STADT TELGTE

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“

Vorentwurf, Februar 2014

Vorhabenträger:
T&M - Hausverwaltung
Anton-Aulke-Weg 17
48346 Ostbevern

Projektplanung:
Architekturbüro
Dipl.-Ing. Peter-Uenning
Frieda-Schwarz-Weg 4
48346 Ostbevern

Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 2.2 Sonstige Planungsgrundlagen

3. Planungsziele und Plankonzept

4. Inhalte und Festsetzungen
- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4.3 Erschließung und Verkehr
- 4.4 Immissionsschutz
- 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

5. Umweltrelevante Auswirkungen
- 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
- 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 5.4 Eingriffsregelung
- 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Der Ortsteil Westbevern der Stadt Telgte ist stark durch den zentral verlaufenden Fluss Bever geprägt. Der ursprüngliche Ortskern liegt beidseits der Bever um den Flussübergang im Verlauf der Grevener Straße. Nördlich der Bever hat sich die spätere Siedlungsentwicklung überwiegend auf der Nordseite der Grevener Straße vollzogen. Die Südseite der Grevener Straße ist bislang nur im Anschluss an den Ortskern sowie im Bereich gegenüber der Straße Mühlenkamp bebaut. Hier führt ein Wirtschaftsweg etwa parallel zum Rennebach in Richtung Bever, der sich auf einen Fuß-/Radweg verjüngt und die Bever in Richtung Im Lütken Esch quert. Nur westlich dieses Wirtschaftswegs bestehen straßenbegleitende Wohngebäude entlang der Grevener Straße.

Die verbliebene Freifläche fällt in Richtung des Flusses leicht ab. Mit Blick auf die Höhenlage des Geländes ist es überwiegend Teil des festgesetzten Überschwemmungsgebiets. Lediglich eine östlich des o.g. Wirtschaftswegs gelegene kleine Teilfläche liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets. Ein Investor strebt an dieser Stelle nun eine kleinteilige Ergänzung der Bebauung um zwei Wohnhäuser an. Dabei ist die Umsetzung eines Energiekonzepts nach aktuellen energetischen Standards mit einem hohen Anteil an regenerativer Energienutzung, welche auf den Grundstücken selbst erzeugt werden soll, vorgesehen. Die Fläche bietet sich aufgrund der geplanten großzügigen Grundstückszuschnitte und der Südwest-Ausrichtung der Gebäude für die Nutzung von Fotovoltaik bzw. von Erdwärmekollektoren an. Somit kann ein großer Teil der benötigten Energieversorgung auf der Fläche selbst klimafreundlich produziert werden. Die Niederschlagswasserentwässerung ist über flächenhafte, flache Versickerungsanlagen auf privaten Flächen vorgesehen. Aufgrund der geplanten zwei sehr großzügigen Grundstücke, wird eine Integration dieser Anlagen in die künftige Gartengestaltung als einfach und sinnvoll umsetzbar angesehen. Ein Bebauungsplan gilt hier bisher nicht, der wirksame Flächennutzungsplan enthält eine Darstellung als Grünfläche. Ein Bauleitplanverfahren ist daher erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen.

Die geplante Entwicklung kann aus städtebaulicher Sicht zunächst grundsätzlich befürwortet werden, da sie zur ergänzenden Ausnutzung der vor Ort vorhandenen Infrastruktur beiträgt. Voraussetzung ist eine angemessene städtebauliche und landschaftspflegerische Einbindung an dem sensiblen gegebenen Übergang in den Niederungsbereich der Bever und den anschließenden freien Landschaftsraum. Es handelt sich aufgrund der Lage in einer größeren siedlungsstrukturellen Lücke jedoch nicht um eine typische Maßnahme der Innenentwicklung. Vielmehr wird der „innere Siedlungsrand“ südlich der Grevener Straße durch die geplante zusätzliche Bebauung arrondiert.

Vor diesem Hintergrund soll keine Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB durchgeführt werden, sondern ein sogenanntes

„Normalverfahren“ nach § 3/§ 4 BauGB. Aufgrund der wirksam anderslautenden Darstellung des Flächennutzungsplans ist dieser dabei mit künftiger Ausweisung einer Baufläche entsprechend zu ändern. Eine erste Rückfrage zu dieser Arrondierung innerhalb des Siedlungskontextes bei der Bezirksregierung Münster hat ergeben, dass eine landesplanerische Anpassung für das begrenzte Vorhaben der Siedlungsentwicklung in Aussicht gestellt werden kann, sofern der Freiraumcharakter der verbleibenden unbebauten Flächen bestehen bleibt. Nach ersten Beratungen mit der unteren Landschaftsbehörde soll aufgrund der sensiblen landschaftlichen Lage im hier gegebenen Übergang in das Landschaftsschutzgebiet daher eine intensive Eingrünung der Planfläche erfolgen.

