



Stadt Tecklenburg

OT Ledde
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 27 „Am Schürdiek“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
1.5 Verfahren	1
2. Planungsanlass, -ziele	3
3. Inhalt des Bebauungsplanes	4
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW	5
4.1 Dachneigungen/Dachform	6
4.2 Stellplätze	6
4.3 Einfriedungen	6
5. Immissionsschutz	6
5.1 Geruchsmissionen	6
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	6
6.1 Ver- und Entsorgung	6
6.2 Soziale Maßnahmen	6
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.4 Altlasten	7
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	7
7.1 Bestehende Verhältnisse	7
7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	11
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	12
8. Flächenbilanz	12
II. Verfahrensvermerk	13

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 27 „Am Schürdiek“

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, westlich der *Sundernstraße* und südlich der *Fröbelstraße*. Er umfasst dort das Flurstück 296 und in Teilbereichen das Flurstück 271 der Flur Nr. 8, Gemarkung Ledde.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3097 m².

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde. Östlich grenzen die Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich des Staatsforstes Sundern“ und Nr. 11 „Sundernstraße“ an. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 07 „Westl. der Sundernstraße“ an.

1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich eine *Fläche für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB aus. Im Bebauungsplan wird ein *Reines Wohngebiet* gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.5 Verfahren

Seit Mai 2017 hat der Gesetzgeber für die Arrondierung von Siedlungsbereichen den neuen Paragraphen 13b in das Baugesetzbuch aufgenommen. Das vorliegende Plangebiet wurde auf die dort festgelegten Kriterien hin überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Anwendung des neuen § 13b BauGB für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Frage kommt.

Im Einzelnen:

1.5.1 Flächengröße

Die Grundfläche darf in einem § 13b-Gebiet nicht mehr als 10.000 m² betragen. Zur Ermittlung dieser Größe wird – analog zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB – die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,31 ha. Der Wert liegt bereits ohne Abzug des überbaubaren Bereichs (GRZ mit Maßzahl von 0,4) deutlich unter dem im § 13b BauGB definierten Schwellenwert von 10.000 m².

1.5.2 Art der baulichen Nutzung

Der neue § 13b darf lediglich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen herangezogen werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 soll ein *Reines Wohngebiet* (WR) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese dienen dem Wohnen.

1.5.3 Lage an im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Das Plangebiet grenzt östlich unmittelbar an eine Wohnsiedlung an. Im Norden begrenzt ein Gehölzstreifen das Plangebiet hinter dem sich der Siedlungsbereich von Ledde anschließt. Im Westen und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Vorschrift des § 13b BauGB verlangt, dass ein neues Baugebiet an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Durch die Fortführung der baulichen Wohnsiedlungsstruktur der östlich und nördlich angrenzenden Siedlungen wird dieser Pflicht Rechnung getragen.

1.5.4 Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 13b BauGB kann – entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB – nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann u. a. dann erforderlich sein, wenn der Themenkomplex ‚Lärm‘ betroffen ist.

Von dem neu festzusetzenden Baugebiet gehen keine Lärmemissionen aus, die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen beeinträchtigen können. An das Plangebiet grenzen unmittelbar weitere Wohnsiedlungen an, so dass es hier lediglich zu einer Fortführung der bereits vorhandenen Nutzungsart ‚Wohnen‘ kommt.

Im beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie der Nachweis von Ausgleichsflächen. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten:

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Insofern muss geprüft werden, ob beim Plangebiet von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5

BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszugehen ist oder nicht.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Daher plant die Stadt Tecklenburg eine Erweiterung ihres Angebotes an Wohnbauflächen.

Da die topographische Situation sowie die Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten eine wohnbauliche Entwicklung im Kernort Tecklenburg nicht zulassen, übernehmen die Ortsteile Brochterbeck, Ledde und Leeden die Funktion der Wohnstandorte für alle Ortsteile. Daher besteht auch in Ledde eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken aus der Bevölkerung. Allerdings weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg lediglich weitere Wohnbauflächen in Ledde aus, die momentan für eine Wohnbebauung nicht zur Verfügung stehen.

