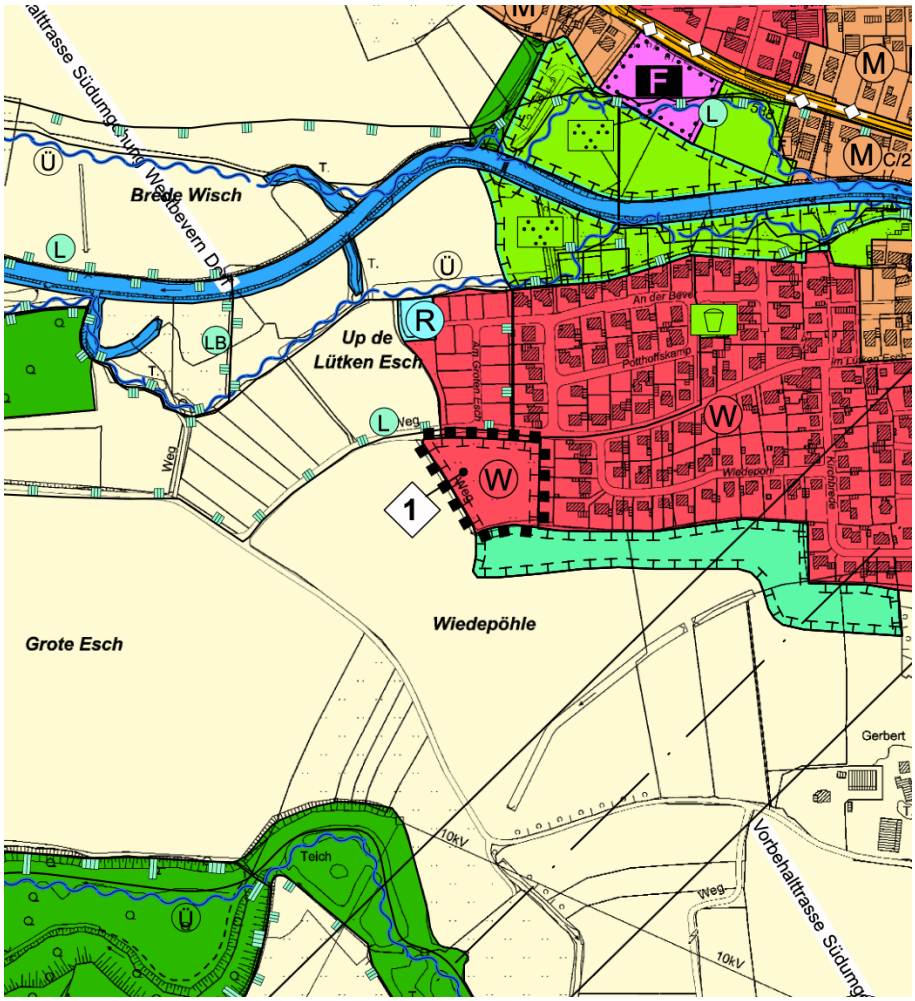
Flächennutzungsplan
93. Änderung

Begründung
– Vorentwurf –

Stadt Telgte



Inhaltsverzeichnis

1	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**3**
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsziele	3
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	**Änderungspunkt**	**6**
3	**Sonstige Belange**	**6**
3.1	Erschließung	6
3.2	Natur und Landschaft	6
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	7
3.4	Forstliche Belange	7
3.5	Ver- und Entsorgung	7
3.6	Immissionsschutz	7
3.7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	7
3.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
4	**Umweltbericht**	**8**

