Stadt Telgte

1. Änderung des Bebauungsplanes Telgte-Süd

Landschaftsplanerische Stellungnahme zu den wesentlichen Auswirkungen der 1. Änderung

Stand: 27.02.2024

plan• - Büro für Garten- und Landschaftsarchitektur,
Dipl.-Ing. Gudrun Haßelbusch
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin
Holter Straße 68, 31613 Wietzen
fon 05022 – 891 785
mobil 0178 – 289 1508
mail: hasselbusch@plan-gala.de

plan
Büro für Garten- & Landschaftsarchitektur

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 1
2 Umweltprüfung / Umweltbericht 2
2.1 Mensch und menschliche Gesundheit 2
2.2 Pflanzen und Tiere 2
2.3 Naturraum und Landschaft 2
2.4 Fläche und Boden 2
2.5 Gewässer, Grundwasser 3
2.6 Luft / Klima 3
2.7 Kultur- und Sachgüter 3
3 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung 4
3.1 Zuordnungsfestsetzung Eingriffsregelung 6

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan „Telgte-Süd“ der Stadt Telgte wurde in der Sitzung des Rates am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und nach Abschluss des Umlegungsverfahrens im August 2021 rechtskräftig.

Die nun geplante 1.Änderung des Bebauungsplanes sieht folgende Änderungen vor:

Versorgungsfläche für das geplante kalte Nahwärmenetz wird ein Standort in bisherigen Grünflächen festgesetzt

Gebäudetypologie: die zur Zeit zulässige Gebäudetypologie und ihre Ausgestaltung ist anhand eines städtebaulichen Entwurfes überprüft und verträglich angepasst worden. So soll die derzeit auftretende Nachfrage zu kleineren Grundstücken sowie einer Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern bedient werden, die in weiten Teilen des Plangebietes aktuell planungsrechtlich nicht zulässig sind. Hier ist eine Öffnung der Festsetzungen vorgesehen, die es Eigentümer*innen ermöglicht, auch flächeneffizientere Gebäude zu errichten, beispielsweise durch Festsetzungen von Reihen- und Doppelhäusern.

Dachformen: Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Dachformen beschränken sich derzeit in den Bereichen, in denen Einzelhäuser zulässig sind, auf Satteldächer sowie für die dichteren Baufelder auf Flachdächer. Vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Städtebaus wird zukünftig überwiegend eine Flachdachbebauung vorgesehen. Textliche Festsetzungen regeln die Pflichten zur Dachbegrünung und zur Solarenergienutzung.

Erschließung Darüber hinaus haben sich im westlichen Teil des Baugebietes sinnvolle Änderungen in der verkehrlichen Erschließung im Bereich von Planstraße 2 und Planstraße 5 abgezeichnet. Aktuell sieht der Bebauungsplan zwei Wendeanlagen am Ende der beiden genannten Planstraßen vor. Diese sollten dazu dienen, den motorisierten Verkehr aus den Straßenzügen herauszuhalten. Die bisher im Bebauungsplan vorgesehene Lösung erfordert vermehrte Wendemanöver (Postzustellungen etc.) sowie gesonderte Abstellplätze für Mülltonnen. Durch schlichte Ringerschließungen kann die verkehrliche Bewegung erleichtert und zudem eine bessere Nutzbarkeit der anliegenden Wohnbauflächen sowie zusätzliche Bauplätze ermöglicht werden.

Verfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch die Planung erfüllt:

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

2 Umweltprüfung / Umweltbericht

2.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig zu wohnbaulichen Zwecken überplant. Mit der vorliegenden Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist über eine maßvolle Verdichtung die Unterbringung von mehr Wohneinheiten als bisher möglich vorgesehen. Die bisher geplanten Grün- und Aufenthaltsbereiche werden durch die Planung nicht tangiert.

Durch die Wolbecker Straße, die Alverskirchener Straße sowie die im Bau befindliche Südtangente wirkt Verkehrslärm auf das Plangebiet ein. Um einen entsprechenden Schallschutz im Plangebiet gewährleisten zu können, werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Wesentliche Immissionen durch umliegende landwirtschaftliche Hofstellen und Betriebe sind nicht zu erwarten.

Somit sind durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

2.2 Pflanzen und Tiere

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, ins-besondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Eine entsprechende artenschutzrechtliche Überprüfung erfolgte mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zu vorliegender Änderung. In diesem Zuge wurden umfassende Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft definiert und planungsrechtlich festgesetzt.