Um das Angebot zu erweitern und weiterhin als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, strebt die Stadt Tecklenburg eine weitere Ausweisung von Wohnbauflächen an. Daher wird im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens eine bisher unbeplante Fläche, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich angrenzt, planungsrechtlich abgesichert. Das Ziel ist eine qualitätsvolle Entwicklung der Fläche für ein bedarfsorientiertes Angebot an neuem Wohnraum im Eigenheimbereich.

Eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Siedlung an der *Sundernstraße* in Richtung Westen ist insofern planerisch angedacht worden, als dass die *Sundernstraße* bis zur in Rede stehenden Fläche bereits als Straßentrasse vorgesehen ist.

Da es sich um die Fortführung eines bereits bestehenden Wohngebietes handelt, orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung weitestgehend an den Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne Nr. 13 „Nördlich des Staatsforstes Sundern“ und Nr. 11 „Sundernstraße“. Somit soll eine städtebaulich harmonische und konfliktfreie Erweiterung der Siedlungsstruktur gewährleistet werden.

Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB:
Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Demnach erfordert es eine gesonderte Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen. Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Tecklenburg.

Aus den oben genannten Beweggründen soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes die planerischen Voraussetzungen für Wohnbebauung geschaffen werden. Ferner soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes an dieser Stelle eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden, in dem eine Lücke im Siedlungskörper geschlossen wird.

Das Gebiet ist über eine vorhandene Zuwegung (Flurstück 407) bereits an das örtliche Verkehrsnetz angebunden und befindet sich in einem im Zusammenhang

bebauten Ortsteil. Eine weitere Zersiedelung soll mit der Entwicklung dieser Fläche vermieden werden.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Reines Wohngebiet WR

Der gesamte Geltungsbereich wird als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WR** nur Wohngebäude.

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Hierdurch sollen Störungen sowohl des geplanten als auch des bestehenden benachbarten Baugebietes ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,5$ festgesetzt. Hierdurch soll eine Fortsetzung der in der Nachbarschaft vorhandenen lockeren Siedlungsstruktur gesichert werden.

3.2.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen.

Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.

Die Geländehöhen des Urgeländes sind einerseits an die Straßenendausbauhöhen der Planstraßen und gegebenenfalls an die vorhandenen Geländehöhen der bestehenden bebauten Grundstücke anzupassen.

a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* (die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte) bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird in Fortsetzung der benachbarten Strukturen als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO fest-gesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraße mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche sowie zu den Grundstücksgrenzen.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Sundernstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neue Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von 7 m als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten.

Am Ende des Straßenstiches ist ein Wendehammer mit einem Durchmesser von 12 m vorgesehen, der das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges gewährleistet.

Bei der Organisation des ruhenden Verkehrs im späteren separaten Straßentwurf ist darauf zu achten, dass ein Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ungehindert zu den Grundstücken erfolgen kann.

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

4. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild des geplanten Baugebietes insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der geplante Wohnsiedlungsbereich aufgrund seiner Lage (am Orts-

rand von Ledde) in einer stark naturräumlich bzw. landwirtschaftlich geprägten Umgebung der Fernsicht ausgesetzt ist.

4.1 Dachneigungen/Dachform

Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° auszubilden.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen von mindestens 40° zulässig. Sie dürfen nur in Holzkonstruktion ausgeführt und in farblicher Anpassung an die Eindeckung des Hauptdaches verkleidet werden.

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbgebung dunkelrot, braun bis schwarz einzudecken.

4.2 Stellplätze

Im Hinblick auf eine Minderung der Bodenversiegelung im Plangebiet sind sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Aufgrund der teilweise geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet sind im Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge je Bauplatz vorab zu prüfen.