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsziele

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 02.06.2022 gem. § 2 und § 2a BauGB beschlossen, die 93. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in § 5 BauGB genannten Inhalt aufzustellen, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln. Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage Westbevern-Dorf und umfasst eine Gesamtfläche von 0,8 ha. Der Änderungsbereich ist im Norden durch die Straße „Im Lütken Esch“ sowie im weiteren ein Neubaugebiet, im Osten durch bestehende Wohnbebauung sowie im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Der Ortsteil Westbevern - Dorf besitzt eine Einwohnerzahl von weniger als 2.000 Einwohnern und ist daher im Regionalplan Münsterland nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.
Entsprechend den regionalplanerischen Vorgaben hat sich die Siedlungsentwicklung in Ortsteilen unter 2.000 Einwohner an dem aus der ortsansässigen Bevölkerung resultierenden Flächenbedarf zu orientieren.
Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Telgte für die Ortsteile Westbevern - Dorf und Westbevern - Vadrup eine Potenzialflächenanalyse zur Wohnbaulandentwicklung* erarbeitet, in der die aus der Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile resultierenden Flächenbedarfe auf Grundlage der aktuellen Bevölkerungsprognosen ermittelt wurden. Im Ergebnis wurde damals für beide Ortsteile unter Berücksichtigung bestehender Baulücken/ unbebauter Grundstücke in den Ortsteilen bezogen auf den Planungshorizont von ca. 10 Jahren ein Bedarf von ca. 1 ha Wohnbauland (ca. 20 Baugrundstücke) ermittelt.
Unabhängig davon besteht in Westbvevern-Dorf ein dringender Bedarf an der Schaffung weiterer Bauflächen, da Baugrundstücke auf dem freien Markt nicht bzw. in sehr geringem Umfang verfügbar sind.
Aufbauend auf der o.g. Bedarfsabschätzung wurden im Rahmen einer Suchraumanalyse** verschiedene potenzielle Flächen für eine ergänzende Wohnbebauung in Westbevern - Dorf untersucht und bewertet. Dabei wurde die ökologische Wertigkeit, die Möglichkeiten der Erschließung, Fragen des Immissionsschutzes und nicht zuletzt auch die Flächenverfügbarkeit in die Betrachtung einbezogen. Im Ergebnis dieser Analyse wurden die Flächen im Westen des bestehenden Baugebietes „Lütke Esch“ für eine Siedlungsflächenerweiterung empfohlen.

* Stadt Telgte, Potenzialanalyse Wohnbaulandentwicklung Bedarfsanalyse Demographie und Wohnen Westbevern – Dorf und Westbevern – Vadrup, Wolters Partner, Coesfeld September 2016

** Stadt Telgte, Flächenbewertung der Suchräume in Westbevern – Dorf und Westbevern – Vadrup, Wolters Partner, Coesfeld April 2016

Die in der Suchraumanalyse betrachtete Fläche umfasst den Bereich nördlich und südlich der Straße „Im Lütke Esch". Städtebaulich wäre eine planungsrechtliche Entwicklung der Gesamtfläche sinnvoll gewesen, mit einer Größe von ca. 1,3 ha Nettobauland hat der Gesamtbereich jedoch den nachvollziehbar begründbaren Flächenbedarf des Ortsteils damals überschritten. Vor diesem Hintergrund wurde die Entwicklung des Wohngebietes zunächst auf die Flächen nördlich der Straße „Im Lütken Esch" beschränkt (73. Änderung des Flächennutzungsplanes / Rechtskraft Bebauungsplan „Lütke Esch II" im Jahr 2019).
Da jedoch alle 15 Grundstücke auf der nördlichen Fläche zügig veräußert waren, weiterhin eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in Westbevern besteht und hierfür keine anderen Flächen zur Verfügung stehen, hat sich die Stadt Telgte nunmehr dazu entschlossen, auch den südlichen Teil planungsrechtlich für eine Wohnbauentwicklung vorzubereiten.

1.3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Ortsteils Westbevern-Dorf und ist derzeit durch eine Viehweide geprägt. Im nördlichen Bereich besteht zudem eine Siedlungsbrachfläche (Schotter).
Nördlich grenzt die Straße „Im Lütken Esch" an, östlich besteht das Wohngebiet „Lütke Esch" mit Einzelhausbebauung (Allgemeines Wohngebiet).
In südlicher und westlicher Richtung wird der Änderungsbereich durch Gehölze und Sträucher eingefasst. Daran angrenzend beginnt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum (Außenbereich).
Die Bever verläuft in einer Entfernung von ca. 230 m nördlich des Änderungsbereiches.

