

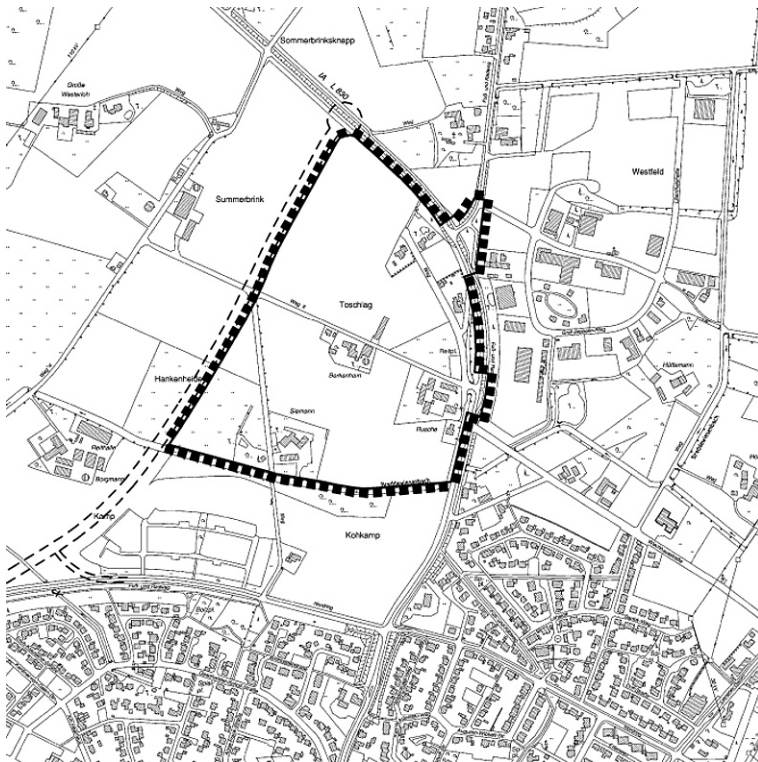
Bebauungsplan Nr. 60

„Kohkamp III“

Begründung

Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a(3) BauGB

Gemeinde Ostbevern



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
2	Städtebauliches Konzept	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Bauweise, Baukörperhöhe und Geschossigkeit	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10	
3.3	Überbaubare Flächen	10	
3.4	Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	11	
3.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	12	
4	Erschließung	13	
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	13	
4.2	Internes Erschließungsnetz	13	
4.3	Ruhender Verkehr	14	
4.4	Rad- und Fußwegenetz	14	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	15	
5	Natur und Landschaft	15	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	15	
5.2	Grünfestsetzungen	15	
5.3	Eingriffsregelung	15	
5.4	NATURA 2000 / Artenschutz	16	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	18	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	18	
6	Ver- und Entsorgung	19	
6.1	Strom- und Wasserversorgung	19	
6.2	Abwasserbeseitigung	19	
6.3	Abfallbeseitigung	19	
7	Immissionsschutz	19	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	21	
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	21	
10	Bodenordnung	21	
11	Flächenbilanz	22	
12	Umweltbericht	22	
12.1	Einleitung	22	

12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	28
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	29
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	30
12.7	Zusätzliche Angaben	30
12.7.1	Datenerfassung	30
12.7.2	Monitoring	30
12.8	Zusammenfassung	30
12.9	Referenzliste der Quellen	31

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 05.07.2017 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich am nördlichen Rand der Ortslage Ostbevern den Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung östlich der westlichen Entlastungsstraße und westlich der Bahnhofstraße L830 zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kohkamp III“ mit einer Größe von 24,86 ha wird begrenzt:

- im Norden und Osten durch die Bahnhofstraße, L830
- im Süden durch den Verlauf des Breddewiesenbachs
- im Westen durch die östliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 50 „Westliche Entlastungsstraße“ – II. Bauabschnitt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist der weiterhin bestehende dringende Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets Ostbevern und insbesondere in der Ortslage Ostbevern.

Grundlage der nunmehr angestrebten Wohnbauentwicklung bildet die seit dem Jahre 2006 durch die Gemeinde stetig fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplanung. Diese sah zunächst eine Wohnbaulandentwicklung in den Bereichen Kohkamp I, Kohkamp II und Grevener Damm Süd vor.

Nachdem die Entwicklung des Baugebietes Kohkamp I bis auf weiteres aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgestellt werden musste, hat die Gemeinde Ostbevern bis 2014 das Baugebiet Kohkamp II realisiert und im Jahre 2016 das Baugebiet Grevener Damm Süd II. Bauabschnitt planungsrechtlich entwickelt und bereits komplett vermarktet.

Trotz dieser Baulandentwicklung besteht in Ostbevern weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Bewerberliste für Baugrundstücke umfasst derzeit über 180 Interessenten. Darüber hinaus sind ca. 60 Interessenten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau bekannt.

Aufgrund dieser großen Nachfrage hat die Gemeinde in den letzten Jahren zudem vielfältige Anstrengungen zur Aktivierung von Flächen im Innenbereich von Ostbevern unternommen.

Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundstückseigentümer kommen derzeit im Bestand jedoch nur einzelne wenige Grundstücke für eine

Nachverdichtung in Betracht. Die Umwandlung von Spielplatzflächen in Wohnbauland wurde ebenfalls geprüft, ohne dass sich weiteres Potenzial daraus ergeben hat.

Die Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Ostbevern vollständig zu decken. Von daher ergibt sich die Erforderlichkeit für die Entwicklung eines neuen Baugebietes, für das die planungsrechtlichen Grundlagen mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

Entsprechend dem im April 2017 vom Rat der Gemeinde Ostbevern beschlossenen weiterentwickelten „Rahmenplan Nord“ sieht das städtebauliche Konzept nunmehr vor, die Flächen im Änderungsbereich, die bisher für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehen waren, nunmehr einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Inanspruchnahme der Bauflächen sollen die Flächen aufgrund ihrer Größenordnung in zwei Bauabschnitten entwickelt werden.

Mit der nunmehr angestrebten erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes sollen verschiedene Anpassungen an der Planung vorgenommen werden. Dies betrifft u.a. die Anpassung der Festsetzungen zur Gebäudehöhe im Bereich der Kindertagesstätte (WA 5) sowie die Anpassung von Baugrenzen in Teilbereichen des Plangebietes, sodass generell ein Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Darüber hinaus soll eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) BauNVO unter bestimmten Bedingungen auf bis zu 50 % ermöglicht werden. Auf die verschiedenen Änderungen wird in den verschiedenen Teilen der Begründung soweit erforderlich eingegangen.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird von agrarisch genutzten Flächen (Acker) mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnnutzungen im Außenbereich geprägt. Entlang der Wirtschaftswege und im Umfeld der Hofstellen tragen Gehölzstrukturen zur Gliederung des Landschaftsbildes bei. Den östlichen/nordöstlichen Rand des Plangebietes bildet die Bahnhofstraße. Östlich daran anschließend finden sich die Flächen des Gewerbegebietes Nord, Teil I.