4.3 Einfriedungen

Um eine landschaftsangepasste Abgrenzung der Wohngrundstücke gegenüber der westlich anschließenden freien Landschaft einschließlich der nahe gelegenen Wanderwegeverbindung (*Schürdieksdamm*) zu gewährleisten, sind die Grundstücke nach Westen mit einer freiwachsenden Hecke aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Im Hinblick auf zulässige Gehölzarten gilt die Pflanzliste gemäß Örtlicher Bauvorschrift Nr. 3.

5. **Immissionsschutz**

5.1 Geruchsimmissionen

Unmittelbar an den nordwestlichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

6. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Regen- und Abwasserkanalisation der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 27 „Am Schürdiek“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13b i.V. m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

7.1 Bestehende Verhältnisse

Realnutzung

Eine Auswertung historischer Karten ergibt für den Standort des Bebauungsplans einen historischen Nutzungsmix von Acker und Grünland. Aktuell ist der Geltungsbereich landwirtschaftlich in Form einer Grünland-Neuansaat genutzt. Im Umfeld des Plangebietes schließen sich an: nördlich Gehölzreihe und Siedlung, östlich Einfamilienhaussiedlung, südlich Grünland/Graben und Laubwald sowie westlich Grünlandnutzung einschließlich eines gehölzbestandenen Dammes mit Fußwegeverbindung zwischen Ledder Siedlungsraum und südlich gelegenen Waldgebiet.

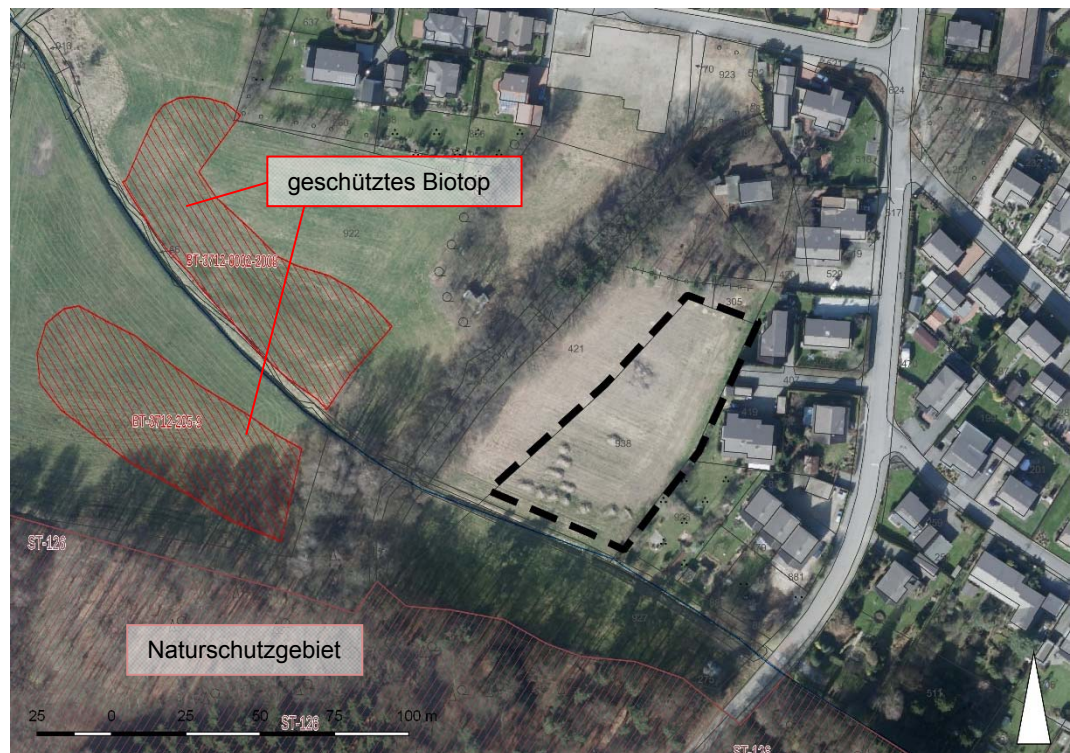


Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: <https://www.wms.nrw.de/geobasis/>)

Schutzgebiete/-festsetzungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks NTP-012 Naturpark „TERRA.vita“. Darüber hinaus weist das Plangebiet keinen Schutzstatus in Form von Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmälern, geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG/§ 42 LNatSchG NRW und Wasserschutzgebieten auf; jedoch befinden sich in unmittelbarer Umgebung verschiedene Schutzgebiete/-objekte (siehe auch obige Abbildung).

