

Bebauungsplan Nr. 49
„Kohkamp“

Entscheidungs-
begründung

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	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliches Konzept	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	8	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.2.3	Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien	9	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
4	Erschließung	10	
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	10	
4.2	Internes Erschließungsnetz	10	
4.3	Ruhender Verkehr	11	
4.4	Rad- und Fußwegenetz	11	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
5	Natur und Landschaft	12	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	12	
5.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	12	
5.3	Eingriffsregelung	13	
5.4	Forstliche Belange	13	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	14	
6	Ver- und Entsorgung	14	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	14	
6.2	Abwasserbeseitigung	14	
6.3	Abfallbeseitigung	15	
7	Immissionsschutz	15	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	16	
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	17	
10	Umweltbericht	17	
10.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	17	
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	19	
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	22	
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24	
10.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen		

	Umweltauswirkungen	24
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
10.7	Zusätzliche Angaben	25
10.8	Zusammenfassung	26
11	Bodenordnung	27
12	Flächenbilanz	27

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 08.02.2007 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich am nordwestlichen Rand der Ortslage Ostbevern den Bebauungsplan Nr. 49 „Kohkamp“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Angebot neuer Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 49 „Kohkamp“ ist der erste Teil der möglichen baulichen Erweiterung der Ortslage Ostbevern nach Norden nördlich des Nordrings.

Gleichzeitig mit der derzeitigen Planung einer Westtangente als Entlastung der Ortsdurchfahrt L 830 wurde ein Siedlungsstrukturkonzept erarbeitet, um die mittel- bis langfristige Entwicklung der Ortslage in nördlicher Richtung planerisch zu sichern.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich in einer Größe von ca. 8,0 ha wird begrenzt

- im Norden von landwirtschaftlichen Flächen nördlich des Bree-dewiesenbachs,
- im Süden von Wohngebieten südlich des Nordrings,
- im Osten von Wohngebieten östlich der Bahnhofstraße (L 830) und
- im Westen von landwirtschaftlichen Flächen jenseits eines Wirtschaftswegs.

Die im Bebauungsplan eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt dem Aufstellungsbeschluss zugrunde.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass ist – wie erwähnt – die Realisierung der sogenannten Westtangente und – in der Konsequenz – die Sicherstellung der davon direkt oder indirekt abhängigen Bauflächenentwicklung.

Das Plangebiet Nr. 49 „Kohkamp“ stellt den 1. Abschnitt von zwei Wohnquartieren dar, die unmittelbar nördlich des Nordrings entwickelt werden sollen und durch den bestehenden Wirtschaftsweg mit einer Grünzone eine Zäsur erhalten.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet und sein Umfeld zeigen heute eine am Siedlungsrand gelegene, münsterland-typische landwirtschaftliche Struktur mit Acker und Grünland, strukturiert von Feldgehölzen, Hecken und kleineren Waldflächen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Acker genutzt, lediglich im westlichen Bereich liegt ein Wohnhaus mit umgebenden Gärten und einigen Obstbäumen.

Im Norden des Plangebiets verläuft der Breedewiesenbach, im östlichen Abschnitt begleitet von einem Erlen-Ufergehölz. In seinem westlichen Abschnitt ragt eine Waldfläche unterschiedlichen Alters und variierender Artenzusammensetzung an den Bach.

Im Westen verläuft ein landwirtschaftlicher Weg, der das bisher im Außenbereich liegende, erwähnte Wohnhaus und eine weiter nördlich gelegene landwirtschaftliche Hofstelle erschließt. Westlich des Weges steht ein Bildstock mit landschaftsprägender Linde.

Der Nordring im Süden wird von einer Eichenallee begleitet. Entlang der Bahnhofstraße verläuft abschnittsweise ein Gehölzstreifen.

Zur detaillierteren Beschreibung des derzeitigen Bestands im Plangebiet wird auf den Umweltbericht (s. Pkt. 10) verwiesen.

Im Osten verläuft die Bahnhofstraße als L 830 Richtung Greven zum Autobahnanschluss A 1. Die südliche Begrenzung erfolgt durch den Nordring.

Die Flächen befinden sich derzeit im Privatbesitz.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland sieht eine Abrundung der künftigen Wohnbauflächen über die derzeitige Darstellung des Flächennutzungsplanes hinaus nur im Westen der Ortslage südlich des Grever Damms vor. Nördlich des Nordrings sind im Regionalplan keine Flächen als Allgemeine Siedlungsbereiche erfasst.

Für das Plangebiet stellt der Regionalplan derzeit Agrarbereiche und Bereiche zum Schutz der Gewässer dar.

• Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich ebenfalls „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Wald“ dar.

In Abstimmungen mit der Bezirksplanungsbehörde am 29.08.2006 und 23.07.2007 hinsichtlich der Ziele der Landesplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen anerkannt, wobei die im Regionalplan dargestellten Möglichkeiten aus Eigentumsgründen nicht zur Verfügung stehen.

Entscheidend war die Frage, wie sich mit der bereits erwähnten geplanten Westumgehung die langfristige siedlungsstrukturelle Entwicklung im Nordwesten darstellen könnte.