Mit Blick auf die dargelegten örtlichen Gegebenheiten ist festzuhalten, dass das konkret vorgesehene Vorhaben hier für sinnvoll und vertretbar angesehen wird, nicht jedoch jegliche allgemeine Siedlungsentwicklung. Daher wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dieser enthält neben dem eigentlichen Bebauungsplan auch einen „Vorhaben- und Erschließungsplan“, auch ist ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger zu schließen, der über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus weitere Regelungen z.B. zur Baugestaltung, Eingrünung und Erschließung enthalten kann. Das Vorhaben kann mit diesem Planungsinstrument gegenüber einem sogenannten „Angebotsbebauungsplan“ somit sehr detailliert definiert werden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“ umfasst eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 0,4 ha. Er liegt in der Gemarkung Westbevern, Flur 23, umfasst die Flurstücke 394 (tlw.) und 395 (tlw.) und wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten durch die Grevener Straße und den anschließenden Siedlungsbereich,
- im Südosten durch Acker und den Siedlungsbereich in rd. 90 m Entfernung,
- im Süden durch Acker und im weiteren Verlauf die Bever mit dem anschließenden Siedlungsbereich (An der Bever, Potthoffskamp),
- und im Nordwesten durch die oben angesprochene Wohnbebauung im Bereich des Rennebachs.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit als Acker intensiv bewirtschaftet und liegt im nördlichen Niederungsbereich der Bever. Am Rand im Westen und im Norden angrenzend zur Grevener Straße bestehen straßenbegleitende, teils dichte Gehölzhecken aus Laubbäumen und -sträuchern, die das Plangebiet von der Grevener Straße in einem gewissen Maße abschirmen. Das gesamte Gelände liegt deutlich unterhalb der Grevener

Straße (Fahrbahn hier auf rd. 48,8 m ü. NHN) und weist eine leichte Neigung in Richtung Bever auf. Es fällt von Norden mit einer Höhe von etwa 47,8 m ü. NHN (Böschungsunterkante) in Richtung Süden bis zu einer Höhe von etwa 46,5 m ü. NHN ab.

Die **städtebauliche Situation** im Umfeld ist durch den an zwei Seiten anschließenden Siedlungsbereich im Westen und - abgesetzt durch die Grevener Straße - im Norden bestimmt. Diese ist i.W. durch aufgelockerte Wohnbebauung mit typischen Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Die Gebäude im Umfeld sind i.W. „1½“ -geschossig mit rot verklinkerten Fassaden ausgeprägt. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach mit rötlichen bzw. dunklen Dachfarben.

Im Osten und Süden schließen als Acker genutzte Flächen an, diese werden weiter im Osten durch den bestehenden Siedlungsbereich umfasst, im Süden werden sie durch einen randlichen Grünstreifen mit vereinzeltem Baumbestand entlang der Bever begrenzt. Hinter der Bever schließen unmittelbar großzügige Hausgartenbereiche der dort liegenden Wohnbebauung an, die entlang des Flusses intensiv eingegrünt sind. Südwestlich beginnt der freie Landschaftsraum mit großflächigen Acker, Grünland- und Waldflächen. Dieser ist durch zwischenliegende Gehölzstrukturen gegliedert und teils von Wanderwegen durchzogen. Ein Fuß-/Radweg führt aus dem Wirtschaftsweg westlich des Plangebiets weiter in Richtung Süden über die Bever und von dort in den südlichen Siedlungsbereich Westbeverns bzw. in die Landschaft.

2.2 Sonstige Planungsgrundlagen

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster**, Teilabschnitt Münsterland, ist die Fläche als Teil des Agrarbereichs festgelegt. Im derzeit in Neuaufstellung befindlichen Regionalplan „Münsterland“ wird der Geltungsbereich als Freiraum zum Schutz der Natur, Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sowie als Überschwemmungsbereich dargestellt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** stellt das Plangebiet als *öffentliche oder private Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Parkanlage* dar. Im Südosten ist die Grenze des Landschaftsschutzgebiets nachrichtlich eingetragen. Für die mit der vorliegenden Planung vorgesehene Ausweisung als Mischgebiet wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Die entsprechende 66. FNP-Änderung ist im März 2012 eingeleitet worden (siehe Vorlage Nr. 6 2012/026). Der FNP wird den Änderungsbereich künftig in Anlehnung an umgebende Strukturen als *gemischte Baufläche* darstellen. Der vB-Plan „Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“ wird damit künftig aus den Darstellungen des FNPs entwickelt sein. Auf die Unterlagen zur 66. FNP-Änderung wird verwiesen. Die landesplanerische Abstimmung erfolgt im Zuge des Aufstellungsverfahrens, eine mögliche Zustimmung für die begrenzte Bauflächenausweisung für die geringe Arrondierung durch zwei Wohnhäuser ist bei Vorbesprechungen signalisiert worden.

Südlich des Plangebiets beginnt das **Landschaftsschutzgebiet** des Kreises Warendorf. Dieses berührt die südöstlichste Ecke des Geltungsbereichs, setzt sich in Richtung Westen sowie abgesetzt durch Siedlungsbereiche im Südosten fort und umfasst

weitere Landschaftsteile entlang des Auenbereichs der Bever. Weitere **naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte** sind im Plangebiet nicht bekannt.

In ca. 30 m Entfernung im Süden liegt ein im Biotopkataster geführtes **schutzwürdiges Biotop** (BK-3912-0096) in den Niederungen der Bever. Schutzziel ist hier die Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung eines strukturreichen Biotopkomplexes in einer Flussniederung als naturnaher Biotopkomplex mit Lebensräumen für heimische, vorwiegend feuchteliebende Flora und Fauna. Ein **geschütztes Biotop** (GB-3912-015) mit einem natürlichen bzw. naturnahen stehenden Binnengewässer befindet sich in ca. 270 m Entfernung im Südwesten. Weitere geschützte Biotope liegen in weiterer Entfernung im (Süd-)Westen sowie abgesetzt durch bestehende Siedlungsbereiche im Südosten entlang der Bever. In der weiteren Umgebung liegt in ca. 450 m Entfernung im Südwesten das **Naturschutzgebiet** „Beveraue“ (WAF-072) und in ca. 550 m ebenfalls im Südwesten das Naturschutzgebiet „In den Pöhlen“ (WAF-073). Ein **FFH-Gebiet** (DE-4013-301) liegt ebenfalls im Südwesten in ca. 800 m Entfernung. Entwicklungsziel ist hier unter anderem die Erhaltung und Optimierung naturnaher Emsabschnitte mit charakteristischem Auenrelief und natürlichen Gewässerstrukturen. Insgesamt bestehen südwestlich des Plangebiets zahlreiche Überlagerungen von Schutzgebieten und geschützten Objekten.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Auf Grundlage der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW[1] lässt sich die Artenschutzprüfung in drei Stufen einteilen. Die Vorprüfung (Stufe 1) hinsichtlich Artenspektrum und Wirkfaktoren ist nach bisherigem Kenntnisstand im vorliegenden Fall ausreichend. Bei dieser Stufe wird geklärt ob und bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können und welche Wirkfaktoren zu erwarten sind. Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1, ist in Kapitel 5.3 dargelegt.

Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete bestehen im Geltungsbereich nicht. Südöstliche Teilbereiche ragen in ein festgesetztes **Überschwemmungsgebiet**. Für diese ist keine Bebauung vorgesehen, es handelt sich um künftige Anpflanzungs- und Gartenflächen. Daneben liegt der gesamte Geltungsbereich im Überschwemmungsgebiet nach der preussischen Aufnahme, eine Relevanz dieser ursprünglichen Aufnahme für die Planung wird bislang nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere relevante Informationen im Hinblick auf Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes im Aufstellungsverfahren mitzuteilen.

---

[1] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB ist in Verbindung mit §§ 1ff des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und §§ 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet sind keine **Altlasten** und **Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten hier zurzeit Eintragungen. Der Stadt Telgte liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Hinweise auf mögliche **Kampfmitteleinwirkungen** liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungsamt der Stadt Telgte oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

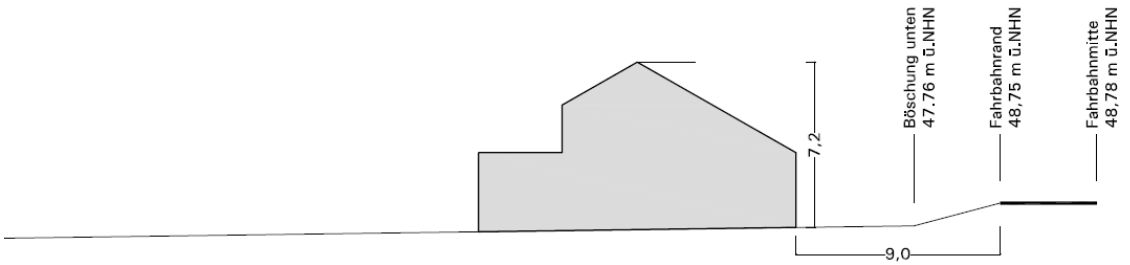
Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Telgte oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

3. Planungsziele und Plankonzept

Ziel der vorliegenden Planung ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer maßvollen Wohnbebauung auf den am „inneren“ Siedlungsrand gelegenen landwirtschaftlichen Flächen südlich der Grevener Straße, um den bestehenden Siedlungsbereich sinnvoll zu arrondieren und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums in ortskernnaher Lage zu unterstützen. Konkreter Planungsanlass ist die Absicht eines Investors, hier zwei Wohngebäude zu errichten. Mit Blick auf die Lage im „inneren“ Siedlungsrandbereich ist es hier besonders wichtig, dass sich das Vorhaben verträglich in die umgebenden Bebauungsstrukturen sowie ins Landschaftsbild einfügt. Dabei soll sich die ergänzende Bebauung an den in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen orientieren, indem sie den Charakter hinsichtlich baulicher Dichte, Gebäudehöhe und der straßenbegleitenden Gebäudestellung sowie der prägenden Dachform des Satteldachs aufgreift. Weiterhin ist bei der Gebäudeausrichtung und -anordnung darauf geachtet worden, dass die bestehenden Sichtbeziehungen in Richtung der Beveraue sowohl von der Grevener Straße als auch vom westlich verlaufenden Wanderweg erhalten bleiben.

Dazu sieht das Plankonzept vor, nur zwei zusätzliche Wohnhäuser wie die westlich benachbarten Wohngebäude traufständig entlang der Grevener Straße auszurichten. Dabei sind in Anlehnung an die umgebenden Strukturen mit kleinteiliger Bebauung auf eher großen Grundstücken ebenfalls großzügige Grundstückszuschnitte vorgesehen. Zur möglichst weitgehenden Schonung des Niederungsbereichs der Bever sollen sich die neuen Wohngebäude räumlich nah an der Grevener Straße orientieren. Durch diese Anordnung der Gebäude im Norden des Plangebiets wird auch der Lage der südlichen Teilflächen im Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen. Ausrichtung und Stellung der geplanten Baukörper bieten mit der sich somit ergebenden Ausrichtung der Wohnräume und der großen Gartenbereiche nach Südwesten und dem direkten Übergang in die engere Beveraue einen hohen Wohnwert. Auch sind sie aus energetischer Sicht sehr sinnvoll. Folgerichtig verfolgt der Investor eine intensive Nutzung regenerativer Energietechniken durch die Anlage eines flächenhaften Erdwärmekollektors und Fotovoltaikanlagen.

Zur weiteren harmonischen Einbindung in die Örtlichkeit sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen. Dies betrifft zum einen den möglichst weitgehenden Erhalt der am Nord- und Westrand des Plangebiets vorhandenen hohen Heckenstrukturen. Nur zur Erschließung der beiden geplanten Gebäude soll diese Heckenstruktur im Norden entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftswegs unterbrochen werden. Aufgrund dieser geplanten Erschließung und der leicht erhöhten Lage der Grevener Straße gegenüber der Planfläche werden die künftigen Gebäude aus diesem öffentlichen Straßenraum kaum wahrnehmbar sein.



Schnitt: Ansicht von Osten in Richtung Westen mit dem geplanten Vorhaben

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen nach einer im Vorfeld durchgeführten ersten Abstimmung mit der Landschaftsbehörde des Kreises durch breite Heckenpflanzungen im Osten und Süden des Plangebiets ergänzt werden, um den künftigen Übergang in den angrenzenden sensiblen und geschützten Landschaftsraum grünordnerisch und landschaftspflegerisch angemessen zu gestalten. Aufgrund der geplanten großzügigen Grundstückszuschnitte werden dadurch keine negativen Auswirkungen auf das regenerative Energiekonzept für die Gebäude gesehen.

Zur Umsetzung der detaillierten städtebaulichen und landschaftspflegerischen Ziele wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt. Mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB sind konkrete Vorgaben möglich, welche über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinausgehen können.

Im zum vB-Plan gehörenden Durchführungsvertrag können darüber hinaus Regelungen beispielsweise zur Erschließung, Gestaltung und Kostenübernahme getroffen werden.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet soll gemäß den Planungszielen und in Anlehnung an die nachbarlichen Strukturen als **Mischgebiet (MI)** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden. Darin werden ebenfalls zur Einbindung in das bestehende Umfeld die gemäß § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen *Gartenbaubetriebe*, *Tankstellen* und *Vergnügungsstätten* jeder Art gemäß § 6(3) BauNVO ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen können dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen aufgrund ihres Flächenbedarfs und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht gerecht werden. Entsprechende Nutzungen sind im Rahmen des konkreten Vorhabens auch nicht vorgesehen.

Die Vorgabe der **Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem angestrebten aufgelockertem Gebietscharakter sowie dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

Die Festsetzung soll hier ein angemessenes Verhältnis einerseits hinsichtlich der Lage im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich mit der vorhandenen Infrastruktur und andererseits in Bezug auf die Lage an dem sensiblen gegebenen Übergang in den Niederungsbereich der Bever und den anschließenden freien Landschaftsraum wahren. Die Zahl der Wohnungen wird daher auf eine je Wohngebäude begrenzt, um die Nachbarverträglichkeit zu gewährleisten und der gegebenen Lage im Niederungsbereich der Bever gerecht zu werden.

Die weiteren zentralen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

Die **Grundflächenzahl GRZ** wird mit 0,2 zugelassen. Eine Unterschreitung der zulässigen Höchstmaße soll hier entsprechend der vorhandenen aufgelockerten Bebauung in der Umgebung sowie aufgrund der Lage am Siedlungsrand erfolgen. Mit der Unterschreitung der höchstzulässigen GRZ gemäß § 17 BauNVO soll außerdem dem Klimawandel Rechnung getragen werden, indem eine mäßige Versiegelung ermöglicht und eine zu starke Verdichtung vermieden wird.

Mit den weiteren Regelungen zu den Nutzungsmaßen, wie der **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,3, zwei **Vollgeschossen** als Höchstmaß und der engen **Abgrenzung der überbaubaren Flächen** mit zwei Baufeldern sowie Festsetzung einer **offenen Bauweise** bei ausschließlicher Zulässigkeit von **Einzelhäusern**, wird auf eine angemessene Abstufung von der angrenzenden Bebauung im Westen und Norden in Richtung des Landschaftsraums hingewirkt. Die Vorgabe von zwei Baufenstern soll zusätzlich den angestrebten aufgelockerten Charakter der Bebauung unterstützen. Ergänzend