≥ 80 m westlich des Plangebietes verzeichnet das Landschaftsinformationssystem Nordrhein-Westfalen (LINFOS NRW)¹ zwei gemäß § 62 BNatSchG/§ 40 LNatSchG geschützte Biotope. Hierbei handelt es sich um Nass- und Feuchtgrünlandflächen in Form von seggen- und binsenreichen Nasswiesen. Der nördliche Teilbereich wird als Nass-/Feuchtwiese auf frisch-feuchtem Standort angegeben, der südliche Teilbereich als Nass-/Feuchtweide auf feucht-nassem Standort.

Rund 40 m südlich des Geltungsbereiches beginnt das Naturschutzgebiet NSG ST-126 „Sundern“, das sich südlich und südwestlich des Plangebietes auf einer Fläche von rund 150 ha zwischen Ledde und Tecklenburg erstreckt. Es handelt sich um einen großflächigen, naturnahen und strukturreichen Waldmeister-Buchenwald mit Übergängen zum Eichen-Hainbuchenwald und naturnahen Quellbereichen (Kalktuffquellen) und Bachläufen auf einem historischen Waldstandort. Das Gebiet bietet mit seinen Quellen, Quellsümpfen und -bächen und dem vorhandenen Altholz (insbesondere Großhöhlenbäume, Bäume mit mehreren Kleinhöhlen, Bäume mit intakten Horsten sowie stehendes und liegendes Totholz) Lebensstätten für bestimmte, stark gefährdeter wildlebende Pflanzen- und Tierarten, insbesondere seltene Moose, Vögel (v. a. Horst- und Höhlenbrüter), Amphibien und Wirbellose. Der Wald ist Bestandteil eines Biotopverbundes von landesweiter Bedeutung. Zwar ist der Abstand zwischen Planung und NSG

¹ <https://www.wms.nrw.de/umwelt/infos?VERSION=1.1.1> (Abruf 11/2019)

gering; aufgrund der randlichen Lage und des rund 50 m breiten Pufferbereiches zwischen Planung und Schutzgebiet ist aber davon auszugehen, dass die Schutzzwecke des Naturschutzgebietes durch Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt werden.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Natura 2000-Netzes befindet sich ca. 350 m nördlich. Es handelt sich hierbei um das FFH-Gebiet DE-3712-303 „Kirche in Ledde“. Die Kirche gilt als landesweit bedeutsames Wochenstubenquartier der Fledermausart Großes Mausohr, vorrangiges Ziel ist die Erhaltung des Quartiers und seiner Requisiten (Großräumigkeit, Hangplätze, mikroklimatische Verhältnisse) in der Kirche in Ledde. Die vorliegende Bauleitplanung steht nicht in Konflikt mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes.

Boden/Grundwasser

Gemäß Bodenkarte 1 : 50.000 des Landes NRW² (BK50) steht im Plangebiet im Wesentlichen ein Gley-Pseudogley an. Der 30 – 60 cm mächtige Oberboden wird laut BK50 als schwach bis mittel lehmiger Sand angegeben. Er wird unterlagert von mittel bis stark lehmigem Sand oder auch sandigen Lehmen oder schluffigen Tonen. Die Grundwasserstufe gibt die Bodenkarte mit 3 (tief) an, d. h. der (normal schwankende) mittlere Grundwasserstand liegt bei 8 – 13 dm unter Geländeoberfläche. Es besteht mittlere Staunässe. Die Auswertkarte der BK50 zur Versickerungseignung gibt an, dass aufgrund der Grundfeuchte/-nässe keine Versickerung möglich ist. Der Boden wird als sehr verdichtungsempfindlich eingestuft. Die GesamtfILTERfähigkeit wird mit mittel angegeben.

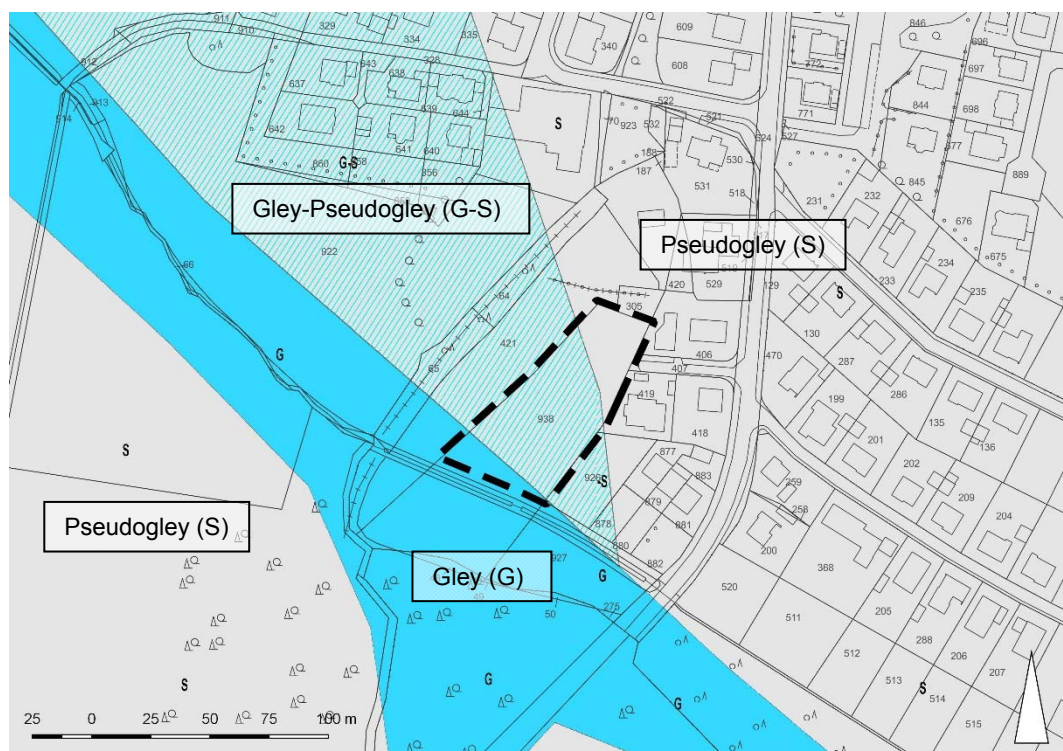


Abb.: Auszug BK50 mit Geltungsbereich (<http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>)

Ein nordöstlicher Teilabschnitt wird in der BK50 als Pseudogley angegeben. Die Bodenart entspricht der des Gley-Pseudogleys. Der Boden ist grundwasserfrei, es liegt eine schwache Staunässe vor. Für eine Versickerung ist der Pseudogley eher ungeeignet, möglich sind Mulden-Rigolen-Systeme mit gedrosselter Ablei-

² <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> Abruf 11/2019

tung. Auch hier liegt eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit vor. Die Gesamtfähigkeit wird als gering eingestuft.

Im Süden des Geltungsbereiches verzeichnet die BK50 einen Gleyboden. Über sandigen Terrassenablagerungen des Jungpleistozän (Weichsel-Kaltzeit) hat sich aus Bachablagerungen ein Oberboden aus stark lehmigem Sand (vereinzelt sandiger Lehm) gebildet. Der Boden weist Grundwasserstufe 2 auf, d. h. es besteht ein mittlerer Grundwasserstand von 40 – 80 cm unter Geländeoberfläche. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Bodens wird als extrem hoch eingestuft, die Gesamtfähigkeit als gering. Der Boden eignet sich aufgrund der Grundnässe nicht für eine Versickerung.