Den westlichen Rand des Plangebietes bildet die westliche Entlastungsstraße (Nordring). Im Süden begrenzt der Breddewiesenbach das Plangebiet.

Das Umfeld der westlichen Entlastungsstraße zeigt heute eine münsterlandtypische landwirtschaftliche Struktur mit Acker und Grünland, strukturiert von Feldgehölzen, Hecken und kleineren Waldflächen. Südwestlich des Plangebietes befindet sich der Standort einer Biogasanlage, die das Baugebiet Kohkamp II mit Fernwärme versorgt.

Zur detaillierteren Beschreibung des derzeitigen ökologischen Zustandes im Plangebiet wird auf den Umweltbericht (Pkt. 12) verwiesen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt für die Flächen im Aufstellungsbereich südwestlich der Bahnhofstraße überwiegend „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Der südliche Teil des Aufstellungsbereich ist im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher auch die 13. Änderung des Regionalplans vorbereitet. Mit Datum vom 19.03.2018 hat der Regionalrat den Aufstellungsbeschluss zur 13. Änderung gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 31.08.2018.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher insgesamt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Rahmen der 50. Änderung erfolgt eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben formulierten Planungsziels überwiegend als Wohnbaufläche im Parallelverfahren. Die Genehmigung durch die Bezirksregierung erfolgte am 05.02.2020. Seit dem 07.02.2020 ist die 50. Änderung rechtskräftig. Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

• Verbindliche Bauleitplanung

Südlich des Breddewiesenbachs befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 „Kohkamp II.“ Nordöstlich der Bahnhofstraße grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“, Teil I an das Plangebiet. Dieser setzt für die Bauflächen östlich der Bahnhofstraße ein auf der Grundlage des Abstandserlass eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Ausgeschlossen sind im nördlichen Teil Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste 1998 und im südlichen Teil Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VII.

Südöstlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“, II. Bauabschnitt in der Aufstellung, der für die Flächen nördlich und südlich der Wischhausstraße eine wohnbauliche Entwicklung vorsieht.

• Landschaftsplan, Biotopkataster und NATURA 2000

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplans „Ostbevern“, der am 28. August 2011 in Kraft getreten ist. Im Plangebiet („Landschaftsraum zwischen Aa/ Elting-Mühlenbach und Bever“) ist als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ festgesetzt.

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine schützenswerten Biotope auf.

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betroffen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstgelegene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 6 km.

2 Städtebauliches Konzept

Ziel des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist es, ein Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen, das flexibel auf die Anforderungen des Wohnungsmarktes insbesondere hinsichtlich gewünschter Wohnformen reagieren kann.

Die städtebauliche Grundstruktur ergibt sich aus dem Erschließungsnetz, das im Wesentlichen durch die Lage der beiden äußeren Anbindungspunkte an westlicher Entlastungsstraße und Bahnhofstraße sowie der bestehenden und zu erhaltenden Hofstellen im Plangebiet bestimmt wird.

Ziel der Planung ist es dabei, eine stufenweise Realisierung des Baugebietes zu ermöglichen, um eine bedarfsgerechte Entwicklung der Bauflächen sicherzustellen.

Das neue Wohngebiet umfasst ca. 260 Baugrundstücke (I. Bauabschnitt 120 Grundstücke und im II. Bauabschnitt 140 Baugrundstücke) für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser. Insgesamt sind acht Grundstücke in den Mischbauflächen vorhanden. Das Plangebiet dient damit zum weitaus überwiegenden Teil der Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und /oder Doppelhäuser. Entsprechend der bestehenden Nachfrage soll im Plangebiet auch die Möglichkeit zu Errichtung von Wohnraum im Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Um ein geordnetes städtebauliches Bild des Wohnquartiers zu gewährleisten, werden die jeweiligen Bauformen zusammengefasst in einzelnen Teilbereichen des Plangebietes vorgesehen.

Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt ausgehend von der Hauptsammelstraße, die die beiden Anbindungspunkte an das äußere Erschließungsnetz verknüpft. In Richtung Westen sind verschiedene Erschließungsschleifen vorgesehen, so dass auf flächenintensive Wendeanlagen weitestgehend verzichtet werden kann. Im zentralen Bereich erfolgt eine Arrondierung der Grundstücksflächen der bestehenden Hofstellen durch Einfamilienhausgrundstücke.

Ein zentraler Anger, der Spiel- und Quartiersplatz aufnehmen kann, bildet das Zentrum des neuen Baugebietes. Hier besteht die Option der Ansiedlung einer Kindertagesstätte, die voraussichtlich aufgrund des mit dem Baugebiet verbundenen Bedarfs an KiTa-Plätzen erfor-

derlich wird. Ein weiterer Spielplatz ist zudem im Südosten des Plangebietes im zweiten Bauabschnitt vorgesehen.

Das Grünkonzept sieht eine Eingrünung des Quartiers im westlichen Randbereich zur westlichen Entlastungsstraße und im Norden zur Bahnhofstraße vor. Innerhalb dieser Grünfläche soll entlang der westlichen Entlastungsstraße ein Wall entstehen, der eine Abschirmung des Wohngebietes gegen Verkehrsimmissionen sicherstellt. Zudem wird die im Süden des Plangebietes gelegene ehemalige Hofstelle durch einen Grüngürtel umgeben. Im Südwesten und im Osten des Plangebietes ist die Anlage jeweils eines Regenrückhaltebeckens geplant.

Um das Quartier bedarfsgerecht zu entwickeln ist eine abschnittsweise Realisierung vorgesehen. Dabei umfasst der erste Bauabschnitt den nordwestlichen Teil des Plangebietes mit den Anbindungen an das überörtliche Erschließungsnetz (Nordring, Bahnhofstraße) und dem im Südwesten des Plangebietes gelegenen Regenrückhaltebecken. Der II. Bauabschnitt umfasst die östlich zur Bahnhofstraße orientierten Bereiche.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Mischgebiet**

Für die Flächen im nordöstlichen Einfahrtsbereich zum Plangebiet, von der Bahnhofstraße bzw. die innerhalb des 100 m Abstandsradius zu dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet Nord Teil I gelegenen Gewerbeflächen, wird vor dem Hintergrund der auf diese Bereiche einwirkenden Immissionen, die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe angestrebt.