Der vom Rat der Gemeinde beschlossene „Rahmenplan Nord“* zeigt eine mögliche Wohnflächenentwicklung im Bereich nördlich Nordring zwischen Bahnhofstraße und Westumgehung in zwei Abschnitten

* Wolters Partner, Coesfeld,
Februar 2007

und – getrennt durch einen breiten Grünzug (Breedewiesenbach) – eine langfristig gewerbliche Entwicklung standortgünstig gelegen an der Achse Ostwestfalen – Flughafen Münster-Osnabrück.

Aufgrund des landesplanerisch anerkannten Wohnbauflächenbedarfs wird somit auf der Grundlage des genannten Rahmenkonzeptes der Flächennutzungsplan für das erste – östliche – Wohnquartier geändert.

Auch ohne Darstellung im Regionalplan kann eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes im Norden vorgenommen werden, da der Flächenumfang unter 10 ha liegt und somit landesplanerische Belange nach grundsätzlicher Abstimmung nur marginal betroffen sind.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Im Osten grenzt der rechtstverbindliche Bebauungsplan „Loheide“ und im Süden der Bebauungsplan „Frönds Kamp“ an das vorliegende Bebauungsplangebiet.

Die starke Trennung durch die Bahnhofstraße und den Nordring mit z.T. dichter Grünsubstanz setzt keine visuellen Bezugnahmen voraus. Strukturell besteht auch hier die ortstypische Eigenheimbebauung, wie sie im Baugebiet „Kohkamp“ vorgesehen ist.

- **Landschaftsplan, Biotopkataster und NATURA 2000**

Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Ostbevern nicht. Das Aufstellungsverfahren wird für das Jahr 2008 erwartet.

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für das Plangebiet und seine 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 südlich in einer Entfernung von ca. 5 km.

2 Städtebauliches Konzept

Dem Planungskonzept liegt das – als selbstverständlich zu bezeichnende – Leitbild einer ökonomisch-, sozial-, gestalterisch- und ökologisch-verträglichen Entwicklung zu Grunde, d.h.

- flexibles Reagieren auf die Anforderung des Wohnungsmarktes,
- orientierungsleichtes Erschließungskonzept, das auch eine abschnittsweise Entwicklung ermöglicht,
- Einbindung in die angrenzende Grünstruktur und
- Schaffung von Voraussetzungen für ökologisches Bauen.

Das städtebauliche Konzept ergibt sich aus der vorgesehenen Erschließung über den Nordring von Süden (s. Pkt. 4.1). Die östlich tangierende L 830 (Bahnhofstraße) bleibt ohne Zufahrt in das Plangebiet.

Um für das neue Wohngebiet mit ca. 70 Wohneinheiten (Einzel- und Doppelhäuser) eine Quartiersidentität zu erreichen, wird nur eine Zufahrt vom Nordring in das Quartier vorgesehen.

Der Nordring selbst bleibt anliegerfrei, um seine Verkehrsfunktion nicht durch zahlreiche Grundstückseinmündungen zu beeinträchtigen. Außerdem ist die Qualität der Anliegergrundstücke mit einer Südausrichtung zur Verkehrsstraße ohne „Adresscharakter“ in Frage zu stellen, da auch auf der südlichen Seite des Nordrings eine bestehende dichte Grünzone kein bauliches „Gegenüber“ schafft.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt durch einen orientierungsleichten Ring. Kurze Stichwege für kleinere Wohngruppen zweigen von dem Ring ab. In den Ecksituationen entstehen jeweils kleine Quartiersplätze. Stichstraßensituationen werden im Hinblick auf die sonst fehlenden Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge vermieden.

Im Zentrum des Plangebietes soll eine kleine grüne kommunikative Mitte entstehen. Als formales Bild zeigt sich somit ein „Schmetterling“, durch eine zentrale „Taille“ zusammengehalten.

Am Westrand verläuft ein Wirtschaftsweg zwischen dem Plangebiet und der weiteren westlichen Entwicklung des Wohngebietes mit einem verbindenden Kinderspielplatz. Der Wirtschaftsweg führt in die nördliche Grünzone, die entlang Breedewiesenbach von Osten bis in den westlichen Freiraum reicht.

Das Planungskonzept zeigt Grundstückstiefen von ca. 25 m, so dass bei einer flexiblen Grundstücksbreite je nach Grundstücksgrößen den individuellen Anforderungen des künftigen Marktes entsprochen werden kann. Die Ausrichtung der Baustrukturen erfolgt zwar hauptsächlich nach Süden, um gute Bedingungen für solarenergetische Gewinne zu bieten, jedoch werden auch aus städtebaulichen Gründen der Raumbildung die ebenfalls nachgefragten, ganztägig durchsonnten ost-west-ausgerichteten Grundstücke angeboten.

Leitlinie für das Grünkonzept ist vor allem eine markante Eingrünung des Quartiers in den Randbereichen. Diese kann im Wesentlichen bereits mit dem Erhalt der Waldfläche im Norden und den ergänzenden Eingrünung im Osten geschaffen werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung der parallel durchzuführenden 31. Flächennutzungsplan-Änderung als „Wohnbaufläche“ wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnentwicklung 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 Bebauungsplanes, da hierfür im Plangebiet keine Standortgunst gegeben ist und 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, so dass auch keine Wettbewerbseinschränkung besteht. Zulässig bleiben jedoch gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wenn sie wie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO beurteilt werden.