Keiner der beschriebenen Bodentypen ist in der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) verzeichnet. Die Naturnähe dürfte angesichts der bestehenden Nutzungsart (Wechselnutzung Acker/Grünland) weitgehend erhalten sein. Es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens im Plangebiet auszugehen.

Das Fachinformationssystem Klimaanpassung gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung für den Zeitraum 1981 – 2010³ eine Grundwasserneubildung von 165 mm/a an, die als mittel bis hoch einzustufen ist⁴.

Oberflächengewässer

5 m südlich des Geltungsbereiches verläuft in Ost-West-Richtung das namenlose Gewässer Nr. 344814. Es handelt sich hierbei um eine 1,0 – 1,2 m tiefe und ca. 5 m breite grabenähnliche Gewässerstruktur mit Trapezprofil. Das Gewässer mündet rund 1 km nordwestlich des Geltungsbereiches in den Ledder Mühlentbach. Südöstlich des Plangebietes besteht ein Zufluss durch einen naturnahen Waldbach aus dem Sunderwald. Angesichts des regelausgebauten Gewässerprofils ist von einer eher geringen Strukturgüte des Gewässers auszugehen.

Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt

Das Plangebiet selber weist derzeit eine Nutzung als Grünlandeinsatz auf und besitzt demnach in vegetationstechnischer Hinsicht keine besondere Bedeutung. Auch eine Bedeutung als Nahrungsstätte beispielsweise für einige Vogelarten oder Jagdfläche für Fledermäuse dürfte aufgrund des aktuellen Vegetationsstatus eher gering sein. Eine Bedeutung als Lebensstätte für Vogelarten des Offenlandes besteht wegen der umgebenden Vertikalstrukturen durch die Gehölzreihen und die Siedlungsnähe nicht.

Im Umfeld des Geltungsbereiches bestehen hingegen Strukturen, die eine Bedeutung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt besitzen. Dies sind zum einen die vorhandenen Gehölzstrukturen im Norden und Westen des Plangebietes. Die Gehölzreihe nördlich trennt das bestehende Grünland vom Siedlungsbereich Leddes. Sie setzt sich vornehmlich aus heimischen Laubgehölzen (Eiche, Birke) mittleren Alters zusammen und stockt in einer Entfernung von ≥ 7 m zum Plangebiet. Der lineare Gehölzbestand westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von 20 – 30 m zum Geltungsbereich auf einer Dammlage. Der Baumbestand säumt beiderseits einen Gehweg und besteht in der Hauptsache aus älteren Buchen und Eichen, im Übergang zum südlich gelegenen Wald auch Hainbuchen. Das Vorkommen von Baumhöhlen ist nicht auszuschließen. Eine potentielle Bedeutung insbesondere der westlichen Gehölzreihen besteht als Fortpflanzungsstätten für Vögel, Fledermausquartiere und Leitlinie für Fledermäuse.

³ Fachinformationssystem Klimaanpassung, Themenkarte Grundwasserneubildung 1981 – 2010 (Modell WETTREG-2010): <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

⁴ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsmaßnahmenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

Der Bewuchs von Ufer und Böschungsbereichen des südlichen Gewässers ist durch eine Gräser-/Kräuterflur gekennzeichnet, in der vereinzelt auch gewässertypische Arten vorkommen. Es besteht eine maximal allgemeine Bedeutung.

Von besonderer Bedeutung für Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist der südlich des Plangebietes gelegene Wald (siehe oben, Punkt Schutzgebiete/-festsetzungen).