Aufgrund der Lage des Gebietes am Ortsrand von Ostbevern werden dabei die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Ostbevern zu vermeiden.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.) werden ausgeschlossen, um eine der Lage des Plangebietes am Ortseingang angemessene, hochwertige Nutzungsstruktur zu sichern, die mit der angrenzend geplanten Wohnnutzung verträglich ist.

Aus gleichem Grunde werden auch die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Für die übrigen Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend dem oben formulierten Planungsziel „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen zu sichern.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig, da eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremdverkehrsaufkommen – vermieden werden soll. Im Übrigen stehen in der Gemeinde Ostbevern für derartige Nutzungen ausreichende Standorte zur Verfügung. Verwaltungseinrichtungen sollen zudem in der Ortsmitte konzentriert werden.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplans, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise, Baukörperhöhe und Geschossigkeit

Entsprechend der derzeit erkennbaren Nachfrage ist im Plangebiet überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 10,00 m (WA 1, WA 4 und MI) bzw. 10,50 m (WA 2 und WA 3) und einer maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit zu gewährleisten, wird ergänzend zu der maximalen Baukörperhöhe ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 6,80 m festgesetzt. Dies umfasst die mit WA 1, WA 2, WA 3 und MI gekennzeichneten Baugebiete. In den mit WA 4 gekennzeichneten Bauflächen soll demgegenüber die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden errichtet werden, für die derzeit ebenfalls eine hohe Nachfrage besteht. Um im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Gebäude ein harmonisches städtebauliches Bild der Siedlung zu sichern, wird die Traufhöhe in diesen Bereichen auf maximal 4,60 m begrenzt.

Die Flächen der Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes werden als WA 5 gekennzeichnet. Hier gilt eine maximale Gebäudehöhe von 4,50 m, die nicht überschritten werden darf.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen. Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist entsprechend in der Planzeichnung eingetragen.

Abweichend davon gilt für das mit WA 5 gekennzeichnete Wohngebiet die Höhenlage der zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße (53,63 m ü. NHN) als Bezugshöhe.

Im Plangebiet darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) eine Höhe von mindestens 30 cm oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück nicht unterschreiten.

Abweichend davon ist in den mit WA 1*, WA 2* und WA3* gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten eine Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) von mindestens 40 cm bzw. 50 cm oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück einzuhalten. Die notwendige Höhe ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 %, wird auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren. Eine Überschreitung der GRZ um weitere 25% auf 50% ist zulässig, wenn diese Fläche mit einem Abflussbeiwert kleiner 0,3 gestaltet wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß § 17 BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die künftige Bebauung noch ausreichend Flexibilität zu sichern. Städtebauliche Gründe für eine „Ordnung“ der überbaubaren Flächen bestehen nicht. Die überbaubaren Flächen halten i.d.R. durchgängig einen Abstand von 3 m zu den jeweiligen Rändern der Baufelder ein.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen – in Verbindung mit der teilweise festgesetzten Firstrichtung – in weiten Teilen des Gebietes eine Ausrichtung der Baustrukturen nach Süden. Eine vollständige Südausrichtung der Bebauung ist jedoch aufgrund der bestehenden Bauungs- und Erschließungsstrukturen nicht möglich.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein vorrangiger städtebaulicher Grund in der Abwägung mit möglichen Einengungen der Flexibilität der Baukörperanordnung auf den Grundstücken.

Während Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig sind, können genehmigungsfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Ausnahmsweise können Stellplätze (nicht als Carport oder Garage) zudem zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zugelassen werden.

Sofern Stellplätze, Garagen und Carports an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen diese mit der Längsseite einen Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um eine Begrünung zum öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen.

3.4 Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude

Im Bebauungsplan soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Für die überwiegenden Teile des geplanten Wohngebietes (WA 1 und WA 4 und WA 5) wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Im Hinblick auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Miet- oder Eigentumswohnungen soll in verschiedenen Teilbereichen des Plangebietes auch die Möglichkeit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern z.B. auch für seniorenrechtliche, barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Neben den Eingangsbereichen in das Quartier im Westen sind hierfür insbesondere Flächen am nördlichen Rand des Plangebietes sowie östlich im Bereich des zweiten Bauabschnitts vorgesehen. Im Hinblick auf die für das Quartier angemessene Maßstäblichkeit der Mehrfamilienhäuser wird festgesetzt, dass in diesen Bereichen (WA 2 und WA 3) maximal 4 bzw. 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.

Für die im nördlichen Eingangsbereich festgesetzten Mischgebiete wird aus o.g. Gründen ebenfalls eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten vorgenommen, zumal hier eine durchmischte Nutzungsstruktur mit gewerblichem Anteil angestrebt wird. Für die Misch-

gebiete wird daher eine Begrenzung auf maximal 4 Wohneinheiten je Einzelhaus und 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte festgesetzt.

Nach derzeitigem Grundstücksteilungsplan können im Plangebiet insgesamt ca. 260 Baugrundstücke angeboten werden. Davon entfallen ca. 105 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 17 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser auf den ersten Bauabschnitt. Im zweiten Bauabschnitt sind demnach ca. 130 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser und 8 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

3.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper zu sichern.

Hinsichtlich der Außenwandmaterialien wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden ist.

Auch für die Dacheindeckung ist je Doppelhausbaukörper das gleiche Material zu verwenden.

Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigungen werden in den mit WA 1 und WA 4 gekennzeichneten Flächen mit 30° bis 45° festgesetzt. Dabei kann in den mit WA 1 gekennzeichneten Flächen eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung auf bis zu mindestens 15° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Traufhöhe mindestens 5,50 m beträgt. Doppelhäuser sind in jedem Fall mit einer einheitlichen Dachneigung der Doppelhaushälften auszuführen.

Für die mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Flächen, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wird eine Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt.

Für die mit WA 5 gekennzeichneten Flächen, die für eine Bebauung mit einer Kindertagesstätte vorgesehen sind, wird eine Dachneigung von 0° festgesetzt.

Um den im Plangebiet vorhandenen baulichen Bestand, der in Teilen eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Dachneigung besitzt, planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass für die im Plangebiet bestehende Bebauung eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung um max. 5° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits bestand.

Die festgesetzten Firstrichtungen sind bindend und beziehen sich auf die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die

breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppegauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig. Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Dabei ist der Zaun aus Sicht der Straße hinter der Heckenpflanzung anzuordnen. Mauern, Mauerpfeiler und Gabionen sind nicht zulässig. Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen für Süd- oder Westgärten in Kombination mit einer Bepflanzung / Berankung zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird. Auch diese sind aus Sicht des öffentlichen Straßenraumes hinter der Heckenpflanzung anzuordnen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluss an die westliche Entlastungsstraße sowie im Kreuzungsbereich mit der K 10 an die Bahnhofstraße (L830). Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist eine Gestaltung dieses Knotens als Kreisverkehr vorgesehen. Entsprechend wurden diese Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. In Richtung Süden wird von dort über die Bahnhofstraße die Anbindung zum Ortskern sichergestellt.

4.2 Internes Erschließungsnetz

Das Plangebiet wird über die beiden oben genannten Zufahrten an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass diese Anschlusspunkte über einen zentralen Anger mit Wohnstraßen in einer Breite von 10,0 m bzw. 8,0 m, die im Trennprinzip gestaltet werden, erschlossen werden.

Ausgehend von dieser Verbindungsstraße werden unter Berücksichtigung der im Plangebiet bestehenden Bebauung und ihrer Erschließungsanlagen, die übrigen Flächen erschlossen.

Die südlich bzw. östlich an dieser Hauptverbindungsstraße im Plangebiet gelegenen Grundstücke begrenzen in Richtung Osten den ersten Bauabschnitt. Im Nordwesten werden über vier Stichstraßen, die jeweils zu zwei Erschließungsringen zusammengefasst werden, Baugrundstücke erschlossen. Im Süden wird eine Anbindung an den dort bisher in nördlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg hergestellt, der die im Süden des Plangebietes gelegene Hofstelle erschließt. Die vorgesehenen Wohnstraßenbreiten liegen bei 6,00 m. Die hiervon abzweigenden Stichstraßen werden mit einer Breite von 4,50 m ausgebaut.

Die am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung können ausgehend von diesem Straßennetz zu Unterhaltungszwecken angefahren werden.

Der derzeit das Plangebiet in Ost-West Richtung querende Wirtschaftsweg, der verschiedene Bestandsgebäude erschließt, wird im Bebauungsplan weiterhin als Erschließungsstraße gesichert, im Zentrum des Plangebietes jedoch unterbrochen und als Fuß- und Radweg fortgeführt. Wie auch bei dem in Richtung Süden verlaufenden Wirtschaftsweg sollen künftig unkontrollierte Durchgangsverkehre und Schleichverkehre vermieden werden.

4.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

Für den Besucherverkehr werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten. Bei einem Angebot von ca. 260 Grundstücken werden unter Berücksichtigung von möglichen Mehrfamilienhäusern und einem Anteil an Doppelhäusern und Einliegerwohnungen voraussichtlich ca. 350 bis 400 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes entstehen. Bei einem Anteil von 20% der notwendigen Stellplätze für Besucherverkehr entspricht dies einem Bedarf von ca. 100 Stellplätzen im öffentlichen Raum. Diese können im Rahmen der Ausbaugestaltung in kleinen Parktaschen angeboten werden. Ein großzügiges Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll den erfahrungsgemäß entstehenden Parkdruck durch Zweit- und Drittfahrzeuge in den Wohnstraßen entschärfen.

4.4 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet wird entlang des geplanten Lärmschutzwalls von einem Fußweg eingefasst. Nach Süden besteht über den bestehenden Wirtschaftsweg eine Anbindung in Richtung des Baugebietes „Kohkamp II“ und zukünftig auch zum Baugebiet „Kohkamp I“.

Zudem besteht im Osten eine fußläufige Anbindung an die Bahnhofstraße. Über eine an der Bahnhofstraße zu errichtende Querungsmöglichkeit soll zudem die fußläufige Anbindung aus dem Baugebiet an den Ortskern gesichert werden.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Ostbevern mit P+R-Anlage liegt ca. 3,5 km vom Plangebiet, in Fahrradreichbarkeit, entfernt und gewährleistet die Anbindung an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

5 Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Ziel des Grünflächenkonzeptes ist die Integration der immissionschutzrechtlichen Erfordernisse in die Eingrünung des neuen Baugebietes. Insbesondere nach Westen und Norden zur freien Landschaft wird eine Eingrünung notwendig.

Eine Abschirmung zur westlich angrenzenden Entlastungsstraße („Nordring“) wird durch einen Lärmschutzwall erzielt.

5.2 Grünfestsetzungen

Auf der Grundlage des beschriebenen Grün- und Freiflächenkonzeptes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung:

- Im 1. und 2. Bauabschnitt ist jeweils eine Fläche als Spielplatz vorgesehen.
- Das Plangebiet wird westlich und nördlich durch einen Wall als Schutz- und Trenngrün eingegrünt.
- Im Süden befinden sich privaten Grünflächen um die ehemalige Hofstelle Dorfbauerschaft 20.
- Im Süden wird der vorhandene Wald planungsrechtlich gesichert.
- Diverse Einzelbaumpflanzen strukturieren und werten das Plangebiet auf.

Die Gestaltung der Regenrückhaltebecken im Osten und Westen des Plangebietes erfolgen naturnah – hierfür wird auf der Ebene der Fachplanung ein gesondertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

In Unterbrechung des in Ost-West-Richtung führenden Drechslerweges wird eine „private“ Grünfläche mit begleitendem Fuß-Radweg und einem öffentlichen Leitungsrecht festgesetzt.

5.3 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Es wird ein externer Ausgleich notwendig. Art und Ort der Ausgleichsmaßnahmen

werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

5.4 NATURA 2000 / Artenschutz

• NATURA 2000

Das nächste FFH-Gebiet (Emsaue, DE-4013-301) befindet sich mit ca. 6 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

• Artenschutz

Im Zug der Änderung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung* durchgeführt.

Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 33 verschiedene Vogelarten festgestellt. Von diesen gilt die überwiegende Mehrheit als häufig, anpassungsfähig und ungefährdet. Es ist zu prognostizieren, dass diese im Umfeld des Eingriffs quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorfindet. Mit Kiebitz, Steinkauz, Rauchschwalbe und Feldsperling wurden vier nach KAISER (2015) als planungsrelevant eingestufte Arten festgestellt. Der Kiebitz wird durch das Vorhaben nicht gefährdet, da die Brutstandorte bereits nach dem Bau des Nordrings verloren gegangen sind und der Planungsraum heute nur noch eine untergeordnete Funktion als Nahrungslebensraum aufweist. Bei den übrigen drei Arten sind Brutrevierverluste anzunehmen. Für diese können geeignete CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände durchgeführt werden. Für drei der nachgewiesenen planungsrelevanten Arten ist die Durchführung von CEF-Maßnahmen erforderlich.