Die im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO werden nicht eingeschränkt, um hier zumindest planungsrechtlich eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zuzulassen, falls derartige Einrichtungen Standortgunst im Plangebiet sehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl

Wohneinheiten je Wohngebäude

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf, dem konkreten kommunalpolitischen Entwicklungsziel und aus Ortsbildgründen dörflicher Struktur werden im Plangebiet ausschließlich Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser angeboten. Für Reihenhäuser bzw. sonstige Gruppenbauten zeichnet sich seit längerem kein Bedarf ab, zumal eine individuelle Realisierung der Bebauung vorrangig gewünscht wird. Die Geschossigkeit wird hinsichtlich der dörflichen Ortsrandlage bauordnungsrechtlich mit maximal „II-geschossig“ festgesetzt.

Durch eine Firsthöhenfestsetzung mit maximal 9,5 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, soll für die zweigeschossige Bauweise im gesamten Plangebiet die dörfliche Ortsrandlage berücksichtigt werden. Die festgesetzten Traufhöhen variieren jeweils in Abhängigkeit von einer ein- oder zweigeschossigen Bauausführung und einer als Gestaltungsfestsetzung geregelten Dachneigung.

Festgesetzt wird die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte. Mit dieser Festsetzung soll eine un-

verträgliche zusätzliche Verdichtung der einzelnen Grundstücke verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen bei Kleinstwohnungen durch nicht vorhersehbaren zusätzlichen Stellplatzbedarf in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden. Lediglich im südöstlichen Eingangsbereich werden in der „zwingend zweigeschossig“ festgesetzten Bebauung bis zu vier Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen, um dafür ein kleines, aber lokal begrenztes Angebot zu machen.

Voraussichtlich können im Plangebiet ca. 70 Baugrundstücke angeboten werden, je nach Grundstücksgröße bzw. Anzahl von Doppelhäusern mit einer Grundstücksgröße von durchschnittlich ca. 500 qm für Einzelhäuser.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Planbereich mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Im Sinne des sparsamen Baulandverbrauchs wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu 25% für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebengebäude zugelassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen bleibt.

3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die künftigen Bauherren noch ausreichend Flexibilität zu sichern. Lediglich im Norden ist aus Sicherheitsgründen ein 20 m Abstand zwischen überbaubarer Fläche und Waldkante einzuhalten.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen eine Ausrichtung der Baustrukturen nach Süden hinsichtlich des optimalen Solarenergieeintrages. In der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch, d.h. relativ kleinen Grundstücken, kann allerdings nicht sichergestellt werden, dass Südfronten durch den Nachbarbau unverschattet bleiben.

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

Zur Nutzung bzw. „Nichtnutzung“ der nicht überbaubaren Flächen soll lediglich festgesetzt werden, dass Garagen / Carports, Stellplätze und sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind – abgesehen von den gemäß Landesbauordnung zugelassenen Anlagen in den seitlichen Abstandsflächen –, um zusammenhängende Gartenflächen zu sichern.

Jedoch bleibt eine Überschreitung der gartenseitigen (rückwärtigen) Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage bzw. dem Carport bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Damit können seitliche Hauseingänge ermöglicht werden.

Außerdem sind Garagen/Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen mit 0,50 m Abstand von der Grundstücksgrenze anzuordnen, wenn sie mit ihrer Längsseite als Eckgrundstücke an einer öffentlichen Fläche grenzen. Damit soll eine seitliche Eingrünung gewährleistet werden.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Als baugestalterische Festsetzung sollen aus städtebaulicher Sicht gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB nur die Dachneigung / Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert werden. Die Festsetzung der Firstrichtung (Südausrichtung) begründet sich zudem mit dem solarenergetischen Eintrag.

Weitere städtebauliche Elemente sind zudem auf den Straßenraum wirkende Faktoren wie z.B. Garagen und Vorgarteneinfriedigungen, für die Gestaltungsaussagen getroffen werden.

Weitere gestalterische Regelungen sollen im Hinblick auf eine größtmögliche Freiheit der zukünftigen Bauherren nicht erfolgen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Wie in Pkt. 1.1 bzw. 2 erläutert, erfolgt die Anbindung des Plangebietes über den Nordring nach Westen zur geplanten Umgehungsstraße und nach Osten zur Bahnhofstraße L 830. Die L 830, die das Plangebiet im Osten begrenzt, erhält keine Zufahrt ins Plangebiet. Dies ist sowohl aus verkehrsfunktionalen Gründen als auch aus Gründen der städtebaulichen Orientierung sinnvoll, da die Bahnhofstraße hier bereits anliegerfrei verläuft. Zudem wird – wie in Pkt. 7 erläutert – ein entsprechender Abstand mit Eingrünung aus Immissionsgründen erforderlich.

4.2 Internes Erschließungsnetz

Der bereits in Pkt. 2 erläuterte interne Erschließungsring wird mit lediglich einer Zufahrt an den Nordring angebunden, um diesen in seiner grünen Wirkung und seiner Funktion als Sammelstraße nicht einzuschränken. Die nachbarschaftliche Orientierung des Wohnquartiers erfolgt somit ausschließlich nach innen.

Die vorgesehenen Wohnstraßenbreiten von 5,50 m erlauben nur ein eingeschränktes öffentliches Parken im Straßenraum. Das notwendige Angebot wird somit als kleine Gruppen in platzartigen Ausweitungen vorgesehen.

Die Zufahrt vom Nordring soll mit 8,00 m Breite noch eine seitliche Fußwegsicherung erhalten.

Für die vier kürzeren Stichwege, die noch einige rückwärtig liegende Grundstücke erschließen, reicht eine Breite von 4,00 m für Pkw-Begegnungsverkehr. Mülltonnen sind in diesem Fall an Abholtagen zum Erschließungsring vorzuziehen.

4.3 Ruhender Verkehr

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

Der realistische Bedarf liegt bei 1,5 Pkw/Wohneinheit, d.h. bei 70 WE sind mindestens 100 Pkw zu erwarten. Davon sind erfahrungsgemäß 20 % im öffentlichen Straßenraum, d.h. ca. 20 als öffentliche Parkplätze für Besucherverkehr anzubieten.

Im Bebauungsbereich können in kleinen Parktaschen und in den Eckplätzen ca. 30 Parkplätze im Rahmen der Ausbaugestaltung angeboten werden. Weitere Parkmöglichkeiten sind in den 5,50 m breiten Wohnstraßen nicht ausgeschlossen, jedoch je nach Lage der Grundstückszufahrten nicht optimal.

4.4 Rad- und Fußwegenetz

Zwei wichtige Fuß- und Radweegeanbindungen werden nach Osten Richtung Ortskern über die Straße Loheide und nach Süden zum Baugebiet „Frönds Kamp II“ aufgenommen. Entlang des Nordrings und der Bahnhofstraße wird eine ausreichende Breite für den notwendig werdenden Fuß- und Radweg innerhalb der Grünfläche vorgehalten, um die Verknüpfung der Nord-Süd- und Ost-West-Verbindung sicherzustellen. Auch entlang der Bahnhofstraße wird die Möglichkeit für eine Rad- und Fußwegtrasse in der Grünfläche offen gehalten.

Für den nördlichen Anschluss Loheide/Nachtigallenweg wird eine Querungshilfe über die L 830 erforderlich. Auch die wichtige Anbindung Richtung Süden zur Ortsmitte über den Nordring muss zu gegebener Zeit verkehrssicher ausgestaltet werden.

Von großer Bedeutung für die Naherholung ist ein Spazierweg entlang des Waldes, der auch gleichzeitig zum Schutz des Waldrandes vor potentiellen negativen Einflüssen, ausgehend von den angrenzenden privaten Gärten, dient.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

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

Ab 01.01.2008 wird eine Buslinie zwischen dem Ort und dem Bahnhof bzw. dem Ortsteil Brock eingerichtet, der den derzeitigen Anruf-Linien-Dienst ablöst.

5 Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Einbindung in die nördlich angrenzende freie Landschaft ist bereits durch die bestehenden Gehölzstrukturen der Waldfläche und am Breedewiesenbach gegeben, die daher erhalten und ergänzt werden. Der Erhalt der Waldfläche übernimmt über seine landschaftsbildgestaltende Funktion die Aufgabe der Vermeidung von Beeinträchtigungen der in der nördlich angrenzenden freien Landschaft vorkommenden Fauna, im besonderen des auf der dort gelegenen Hofstelle festgestellten Brutvorkommens des Steinkauzes als streng geschützte Art gem. § 10 BNatSchG.

Im westlichen Randbereich wird eine größere Grünfläche mit Spielplatz angelegt, die als Grünstruktur den Übergang zur westlich anschließenden freien Landschaft bildet und bei Weiterentwicklung des Wohngebiets in westliche Richtung die Aufgaben einer zentral gelegenen Grün- und Spielfläche übernimmt. Die Grünfläche ergänzt den westlich des Wirtschaftswegs stehenden Bildstock mit Linde. Die am Wirtschaftsweg stehende Obstbaumreihe wird als prägendes Element ebenfalls erhalten.

Eine weitere Grünfläche in der Mitte des Wohnquartiers übernimmt Funktion als Kleinkinderspiel- und Aufenthaltsbereich.

Zur Vermeidung insbesondere visueller Beeinträchtigungen der privaten Gärten wird das Wohngebiet entlang Nordring und Bahnhofstraße als optische Abschirmung mit Gehölzpflanzungen eingegrünt.

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Auf der Grundlage des beschriebenen Grün- und Freiflächenkonzepts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung: Der entlang Nordring und Bahnhofstraße verlaufende Gehölzstreifen wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Die Flächen werden gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in einem 4,5 m bzw. 3,5 m breiten Streifen flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen bepflanzt, so dass eine einheitliche Wirkung der Eingrünung erzielt wird.

Um die räumliche Wirkung der am Nordring verlaufenden Eichenallee nicht zu mindern und die angrenzenden Gärten nicht übermäßig zu beschatten, sind in der Pflanzfläche am Nordring lediglich Bäume II. Ordnung und Sträucher zu verwenden.

In den Randbereichen der öffentlichen Grünfläche verläuft der bereits erwähnte Fuß- und Radweg, der an Querungshilfen an der Bahnhofstraße und am Nordring anbindet.

Als weitere Gehölzstruktur wird die am westlichen Wirtschaftsweg stehende Obstbaumreihe gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „zu erhalten“ gesichert.

Die im Zentrum und im Westen gelegenen Grünflächen werden als „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz“ bzw. „Parkanlage“ festgesetzt. Eine weitere grüngestalterische Detaillierung erfolgt nicht, um eine ausreichend flexible Gestaltung u.a. des Spielplatzes zu ermöglichen.