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.
Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.
Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich gem. Kommunensteckbrief Telgte (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im

* 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)

Einflussgebiet von Risikogewässern (hier: Ems).
Die Bever verläuft nördlich in ca. 230 m Entfernung, Überschwemmungsgebiete tangieren den Änderungsbereich nicht.
Eine Überprüfung der Starkregengefahrenhinweise* zeigt, dass es in westlichen Bereichen des Änderungsbereiches bei seltenen (100-jährliches Ereignis) und extremen Starkregenereignissen (hN = 90 mm/qm/h) zu Überschwemmungen mit Höhen von 0,1 - 0,5 m kommen kann.
Das Hochwasserrisiko und die Auswirkungen des Klimawandels (Starkregen) werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt und Maßnahmen planungsrechtlich sichergestellt (z.B. Festsetzung einer Grundflächenzahl, Flachdachbegrünung, wasserdurchlässige Gestaltung von Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen, Hinweis zu Bereichen mit Hochwasserrisiko etc.).

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

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt die Ortslage Westbevern-Dorf aufgrund ihrer geringen Größenordnung nicht als Siedlungsbereich dar. Die Siedlungsfläche Westbevern-Dorf ist als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ definiert. Die planerische Entwicklung soll sich daher entsprechend dem aus dem Ortsteil resultierenden Eigenbedarf vollziehen.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den Änderungsbereich eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Telgte“ (Rechtskraft 2008) im Entwicklungsraum 2.1.2 „Landschaftsraum im Bereich der sandigen Niederungen der Klatenberge, Harkampsheide, Fockenbrocksheide“. Es besteht das Entwicklungsziel 2.1 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“.
Die Festsetzungskarte setzt das Ziel 5.6.23 „Ergänzung von Obstwiesen“ für den Änderungsbereich fest.
Die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes treten mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes zurück.

2 Änderungspunkt

Der bisher mit einer „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Änderungsbereich soll zukünftig entsprechend dem oben formulierten Planungsziel in eine „Wohnbaufläche“ geändert werden. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die für die ergänzende neue Wohnbebauung geschaffen.

3 Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt durch eine Anbindung an die nördlich angrenzende Wohnstraße „Im Lütken Esch“ mit Anschluss an die Landesstraße (L811).
Der öffentliche Personennahverkehr bietet eine Anbindung an das Bahnnetz und regionale Busanbindungen. Der Bahnhof im nächstgelegenen Ortsteil Westbevern - Vadrup an der Strecke Herne – Hamburg bietet optimale Anbindungen an die Ortszentren Münster und Osnabrück. Eine Busanbindung ist über eine Regionalbusanbindung nach Telgte (Haltestelle „Westbevern Kirche“) sowie einen Taxi-Bus gegeben.

3.2 Natur und Landschaft

- **Eingriffsregelung**

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 14ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung ermittelt und ausgeglichen wird.

- **Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Änderungsbereich aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.
Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können

* 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.

Für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Lütke Esch II – Südliche Erweiterung“ wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt worden. Danach ist für den Steinkauz im Rahmen einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) frühzeitig ein qualitativ geeignetes Ersatzrevier anzulegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept erarbeitet.

- **NATURA 2000**

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 380 m südwestlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigen Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Belange der Wasserwirtschaft sind nicht betroffen.

3.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann für den Änderungsbereich durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt werden.

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt durch die Anbindung an die ausreichend leistungsfähige Mischwasserkanalisation in der Straße „Im Lütken Esch”.

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

3.6 Immissionsschutz

Fragen des Immissionsschutzes werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

3.7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

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

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Baudenkmä-

ler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetztes (DSchG NW). Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vor-schriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

4 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 Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.
Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich der 93. Änderung des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Erweiterung dieses Untersuchungsraums.
Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Februar 2024

WOLTERS PARTNER Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld