

Bebauungsplan „Wohnen an der Weide“ – Westbevern-Vadrup

- 1. vereinfachte Änderung

Begründung

Stadt Telgte

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	2
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	2
1.2	Änderungsanlass / Änderungsziel	2
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
2	Änderungspunkte	3
3	Belange des Freiraumes	3
4	Artenschutz	4
5	Sonstige Belange	4
6	Umweltbericht	4
6.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	4
6.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	6
6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	7
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – Eingriffsregelung	9
6.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	10
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
6.7	Zusätzliche Angaben	11
6.8	Zusammenfassung	11

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Protokoll zur Artenschutzprüfung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 24.05.2011 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohnen an der Weide“ in Westbevern-Vadруп vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um der sich im Rahmen der Realisierung abzeichnenden Notwendigkeit einer intensiveren Grundstücksnutzung planungsrechtlich Rechnung zu tragen.

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung, liegen vor, das sind:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

1.2 Änderungsanlass / Änderungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Wohnen an der Weide“ in Westbevern-Vadруп liegt südlich der Ortslage Vadруп, nördlich der Umgehungsstraße L 588. Ein Anschluss an die L 588 ist unmittelbar westlich des Plangebietes gegeben.

Der nördliche Teil des Plangebietes zeigt ein kleines Wohngebiet mit 20 Baugrundstücken für ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Der südliche Teil soll im Immissionsbereich der L 588 als Freiraum / Pferdeweide erhalten werden, abgegrenzt durch einen Sichtschutzwand von der südlich verlaufenden Umgehungsstraße.

Auf Grund der dörflichen Situation sah der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine - gegenüber der Obergrenze lt. Bau NVO - reduzierte Grundflächenzahl GRZ 0,3 für die Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke vor. Zudem war eine mögliche Überschreitung gem. § 19 (4) Bau NVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ausdrücklich ausgeschlossen, um eine möglichst geringe Flächenversiegelung zuzulassen.

Im Rahmen der Realisierung zeigt sich, dass bei einer festgesetzten Mindestgröße von 600 m² und häufig gewünschter eingeschossiger, daher großflächigerer Bebauung die GRZ 0,3 nicht einzuhalten ist. Durch die geplante Änderung ist bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m² eine „Hausgröße“ bis 40% möglich, zuzüglich einer weiteren Versiegelung bis zu 60% der Grundstücksfläche.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Darstellung als Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ist von der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt – wie bereits erwähnt – eine reduzierte Grundfläche GRZ 0,3 fest und schließt eine Überschreitung gem. § 19 (4) Bau NVO aus.

2 Änderungspunkte

Um der sich abzeichnenden Notwendigkeit einer intensiveren Grundstücksausnutzung Rechnung zu tragen, werden die folgenden Änderungspunkte erforderlich:

- **Änderungspunkt 1**
„Erhöhung der Grundflächenzahl von GRZ 0,3 auf GRZ 0,4.“
- **Änderungspunkt 2**
„Streichung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.1.“

Eine Überschreitung der GRZ bleibt gem. § 19 (4) Bau NVO bis zu 50% für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 Bau NVO zulässig.

3 Belange des Freiraumes

Die Erhöhung des Versiegelungsgrades macht eine Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlich.

Mit der Planänderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang).

Durch eine vorgezogene externe Ausgleichsmaßnahme besteht ein Biotopwertguthaben von 240 Punkten, welches in die Bilanzierung mit einfließt.

Es verbleibt ein Biotopwertpunktedefizit, welches nicht über interne Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

4 Artenschutz

Belange des Artenschutzes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Mit dem Bebauungsplan werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet (s.a. Protokoll zur Artenschutzprüfung im Anhang).

5 Sonstige Belange

Das im Südosten des Plangebietes vorgesehene RRB ist auch bei Erhöhung der versiegelten Fläche ausreichend bemessen.

Sonstige Belange, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind nicht betroffen.

Sämtliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert, soweit nicht relevant für die vorliegende Änderung.

6 Umweltbericht

Bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist es notwendig den zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden Umweltbericht bezüglich der geänderten Grundflächenzahl anzupassen (s. Punkte 6.1, 6.2, 6.4 und 6.8). Es ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die vorliegende Änderung.

6.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Am südlichen Rand der Ortslage Vadруп ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, Wohnen mit direkt angrenzender Pferdehaltung zu kombinieren, geplant.