Die Grünsbstanzen der gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung zu erhaltenden und durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5.3 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18ff BNatSchG verbunden, der nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Die wertvollen Gehölze der Waldfläche und am Breedewiesenbach in den nördlichen sowie die Obstbäume in den westlichen Randbereichen des Plangebiets werden i.S.d. Vermeidungsgrundsatzes erhalten. Diese Maßnahmen sowie die weiteren festgesetzten Anpflanzungen von Gehölzen tragen zu einer Verminderung der Eingriffsintensität insbesondere in das Landschaftsbild bei.

Das ermittelte Ausgleichsdefizit von 11.981 Biotopwertpunkten (s. Anhang) wird auf einer externen Fläche vollständig ausgeglichen. Der Gemeinde stehen hierfür im „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung. Vorgesehen sind u.a. die Umwandlung von Acker in Dauergrünland und die Anlage von Blänken. Die Verrechnung der notwendigen Biotopwertpunkte erfolgt im Rahmen der Öko-Konto-Führung.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen im „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

5.4 Forstliche Belange

Die im Norden des Plangebiets gelegene Waldfläche erfordert einen entsprechenden Abstand der geplanten Baukörper des Wohngebiets. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt ist mit einem Abstand der Baugrenzen zum Wald von 20 m ein ausreichender Schutz vor Windwurf bzw. Gefährdungen der Waldfläche gegeben.

Der vorgelagerte Fuß-/Radweg verhindert potentielle Beeinträchtigungen des Waldrands durch Nutzungen auf den privaten Gartenflächen (z.B. Einbringung von Schnittgut).

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Bebauungsplanaufstellung nicht betroffen.

Der Breedewiesenbach besitzt kein Überschwemmungsgebiet.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Ostbevern GmbH. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Gemeinde erstellt ein Entsorgungskonzept, das die gesamte städtebauliche Entwicklung mit dem Bau der Westumgehung langfristig berücksichtigt.

- **Schmutzwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt über ein neu zu erstellendes Pumpwerk zu vorhandenen Druckrohrleitungen.

- **Niederschlagswasser**

Nach vorliegendem Bodengutachten* für das Baugebiet Kohkamp liegt die Durchlässigkeit für eine Niederschlagsversickerung mit ihren Werten innerhalb bzw. am unteren Grenzbereich des geforderten Spektrums. Somit wird auf eine dezentrale Versickerung verzichtet. Vorgesehen ist eine zentrale Rückhaltung über ein neues Regenrückhaltebecken im zukünftigen 2. Abschnitt des Baugebietes, das vorab am Breedewiesenbach eingerichtet wird. Im Rahmen der Entwässerungsplanung werden die Grundwasserverhältnisse im Bereich des RRB detailliert ermittelt. Da das RRB nicht im Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans, sondern weiter westlich im Bereich „Kohkamp II“ angelegt werden soll, ist eine Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan nicht möglich.

Eine Behandlung des Niederschlagswassers ist aufgrund der schwachen Verkehrsbelastung aus einem Wohngebiet gemäß den Anforderungen nach dem Runderlass „Anforderung an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem“ nicht notwendig, da es sich um ein schwach belastetes Abwasser der Kategorie II handelt.

* Baugrundgutachten zur Erschließung des Baugebiets „Kohkamp“, nördlich Nordring in 48346 Ostbevern.
OWS-Ingenieurgeologen.
Greven, 06.07.2007

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

7 Immissionsschutz

Als Emittent wurde der Verkehrslärm der Bahnhofstraße (L 830) und des Nordrings gutachterlich untersucht*.

Landwirtschaftliche Emissionen gehen von den umliegenden Hofstellen lt. Geruchsgutachten** außerhalb von zulässigen Geruchsmissionen nicht aus.

- **Verkehrslärmimmissionen**

Auch mit der zukünftig reduzierten Verkehrsbelastung auf der L 830 ist von Verkehrslärmimmissionen für die geplante Wohnnutzung auszugehen.

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach dem Bau der Umgehungsstraße von der L 830 die zulässigen Pegelwerte insbesondere für Außenwohnbereiche überschritten werden.

Grundsätzlich wird von der im Gutachten genannten „Zeitschiene 2 – mit Umgehungsstraße“ ausgegangen, da die städtebauliche Entwicklung im Nordwesten von Ostbevern (s. Pkt. 1) mit dem Bau der Umgehungsstraße begründet wird. Die Realisierung ist hinreichend bestimmt und von der Gemeinde durch das zurzeit laufende Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 auch beeinflussbar. Eine planungsrechtliche Verbindung zwischen dem Bebauungsplan Nr. 50 und dem vorliegenden Bebauungsplan kann jedoch nicht hergestellt werden.

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB wird demnach hinsichtlich der Abhängigkeit vom Bau der Umgehungsstraße festgesetzt, dass in dem gesamten mit „Immissionsgrenze“ gekennzeichneten Bereich A eine Bebauung nur zulässig ist, wenn bei noch nicht realisierter Umgehungsstraße im Zuge der westlichen Entlastungsstraße die im Lärmschutzgutachten genannten passiven Maßnahmen vorgesehen werden. Nach Realisierung der Umgehungsstraße sind nur noch die reduzierten passiven Maßnahmen laut Lärmschutzgutachten vorzusehen.

In der Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild und im Rahmen der zulässigen Überschreitung der Lärmpegelwerte für Außenwohnbereiche sollen keine aktiven Maßnahmen (Lärmschutzwand/-wall) festgesetzt werden.