Bis zum Satzungsbeschluss wird eine konkrete Verortung der Maßnahmen (und ggf. rechtliche Sicherung) erfolgen.

Im Plangebiet hat sich die Nutzungsstruktur durch anthropogene Überformung verändert. Daher wird bei der Bewertung artenschutzrechtlicher Auswirkungen weiterhin auf das seinerzeit gutachterlich festgestellte Artenspektrum zurückgegriffen.

– Steinkauz:

Der Verlust des Brutpaares auf dem Hof Siemann ist nicht ausgeschlossen. Dafür sind zwei Steinkauzröhren an einem geeigneten Standort aufzuhängen. Darüber hinaus sind verschiedene Voraussetzungen zu berücksichtigen. Dazu zählen eine ausreichende Entfernung zu stark befahrenen Straßen, beweidetes Grünland in Hofnähe, etc. Für die Anerkennung als CEF-Maßnahme ist zu beachten, dass der Standort bisher nicht vom Steinkauz besiedelt ist. Weitere Bedingungen sind ausführlich in MKULNV NRW (2013) beschrieben.

Die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Durchführung der CEF-Maßnahme für den Steinkauz wurden unter Einbindung des Fachgutachters in einem gemeinsamen Termin am 21.03.2025 mit der Unteren

* Artenschutzgutachten -
Avifauna – Ausstellung B-Plan
60 „Kohkamp III“, Gemeinde
Ostbevern, FAUNISTISCHE
GUTACHTEN Dipl.-Geogr.
Michael Schwartz, Warendorf,
Januar 2018 und aktuelle
Überprüfung März 2025

Naturschutzbehörde abgestimmt. Die weitere Durchführung und die anschließende Bewertung der Wirksamkeit sowie die Dokumentation erfolgen ebenfalls in enger Abstimmung zwischen Gemeinde, Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde.

– Rauchschnalbe:

Bei dieser Art ist der Verlust von 7-8 Brutpaaren zu prognostizieren. An geeigneten Hofanlagen mit Viehhaltung sind deshalb 16 Nisthilfen anzubringen. Die Standorte müssen ebenfalls bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Dazu zählt das Vorhandensein von beweidetem Grünland. Weitere Hinweise sind dem Leitfaden zu entnehmen.

Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 21.03.2025 wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Durchführung der CEF-Maßnahme für die Rauchschnalbe abgestimmt. Die Umsetzung der definierten CEF-Maßnahmen für die Rauchschnalbe kann im gesamten Gemeindegebiet an geeigneten Standorten umgesetzt werden.

– Feldsperling:

Es ist zu erwarten, dass den Feldsperlingen in Zukunft die offene Landschaft angrenzend zu den Brutstandorten fehlen wird. Ein Brutplatz innerhalb einer nicht mehr genutzten Scheune wird abgerissen und demnach komplett verschwinden. Ein Verlust aller zehn Brutplätze aufgrund der Bebauung ist nicht ausgeschlossen. Der nordrhein-westfälische Leitfaden sieht als geeignete Maßnahme die Entwicklung und Optimierung baumbestandenem Grünlandes vor. Dazu zählen die Anpflanzung von Streuobstwiesen und/oder Kopfbäumen. Für den kurzfristigen Erfolg der Maßnahmen ist das Aufhängen von Nistkästen erforderlich. Aufgrund der Konkurrenzsituation mit anderen Höhlenbrütern sind drei Kästen pro Brutpaar notwendig.

Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden.

Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 21.03.2025 wurden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen zur Durchführung der CEF-Maßnahme für den Feldsperling abgestimmt. Die Umsetzung der definierten CEF-Maßnahmen für den Feldsperling kann im gesamten Gemeindegebiet an geeigneten Standorten umgesetzt werden.

– Fledermäuse:

Im gemeinsamen Abstimmungstermin am 21.03.2025 wurde in Abstimmung zwischen Fachgutachter, Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde die Durchführung von sich positiv auf Fledermäuse auswirkenden Maßnahmen vereinbart. Dazu zählt die Anbringung von 20 Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermausarten und 20 Fledermauskästen für gebäudebewohnende Fledermausarten. Bei den gebäudegebundenen Fledermauskästen soll die eine Hälfte als Winterquartier und die andere Hälfte als Sommerquartier errichtet werden.

Zusätzlich sollen zwei weitere Fledermauskästen aufgehängt werden, die als Wochenstube geeignet sind. Die Aufhängung der genannten Fledermauskästen erfolgt an geeigneten Standorten im gesamten Gemeindegebiet.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Der im Osten und Süden verlaufende Breddewiesenbach wird als „Wasserfläche“ festgesetzt.

Im Osten und Westen ist jeweils ein Regenrückhaltebecken geplant, von wo das Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter eingeleitet wird.

Entlang des östlichen Regenrückhaltebeckens verläuft das Gewässer 7-1.12 im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zwischen Regenrückhaltebecken und der Bahnhofstraße. Nur ein sehr kurzer Abschnitt verläuft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Daher wird hier eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Zugänglichkeit zu diesem Gewässerabschnitt ist jederzeit straßenseitig sichergestellt.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Wie unter Punkt 1.3 beschrieben, bestehen im Gemeindegebiet Ostbeverns keine ausreichenden Möglichkeiten, um die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen im Sinne der Innenentwicklung ohne Neuausweisung von Wohnbauflächen zu decken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer unmittelbar an den angrenzend bestehenden Siedlungsraum gelegenen Fläche. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen so weit wie möglich reduziert. Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen teilweise in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung eine Ausrichtung der Baustrukturen nach Süden und damit einen grundsätzlich optimalen Solarenergieeintrag. In der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch kann allerdings nicht vollständig sichergestellt werden, dass Südfronten durch Nachbarbau unverschattet bleiben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht. Innerhalb des Plangebietes kann eine Löschwassermenge von 48 cbm/Std für die Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Bestehende Leitungen (u.a. Telekom) werden bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen beachtet.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll durch Ausbau des Kanalisationsnetzes der Kläranlage zugeleitet werden. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in den dargestellten Flächen für die Regenrückhaltung gesammelt und von dort gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde auch der Überflutungsschutz der Bauflächen durch eine entsprechende Profilierung/Höhenplanung der Erschließungsstraßen sichergestellt.

Wie oben bereits dargestellt wird aus Gründen des Überflutungsschutzes bei Starkregenereignissen festgesetzt, dass im Nahbereich des südwestlichen Regenrückhaltebeckens die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) der Wohngebäude eine Höhe von mindestens 30 cm oberhalb der mittleren Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße (Straßenachse) angrenzend an das Grundstück nicht unterschreiten darf.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

7 Immissionsschutz

• Lärmimmissionen

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf dem Nordring und der Bahnhofstraße. Zudem befindet sich östlich angrenzend der Bahnhofstraße das Gewerbegebiet Nord Teil I der Gemeinde Ostbevern. Für die im Nordosten des Plangebietes im unmittelbaren Einfahrtsbereich zur Bahnhofstraße sowie innerhalb des 100 m Abstandsradius zu dem nordöstlich angrenzenden gelegenen Gewerbegebiet gelegenen Bauflächen wird daher die Entwicklung einer gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe angestrebt.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung* geprüft.

Wie auch in den übrigen an der westlichen Entlastungsstraße gelegenen Baugebiete werden auch hier im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete überschritten, sodass aktive und passive Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes im Plangebiet erforderlich werden.

Entlang des Nordrings und der Bahnhofstraße wurde daher bis zur nördlichen Zufahrt in das Plangebiet bereits im Rahmen der Konzeptentwicklung die Errichtung eines Lärmschutzwalls zum Schutz der Erdgeschosszonen und Freibereiche berücksichtigt. Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens muss dieser eine Höhe von 3,50 m bezogen auf das Niveau des Nordrings bzw. der Bahnhofstraße besitzen. Im Bebauungsplan ist diese verbindlich in Meter über NHN festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes verlaufen entlang der Bahnhofstraße Gewässerstrukturen bzw. sind Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vorgesehen. Von daher ist die Anlage eines Walls in diesen Bereichen nicht möglich.

Zum Schutz der Obergeschosse der geplanten Wohnbebauung werden zudem passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

In den Bereichen im Nahbereich der o.g. Straßen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftungseinrichtung (Wandteil) den vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht.

In den Bereichen, in denen in den Freibereichen Immissionspegel tags von 59 dB(A) überschritten werden, sind bei Neubauten die Terrassen in dem Schallschatten des Gebäudes (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

Um der sich durch die schrittweise Besiedlung des Gebietes im Hinblick auf die Lärmsituation verändernden Rahmenbedingungen gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass ausnahmsweise von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

• Geruchsemissionen

Aufgrund der im weiteren Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe und sonstiger geruchsemitterender Betriebe (Biogasanlage) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch die Geruchssituation im Plangebiet geprüft*.

* Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmsituation im Bereich des Baugebietes Kohkamp III in 48346 Ostbevern, Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, September 2018

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden innerhalb des Plangebietes weitestgehend eingehalten werden. Lediglich in den westlichen/nördlichen Randbereichen des Plangebietes kommt es mit bis zu 12 % der Jahresstunden in den Randbereichen zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Aufgrund der dörflichen Lage des Plangebietes unmittelbar im Übergang zum Außenbereich ist diese Überschreitung gem. dem Gutachten unter Bezug auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster zumutbar.

* Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Kohkamp III“ in Ostbevern, G-4763-01, Ingenieurbüro Richters&Hüls, Ahaus, September 2018 und ergänzende gutachterliche Stellungnahme

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Innerhalb des Bebauungsplanes ist ein Altlastenvorkommen nicht bekannt. Das Ergebnis der Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet teilweise bombardiert wurde und Blindgängerverdachtspunkte im Plangebiet liegen. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten daher mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Osten ein Bildstock an der ehemaligen Hofstelle (Dorfbauernschaft 23), der unter Denkmalschutz steht. Der Bildstock ist im Bebauungsplan entsprechend nachrichtlich dargestellt.

10 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche		24,86 ha	100 %
davon	Allgemeines Wohngebiet	14,92 ha	60,0 %
	Mischgebiet	1,18 ha	4,7 %
	Verkehrsfläche	3,69 ha	14,9 %
	Verkehrsfläche – privat	0,05 ha	0,2 %
	Verkehrsfläche – F+R	0,38 ha	1,5 %
	Fläche für Ver- und Entsorgung	1,02 ha	4,1 %
	öffentliche Grünfläche	2,03 ha	8,2 %
	private Grünfläche	1,22 ha	4,9 %
	Wasserfläche	0,13 ha	0,6 %
	Wald	0,24 ha	0,9 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Im Norden der Gemeinde Ostbevern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Planungsanlass ist die bestehende große Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet. Die Gemeinde Ostbevern verfügt zurzeit in den bestehenden Wohngebieten kaum noch über Flächen, die veräußert werden können. Anlass für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist der weiterhin bestehende dringende Bedarf nach

Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets Ostbevern und insbesondere in der Ortslage Ostbevern Dorf.

Grundlage der nunmehr angestrebten Wohnbauentwicklung bildet die fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplanung Nord.

• **Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplans „Ostbevern“, der am 28. August 2011 in Kraft getreten ist. Im Plangebiet („Landschaftsraum zwischen Aa/ Elting-Mühlenbach und Bever“) ist als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ festgesetzt.

Das nächste FFH-Gebiet (Emsaue, DE-4013-301) befindet sich mit ca. 6 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