Auf einem zwischen derzeitigem Siedlungsrand und neuer Umgehungsstraße (L 588) gelegenen rund 5,5 ha großen Gebiet ist daher im nördlichen Bereich die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und im südlichen Bereich die großflächige Entwicklung einer Weide mit umgebenden Eingrünungen vorgesehen. Im Wohngebiet werden Wohnbaugrundstücke mit mindestens 600 qm entstehen, die im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen bis zu 40 % überbaut bzw. befestigt werden dürfen – eine Überschreitung für Nebenanlagen wird zugelassen, so dass eine max. Versiegelung von 60 % erreicht werden kann.

Aus geruchlichen Immissionsschutzgründen wird am östlichen Rand keine Wohnbebauung festgesetzt.

Erschlossen werden die Wohngrundstücke über eine nördliche 5,0 m breite Straße mit Wendeanlage, die nach Westen direkt an die neue Zufahrt zur Umgehungsstraße und damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt im Plangebiet über Ableitung in eine östliche Mulde. Schmutzwasser

wird durch Anschluss an die bestehende Kanalisation abgeleitet.
 Um eine wirksame Abgrenzung zur südlichen Umgehungsstraße zu integrieren, wird am südlichen Rand eine rund 20 m breite Anpflanzfläche mit einer Höhe von bis zu 6,00 m über Plangebiet / 3,0 m über Umgehungsstraße als Wall angelegt.
 Die auf den nachfolgend aufgeführten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Umweltschutzziele	
Mensch	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). Zu beachten sind die Verkehrsemissionen aus den umliegenden Straßen sowie die Geruchsimmissionen hinsichtlich der umliegenden Hofstellen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW 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) vorgegeben.
Boden und Wasser	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.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	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. Grundlage zu Aussagen des Denkmalschutzes – Bestand im Plangebiet sowie im Hinblick auf Sichtbeziehungen – sind das DSchGNW sowie das Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte, Stand 2007.

6.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 1: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Im Norden und Nordosten erstrecken sich die Siedlungsbereiche Vadрупs, für die ebenso wie für die geplante Wohnnutzung Immissionsschutz zu gewährleisten ist. - Die nördlich außerhalb liegende Hofstelle Große Lembeck wird nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung für Wohnen und Pferdehaltung und gegebenenfalls ergänzende Dienstleistung genutzt. - Beeinträchtigungen bestehen durch verkehrliche Immissionen bis zu 60 - 70 m entlang der Umgehungsstraße (L 588). - Hinsichtlich bestehender Geruchsimmissionen wurde gutachterlich¹ festgestellt, dass in dem Bereich der geplanten Bebauung mit Gerüchen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Für die geplanten Wohnbauflächen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 11 % und 17 % der Jahresstunden als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. In Bereichen über 15 % Belastung wurde von einer Wohnbebauung abgesehen. 	<p>Hoch</p> <p>Mittel</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Das direkt nördlich an die neue Umgehungsstraße angrenzende Plangebiet wird von Ackerflächen dominiert. - In den Randbereichen finden sich Gewässer- und Saumstrukturen. - Am östlichen Rand befinden sich eine kleine Gebüschgruppe und ein prägnanter Einzelbaum. - Umfeld Zu den bedeutsamen Strukturen im Umfeld gehört die Hofstelle „Große Lembeck“, in deren Umfeld prägnante Bäume (Eichen, Linden) sowie Grünlandflächen (Pferdeweide), ein Hofteich mit angrenzendem Fichtenwäldchen und dem von Erlen gesäumten Graben vorkommen. Dieser Komplex aus verschiedenen Biotopen weist ein hohes Lebensraumpotenzial für Steinkäuze und Fledermäuse auf. 	<p>Nachrangig</p> <p>Mittel</p> <p>Mittel</p> <p>Mittel bis hoch</p>
Boden^{2,3}	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im Bereich des Münsterländer Kreide-Beckens. Die Böden haben sich aus Niederterrassenablagerungen der Ems entwickelt. - Der Boden im Plangebiet wird aus anthropogen geformtem Plaggenesch gebildet, der großflächig in der Nähe von Ortschaften vorkommt und mittlere Qualitäten als Pflanzenstandort aufweist. Er hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere Funktion als Speicher- und Regler für Nähr- aber auch Schadstoffe. - Die im Zuge der historischen Kulturlandschaft aufgetragene Mutterbodenschicht beträgt 0,6-0,8 m. Die darunter gelegenen Böden sind aus Fein- bis Mittelsanden mit untergeordneten Anteilen aus Schluff- und Kiesanteilen. - Laut Bodenkarte ist der Boden als schutzwürdiger Boden (Archivfunktion 3) einzuordnen. Beeinträchtigungen bestehen durch intensive Landwirtschaft und den Bau der Umgehungsstraße. 	<p>Hoch</p>
Gewässer^{2,3,4}	<ul style="list-style-type: none"> - Ein eingetragenes Gewässer 1025 verläuft in tiefem Einschnitt. Lediglich vereinzelt wird es von Gehölzen gesäumt, der Uferbereich ist durch die angrenzende Straße bzw. die ackerbauliche Nutzung eingeschränkt. - Wie aus dem Bodengutachten hervorgeht, steht das Grundwasser zwischen 1,6-2,6 m unter GOK an. Der Boden weist mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte auf. - Keine Vorkommen von Wasserschutzgebieten 	<p>Mittel</p> <p>Mittel bis hoch</p> <p>Nachrangig</p>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Die Offenlandfläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet mit lufthygienischer Bedeutung für die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche. - Vorbelastungen bestehen durch versiegelte Flächen und insbesondere Luftschadstoffe entlang der Umgehungsstraße. 	<p>Mittel</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Geschützte Arten sind für das Plangebiet im Fundortkataster nicht angegeben oder wurden während der Momentaufnahme der Kartierung nicht gesichtet. - Das Areal bietet aufgrund der vorkommenden Strukturen (Offenland in Verbindung mit Alten Gebäuden und Bäumen) ein hohes Lebensraumpotenzial für höhlenbewohnende Arten in Siedlungsnähe wie z.B. Steinkäuze und Fledermäuse. - Durch die südliche Umgehungsstraße ist eine direkte Anbindung an die freie Landschaft nicht mehr gegeben und für Offenlandbrüter ist das Gebiet durch Ansitzmöglichkeiten nahe der nördlichen Hofstelle oder an der Umgehungsstraße weniger attraktiv. 	<p>Im Plangebiet voraussichtlich</p> <p>Umfeld ggf. hoch</p>
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Das Bild der Landschaft wird von typischen Strukturen dörflicher Siedlungsrandlage (Agrarflächen, Höfe mit prägenden Gehölzen) geprägt. - Die Ackerfläche (das Plangebiet) bildet eine der dörflichen Kulturlandschaft zugehörigen, aber strukturarmen Ausschnitt dieser Landschaft. 	Mittel bis hoch
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturhistorische Bedeutung weist die Ackerfläche (Eschboden, als Zeugnis landwirtschaftlich historischer Nutzung) auf. - Das nächstgelegene Baudenkmal im Umfeld des Plangebietes befindet sich an der Grevener Straße und wird von der Planung ebenfalls nicht berührt. 	Hoch
Wirkungsfüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenbearbeitung und Nutzung führen zu Veränderungen der natürlichen Bodengene- und der historischen Nutzungsform des Bodens. 	Mittel bis hoch

¹ Geruchsimmissionsprognose Nr. 4109209, Uppenkamp + Partner, Ahaus, Januar 2010

² Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 3912 Lengerich 1:50:000,
Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden, CD-ROM, 2005

³ Roxeler Baustoffprüfstelle: Geotechnischer Bericht Nr. 030885-06, Erschließung „Wohnen an der Weide“ Westbevern Vadруп, Roxel, 04.12.2006.

⁴ Eckermann-Ingenieurbüro: Entwässerungstechnische Maßnahmen zur Erschließung „Wohnen an der Weide“ in Westbevern Vadруп, Nottuln, 21.01.2007.

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

• Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Besonderes Entwicklungspotenzial ökologisch hochwertiger Strukturen ist im Plangebiet nicht gegeben.

Tabelle 2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Auf die geplante Wohnnutzung wirken lt. vorliegendem Lärmgutachten¹ geringe Emissionen, die durch passive Maßnahmen reduziert werden könnten. - Hinsichtlich geruchlich negativer Wirkungen ist in Abhängigkeit vom Einzelfall die Einhaltung der Immissionswerte laut GIRL nicht zwingend gefordert. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL können in solchen Fällen Zwischenwerte bis 0,15 (15%) zur Beurteilung herangezogen werden. Dies entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete von IW= 0,15. Für die im Osten des Plangebietes gelegenen Flächen, die einer Geruchsbelastung von mehr als 15% der Jahresstunden unterliegen, wurde zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von wohnbaulichen Entwicklungen abgesehen. <p>Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für vorhandene Wohnnutzungen vorbereitet – künftige Wohnnutzungen müssen mit hinnehmbaren geruchlichen Belastungen rechnen.</p>
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung werden Ackerflächen mit geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen. - Strukturierung der Fläche durch hohen Anteil an Anpflanzungen. <p>Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Norden bestehenden hochwertigen Biotopstrukturen im Bereich der Hofstelle Große Lembeck werden nicht in Anspruch genommen. - Mit der Realisierung der dörflichen Strukturen aus Grünländern erfolgt eine Ergänzung und Erweiterung der Lebensraumstrukturen. <p>Mit der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Mit den Festsetzungen werden Überbauung und Versiegelung von Boden im Bereich der geplanten Wohnnutzung und der Erschließungsstraße zulässig. Beeinträchtigung verringert sich der insgesamt geringe Anteil der Wohnbaufläche sowie die geringe GRZ (40%) aus. Der überwiegende Teil der Fläche wird als Grünfläche genutzt. Im Rahmen städtebaulicher Nutzung stellt das Vorhaben eine geringe Eingriffsintensität in das Schutzgut dar. - Mit der Errichtung des Walls entlang der Umgehungsstraße und der Regenmulde wird die natürliche Entwicklung des anstehenden Bodens erheblich nachteilig beeinträchtigt. Mit der plangebietsintern reduzierten Flächennutzung (Acker in Grünland), durch die der interne Ausgleich geschaffen wird, erfolgt auch eine Aufwertung des anstehenden Bodens. So verbleiben nach Aufwertung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Boden. <p>Mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Inanspruchnahme von Bereichen über Wasserschutzgebieten - Erhalt und Integration der Gewässer - Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in das Gewässer 1025 eingeleitet. <p>Somit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Gewässer vorbereitet.</p>
Lufthygiene und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Durch Bebauung und Versiegelung erfolgt kleinflächig eine nachteilige Entwicklung der klimaaktiven Offenlandflächen. Da aber gleichzeitig großflächig eine große Rasenfläche und eine Strukturierung mit Gehölzen erfolgt, wird die bestehende Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich nördlich angrenzender Siedlungsbereiche von der Umgehungsstraße abgegrenzt und nicht beeinträchtigt. <p>Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vorbereitet.</p>

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Mit den vorgesehenen dörflichen Strukturen im Plangebiet erfolgt eine der Umgebung angepasste Nutzung. - Aufgrund der festgesetzten Pflanzfläche werden visuelle Wirkungen in das Plangebiet reduziert. - Das Erleben des dörflichen Landschaftsbildes nach Süden wird hingegen mit der hohen Aufwaltung und Anpflanzung unterbunden. <p>Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut des Landschaftsbildes vorbereitet.</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Inanspruchnahme von Boden mit Archivfunktion (vgl. Schutzgut Boden). - Visuell wird das Baudenkmal bereits durch die Umgehungsstraße beeinträchtigt. Darüberhinausgehende Beeinträchtigung durch das Vorhaben werden auf das kulturhistorisch interessante Baudenkmal an der Grevener Straße nicht vorbereitet, da mit der Planung eine den dörflichen Strukturen angepasste Nutzung erfolgt. <p>Mit der Realisierung entsteht ein nachhaltiger, aber flächenmäßig geringer Eingriff in das Schutzgut.</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung werden keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, nachteilig beeinträchtigt.

¹ Schalltechnisches Gutachten Richters + Hüls, Ahaus, Nov. 2004, ergänzt
02.03.2007

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – Eingriffsregelung

- **Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen**

Mit der zurückhaltenden städtebaulichen Entwicklung werden Eingriffe vermieden bzw. verringert.

- Mit dem Erhalt der Gewässer werden vermeidbare Eingriffe unterlassen.
- Zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Geruchsmissionen ist am östlichen Rand des Plangebietes keine wohnbauliche Nutzung ausgewiesen.
- Der schutzwürdige Boden wird teilweise über die festgesetzte Grünlandnutzung künftig einer geringeren Nutzung unterliegen, als im Rahmen der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung.
- Durch die breiten Anpflanzungen werden nachteilige Wirkungen auf den Menschen gemindert und ein – wenn auch durch angrenzenden anthropogene Nutzungen beeinträchtigtes – strukturreiches Biotop geschaffen.
- Mit Realisierung des Vorhabens wird eine Zersiedlung der freien Landschaft vermieden. Vorhandene technische und soziale Infrastruktureinrichtungen der Ortslage werden genutzt.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Änderungen wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG auszugleichen ist.