Festgesetzt werden folgende passive Maßnahmen für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche, solange die Umgehungsstraße nicht fertig gestellt ist:

* Schalltechnischer Bericht Nr. LL3250.1/02 über die zu erwartende Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 49 „Kohkamp“ der Gemeinde Ostbevern. Zech-Ingenieurgesellschaft mbH. Münster und Lingen, 30.11.2007

** Geruchstechnischer Bericht Nr. LG3235.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich der geplanten Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes Borgmann in der Gemeinde Ostbevern. Zech-Ingenieurgesellschaft mbH. Münster und Lingen, 29.06.2006. Zusammenfassung der Ergebnisse Nr. LG3235.1/02 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation im Bereich der geplanten Wohnbauflächen in der Nachbarschaft des landwirtschaftlichen Betriebes Borgmann in der Gemeinde Ostbevern – Ergänzung zum geruchstechnischen Bericht Nr. LG3235.1/01 vom 29.06.2006. Zech-Ingenieurgesellschaft mbH. Münster und Lingen, 12.04.2007

- Schallschutz von Wohnungen und Büroräumen

Im gekennzeichneten Bereich A sind für die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie für Büro- und Sozialräume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R'w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV

Erf. R'w, res = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

Erf. R'w, res = 35 dB für Büro- und Sozialräume

Lärmpegelbereich III

Erf. R'w, res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

Erf. R'w, res = 30 dB für Büro- und Sozialräume

- Schallschutz von Schlafräumen

Im dargestellten Bereich A sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist die Lüftung über lärmabgewandte Fassadenseiten zu ermöglichen.

- Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Im Bereich B sind Außenwohnbereiche wie Terrassen nur mit zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen anzuordnen. Als schallabschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude verstanden werden.

- Sonstige Immissionen

Die auf der nördlich des Plangebiets getätigte Hundehaltung bzw. Hundezucht wurde hinsichtlich potentieller Immissionen in das Plangebiet gutachterlich untersucht*.

Im Ergebnis werden im Plangebiet die Richtwerte für die Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr überschritten, wenn die Hunde sich in den Freiflächen außerhalb der Ställe aufhalten. Zudem bestehen Überschreitungen der Richtwerte zu den Ruhezeiten (6-7 Uhr und 20-22 Uhr) für ca. 6 Grundstücke im Nordwesten des Plangebietes. Bei Einstellung der Hunde ist die Einhaltung der Richtwerte ist gegeben.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

* Immissionstechnische Untersuchung zur Hundehaltung/ Hundezucht auf dem Hof Siemann gemäß Freizeitlärmrichtlinie bzw. TA Lärm. Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge. Münster, 18.10.2007

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen

im Plangebiet und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz vor.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

10 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 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.

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

Die für die westliche Entlastungsstraße Ostbevern im Jahr 2004 erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie* erfasst in ihrem Untersuchungsbereich auch das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Die Ergebnisse der Studie fließen somit in den Umweltbericht ein.

* Ingenieurgesellschaft nts:
Umweltverträglichkeitsstudie
zur westlichen Entlastungs-
straße Ostbevern. Münster,
August 2004

10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 1.3, 2, 3 und 5 der Begründung erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebiets im Nordwesten der Ortslage auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Entwicklung eines ca. 3,9 ha großen Allgemeinen **Wohngebiets** für Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Höhenentwicklung von 9,5 m.

Im den Randbereichen und zentral sind **Grünflächen** festgesetzt, die insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha einnehmen und der Eingrünung

des Wohngebiets bzw. als Spielplatz und Parkanlage dienen.
 Die im Norden bestehende Waldfläche und der Breedewiesenbach werden entsprechend als **Wald** (ca. 0,8 ha) bzw. **Wasserfläche** (ca. 0,3 ha) festgesetzt.

Die übrigen Flächen beinhalten die bestehenden **Verkehrsflächen** des Nordrings, der Bahnhofstraße und des Wirtschaftswegs im Westen (in der Summe ca. 1,3 ha) sowie die Erschließungsstraßen und Fußwege innerhalb des Wohngebiets (ca. 0,7 ha).

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen auf den Wohngrundstücken und der Versiegelungen durch die neuen Verkehrsflächen kann eine Fläche von max. ca. 2,7 ha vollständig neu versiegelt werden.

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt vom südlich verlaufenden Nordring.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt. Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird westlich des Plangebiets ein Rückhaltebecken angelegt (s. Pkt. 6.2).

- **Umweltschutzziele**

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

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Zu beachten sind die Verkehrsemissionen aus den umliegenden Straßen Nordring und Bahnhofstraße sowie die Geruchsmissionen hinsichtlich der umliegenden Hofstellen.</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop-schutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.</p> <p>Bezüglich des Artenschutzes sind das Brutvorkommen des Steinkauzes sowie die Lebensräume der Zauneidechse und des Grünspechts als streng geschützte Arten gem. BNatSchG im Bereich der nördlich der Waldfläche gelegenen Hofstelle zu nennen. Zudem weisen die strukturreicheren Flächen nördlich des Plangebiets Nahrungshabitate für Fledermäuse auf (gutachterlich festgestellt wurden hier Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und vermutlich Fransenfledermaus bzw. Kleine oder Große Bartfledermaus).</p> <p>In einer Entfernung von ca. 500 m befindet sich westlich des Plangebiets das Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen bei Ostbevern“. In einer Entfernung von ca. 2 km befindet sich der gem. § 62 BNatSchG zu schützende Biotopkomplex „Fleiergosse“.</p> <p>Die am Breedewiesenbach im Norden des Plangebiets gelegene Waldfläche erfordert die Einhaltung eines ausreichenden Abstands zu den Bauflächen.</p>