Die Flächen für Maßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes des Ursprungsbebauungsplanes) wurden bis zum heutigen Tag vollumfänglich umgesetzt. Mit den Erschließungsarbeiten zur Südtangente sowie dem Bau der Straßen im Quartier wurde bereits begonnen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind weiterhin für das Plangebiet der 1. Änderung anzuwenden.

E wird empfohlen, folgende Maßnahmen in den Festsetzungskatalog zu übernehmen.

Maßnahme 1 - ökologische Baubegleitung

Maßnahme 2 - bodenkundliche Baubegleitung

Maßnahme 3 – insektenfreundliche Beleuchtung

Maßnahme 4 – Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten

Mit Übernahme der Maßnahmen für die 1. Änderung kann davon ausgegangen werden, dass mit der erfolgten Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen eine Betroffenheit im Sinne des § 44 BNatSchG durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes nicht gegeben ist.

2.3 Naturraum und Landschaft

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.

Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Änderung des Bebauungsplanes gegenüber des bestehenden Planungsrechtes nicht vorbereitet.

2.4 Fläche und Boden

Fläche

Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 7,6 ha. Das Änderungsgebiet ist heute bereits vollständig zu wohnbaulichen Zwecken überplant. Mit der vorliegenden Änderung ist eine maßvolle Verdichtung in Bezug

auf die möglichen Wohneinheiten vorgesehen, was vereinzelt zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme gegenüber den Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans führt. Allerdings stellt die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird.

Boden

Im Plangebiet stehen neben Pseudogleyböden unterschiedliche Gleyböden an. Die betroffenen Bodentypen Gley, Gley-Haftnässepseudogley und Pseudogley-Braunerde zählen nicht zu den schützenswerten Bodentypen. Die betroffenen Bodentypen weisen jedoch alle eine hohe bzw. extrem hohe Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung auf.

Die zu bebauenden Siedlungsflächen bis zur nördlichen Grenze des Plangebietes müssen bis zu 1,50 m über das gewachsene Geländeniveau Richtung Süden angehoben werden. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung.

Die Übernahme der im Ursprungsbebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Maßnahme 2 - bodenkundliche Baubegleitung in den Festsetzungskatalog wird empfohlen (siehe dazu auch 3 Pflanzen und Tiere)

Altlasten, Kampfmittel

Im Altlastenkataster ist der Bereich nicht als auffällig gekennzeichnet. Im Osten des Bauabschnittes 1 befand sich ein Kampfmittelverdachtspunkt mit der Nummer 7790. Dieser wurde im Zuge der stattfindenden Erschließungsarbeiten bereits beseitigt.

2.5 Gewässer, Grundwasser

Mit der Umsetzung der Erschließung des Ursprungsbebauungsplanes wurde das zuvor vorhandene Grabensystem aufgegeben. Der neue Verlauf der Gräben liegt südlich der Tangentenstraße und nimmt das Niederschlagswasser der südlich gelegenen Flächen auf. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes führt diesbezüglich zu keiner Änderung.

2.6 Luft / Klima

Da das Änderungsgebiet heute bereits vollständig zu wohnbaulichen Zwecken überplant ist, wird mit der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung nicht mit einer wesentlichen Änderung der lokalklimatischen Situation sowie des Luftaustauschs erwartet.

Anpassung an den Klimawandel

Die Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes zur Anpassung an den Klimawandel (z.B. Grünzonen, Pflanzgebote) werden vollständig übernommen.

Die geplanten Festsetzungen zu

- der vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Städtebaus überwiegend geplanten Dachform Flachdach und den damit verbundenen Regelungen zur Dachbegrünung der Hauptgebäude
- dem Ausschluss fossiler Brennstoffe
- den Maßnahmen für die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien (auf mindestens 50% der Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Solarenergienutzung zu installieren)

führen zu einer weiteren positiven Beeinflussung des Lokalklimas.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmale und denkmalgeschützten baulichen Anlagen. Zudem sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodendenkmäler vorhanden.

3 Naturschutzfachliche Eingriffsermittlung

Gemäß § 1a (3) BauGB ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Ist eine Vermeidung nicht möglich, sind Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Eine entsprechende Eingriffsermittlung erfolgte mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes zu vorliegender Änderung unter Anwendung des Bewertungsverfahrens des Kreises Warendorf (Warendorfer Modell) in der Fassung 2018.

Im Ursprungsbebauungsplan erfolgte die Ermittlung für die Eingriffe Tangente, Böhmerbach (wasserrechtliches Verfahren), Regenrückhaltebecken und Wohnbauflächen getrennt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes betrifft ausschließlich die Eingriffsermittlung für die Wohnbauflächen.

Bestandsbewertung

Für die Bewertung des Bestandes im Änderungsbereich sind die planerisch zulässigen Flächennutzungen als Bestand anzusetzen. Für diese Flächen sind entsprechend die Planungswerte des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes anzurechnen.

Tabelle 1: Bestand gemäß Ursprungsbebauungsplan

Code	Biotoptyp Beschreibung	Fläche in m²	Grund- wert	Einzelflächen- wert
	Wohnbauflächen, GRZ 0,4			
1.1	überbaubare Flächen 40%	**22.320**	0	**-**
1.3	Überschreitung nach BauNVO (20 %)	**11.160**	0	**-**
4.3	Grundstücksfreiflächen 40 %	**22.320**	0,3	**6.696**
	Gemeinbedarfsflächen, GRZ 0,4			
1.1	überbaubare Flächen 40%	**1.760**	0	**-**
1.3	Überschreitung nach BauNVO (20 %), teilversiegelte Flächen	**880**	0	**-**
4.3	Grundstücksfreiflächen 40 %	**1.760**	0,3	**528**
	Straßenverkehrsflächen			
1.1	versiegelte Flächen (Erschließungsstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fuß- und Radwege	**8.400**	0	**-**
1.3	Stellplätze im Straßenraum, teilversiegelt	**600**	0,1	**60**
8.1	Straßenbäume, 31 Stück, Baumbeet 10 m², gerechnet 50 m² pro Baum	**1.550**	1	**1.550**
	Öffentliche Grünflächen			
4.3	Park und Grünanlagen	**5.650**	0,5	**2.825**
	Summe	**76.400**		**11.659**

Bewertung der Planung

Die Eingriffsermittlung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 2024 erfolgt unter Anwendung des Bewertungsverfahrens des Kreises Warendorf (Warendorfer Modell) in der Fassung 2023.

Bewertung überbaubare Flächen: Für das Maß der Nutzung wird die GRZ zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten der BauNVO zugrunde gelegt wird. Die Überschreitung der GRZ nach BauNVO wird wie bei der Ermittlung zum Ursprungsbebauungsplan mit 0 ÖWE (Code 1.1) berücksichtigt.

Bewertung Dachbegrünung: Die nun geplante Dachform Flachdach für die Hauptgebäude, verbunden mit den Festsetzungen zur Pflicht zur Dachbegrünung (mind. 50% der Dachfläche) und zur Solarenergienutzung (mind. 50% der Dachfläche) eröffnet die Möglichkeit, die Festsetzung der Dachbegrünung bei der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen.

Da der Solarenergienutzung gegenüber der Dachbegrünung der Vorrang eingeräumt wird, werden nicht 50% sondern lediglich 25% der überbaubaren Flächen als begrünte Dachflächen mit 0,2 ÖWE (Code 1.4) in die Ermittlung einbezogen.

Bewertung Begrünung Tiefgaragen In den Gebieten WA 1.1 und 1.2 wird für die Errichtung von Tiefgaragen eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis 0,8 eingeräumt. Da die Tiefgaragen so errichtet werden müssen, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,50 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist, werden diese Bereiche mit 0,2 ÖWE (Code 1.4) in die Eingriffsermittlung einbezogen.

Bewertung Gartenflächen Die Gartenflächen werden aufgrund des Ausschlusses von Schotterflächen weiterhin mit 0,3 ÖWE (Code 4.2) in der Eingriffsermittlung berücksichtigt.

Tabelle 2: Planungszustand gemäß 1.Änderung BP Telgte Süd

Code	Biotoptyp Beschreibung	Fläche in m²	Grund- wert	Einzelflächen- wert
	Wohnbauflächen WA 1.1 und 1.2, GRZ 0,4, Überschreitung durch Tiefgaragen bis 0,8 zulässig			
1.1	überbaubare Flächen 40%	**8.550**	0	**-**
1.4	Dachbegrünung 25% der überbaubaren Fläche	**2.850**	0,2	**570**
1.1	Überschreitung nach BauNVO (20 %)	**5.700**	0	**-**
1.4	Überschreitung GRZ durch Tiefgaragen bis 0,8 zulässig, übererdet	**5.700**	0,2	**1.140**
4.2	Grundstücksfreiflächen 20 %, Garten, Schotter ausgeschlossen	**5.700**	0,3	**1.710**
	Wohnbauflächen, WA 2.1 und WA 4, GRZ 0,4			
1.1	überbaubare Flächen 40%	**5.670**	0	**-**
1.4	Dachbegrünung 25% der überbaubaren Fläche	**1.890**	0,2	**378**
1.1	Überschreitung nach BauNVO (20 %)	**3.780**	0	**-**
4.2	Grundstücksfreiflächen 40 %, Garten, Schotter ausgeschlossen	**7.560**	0,3	**2.268**
	Wohnbauflächen, WA 2.2, GRZ 0,45			
1.1	überbaubare Flächen 45%	**1.485**	0	**-**
1.1	Überschreitung nach BauNVO (22,5 %)	**743**	0	**-**
4.2	Grundstücksfreiflächen 32,5 %, Garten, Schotter ausgeschlossen	**1.073**	0,3	**322**
	Wohnbauflächen WA 3, GRZ 0,45			
1.1	überbaubare Flächen 45%	**2.835**	0	**-**
1.4	Dachbegrünung 25% der überbaubaren Fläche	**945**	0,2	**189**
1.1	Überschreitung nach BauNVO (20 %)	**1.890**	0	**-**
4.2	Grundstücksfreiflächen 40 %, Garten, Schotter ausgeschlossen	**2.730**	0,3	**819**
	Versorgung			
1.1	überbaubare Flächen 60%	**240**	0	**-**
1.1	Überschreitung nach BauNVO (20 %), teilversiegelte Flächen	**80**	0	**-**
1.3	Grundstücksfreiflächen 20 %, wie Freiflächen Gewerbegebiet	**80**	0,2	**16**
	Straßenverkehrsflächen			
1.1	versiegelte Flächen (Erschließungsstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche, Fuß- und Radwege	**9.500**	0	**-**
1.3	Stellplätze im Straßenraum, teilversiegelt	**600**	0,1	**60**
8.1	Straßenbäume, 31 Stück, Pflanzgrube mindestens 12 m³, gerechnet 50 m² pro Baum	**1.550**	1	**1.550**
	Öffentliche Grünflächen			
4.3	Park und Grünanlagen	**5.250**	0,5	**2.625**
	Summe	**76.400**		**11.647**

Eingriffsbewertung 1. Änderung BP Telgte Süd in der Übersicht

Bestand	11.659 Werteinheiten
Planung	11.647 Werteinheiten
Defizit	**12 Werteinheiten**

Die Verdichtung der Wohnbauflächen in Bezug auf die möglichen Wohneinheiten sowie die Änderungen in der verkehrlichen Erschließung im Bereich Planstraße 2 und Planstraße 5 führen zu einer erhöhten Flächeninanspruchnahme. Da jedoch die geplante Dachform Flachdach für Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen verbunden ist mit der Pflicht zur Solarenergienutzung und zur Dachbegrünung, können die überbaubaren Flächen mit Dachbegrünung auch entsprechend in der Eingriffsermittlung berücksichtigt werden. Mit einem Defizit von 12 Werteinheiten gegenüber der Eingriffsermittlung zum Ursprungsbebauungsplan kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

3.1 Zuordnungsfestsetzung Eingriffsregelung

Für die Wohnbauflächen BA I / BA II (BP Telgte Süd und 1.Änderung BP Telgte Süd) sowie BA III (zukünftiger BP) wird ein externer Ausgleich erforderlich. Zugeordnet werden die Maßnahme Rebhuhn (Fläche I / 4.000 ÖWE) und die Maßnahme Steinkauz (Fläche III / 20.736 ÖWE) mit einer Gesamt-Aufwertung um 24.736 ÖWE.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten und bereits durchgeführten Maßnahmen für den Artenschutz auf externen Flächen wurden weiterhin multifunktional zur Kompensation des Eingriffs der Bauleitplanung Telgte – Süd 1. Änderung gemäß Eingriffsregelung herangezogen.

Defizit Ursprungsbebauungsplan	17.354 ÖWE
1. Änderung	12 ÖWE
Gesamt	**17.366 ÖWE**

Die nachfolgend dargestellte, mit der UNB Kreis Warendorf abgestimmte, vorgezogene Kompensation für den Geltungsbereich der Gesamtplanung Telgte-Süd behält ihre Gültigkeit.

„In der Gesamtbilanz-Übersicht werden auch die Flächen des BA III mit 4.675 ÖWE Defizit eingerechnet. Dieser Teilbereich wird mit dem Bebauungsplan zwar zurzeit nicht mehr überplant. Die 4.675 ÖWE des BA III sind jedoch aufgrund der nachgewiesenen eingriffsrechtlichen Überkompensation ohne zusätzliche Kompensationsflächen ausgleichbar.

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

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

Als Begründung für diese Vorgehensweise sind folgende Aspekte naturschutzfachlich ausschlaggebend

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