werden das Volumen und die Höhe der Gebäude durch Festsetzungen der **Höhe baulicher Anlagen** geregelt. Bezugshöhe für die festgesetzte Höhenentwicklung sind die Höhenangaben über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92). Aufgrund der vorliegenden Höheneinmessung ergeben sich sinnvoll umsetzbare Höhenvorgaben. Diese zielen auf eine **Traufhöhe** von 5,3 m und eine **Firsthöhe** von 7,2 m über dem unterhalb der Straße gelegenen Gelände des Plangebiets ab. Damit ordnet sich die zusätzliche Bebauung am Siedlungsrand auch in den Nutzungsmaßen dem umgebenden Siedlungsbestand deutlich unter, so dass die Abstufung in Richtung des Landschaftsraums weiter unterstützt wird. Die Festsetzungen berücksichtigen daneben auch sehr konkret das geplante Vorhaben. **Garagen und Carports** sind im gesamten Plangebiet nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Diese Regelung soll dazu beitragen die Versiegelung außerhalb dieser Flächen zu begrenzen und das Vorhaben verträglich in dieser Ortsrandlage einzufügen.

4.2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Zur weiteren baugestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das Umfeld werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den vB-Plan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Besondere gestalterische Bedeutung kommt der **Dachlandschaft** zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Für ein einheitliches Erscheinungsbild ist die **Dachform und -neigung** von zentraler Bedeutung. Das Satteldach stellt die wesentliche regionaltypische Dachform dar. Auch das Umfeld des Plangebiets ist hierdurch im Bestand geprägt. Unter Berücksichtigung der Umgebung einerseits und des geplanten Vorhabens andererseits werden somit Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 35° vorgegeben. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

- Die zulässige **Dachfarbe** wird ebenfalls auf den örtlich angepassten Rahmen in den Farbskalen von rot bis anthrazit begrenzt. Künstliche Ausreißer, wie grüne, gelbe oder blaue Dachziegel sollen ausdrücklich vermieden werden. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z.B. als *rot, naturrot, klassikrot* oder *ziegelrot* angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig.

- **Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht, Solaranlagen sind auch Bestandteil des konkreten Vorhabens. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der

notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

4.3 Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** ist über den angrenzenden Wirtschaftsweg im Westen und von dort auf die Grevener Straße (L 588) gegeben. Der Wirtschaftsweg geht in einen Fuß-/Radweg über, der nach Süden über die Bever und weiter in die Landschaft bzw. den südlichen Siedlungsbereich Westbeverns. Die Grevener Straße stellt die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz sicher und bindet weiter Richtung Osten an den Ortskern Westbevern und im weiteren Verlauf über weitere Landesstraßen an die Kernstadt Telgte an. Zur Anbindung des östlich gelegenen geplanten Grundstücks wird ein Privatweg erforderlich, der durch Festsetzung als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger gesichert wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden, mit Ausnahme des Zufahrtsbereichs am westlich angrenzenden Wirtschaftsweg, die Grundstücksbereiche entlang der umgebenden Straßen mit Zufahrtsverboten belegt. Durch die vorliegende Planaufstellung ist nur mit einer geringen Steigerung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, eine unverträgliche Mehrbelastung für die Anwohner ist nicht zu erwarten.

Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Vorgaben auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Im Plangebiet ist hierfür ausreichend Raum gegeben. Das konkrete Vorhaben sieht die Stellplätze im Norden, zwischen den geplanten Gebäuden und der Grevener Straße, vor. Dies ist städtebaulich zur Unterstützung der Südausrichtung der Wohnräume sowie auch vor dem Hintergrund des vorgesehenen Erhalts der Heckenstruktur entlang der Grevener Straße zu befürworten.

Für **Fußgänger und Radfahrer** steht ebenfalls der oben genannte Straßenraum sowie insbesondere der westlich beginnende Fuß-/Radweg zur Verfügung. Zudem sind deren Belange in den vorhandenen und umgebenden Straßen bereits berücksichtigt.

4.4 Immissionsschutz

a) Geräusch-Immissionen

Auf das Plangebiet wirken gewisse Lärmemissionen der Hauptverkehrsstraße Grevener Straße (L 588) ein. Die Grevener Straße ist auf den unmittelbar umgebenden Flächen innerhalb von Westbevern im Bestand von Wohngebäuden begleitet. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt hier 50 km/h. Die beiden zusätzlich geplanten Wohngebäude rücken nicht näher an die Straße heran, als vorhandene Wohngebäude auf den Nachbarflächen. Darüber hinaus wird ein gewisser zusätzlicher Abstand zu der Straße erreicht, indem die Erschließungsflächen im Norden der Gebäude zwischen diesen und der Straße angesiedelt werden. Das konkrete Vorhaben ist außerdem so geplant, dass das geneigte Dach in Richtung der Straße deutlich tiefer, bis in die Erdgeschossebene heruntergezogen wird, als auf der Südseite. Auch sieht die Grundrissanordnung die Wohnräume i.W. auf der Südseite – mit hohem Wohnwert – vor.

Durch diese Gebäudestellung und die architektonische Planung wird somit bereits eine deutliche „Eigenabschirmung“ gegenüber dem Verkehrslärm erreicht. Im Rahmen der späteren Freiflächen- und Gartenplanung kann diese z.B. noch zusätzlich durch die Anordnung von Einfriedungen als Gabionen o.ä. mit einer Höhe bis zu 2,0 m über Grund unterstützt werden. Nach bisherigen Kenntnisstand wird vor diesem Hintergrund kein Bedarf an einer gutachterlichen Untersuchung des Verkehrslärms im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Weitere relevante Geräuschimmissionen im von Wohnnutzungen geprägten Umfeld am Siedlungsrand z.B. durch Gewerbelärm o.ä. sind bislang nicht erkennbar.

Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende zusätzliche Informationen bzw. andere Erkenntnisse oder Einschätzungen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB mitzuteilen.

b) Sonstige Immissionen im Plangebiet

Eine Belastung durch sonstige Immissionen (z.B. Staub, Gerüche, Luftverunreinigungen etc.) entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Siedlungsrandbereich. Nähere Erkenntnisse zu erheblichen Belastungen liegen bislang nicht vor. Ggf. ist hier aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zur vielbefahrenen Grevener Straße mit einer etwas erhöhten Staubbelastung zu rechnen. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird kein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz gesehen.

Die Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende zusätzliche Informationen bzw. andere Erkenntnisse oder Einschätzungen im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB mitzuteilen.

c) Auswirkungen durch das Planvorhaben auf das Umfeld

Das Wohnen störende Gewerbebetriebe sind in einem Mischgebiet nicht zulässig. Durch die Planung kommt es zu einem sehr geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen. Im Umfeld werden hieraus angesichts der Rahmenbedingungen und der Nachbarschaft keine Immissionsprobleme erwartet.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Gleiches gilt für die Müllabfuhr. Es ist vorgesehen das anfallende **Niederschlagswasser** auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund des hohen Grundwasserstands der hier vorhandenen Böden wird davon ausgegangen, dass Niederschlagswasser allenfalls in flachen Mulden versickert werden kann. Zur Ermittlung des Retentionsvolumens hat der Architekt die Versickerungsverhältnisse überprüft und Berechnungen zur Dimensionierung des erforderlichen Regenrückhaltevolumens vorgenommen. Der südliche

Teil des Plangebiets liegt auf einer Höhe von etwa 46,5 m ü. NHN. Nach Abgleich der Grundwassergleichen aus dem Geoportal des Kreises Warendorf, bewegt sich die Grundwasserhöhenlinie im Bereich von etwa 45,00 m ü. NHN. Damit liegt der Grundwasserstand deutlich mehr als einen Meter unter der Sohle einer Versickerungsmulde mit 0,3 m Tiefe. Bislang wird davon ausgegangen, dass eine Versickerungsmöglichkeit auf den Grundstücken grundsätzlich gegeben ist. Nach Berechnungen des Architekten mit Stand von November 2013 ergibt sich für das Grundstück 1 (entlang des Wirtschaftswegs) unter Annahme einer Gesamtversiegelung von 505 m² ein erforderliches Speichervolumen in Höhe von 24,6 m³. Bei einer mittleren Einstauhöhe von 0,28 m ist demnach eine Versickerungsfläche in Höhe von 89 m² notwendig. Für das Grundstück 2 ergibt die Berechnung des Architekten bei einer versiegelten Fläche von 450 m² ein erforderliches Speichervolumen in Höhe von 22,2 m³. Bei einer mittleren Einstauhöhe von 0,3 m ist eine Versickerungsfläche von 74 m² für die Regenrückhaltung notwendig. Das erforderliche Retentionsvolumen für die beiden Wohngebäude mit Nebenanlagen ist vor dem Hintergrund der errechneten Flächengrößen auf den großen Grundstücken unproblematisch und im Zuge von sehr flachen Versickerungsanlagen umsetzbar. Da sich die überbaubaren Flächen im Laufe des Verfahrens gegenüber dem Stand von November 2013 reduziert haben, ist davon auszugehen, dass etwas geringere Retentionsflächen für die Niederschlagsversickerung als oben angegeben, benötigt werden.

Die **Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes** und die Löschwasserversorgung werden soweit bekannt bei der vorliegenden geringfügigen Erweiterung und Fortentwicklung im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

4.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Derzeit stellt sich das Plangebiet als Acker mit Hecken aus Laubgehölzen an den Rändern im Norden und Westen dar. Diese randlichen Gehölzstrukturen sollen weitgehend erhalten werden und bieten insbesondere zur nördlich gelegenen Grevener Straße eine sinnvolle (Sicht-)Abschirmung gegenüber den geplanten Wohnhäusern. Wertvolle Gehölzstrukturen sind jedoch nicht vorhanden. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht insgesamt nicht vor.

Mit dem Ziel, Richtung Osten und Süden zusätzlich eine Eingrünung zum freien Landschaftsraum zu erreichen, setzt der Bebauungsplan entlang der Grundstücksgrenzen auf einem 6,0 m breiten Streifen eine mindestens dreireihige **Strauch-Baum-Hecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Diese Eingrünungsmaßnahme schafft einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft und bietet zudem heimischen Tierarten einen gewissen Lebensraum.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird gleichzeitig der Lage des Plangebiets im Übergang zu geschützten Bestandteilen von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG, Rechnung getragen. Durch die Anordnung der Baukörper im Norden des Plangebiets werden die größeren, südlichen Teile der künftigen Wohngrundstücke i.W. von Bebauung freigehalten.

Das Plangebiet stellt eine geringfügige Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbereichs im Ortsteil Westbevern dar. Durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum östlich und südlich angrenzenden freien Landschaftsraum weiter Rechnung getragen.

Negative Auswirkungen auf die im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen geschützten Landschaftsbestandteile werden daher in der Gesamtschau nicht erwartet.

5. Umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3(1)/§ 4(1) BauGB sollen zunächst die Informationen und Abwägungsmaterialien im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Klima/Luft und Kultur/sonstige Sachgüter im Sinne des „Scoping“ gesammelt werden.

Durch die Planung und das Vorhaben ergeben sich nach den bislang vorliegenden Erkenntnissen (siehe insbesondere Kapitel 1-3 dieser Begründung) und aufgrund des Vorhabens und der geplanten planerischen Regelungen (siehe insbesondere Kapitel 4 dieser Begründung) zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch geringe zusätzliche Bebauung und Versiegelung und eine etwas erhöhtes Verkehrsaufkommen. Durch die Lage angrenzend an bestehende Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung, örtliche Bauvorschriften und grünordnerische Festsetzungen etc.) werden die Auswirkungen gemindert. Positive Auswirkungen ergeben sich auch aus Umweltsicht durch die Fortentwicklung im Siedlungszusammenhang und die damit verbundene weitergehende Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur und Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzliche Flächen im eigentlichen Außenbereich. Weitere positive Auswirkungen entstehen durch die starke Ausrichtung des Vorhabens auf die Versorgung mit regenerativen Energien.

Insgesamt sind die Auswirkungen voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Der **Umweltbericht** wird nach Auswertung der Verfahrensergebnisse nach § 3(1)/§ 4(1) BauGB auf Grundlage des dann ausgearbeiteten Bebauungsplan-Entwurfs vor der Offenlage und Behördenbeteiligung nach § 3(2)/§ 4(2) BauGB ebenfalls als Entwurf erarbeitet (dann **Teil II der Begründung)**.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Gemäß **Bodenkarte** NRW[2] stehen im Plangebiet lehmige Sandböden als Auengley (Ga7) an. Diese Böden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit auf. Der Grundwassereinfluss reicht bis zur Oberfläche, es besteht Überflutungsgefahr. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der relativ intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen diese Böden bereits stark überprägt worden sind.

Die Auengley-Böden sind landesweit als **Stufe 2, schutzwürdige Böden (Biotopentwicklung)** in Nordrhein-Westfalen[3] kartiert worden. In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

Die überplante Neubaufläche schließt an die Bebauung im Westen und Norden der Ortsrandlage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandene Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die konkreten Regelungen des vB-Plans und entsprechende Maßnahmen in der Umsetzung wirkungsvoll gemindert werden. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der geringen Größe der zusätzlich betroffenen Fläche werden die Bodenschutzbelange hier gegenüber den Planungszielen zurückgestellt. Auf dem größten Teil der Planfläche werden die Bodenverhältnisse mit Blick auf die vorgesehenen großzügigen Grundstückszuschnitte mit großen Gartenflächen gegenüber der bisherigen Ackernutzung im Übrigen zumindest nicht zusätzlich beeinträchtigt.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[4] zu Grunde zu legen.

---

[2] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3912 Lengerich; Krefeld 1977

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

[4] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste der „planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 3912 (Westbevern) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/ Alleen/ Bäume/Gebüsche/Hecken* sowie *Äcker/Weinberge* 10 Fledermausarten (alle streng geschützt), 34 Vogelarten (davon 19 streng geschützt) sowie fünf Amphibienarten und bei den Reptilien die Zauneidechse (alle streng geschützt) aufgeführt. Zur konkreten Artenliste wird auf den Umweltbericht (Teil II) verwiesen.

Bei den Fledermäusen sind die Bechsteinfledermaus mit **schlechtem Erhaltungszustand** und der Kleine Abendsegler mit **ungünstigem Erhaltungszustand** registriert. Unter den Vögeln ist für Rohrweihe, Wachtel, Baumfalke, Heidelerche, großer Brachvogel, Pirol, Rebhuhn, Wespenbussard, Gartenrotschwanz und Turteltaube ein ungünstiger und für Wachtelkönig und Uferschnepfe ein schlechter Erhaltungszustand verzeichnet. Unter den Amphibienarten wird für die Kreuzkröte und den Laubfrosch ein ungünstiger und für die Knoblauchkröte ein schlechter Erhaltungszustand dokumentiert.

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch die angrenzende Grevener Straße geht die Stadt bislang davon aus, dass ggf. planungsrelevante Arten im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen und dieses allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier nutzen.

Durch die Planung kann es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Erschließungsanlagen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die vorliegende Bebauungsplanung bereitet die maßvolle Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereichs mit zwei Wohngebäuden vor. Die in der Umgebung vorhandenen Siedlungsstrukturen werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird somit künftig ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen aufweisen. Darüber hinaus bieten die zum Erhalt festgesetzten Hecken und die zur Anpflanzung vorgesehenen ergänzenden Hecken zusätzliches Lebensraumpotenzial.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird bisher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. *Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, im Planverfahren ggf. vorliegende zusätzliche Informationen bzw. anderweitige Erkenntnisse und Einschätzungen mitzuteilen.*

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Bei einer Entfernung der im Plangebiet vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht betroffen.

5.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Es ist zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Mit der vorliegenden Neuaufstellung soll der bestehende Siedlungsbereich auf einer innerhalb des Siedlungskörpers verbliebenen Freifläche in Richtung Osten und Süden geringfügig erweitert werden, um den Ortsteil Westbevern sinnvoll mit einer kleinteiligen, zusätzlichen Wohnbebauung zu arrondieren.

Die Stadt hält die maßvolle Ausweisung von gemischten Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist die planerische Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zur Prüfung der Eingriffswirkung und als Abwägungsgrundlage ist der Eingriff nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen"[5] rechnerisch ermittelt worden.

Die landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen werden unter Code 3.1 eingestuft. Der randliche Gehölzstreifen mit Hecken und Gebüschen im Westen und Norden des Plangebiets wird dem Code Nr. 8.2 entsprechend seiner Ausprägung im Bestand zugeordnet.

[5] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Hg. (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW. Recklinghausen.

Die Ermittlung des Umfangs der versiegelten Flächen in der Planung erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zu versiegelbaren Flächen. Hier beträgt die maximal zu versiegelnde Fläche innerhalb der überbaubaren Flächen 0,2. Die gesamte Versiegelung wird entsprechend der realistischer Weise aufgrund der vorbereiteten großzügigen Bauform zu erwartenden ergänzenden Überbauung durch Nebenanlagen wie Terrassen etc. mit einer Gesamt-GRZ von 0,25 angesetzt. Die Gartenfläche wird unter Code 4.1 eingestuft.

Die vorgesehenen zusätzlichen Heckenstrukturen im Süden und Osten im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum werden gemäß dem angestrebten Zustand einer frei wachsenden Hecke aus heimischen Laubbäumen und -sträuchern unter Code 8.2 bilanziert.

Tabelle A:

Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bestand

1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	**Biotop-typ Nr.**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)***	**Wertfaktor Bestand**	**Einzelflächen-wert**
1	Ackerfläche Größe = 3.410 m²				
	3.1	Ackerfläche	3.410	0,3	1.023,0
2	Gehölze Größe = 610 m²				
	8.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	610	2,4	1.464,0
		Gesamtfläche	4.020	**Gesamtflächenwert A: 2.487,0**	

Tabelle B:

Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“

1	2	3	4	5	8
Fläche Nr.	**Biotop-typ Nr.**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)***	**Wertfaktor Planung**	**Einzelflächen-wert**
1	Mischgebiet, Größe = 4.020 m², davon:				
	1.1	Mischgebiet, bei Gesamt-GRZ 0,25 inkl. Nebenanlagen	1.005	0,0	0,0
	4.1	Gartenfläche, private Grünfläche	1.695	0,3	508,5
	8.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze zum Erhalt	595	2,4	1.428,0
	8.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze als Anpflanzung	725	1,2	870,0
		Gesamtfläche	4.020	**Gesamtflächenwert B: 2.806,5**	

*Ermittlung auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	**319,5**

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für die Aufstellung des vB-Plan „Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“ ergibt sich ein **Ausgleichsüberschuss von rd. 320 ökologischen Werteinheiten**. Der vorbereitete zusätzliche Ein-

griff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft durch die zusätzliche Bebauung kann somit aufgrund der maßvoll vorgesehenen Versiegelung und der vorgegebenen Heckenpflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden, ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich. Der geringe Ausgleichsüberschuss wird mit Blick auf die Lage im Niederungsbereich der Bever und den umgebenden, sensiblen Landschaftsraum für vertretbar und angemessen erachtet.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sogenannten **Klimaschutznovelle** aus 2011 wird dieser Belang besonders im BauGB betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist jedoch bereits durch den Anschluss an die Straße Grevener Straße (L 588) gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden.

Durch die Aufstellung des vB-Plans geht eine Freifläche dauerhaft durch eine Bebauung mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Eine besondere klimatische Bedeutung der östlich und südlich an den vorhandenen Siedlungsraum angrenzenden Fläche ist jedoch nicht bekannt. Durch die maßvolle Entwicklung mit nur zwei zusätzlichen Wohngebäuden und die Vorgabe der offenen Bauweise findet eine nur sehr geringe Verdichtung statt. Ein lokaler Luftaustausch ist weiterhin möglich. Durch Maßnahmen der Eingrünung werden die Auswirkungen auf das lokale Klima wirksam gemindert.

Die Lage der Baufenster ermöglicht eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Zudem lässt der vB-Plan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der behutsamen und nachfrageorientierten Planung wird von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes** zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

6. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich

7. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Fläche in m²**
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, davon: *Heckenstrukturen zum Erhalt* *Heckenstrukturen zur Anpflanzung*	4.020 *595* *725*
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**4.020**

*Werte gerundet gemäß Plankarte Bebauungsplan im Maßstab 1:500

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

- wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens ergänzt -

b) Planentscheidung

Die mit der Planung vorbereitete geringfügige Erweiterung des bestehenden Siedlungsbereichs auf einer i.W. als Acker genutzten Fläche wird zur maßvollen Fortentwicklung des Ortsteils Westbevern für sinnvoll erachtet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Telgte bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

Telgte, im Februar 2014