolgt die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau „Haus der Musik und Begegnung“. Mit Umsetzung des Vorhabens ist die Nutzung einer bereits anthropogen vorbelasteten Fläche verbunden, die keine relevante Funktion im Hinblick auf die Belange des Klimaschutzes übernimmt. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet haben einen positiven Einfluss auf das lokale Klima und werden weitestgehend erhalten.

Das Plangebiet liegt im Anschluss an den Siedlungsbereich von Telgte. Eine Überplanung von Freiflächen an anderer Stelle bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird vermieden. Das Plangebiet ist bereits infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden.

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Im Zuge der Planung wird für Neubauten eine Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern festgesetzt, die sich positiv auf das lokale Klima auswirkt, und es werden Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen errichtet. 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.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

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

Zur emissionsfreien Wärmezeugung wird für den geplanten Neubau der Musikschule eine Wärmepumpe eingesetzt (innerhalb der überbaubaren Flächen), auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert.

Das Plangebiet ist im Trennsystem erschlossen. Die Regenwasserentwässerung erfolgt derzeit über eine Einleitstelle in die Ems, das Schmutzwasser wird über eine Pumpstation in nördlicher Richtung zum Hauptsammler in die Westbeverner Straße abgeleitet. Die weiteren Details der Entwässerung werden im Entwässerungsantrag geregelt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Telgte konzessioniertes Unternehmen.

6.2 Erneuerbare Energie

Zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen i.S. des Klimaschutzes wird entsprechend der Zielsetzungen des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Telgte festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind.

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche des Daches bzw. aller Dächer (in m²) bis zu den äußeren Rändern der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) innerhalb des Bebauungsplans errichtet werden. Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere

- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Schornsteine oder Entlüftungsanlagen,) belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern,
- beschattete Teile des Daches (z.B. durch Gebäudeteile und Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume), sofern die Jahressumme der auf sie einfallenden solaren Einstrahlungsmenge weniger als 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge ohne Verschattung beträgt,
- in nördliche Richtung von Ostnordost (67,5 Grad) bis Westnordwest (292,5 Grad) geneigte Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10°.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

6.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. Durch die „Insellage“ an der Planwiese sind Störungen der Nachbarschaft nicht zu erwarten.

6.4 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Gem. Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen befand sich unmittelbar westlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die "ehemalige Tankstelle Teichert", geführt unter der Key-Flächen-Nr. 61365. Als Betriebszeitraum sind in den Unterlagen die Jahre 1967 bis 1981 aufgeführt. Genutzt wurde ein unterirdischer Vergaserkraftstofftank, doppelwandig mit einem Volumen von 5 m³. Der Tank wurde nach seiner Stilllegung 1981 mit Sand verfüllt und wird sich (mangels Hinweise auf seine Bergung) noch auf dem Grundstück befinden. Die befestigte Fläche wird als Teil eines Parkplatzes genutzt. Hinweise auf eine negative Beeinflussung des unmittelbaren Umfelds durch die ehemalige Tankstelle liegen nicht vor.

Die geplanten Abbruch- und Neubaumaßnahmen (Emstor 7) werden durch den im Verzeichnis geführten Altstandort nicht beeinflusst, da sich dieser im Grundwasserabstrom befindet.

Kampfmittelvorkommen können nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zur gebotenen Vorsicht bei Bodeneingriffen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Westlich des Plangebietes besteht das eingetragene Baudenkmal „Alte Mühle“ (Emstor 5). Dies wird im Rahmen der Neuplanung nicht negativ beeinträchtigt: Der geplante Neubau hält räumlich ausreichend Abstand, ist vom Straßenraum abgerückt und ordnet sich in seiner Höhe dem Denkmal unter.

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

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

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,32 ha	–	100 %
davon:			
– Fläche für den Gemeinbedarf	0,29 ha	–	90,5 %
– Straßenverkehrsfläche	0,03 ha	–	9,5 %

8 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 vorliegenden Bebauungsplans. Je nach Er-

fordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haus der Musik und Begegnung“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Musikschule zu schaffen.

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Telgte an der Straße „Emstor“ und ist derzeit durch ein ehemaliges Wohnhaus geprägt, welches durch die Musikschule genutzt wird. Im Hinterhof der Musikschule befinden sich Garagen und eine Hecke. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit umrandenden Gehölzen. Eine Trauerweide stockt als Solitärbaum auf der Grünfläche.

Im Zuge des vorliegenden Planvorhabens wird die Musikschule abgebrochen und an gleicher Stelle als „Haus der Musik und Begegnung“ neu errichtet.

• Ziele des Umweltschutzes

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 40 m südlich sowie 80 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde im Rahmen des Planvorhabens eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung* für den Abbruch und den Neubau des Hauses der Musik durchgeführt (s. Pkt. 5.4).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Telgte (Rechtskraft 2008). Gem. Festsetzungskarte liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „LSG-Emsaue in Telgte“ (LSG-3912-001). Es liegt im Entwicklungsraum 4.1 – Emspark Telgte und hat das Ziel „Gestaltung der Landschaft für die Erholung“.

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.

* habitat.eins / Igor Schellenberg
(Juni 2023): FFH-Vorprüfung
für den Abbruch und Neubau
des Hauses der Musik in
Telgte. Kirchlengern

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	<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>
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<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> <p>Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I und II) geprüft und Vermeidungsmaßnahmen formuliert.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Schutz und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes wurden in Form einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung geprüft. Im Ergebnis ist keine vertiefende FFH-Prüfung erforderlich.</p>
Boden, Fläche und Wasser	<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 Flächen in Anspruch genommen werden, die bereits zum Teil baulich entwickelt wurden. Negative Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.</p>
Landschaft	<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>Das Plangebiet ist bereits bebaut und ist aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet. Es liegt im Landschaftsschutzgebiet „Parklandschaft Brüskenheide“. Negative Auswirkungen sind aufgrund der derzeitigen Situation und des beabsichtigten Planungsziels nicht ersichtlich.</p>
Luft und Klima	<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>
Kultur- und Sachgüter	<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> <p>Die Mühle am Emstor (alte Mühle) stellt ein Baudenkmal dar. Das Baudenkmal wird in die Planung integriert.</p>

8.2 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. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet bestehen derzeit das Bestandsgebäude der Musikschule. - Im hinteren Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit umrandenden Gehölzen und einer Spielmöglichkeit (Basketball). - Südlich verläuft die Straße Emstor, westlich die Ems. In nördlicher und östlicher Richtung liegen Grünstrukturen (Wiese, Park). - Das weitere Umfeld ist durch die Lage an der Ems und den Park mit seinen Grünstrukturen geprägt. In westlicher Richtung liegt die Altstadt von Telgte, östlich Wohngebiete. - Das Plangebiet übernimmt aufgrund seines vorhandenen Gebäudebestandes eine soziale und kulturelle Funktion.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens anzunehmen. Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen ist ein Abbruch des Bestandsgebäudes sowie der anschließende Neubau erforderlich. Des Weiteren sind Abbruchvorhaben an den Garagen im Hinterhof des Hauses der Musik anzunehmen. - Im Zuge des Neubaus treten baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anlieger 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. - Insgesamt sind mit der nachfolgenden Umsetzung voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Planung wird ein moderner Standort für die Musikschule geschaffen. - Betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der derzeitigen Nutzung übersteigen, sind nicht anzunehmen. Die Nutzung im Plangebiet bleibt bestehen. - Mit der Planung werden insgesamt keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Bestand

- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet durch die derzeitige kulturelle und soziale Nutzung gekennzeichnet. Der Boden ist im Bereich der Gebäudebestände versiegelt. Im hinteren Bereich befinden sich Rasenflächen mit Gehölzen (Buche, Hainbuche, Ahorn). Als Solitärbaum befindet sich eine Trauerweide im Plangebiet. Westlich verläuft die Ems. Im Norden und Osten schließen weitere Grünstrukturen an.
- Die vorhandenen Biotopstrukturen und Gebäudebestände können potenziell einen Lebensraum für geschützte Arten darstellen. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II, habitat.eins, Dez. 2023) durchgeführt.
- Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Emsaue in Telgte“ (LSG-3912-001). Die Festsetzung erfolgt u. a. zur Erhaltung der natürlichen Auenflächen im Stadtgebiet von Telgte.
- Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 40 m südlich sowie 80 m westlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung des Plangebietes zum FFH-Gebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (habitat.eins, 2023) durchgeführt.
- Südöstlich des Plangebietes – jenseits der Straße Emstor – besteht das ausgewiesene Naturschutzgebiet (NSG, gleichzeitig FFH-Gebiet) „Emsaue bei Telgte“. Die Schutzziele umfassen insbesondere die Erhaltung und Entwicklung der naturnahen eutrophen Stillgewässer einschließlich ihrer typischen Fauna durch Förderung der Entwicklung einer natürlichen Verlandungsreihe, Schaffung ausreichend großer Pufferzonen zur Vermeidung von Nährstoffeinträgen, die Beschränkung der Freizeitnutzung auf ein naturverträgliches Maß, die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Gewässerchemismus und Nährstoffhaushalts, zur Erhaltung und Entwicklung der Eichen-Ulmen-Eschen-Auwälder mit ihrer typischen Fauna und Flora sowie weiterer Entwicklungsziele mit Bezug zur Waldentwicklung, Grundwasser- und Überflutungsverhältnissen, Entwicklung von Offenlandbiotopen (Flachlandmähwiesen) und einer Gewässerentwicklung.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Die artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II) kommt zu dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich ausgeschlossen werden können. Die im Artenschutzgutachten benannten Vorgaben zu Abrisszeiträumen und ökologischer Baubegleitung sind zu berücksichtigen. Als CEF-Maßnahme sind vor Abriss der alten Musikschule vorsorglich 3 Winterquartierskästen sowie 3 Sommerquartierskästen für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. - Eine Entfernung von Gehölzen ist gem. § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. zulässig. - Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führt. Eine vertiefende FFH-Prüfung ist damit nicht erforderlich. - Baubedingte Auswirkungen auf die Schutzziele des benachbarten Naturschutzgebietes sind insofern nicht zu prognostizieren, als dass keine Inanspruchnahme des Naturschutzgebietes und damit geschützter Biotope erfolgt. Die zukünftige Baumaßnahme beschränkt sich auf eine bereits vorbelastete Fläche (u.a. versiegelte Bereiche). Baubedingte Einträge von Nährstoffen und/ oder eine Erhöhung einer (Freizeit-)Nutzung sind nicht vorherzusehen. Ebenso sind baubedingt keine erheblichen Einflüsse auf den Gewässerchemismus, Auenbereiche, Grundwasser- und Überflutungsverhältnisse oder eine Gewässerentwicklung absehbar. - Die Trauerweide wird als zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gesichert und in die Planung integriert. Die umrandenden Gehölzbestände werden mit einem Erhaltungsgebot versehen. - Im Zuge der Planung werden die Grünstrukturen als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit einer GRZ von 0,3 zzgl. Überschreitung überplant. Durch die Überplanung 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 (s. Anhang). - Erheblich negative Auswirkungen können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und artenschutzrechtlichen Maßnahmen abgewendet werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb der Nutzung im Plangebiet (Geräuschemissionen) werden – unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung – mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führt. Eine vertiefende FFH-Prüfung ist damit nicht erforderlich. - Betriebsbedingte, erhebliche Auswirkungen (Betrieb einer Musikschule / Haus der Begegnung) sind – unter Beachtung der bereits bestehenden Ist-Situation – (Betrieb einer Musikschule) auch auf das Naturschutzgebiet und die festgelegten Schutzziele nicht zu prognostizieren. - Aufgrund der Lage im Nahbereich zu gesetzlich geschützten Gebieten / innerhalb eines ausgeprägten Grünzuges sind, für den Fall der Verwendung von Glas als Baustoff, zur Vermeidung erheblicher betriebsbedingter Auswirkungen Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag an Glas zu beachten (Minimierungsmaßnahme). In dieser Hinsicht sind Gläser mit einem möglichst niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden und mit vollflächigen Markierungen über die gesamte Glasfläche zu versehen. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler et al., 2022) entsprechen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Plangebiet im Wesentlichen eine Vega (Braunauenboden). Die Wertzahlen der Bodenschätzung werden mit 20 - 40 als gering angegeben. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen aufgrund der Nutzungen im Plangebiet u. a. durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge der bereits erfolgten baulichen Entwicklung. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist daher auszugehen. - Im Bereich der Grünfläche und der Gehölze/ Uferstreifen ist der Boden unversiegelt. - Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde ist unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet im Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen die „ehemalige Tankstelle Teichert“ (Nr. 61365) eingetragen. Genutzt wurde hiernach ein unterirdischer Vergaserkraftstofftank, welcher nach Stilllegung der Tankstelle 1981 mit Sand verfüllt wurde. Mangels Hinweise auf seine Bergung wird sich der Tank noch auf dem Grundstück (Flurstück 1221) befinden. Hinweise auf eine negative Beeinflussung des unmittelbaren Umfeldes durch die ehemalige Tankstelle liegen bislang nicht vor. Eine detaillierte Altlastenbewertung auf Grundlage von Bodenuntersuchungen ist bislang nicht erfolgt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist in den versiegelten Bereichen deutlich vorbelastet. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. Überschreitung festgesetzt. Eine Neuinanspruchnahme bislang unversiegelter Bereiche ist jedoch im Zuge des Planvorhabens (Abbruch und Neuerrichtung) nicht großflächig zu erwarten. - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Die geplanten Abbruch- und Neubaumaßnahmen am Emstor 7 werden durch den im Verzeichnis geführten Altstandort der „ehemaligen Tankstelle Teichert“ nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde nicht beeinflusst. - Negative Auswirkungen auf das Schutzgut werden im Zuge der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kompensiert.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Der durch den Betrieb der zukünftigen Gebäude anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut nicht.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,32 ha und liegt nach Angabe des FIS Unzerschnittene verkehrsarme Räume in NRW (UZVR) außerhalb eines UZVR. - Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits aufgrund der bestehenden Nutzung im Plangebiet stattgefunden. Die Fläche wird derzeit für den Gemeinbedarf (Musikschule) mit Grünfläche und Garagen sowie entsprechende Zuwegungen und Zufahrten genutzt. - Es bestehen anthropogene Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung im Plangebiet sowie dem angrenzenden Verkehr.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens werden maßgeblich Flächen, die bereits baulich vorbelastet sind, überbaut. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i. S. einer weiteren Fragmentierung bisheriger Freiräume (UZVR) ist nicht zu erwarten. - In den bislang unversiegelten Bereichen (Grünfläche, Gehölze, Gewässerrandstreifen) ist auch zukünftig nicht von einer Flächeninanspruchnahme im Zuge der Planumsetzung auszugehen. - Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zzgl. Überschreitung um 50 % kann sichergestellt werden, dass keine übermäßige Flächeninanspruchnahme im Rahmen einer nachfolgenden Planumsetzung erfolgt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an der Neuplanung. Damit ist baubedingt auch in bislang unversiegelten Bereichen zukünftig eine Inanspruchnahme des Schutzgutes gem. der festgesetzten GRZ anzunehmen. - 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.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen bestehen aufgrund der derzeitigen Nutzung fort. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ sind nicht ersichtlich.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die nördlichen Freiflächen liegen im Überschwemmungsgebiet der Ems (HQ₁₀₀). Die gesetzlichen Regelungen der §§ 78 ff. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des § 84 Landeswassergesetz NRW (LWG) sind zu beachten. - Trinkwasserschutzgebiete liegen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vor. - Es sind keine klassifizierte Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die Ems Umflut. - Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Oberen Ems (Sassenberg / Versmold)“. Hierbei handelt es sich um einen Porengrundwasserleiter mit silikatischen Gesteinstyp. Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“, der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (Berichterstattung 2016 zum 2. Bewirtschaftungsplan WRRL).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden sind, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung erheblicher Umweltauswirkungen wurde entlang des Uferbereiches eine Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. - Baubedingt sind die Vorgaben der Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems“ zu berücksichtigen. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und Baumaschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet kann an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kfz-Verkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist gem. FIS Klimaanpassung NRW zum Großteil dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. - Die thermische Situation wird im Plangebiet als „günstig“ beschrieben. Es stellt keinen Klimawandelvorsorgebereich dar und es findet keine nächtliche Überhitzung statt. - Die Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet haben positive Einflüsse auf das lokale Klima.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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. - Durch die Überplanung kleinteiliger Freiflächen gehen reale und potenzielle Senken für CO₂ 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.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert, da am Standort bereits verschiedene Nutzungen (Musikschule sowie unmittelbar angrenzend Kinder- und Jugendzentrum, Zahnarzt) etabliert sind. - Flachdächer sind dauerhaft extensiv mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung zu begrünen. Dachbegrünungen beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. - Es werden insgesamt voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet. - Der vorherrschende Einfluss des „Vorstadtklimas“ bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch die derzeitige Nutzung bereits anthropogen geprägt und unter landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet. - Die Gehölzstrukturen bieten zum Teil einen Sichtschutz zum Umfeld. - Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Telgte (Rechtskraft 2008). Es liegt im Entwicklungsraum 4.1 – Emspark Telgte und hat das Ziel „Gestaltung der Landschaft für die Erholung“. - Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet „Emsaue in Telgte“ (LSG-3912-001). Die Festsetzung erfolgt u.a. zur Erhaltung der natürlichen Auenflächen im Stadtgebiet von Telgte.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Beeinträchtigungen auf das Landschaftsschutzgebiet sowie den Entwicklungszielen der Landschaftsplanung sind nicht ersichtlich. Das Planvorhaben führt zu einer Neuerrichtung einer bestehenden Nutzung (Haus der Musik). - Die Gehölzstrukturen werden in die Planung integriert und schirmen das Plangebiet weiterhin ab.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingt sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird aufgrund der derzeitigen Situation nicht neugestaltet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Bau- und/ oder Bodendenkmäler sowie archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt. - Westlich außerhalb des Plangebietes befindet sich das eingetragene Denkmal der alten Mühle, welches als Kinder- und Jugendzentrum genutzt wird.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden und bei Neubaumaßnahmen in der Umgebung des Baudenkmales sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des Denkmalschutzes nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). Das Baudenkmal wird im Zuge der Planung nicht verändert. - Es ergeben sich keine voraussichtlichen, erheblichen, baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen, die über das derzeitige Maß/ die genehmigte Nutzung hinaus gehen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung. 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.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

8.3 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 genutzt werden.

Entsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

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

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit Umsetzung der Planung eine Entfernung von Gehölzen 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 ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10 – 28/ 29.02) durchzuführen. - Die im Artenschutzgutachten benannten Vorgaben zu Abrisszeiträumen und ökologischer Baubegleitung sind zu berücksichtigen. Als CEF-Maßnahme sind vor Abriss der alten Musikschule vorsorglich 3 Winterquartierskästen sowie 3 Sommerquartierskästen für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. - Der Gebäudeabbruch ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten. Beim Abtrag des Daches ist besonders auf einen potenziellen Fledermausbesatz zu achten. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - 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. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten werden für die Außenbeleuchtung insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel empfohlen. - 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 Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorbehalten.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist (Anhang).

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird er Neubau der Musikschule als „Haus der Musik und Begegnung“ planungsrechtlich vorbereitet.

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

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

8.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner 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.

8.8 Zusammenfassung

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Haus der Musik und Begegnung“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des „Hauses der Musik und Begegnung“ zu schaffen.

Das ca. 0,32 ha große Plangebiet liegt im Nordosten der Stadt Telgte an der Straße „Emstor“ und ist derzeit durch die bestehende Musikschule geprägt. Im Hinterhof der Musikschule befinden sich Garagen

und eine Hecke. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit umrandenden Gehölzen. Eine Trauerweide stockt als Solitärbaum auf der Grünfläche angrenzend an die Musikschule. Im Zuge des vorliegenden Planvorhabens wird die Musikschule abgebrochen und an gleicher Stelle als „Haus der Musik und Begegnung“ neu errichtet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzfachliche Prüfung (Stufe I und II) durch ein externes Gutachterbüro (habitat.eins, Dez. 2023) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Ergebnis sind mit einer nachfolgenden Umsetzung durch die Einhaltung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu prognostizieren.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (habitat.eins 2023) durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes führt. Eine vertiefende FFH-Prüfung ist nicht erforderlich.

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.

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 mit dem Planungszustand der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Insgesamt ist mit der vorliegenden Planung ein Biotopwertdefizit von 692 Biotopwertpunkten verbunden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich künftig weiterhin in ihrer derzeitigen Form 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 Verfahren 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 Städten zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Literaturverzeichnis

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: August 2023
- habitat.eins / Igor Schellenberg (Dezember 2023): Artenschutzprüfung Stufe II für den Abbruch der Musikschule in Telgte. Bünde
- habitat.eins / Igor Schellenberg (Juni 2023): FFH-Vorprüfung für den Abbruch und Neubau des Hauses der Musik in Telgte. Kirchlengern
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: August 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>. Abgerufen: August 2023
- 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: August 2023
- 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: August 2023
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwas-web.nrw.de. Abgerufen: August 2023
- 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
- Rössler et al. (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Januar 2024

WoltersPartner 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 für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein externer Ausgleich erforderlich wird oder der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen intern ausgeglichen werden kann.

In vorliegendem Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 692 Biotopwertpunkten.

Art und Lage der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt und in der Begründung ergänzt.

* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2023):
Eingriffsregelung BNatSchG /
BauGB. Warendorfer Modell.
Fassung 2023

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter					Biotoptyp gem. Bestandsplan
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
1.1	Gemeindestraße, versiegelt	130	0,0	1,0	0,0	0	VA3
1.1	Gebäude 2-3 stöckig	129	0,0	1,0	0,0	0	SB2ab
1.1	Gebäude (Garage)	60	0,0	1,0	0,0	0	HN1
1.1	Parkplatz, Privat-Fahrweg, Hofplatz versiegelt	462	0,0	1,0	0,0	0	HV3/VA7a/HT
1.2	Parkplatz, teilversiegelt	24	0,1	1,0	0,1	2	HV3 (2)
2.1	Vielschnittrasen, Straßenrand	127	0,2	1,0	0,2	25	HM4d
4.2	Gartenfläche, Rasenplatz, Parkrasen	1.233	0,3	1,0	0,3	370	HJ0/HM4
4.5	Schnitthecke (Anpflanzung), Eingrünungen	194	0,8	1,0	0,8	155	BD0/BD5/BB11
7.3	Uferrandstreifen (Gewässerrandstreifen)	49	1,5	1,0	1,5	74	HH8
8.1	Einzelbaum	50	2,0	1,0	2,0	100	BF3
8.2	Gehölzstreifen	761	2,4	1,0	2,4	1.826	BD3
Summe Bestand G1		3.169				2.553	

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans "Am Haus der Musik"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ inkl. Überschreitung 0,45)		2.307				
1.1	Versiegelte Fläche	1.038	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Nicht überbaubare Fläche (Grün)	1.269	0,2	1,0	0,2	254
8.1	Einzelbaum (zu erhalten)	50	2,0	1,0	2,0	100
8.2	Flächen zum Erhalt	628	2,4	1,0	2,4	1.507
Straßenverkehrsfläche						
1.1	Versiegelte Fläche	234	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		3.169				1.861

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	1.861	-2.553	=	-692
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	692 Biotopwertpunkten.			