Klima/Luft

Das Plangebiet ist derzeit durch eine Oberflächennutzung als Grünlandeinsaat geprägt und als Freilandklimatop einzustufen. In dieser Eigenschaft hat die Fläche eine Funktion als Kaltluftentstehungsfläche, die allerdings im Hinblick auf eine siedlungsklimatische Bedeutung im Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung NRW⁵ eine nur geringe Bedeutung zugewiesen bekommt. Aufgrund der topografischen Lage der Fläche (nach Osten Richtung Siedlung steigt das Gelände an, westlich besteht ein Damm) dürfte sich die entstehende kühle Luft sammeln und Richtung Süden zum eingeschnittenen Fließgewässerprofil abfließen. Zudem sind die benachbarten Wohngrundstücke aufgrund der Siedlungsrandlage nicht als siedlungsklimatischer Belastungsraum einzustufen.

Landschaftsbild/Mensch (Erholungsnutzung/Wohnumfeld)/Kultur-/Sachgüter

Das Plangebiet liegt am südlichen Siedlungsrand der Ortslage Ledde. Im Weiteren schließt sich die vornehmlich von Grünländern und Wald geprägte freie Landschaft an. Das Plangebiet ist aufgrund der umgebenden Strukturen in der landschaftsästhetischen Wahrnehmung von der freien Landschaft abgekoppelt. Durch die sichtverschattenden Gehölzbestände im Süden, Westen und Norden ist der Blick von weither auf die Fläche eingeschränkt. Jedoch weist die gehölzbestandene Dammlage westlich des Geltungsbereiches die Eigenschaft als historische Fußwegeverbindung auf, die bereits in den ersten historischen Karten als solche verzeichnet ist. Der sog. *Schürdieksdamm* dient als (Wander)Wegeverbindung, die von Ledde Richtung Sundernwald und anschließend bis nach Tecklenburg reicht. Wenn auch nicht als (denkmal)geschütztes Objekt verzeichnet, besitzt der *Schürdieksdamm* aufgrund seiner historischen Nutzung eine gewisse kulturelle Bedeutung. Von hier besteht freier Blick auf das Plangebiet, das sich als naturbetonter Abstandsbereich zur anschließenden Siedlungsnutzung darstellt. Von Osten her bestehen private Wohngrundstücke, für die das Plangebiet eine Wohnumfeldfunktion aufweist.

7.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Planung wird bislang unbebaute freie Landschaft, aktuell neu eingesätes Grünland zur Bebauung freigegeben. Das reine Wohnbaugebiet (WR) erhält eine Grundflächenzahl von 0,3 plus Überschreitungsmöglichkeit um 50 % für Nebenanlagen etc. Somit können bis zu 45 % der WR-Fläche, d. h. bis zu rund 1.100 m² Boden versiegelt werden:

- bis zu 1.100 m² können sämtlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung entzogen werden. Mindernd wird für Stellplätze die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien festgesetzt. Je nach Lage im Baugebiet kann die Versickerungsfähigkeit variieren (siehe Kapitel 7.1, Punkt Boden/Grundwasser) und sollte im Vorfeld der Baumaßnahme überprüft werden.

⁵ <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> Abruf 11/2019

- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, insbesondere aus Richtung Wanderweg; mindernd: Einfriedung der Grundstücke nach Westen in Form einer freiwachsenden und somit naturnah erscheinenden Hecke aus heimischen Gehölzen
- Beeinträchtigungen des Gewässers sollen durch einen Abstand von 5 m zwischen Baugebiet und Böschungsoberkante vermindert werden
- Abstand von 20 – 30 m zwischen Baugebiet und gehölzbestandene*m* Schürdieksdamm, um störungsbedingte Beeinträchtigungen zu vermeiden

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

(...)

Es sind voraussichtlich keine Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Reines Wohnbaugebiet GRZ 0,3	0,247 ha
Private Straßenverkehrsfläche	0,056 ha
Private Grünfläche	0,007 ha
Summe	0,31 ha

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Am Schürdiek“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 27 „Am Schürdiek“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.11.2019
Lh/Su-9327.011

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR