

# Bebauungsplan Nr. 21 »Wischhaus«

## 3. vereinfachte Änderung

Begründung  
– Entwurf –

Gemeinde Ostbevern

### Inhaltsverzeichnis

1.	Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	2
2.	Änderungspunkte	2
3.	Sonstige Belange	3

### Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz



### 1. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der zuständige Ausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am xx beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 „Wischhaus“ nach den Vorschriften des § 13 BauGB vereinfacht zu ändern, um in einem Bereich an der Wischhausstraße Nr. 25 konkrete Wünsche der Grundstückseigentümer der Parzellen 17, 296 und 924 berücksichtigen zu können.

### 2. Änderungspunkte

#### • Änderungspunkt 1

*Aufhebung einer 10,0 m breiten Fläche zur Anpflanzung von landschaftstypischen Bäumen, Sträuchern und Hecken auf den Parzellen 114, 185, 295 und 296.*

#### • Änderungspunkt 2

*Erweiterung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Wischhausstraße 25 (Parzellen 17, 185 und 296) und Streichung der festgesetzten Firstrichtung.*

Beide Änderungspunkte berücksichtigen die konkrete Absicht, im Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle eine bauliche Erweiterung für ein Wohnhaus im festgesetzten Dorfgebiet vornehmen zu können.

Die bisher festgesetzte Anpflanzung zum Schutz zwischen der Nebenerwerbsstelle und den angrenzend vorhandenen und geplanten Wohngebäuden kann nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit entfallen.

Die Spielplatzeingrünung ist bereits auf der Spielplatzfläche realisiert worden.

Anlage 3

### 3. Sonstige Belange

- Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Änderungspunkts 1 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18ff BNatSchG verbunden, der nach § 1a BauGB auszugleichen ist.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) für den Wegfall der Pflanzfestsetzungen auf den Grundstücken 114, 185, 295 und 296 ergibt ein Defizit von -376 Biotopwertpunkten, welches plangebietsextern im Kompensationspool „Halstenbeck“ ausgeglichen wird.

- Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ermöglicht, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abzusehen, zumal keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung aller zu beachtenden Schutzgüter bestehen.

- Weitere Belange

Weitere Belange sind nicht betroffen. Die Änderung berücksichtigt private Belange, ohne Auswirkung auf öffentliche Belange.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Dezember 2004

Ostbevern, im Dezember 2004

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA • Stadtplaner  
Danuper Straße 15, 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister  
(Jürgen Hoffstädt)

### Anhang

#### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt. Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor Planänderung (Tabelle 1) – entspricht den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21 „Wischhaus“ angesetzten Werten – und den Zustand nach Planänderung (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Die Änderungen im Bebauungsplan werden lediglich für die betroffenen Flächen betrachtet. Eine vollständige Neubilanzierung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

\* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 1995

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Änderungspunkt 1</b>				
<b>Dorfgebiet</b>				
18.	Anpflanzungen Hecken/Eingrünungen	530,0	0,7	371,0
<b>Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)</b>				
18.	Anpflanzungen Hecken/Eingrünungen	410,0	0,7	287,0
<b>Summe G1</b>		<b>940,0</b>		<b>658,0</b>

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Änderungspunkt 1</b>				
<b>Dorfgebiet</b>				
6.	Gartenflächen (Hausgärten)	530,0	0,3	159,0
<b>Öffentliche Grünfläche (Grünfläche)</b>				
o.A.	Spielplatz	410,0	0,3	123,0
<b>Summe G2</b>		<b>940,0</b>		<b>282,0</b>

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	282,0	-	658,0	=	-376,0
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>-376</b>				<b>Biotopwertpunkte</b>