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). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW 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 sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Boden, Fläche 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 Landesnaturschutzgesetz 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 Landesnaturschutzgesetz 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.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-
durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet dienen der Nahrungsmittelerzeugung; teilweise finden sich auch Grünländer im Plangebiet wieder. - Im Plangebiet befinden sich diverse Hofstellen und Wohnnutzungen. - Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft der Nordring und im Osten die L 830. - Erschließungsstraßen, landwirtschaftliche Wege sind ebenfalls im Plangebiet vorhanden. Die Erholungsfunktion ist von geringer Bedeutung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich jedoch nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist ein langfristiger Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion durch Überbauung / Versiegelung verbunden. - Die bestehende Wohnbebauung wird in das Planvorhaben integriert und planungsrechtlich gesichert. - Durch den Verkehrslärm des Nordringes und der L 830 wirken Lärmimmissionen auf die zukünftigen Wohngebäude ein. Zudem wirken Geruchsmissionen aus den umgebend gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen auf das Plangebiet ein. Der Immissionsschutz kann gemäß vorliegenden Gutachten gewährleistet werden (vgl. Kap. 7 „Immissionsschutz“). - Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau / Weidegrünland) genutzt. Am östlichen und südlichen Rand verläuft der Breddewiesenbach. - Im Süden des Plangebietes befinden sich eine Waldparzelle, die durch die Planung gesichert wird. - Im Plangebiet selbst befinden sich Hofstellen und Wohngebäude mit Gärten sowie Lagerflächen. Die Gärten sind sowohl mit einheimischen als auch fremdländischen Ziergehölzen bepflanzt. - Entlang der Wirtschaftswege und des Baches verlaufen Heckenstrukturen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überplant und verlieren ihre Lebensraumfunktion für Arten der offenen Feldflur. - Die vorhandene Waldparzelle wird planungsrechtlicher gesichert. - Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. - Die Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sowie die erforderlichen Maßnahmen wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung beschrieben (vgl. Schutzgut „Arten- und Biotopschutz“ und Kap.5.4 „Artenschutz“). - Mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 33 verschiedene Vogelarten festgestellt. Von diesen gilt die überwiegende Mehrheit als häufig, anpassungsfähig und ungefährdet. Es ist zu prognostizieren, dass diese im Umfeld des Eingriffs quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorfindet. Mit Kiebitz, Steinkauz, Rauchschwalbe und Feldsperling wurden vier nach KAISER (2015) als planungsrelevant eingestufte Arten festgestellt. Der Kiebitz wird durch das Vorhaben nicht gefährdet, da die Brutstandorte bereits nach dem Bau des Nordrings verloren gegangen sind und der Planungsraum heute nur noch eine untergeordnete Funktion als Nahrungslebensraum aufweist. Bei den übrigen drei Arten sind Brutrevierverluste anzunehmen. - Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung baubedingter, erheblicher Auswirkungen werden CEF-Maßnahmen für die Arten Steinkauz, Rauchschwalbe und Feldsperling erforderlich. Diese umfassen das Anbringen von Nisthilfen für die genannten Arten. - Für Fledermäuse sind ebenfalls Fledermauskästen aufzuhängen. - Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. - Durch die Umsetzung der genannten Maßnahmen können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vermieden werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Planung werden keine betriebsbedingten erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Dem gesamten Plangebiet unterliegt ein Podsol-Gley bzw. ein typischer Gley mit geringen Bodenwertzahlen zwischen 20 bis 30. Der Boden weist eine sehr geringe Gesamtfilterfähigkeit auf. Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden wurde nicht bewertet. - Im südlichen Bereich innerhalb der festgesetzten Grünfläche liegt der schutzwürdige Plaggensch. Dieser hat eine geringe Bodenwertzahl zwischen 25 und 40 und weist eine geringe Gesamtfilterfähigkeit auf. - Durch Meliorationsmaßnahmen sind die Bodenverhältnisse im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen u.U. verändert.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die mit der Planumsetzung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, können jedoch lokale Bodenverdichtungen durch Befahren und Bodenverlust bei unsachgemäßer Lagerung umfassen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planvorhaben trägt zu einer weiteren Versiegelung eines nicht vermehrbaren Schutzgutes, das u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird bei. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. - Der schutzwürdige Boden wird nicht durch Wohnbebauung überplant, sondern als Grünfläche festgesetzt. - Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, können diese erheblichen Beeinträchtigungen jedoch kompensiert werden.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 24,86 ha und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Sie wird bereits von allen Seiten durch Straßen und Siedlungsstrukturen begrenzt. - Die Fläche befindet sich teilweise innerhalb des unzerschnittenen verkehrsarmen Lebensraum (UZVR) 4796 der Größenklasse >10 – 50 qkm (Klasse 3 von 6). Die Darstellung des UVZR scheint jedoch noch nicht an die aktuelle Straßenentwicklung (Ausbau Nordring) angepasst worden zu sein.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung der Planung wird ein weiteres Teilstück unversiegelter Fläche zukünftig versiegelt. Der UVZR wird nicht weiter verkleinert, da bereits Zerschneidungen durch den „Nordring“ bestehen. Weitere Zerschneidungen werden mit der Planung nicht vorbereitet. - Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung des UVZR vorsieht und die Störwirkung der geplanten Nutzung als gering eingestuft wird, sind keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Breddewiesenbach, der durch die Festsetzung als „Wasserfläche“ gesichert wird. - Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist von einem diffusen und direkten Nährstoffeintrag in das Gewässer auszugehen. - Wasserschutzgebiete sind nach momentanem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.

Baubedingte Auswirkungen	<p>Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche und der Sicherung des Baches ist nicht von einer Verschlechterung des Schutzgutes auszugehen. - Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt. - Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft geprägt. - Die landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs der Frischluftentstehung auf. - Spezielle Klimafunktionen bzw. -eigenschaften oder Emissionsquellen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten. - Im Bereich der angrenzenden Straßen ist bedingt durch den Straßenverkehr mit erhöhten Luftschadstoffwerten zu rechnen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -Maschinen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen von untergeordneter Bedeutung verbunden. - Erweiterung des Siedlungsklimas mit einer gemäßigten baulichen Verdichtung. - Mit der Entnahme von Bäumen / Sträuchern gehen ihre positiven Filtereigenschaften von Aerosolen und Stäuben (Immissionsschutzfunktion) verloren. - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch verstärkten Anwohnerverkehr zu rechnen. - Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Wohnbebauung führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet umfasst einen Landschaftsbildausschnitt im Übergang zur freien Landschaft aus Agrarflächen und Siedlungsstrukturen. Mit dem Nordring ist der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, visuell dem Siedlungsraum zugeordnet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der Grünfestsetzungen und des erforderlichen Eingriffsausgleichs sind mit dem Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Als Sachgüter sind die bestehenden Wohngebäude und Höfe zu nennen. - Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Osten ein Bildstock an der ehemaligen Hofstelle (Dorfbauernschaft 23); dieser ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Der Bildstock wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Wohngebäude und Höfe in die Planung integriert werden. - Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Der Bildstock wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. - Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine negativen Kumulationen zu erwarten sind.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter intensiv landwirtschaftlich, d.h. für die Nahrungsmittelproduktion genutzt. Die bereits bebauten Bereiche würden weiterhin einer Wohnnutzung / als Lagerhallen zur Verfügung stehen. Dementsprechend wäre nutzungsbedingt auch keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind durch das Planvorhaben nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts ebenfalls nicht zu erwarten ist.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG die Entfernung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02 eines jeden Jahres zulässig. - Zudem werden zur Vermeidung baubedingter, erheblicher Auswirkungen CEF-Maßnahmen für die Arten Steinkauz, Rauchschwalbe und Feldsperling erforderlich. Diese umfassen das Anbringen von Nisthilfen für die genannten Arten. Für Fledermäuse sind ebenfalls Fledermauskästen aufzuhängen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle, um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profiligerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profiligerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder – abtrag im Wurzelbereich). - Zur Vermeidung baubedingter, erheblicher Auswirkungen werden ggf. Maßnahmen notwendig, die im weiteren Verfahren ergänzt werden. Für diese können geeignete CEF-Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Wohnnutzung der dann errichteten Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Eingriffsregelung: Mit der Planung 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.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne der Ortsentwicklung Ostbeverns greifen mit der Planung die Realisierung der westlichen Entlastungsstraße und der Siedlungsentwicklung ineinander. So sind für diesen Bereich in einem städtebaulichen Rahmenkonzept die Ziele der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt, die nun mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden soll. Da sonstige Flächen im Innenbereich ausgeschöpft sind, bestehen alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichen städtebaulichen Zielen und geringeren ökologisch nachteiligen Wirkungen nicht.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

12.7 Zusätzliche Angaben

12.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

12.7.2 Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierhin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

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

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

12.8 Zusammenfassung

Das Plangebiet umfasst einen ca. 24,86 ha großen Bereich im Norden der Gemeinde Ostbevern. Die Fläche wird derzeit überwiegend agrarisch genutzt. Zudem liegen mehrere Wohnhäuser und Hofstellen im Plangebiet. Die Schutzgüter unterliegen einer anthropogenen Nutzung durch die agrarische Bewirtschaftung und sind von nachrangiger bis mittlere Qualität.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich im derzeitigen Umfang weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Für den Bereich sind in einem städtebaulichen Rahmenkonzept die Ziele einer mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt, die nun mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher und funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht. Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und beschränken sich damit auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

12.9 Referenzliste der Quellen

- FAUNISTISCHE GUTACHTEN Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (Januar 2018): Artenschutzgutachten - Avifauna – Aufstellung B-Plan 60 „Kohkamp III“, Gemeinde Ostbevern, Warendorf.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Ostbevern, März 2025

Karl Piochowiak
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, März 2025

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld

Anhang

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regionalspezifischen Anpassung für den Kreis Warendorf* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3 und Tab. 4) zeigt auf, ob ein externer Ausgleich erforderlich wird oder der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bereits ausgeglichen ist.

Die Bilanzierung ist nach den Bauabschnitten BA I und BA II aufgeteilt. In vorliegendem Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.

Lage und Art der nach derzeitigem Planstand notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2018): Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Tab.1a: Ausgangszustand des Plangebietes BA I

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert t	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1 Versiegelte Flächen	6.231	0,0	1,0	0,00	0
2.1 Bankett / Straßenränder	7.199	0,2	1,0	0,20	1.440
3.1 Acker	99.763	0,3	1,0	0,30	29.929
3.7 Extensivgrünland	7.075	1,3	1,0	1,30	9.198
4.1 Gartenflächen	3.739	0,3	1,0	0,30	1.122
6.2 Wald*	3.062	1,6	1,1	1,76	5.389
8.1 Baumgruppen	662	2,0	1,0	2,00	1.324
Summe Bestand G1	127.731				48.401

* Aufgrund des unterliegenden schutzwürdigen Bodens erfolgt eine Aufwertung um den Korrekturfaktor 1,1.

Tab.1b: Ausgangszustand des Plangebietes BA II

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert t	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1 Versiegelte Flächen	13.685	0,0	1,0	0,00	0
1.2 Teilversiegelte Flächen	749	0,1	1,0	0,10	75
2.1 Bankett / Straßenränder	4.075	0,2	1,0	0,20	815
3.1 Acker	61.750	0,3	1,0	0,30	18.525
3.6 Intensivgrünland	17.351	0,5	1,0	0,50	8.676
4.1 Gartenflächen*	16.470	0,3	1,1	0,33	5.435
8.1 Baumgruppen*	4.019	2,0	1,1	2,20	8.842
8.2 Hecken / Gebüsch	2.763	2,4	1,0	2,40	6.631
Summe Bestand G1	120.862				48.999

* Aufgrund des unterliegenden schutzwürdigen Bodens erfolgt eine Aufwertung um den Korrekturfaktor 1,1.

Tab.2a: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans BA I

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwer t	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
Fläche für Ver- und Entsorgung					
7.6 Regenrückhaltebecken	6.915	0,2	1,0	0,20	1383
Verkehrsfläche					
8.1 Einzelbäume (23 Stk.)	690	1,0	1,0	1,00	690
1.1 Verkehrsfläche	24.743	0,0	1,0	0,00	0
Öffentliche Grünflächen					
o.A. Lärmschutzwall	15.023	0,6	1,0	0,60	9014
4.5 Schutz- und Trenngrün	622	0,8	1,0	0,80	498
4.2 Spielplatz	1.503	0,3	1,0	0,30	451
Wohngebiet (GRZ 0,5 inkl. Überschreitung)					
	67.625				
1.1 versiegelte Flächen	33.813	0,0	1,0	0,00	0
4.2 private Grünfläche	33.813	0,3	1,0	0,30	10144
Mischgebiet (GRZ 0,5 inkl. Überschreitung)					
	5.476				
1.1 versiegelte Flächen	2.738	0,0	1,0	0,00	0
4.2 private Grünfläche	2.738	0,3	1,0	0,30	821
Sonstige Flächen					
4.1 private Grünflächen	2.787	0,3	1,0	0,30	836
6.1 Wald	2.348	2	1,1	2,20	5166
Summe Planung G2	127.732				29.002

Tab.2b: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans BA II

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwer t	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
Fläche für Ver- und Entsorgung					
7.6 Regenrückhaltebecken	3.315	0,2	1,0	0,20	663
Verkehrsfläche					
8.1 Einzelbäume (14)	420	1,0	1,0	1,00	420
1.1 Verkehrsfläche	15.406	0,0	1,0	0,00	0
Öffentliche Grünflächen					
4.5 Schutz- und Trenngrün	2.300	0,8	1,0	0,80	1840
4.1 Spielplatz	837	0,3	1,0	0,30	251
Wohngebiet (GRZ 0,5 inkl. Überschreitung)					
	81.538				
1.1 versiegelte Flächen	40.769	0,0	1,0	0,00	0
4.2 private Grünfläche	40.769	0,3	1,0	0,30	12231
Mischgebiet (GRZ 0,5 inkl. Überschreitung)					
	6.314				
1.1 versiegelte Flächen	3.157	0,0	1,0	0,00	0
4.2 private Grünfläche	3.157	0,3	1,0	0,30	947
Sonstige Flächen					
4.1 private Grünflächen	9.399	0,3	1,0	0,30	2820
7.3 Uferstreifen	1.332	1,5	1,0	1,50	1998
Summe Planung G2	120.861				21.170

Tab.3a: Gesamtbilanz BA I

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	29.002	-48.401	=	-19.399
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	19.399			Biotopwertpunkten.

Tab.3b: Gesamtbilanz BA II

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	21.170	-48.999	=	-27.829
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund	27.829			Biotopwertpunkten.

Tab.4: Gesamtbilanz

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund	47.228			Biotopwertpunkten.
---	---------------	--	--	--------------------