Aufgrund der vormals bestehenden intensiven ackerbaulichen Nutzung, der zurückhaltenden städtebaulichen Überplanung im Plangebiet sowie den beschriebenen Grünmaßnahmen wird der durch die Bebauung und Versiegelung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft nur zum Teil intern ausgeglichen.

Die Neuanpflanzung einer ca. 200 m langen und 3 m breiten Hecke nördlich der Erschließungsstraße, also außerhalb des Plangebietes, wurde durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf als externe vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anerkannt. Durch diese Maßnahme ist ein Biotopwertguthaben von 240 Punkten erzielt worden, die in die Bilanzierung zusätzlich mit einfließen.

Das Biotopwertdefizit beträgt 570 Biotopwertpunkte. Der Ausgleich erfolgt im stadt eigenen Ökopool „Emsaue“ im III. Bauabschnitt (s. Anhang).

6.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Durch die Änderung der Grundflächenzahl entsteht ein Biotopwertdefizit, welches extern auszugleichen ist.

Die weiteren im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da:

- ein überwiegend sensibler Umgang mit dem hochwertigen Schutzgut Boden vorgesehen ist und keine hochwertigen Biotopstrukturen vorkommen / in Anspruch genommen werden,
- keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet werden.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die gleichen Ziele erreicht werden können, sind einerseits aufgrund der speziellen Situation der Erweiterung bestehender Nutzungen (Pferdehaltung im Bereich Große Lembeck mit Wohnen) nicht gegeben. Andererseits kann dem Hof nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Abrundung mit Einfamilienhäusern angeboten werden, nachdem im letzten, östlich angrenzenden Baugebiet Holtmann in absehbarer Zeit für Vadруп kein Angebot mehr besteht.

6.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Zusätzlich wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse eines Bodengutachtens in die Planung integriert.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

6.8 Zusammenfassung

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Hofstelle Große Lembeck nördlich des Plangebietes für Wohnen und Pferdehaltung und ggf. ergänzender Dienstleistung genutzt. Zwischen der Hofstelle und der Umgehungsstraße (L 588) ist die Entwicklung einer 5,5 ha großen Fläche mit Wohngrundstücken und zugeordneter Grünfläche mit der Zweckbindung „Weide“ vorgesehen. Zum visuellen Schutz zwischen Wohnnutzung und Umgehungsstraße ist ein bis zu 6 m hoher und 20 m breiter Wall mit dichter Bepflanzung vorgesehen.

Im Wohngebiet werden mind. 600 qm große Wohnbaugrundstücke entstehen, die im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen bis zu 40 % (inklusive der zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis zu 60 %) überbaut bzw. versiegelt werden dürfen, die Niederschlagsentwässerung erfolgt über eine flache Mulde im östlichen Teil des Plangebietes.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist insbesondere auf den schutzwürdigen Boden (historisch genutzter Plaggenesch = Archivfunktion), die besondere Lage am dörflichen Ortsrand, den Immissionsschutz sowie den Schutz vor geruchlichen Belastungen des Menschen hinzuweisen.

Durch den festgesetzten geringen Versiegelungsgrad, die Entwicklung von Acker in Grünland und die umgebenden Anpflanzfestsetzungen wird der mit der Planung vorbereitete Eingriff nur zum Teil

plangebietsintern ausgeglichen und der Eingriff in den schutzwürdigen Boden gemindert. Es verbleibt ein Biotopwertdefizit von 570 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt im stadt eigenen Ökopool „Emsaue“ im III. Bauabschnitt (s. Anhang).

Die ermittelten Lärmpegelbereiche liegen außerhalb der Wohnnutzungen. Zum Schutz des Menschen vor geruchlichen Immissionen steht der östliche Teil des Plangebietes nicht für Wohnnutzung zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der genannten speziellen Situation nicht. Mit unvorhersehbaren Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

Bearbeitet für die Stadt Telgte im Auftrag des Vorhabenträgers
Coesfeld, im September 2011

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 2006

Tab.1: Ausgangszustand des Entwicklungsbereiches

Code-Nr.	Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzelflächenwert
			Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	
	Fläche für die Landwirtschaft	54.680,00				0,00
3.1	Ackerfläche	53890,00	0,30	1,00	0,30	16.167,00
8.1	Hecke*	150,00	2,40	-0,40	2,00	300,00
7.1/7.2	Bedingt naturnaher Graben mit Ufersaum**	640,00	2,00	1,00	2,00	1.280,00
Summe Bestand G1		54.680,00				17.747,00

* Korrekturfaktor 2,4 Punkte -0,4 Punkte aufgrund der geringen Strukturierung der Hecke

** Biotopwert 2,0 als Mittelwert aus 7.1:0,5 Punkte und 7.2: 3,5 Punkte

Tab.2: Zielzustand des Entwicklungsbereiches

Beschreibung	Fläche (qm)	Bewertungsparameter			Einzelflächenwert	
		Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert		
Wohnfläche (GRZ 0,4), Überschreitung zulässig (GRZ max. 0,6)	14.500,00				1.856,00	
Versiegelte Fläche	8.700,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
Gartenfläche, priv. Grünfläche	5.220,00	0,30	1,00	0,30	1.566,00	
Hecke (Anpflanzung)*	580,00	0,50	1,00	0,50	290,00	
Öffentliche Verkehrsfläche	2.130,00				0,00	
Versiegelte Fläche	2.130,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
Private Grünfläche	35.420,00				13.277,00	
Intensivgrünland**	27.370,00	0,35	1,00	0,35	9.579,50	
Straßenböschung mit Gehölzfläche***	7750,00	0,45	1,00	0,45	3.487,50	
Hecke (Anpflanzung)*	300,00	0,70	1,00	0,70	210,00	
Fläche für Ver- und Entsorgung	1.560,00				546,00	
Rückhaltemulde, Grünlandmulde 30 cm tief, temporär Wasser führend	1.560,00	0,35	1,00	0,35	546,00	
Wasserfläche	390,00				780,00	
Bedingt naturnaher Graben****	390,00	2,00	1,00	2,00	780,00	
Fläche für Wasserwirtschaft	680,00				476,00	
Brache	680,00	0,70	1,00	0,70	476,00	
Summe Planung G2		54.680,00				16.935,00

* Schmale Eingrünung entlang der Grundstücke = Biotopwert 0,5

** Mittelwert aus intensiv anthropogen genutzten Flächen (Acker / Garten 0,3 Punkte) und Fettweide (0,4 Punkte)

*** Böschungshecke unter Berücksichtigung der positiv zu bewertenden Flächendimensionen und der negativen Wallhöhe

**** Biotopwert 2,0 als Mittelwert aus 7.1: 0,5 Punkte und 7.2: 3,5 Punkte

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Biotopwertguthaben aus externer vorgezogener Ausgleichsmaßnahme:

Neuanpflanzung einer Hecke mit Eiche, Kirsche und Hasel

(200x3 m= 600 qm - von priv. Grünfläche 0,3 Punkte in Hecke 0,7 Punkte)

240,00

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand(G1)	16.935,00	-17.747,00	=	-812,00
inkl. externer vorgezogener Ausgleichsmaßnahme	-812,00	240,00	=	-572,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-570,00	Biotopwertpunkten.	

Das verbleibende Defizit an 570 Biotopwertpunkten wird extern im Ökoflächenpool der Stadt Telgte auf folgenden Flächen ausgeglichen:

„Grünanlage Emsaue“ III. Bauabschnitt

- Telgte Kirchspiel Flur 55 Flurstück 1
- Telgte Kirchspiel Flur 55 Flurstück 151
- Telgte Kirchspiel Flur 55 Flurstück 165
- Telgte Kirchspiel Flur 55 Flurstück 163
- Telgte Kirchspiel Flur 68 Flurstück 70
- Telgte Kirchspiel Flur 68 Flurstück 18
- Telgte Kirchspiel Flur 68 Flurstück 15
- Telgte Kirchspiel Flur 68 Flurstück 9
- Telgte Kirchspiel Flur 68 Flurstück 10

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben

Plan/Vorhaben (Bezeichnung): _____

Plan-/Vorhabenträger (Name): _____ Antragstellung (Datum): _____

Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)

Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? ja nein

Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände

(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)

Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:

Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? ja nein

Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:

Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.