Umweltschutzziele	
Boden und Wasser	<p>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.</p> <p>Dem Plangebiet unterliegt im nordöstlichen Teilbereich mit einem Plaggenesch ein Bodentyp, der gemäß Geologischer Dienst NRW aufgrund seiner Archivfunktion als besonders schutzwürdig ausgewiesen ist.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>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.</p> <p>Dem Plangebiet unterliegt im nordöstlichen Bereich mit einem Plaggenesch ein Bodentyp, der gemäß Geologischer Dienst NRW aufgrund seiner Archivfunktion (Kulturgut) als besonders schutzwürdig ausgewiesen ist.</p>

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	<p>Die bestehende Wohnnutzung (Wohnhaus) im Westen des Plangebiets besitzt einen erhöhten Schutzanspruch vor Immissionen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet dienen der Nahrungsmittelerzeugung.</p> <p>Die in der Landschaft verlaufenden Wirtschaftswege übernehmen Funktionen der Naherholung (siedlungsnaher Freiraum).</p>	<p>hoch</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p>
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt als Acker. Sie bieten Arten der offenen Feldflur (z.B. Hase, Fasan) einen Lebensraum und der Avifauna einen Nahrungsraum.</p> <p>Im nördlichen Bereich stockt eine Waldfläche unterschiedlicher Artenzusammensetzung und unterschiedlichen Alters.</p> <p>Der zentrale Bereich besteht aus einem alten Buchen-Eichen-Wald (BHD bei Stieleicheneinzelexemplaren bis 100 cm) mit Durchmischungen aus Schwarzerle, Vogelkirsche, Vogelbeere, Sandbirke und der für diese Waldgesellschaft charakteristischen Stechpalme (Hülse). Die alten Exemplare bieten der Avifauna eine Nistmöglichkeit und evtl. Höhlenbrütern eine Wohnstätte.</p> <p>Im Westen befindet sich ein junger Hainbuchenbestand (BHD max. 15 cm), ergänzt von ebenfalls jungen Stieleichen und Salweiden. Am südlichen Randbereich stocken einige Überhälter aus Rotbuche, Vogelkirsche und Stieleiche (BHD max. 25 cm). Kleinflächig im nordöstlichen Bereich der Waldfläche stockt ein junger Bestand aus fremdländischen Roteichen mit Schwarzem Holunder, Vogelbeere, Feldahorn und Hasel im Randbereich. Diese Gehölzbestände weisen für die Fauna nicht den Wert der alten zentralen Waldfläche auf und dienen eher als Unterstand für Arten der offenen Feldflur und Ansatz für die Avifauna, allerdings erhöht die Biotopergänzung durch den Breedewiesenbach die Wertigkeit.</p>	<p>nachrangig</p> <p>hoch bis sehr hoch</p> <p>mittel bis hoch</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
	<p>Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft der Breedewiesenbach. Im Bereich der Waldflächen begleiten ihn die Gehölzarten der Waldflächen, ergänzt von der Schwarzerle, im östlichen Abschnitt stockt am Südufer nahezu ein Schwarzerlen-Reinbestand, lediglich durch Stieleiche, Schwarzer Holunder, Schneeball als Einzelgehölze ergänzt. Der Lauf ist weitgehend begradigt, die Böschungen sind im Normprofil ausgebaut. Aufgrund der Nährstoffeinträge aus den umliegenden Flächen und der Nährstofffracht im Wasserkörper entwickelt sich in den Uferbereichen eine üppige Krautflur aus Brennessel, Brombeere, Ampfer, Efeugundermann und Wiesenbärenklau. Im Gewässer wachsen Siebenstern und Brunnenkresse. Funktionen für die Fauna übernimmt der Breedewiesenbach als lineare Struktur im Biotopverbund.</p> <p>Im westlichen Bereich befinden sich ein Wohngebäude mit umliegenden Gartenflächen und einige Obstbäume. Hier sind die typischen Arten (insb. der Avifauna) des besiedelten Bereichs zu erwarten.</p> <p>Der Nordring wird begleitet von einer Allee aus Stieleichen, entlang der Bahnhofstraße verlaufen abschnittsweise freiwachsende Hecken aus bodenständigen Gehölzen. Die Nähe der vielbefahrenen Verkehrsflächen mindert den Wert der Gehölze, die insbesondere der Avifauna als Ansitz und Kleinsäugetern als Deckung dienen.</p> <p>Das Umfeld des Plangebiets wird im Süden und Osten von Siedlungsflächen geprägt, im Norden und Westen schließen landwirtschaftliche Flächen und kleinere Waldbestände an. Die faunistische Artenzusammensetzung entspricht daher weitgehend dem des Plangebiets, als Besonderheit ist jedoch das Brutvorkommen des Steinkauzes sowie das Vorkommen von Grünspecht und Zauneidechse auf der nördlich gelegenen Hofstelle zu nennen (s. Arten- und Biotopschutz).</p> <p>Entsprechend der dominierenden Ackerflächen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet überwiegend als artenarm einzustufen.</p> <p>In den Waldflächen und entlang des Breedewiesenbachs ist jedoch von einer höheren biologischen Vielfalt auszugehen.</p>	<p>mittel bis hoch</p> <p>nachrangig</p> <p>nachrangig bis mittel</p> <p>nachrangig bis sehr hoch</p> <p>nachrangig</p> <p>mittel</p>
Boden	<p>Gemäß der Bodenkarte L 3912 „Lengerich“ unterliegt dem nordöstlichen Planbereich ein schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch, aus humosem sandigen Bodenmaterial mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Der Plaggenesch wird aufgrund seiner Archivfunktion beim Geologischen Dienst NRW als besonders schutzwürdig geführt. Der Esch unterliegt großflächig der Ortslage und dem Landschaftsraum Ostbevern. Die durchgeführten Bodenuntersuchungen (s. Pkt. 6.2) stellten jedoch keine Differenz in der Schichtenabfolge bzw. Bodenartverteilung im Plangebiet fest. Die Schichtenfolge ergab einen humosen Oberboden bzw. eine Ackerkrume bis 0,3/0,4 m unter GOK und darunter bis zur maximalen Aufschlusstiefe von 4,0/4,5 m unter GOK weichseleiszeitlich, fluviatile Ablagerungen aus Sand und Schluff. Es ist somit wahrscheinlich, dass die typische Horizontabfolge des Plaggeneschs im Zuge der tiefwirkenden mechanischen Bearbeitung der Fläche im Plangebiet weitgehend nivelliert wurde. Zudem wurde eine ehemals das Plangebiet querende Wegeverbindung zu den Hofstellen im Norden in der Vergangenheit an den jetzigen westlichen Plangebietsrand verlegt, womit ebenfalls Veränderungen des ursprünglichen Bodens einhergingen. Eventuell sind unter der zentralen, alten Waldfläche noch Relikte des Plaggeneschs zu finden.</p> <p>Dem südwestlichen Teilbereich unterliegt mit einem Podsol-Gley und Gley ein Sandboden geringer Ertragsfähigkeit und geringer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Dieser Boden ist großflächig im Landschaftsraum bis zum Teutoburger Wald vertreten.</p>	<p>mittel</p> <p>nachrangig</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Wasser	<p>Gemäß Baugrundgutachten steht das Grundwasser bei ca. 1,0 – 2,0 m unter Geländeoberkante an, wobei der geschätzte maximale Grundwasserstand direkt unter GOK anzusetzen ist. Der Grundwasserspiegel fällt zum Breedewiesenbach hin ab.</p> <p>Unter Berücksichtigung der geringen bis mittleren Sorptionsfähigkeit des Bodens ist überwiegend eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu vermuten. Dies entspricht den Aussagen der Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW: Gute Filterwirkung der Gesteine: Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus. Verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung.</p> <p>Allerdings besteht im Bereich des Breedewiesenbachs eine erhöhte Empfindlichkeit durch Infiltration der Oberflächengewässer in das Grundwasser und schneller Verbreitung der Verschmutzung über den Vorfluter.</p> <p>Als Oberflächengewässer ist im Plangebiet der bereits erwähnte Breedewiesenbach zu nennen (zur ökologischen Wertigkeit s. Pkt. Biotoptypen).</p>	<p>nachrangig</p> <p>mittel bis hoch</p>
Luft und Klima	<p>Das Plangebiet wird dominiert von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs der Frischluftentstehung auf. Die in den Randbereichen und der näheren Umgebung gelegenen Waldflächen sind bedeutsame Frischluftproduzenten und Schadstofffilter. Aufgrund der in Hauptwindrichtung gelegenen Seite profitiert die Ortslage von diesen klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen.</p> <p>Lufthygienische Vorbelastungen bestehen in den Randbereichen der stark befahrenen Bahnhofstraße und des Nordrings durch Emissionen aus dem Kfz-Verkehr.</p>	mittel
Arten- und Biotopschutz	<p>Anhaltspunkte für Nist-, Brut- Wohn- oder Zufluchtstätten von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG liegen für das Plangebiet nicht vor.</p> <p>Nördlich des Plangebiets ist auf einer Hofstelle ein Brutvorkommen des Steinkauzes nachgewiesen, der als streng geschützte Art gem. BNatSchG zählt. Zudem wurden hier Zauneidechse und Grünspecht als ebenfalls streng geschützte Arten kartiert. Die vorgefundenen Fledermausarten (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus sowie Fransenfledermaus bzw. Kleine/Große Bartfledermaus) nutzen die strukturreichere Landschaft im Norden und Westen als Jagdrevier.</p>	<p>–</p> <p>sehr hoch</p>
Landschaft	<p>Das Plangebiet wird von den großflächigen landwirtschaftlichen Flächen und den Waldbeständen geprägt. In den östlichen und südlichen Randbereichen wirken die Siedlungsflächen von Ostbevern in das Landschaftsbild. Insgesamt weist das Landschaftsbild in dieser Siedlungsrandlage eine mittlere Wertigkeit auf.</p>	mittel
Kultur- und Sachgüter	<p>Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Als Kulturgut ist der – allerdings stark überformte – Plaggenesch im nordöstlichen Plangebiet zu nennen.</p> <p>Westlich angrenzend steht am Wirtschaftsweg ein Wegekreuz.</p>	<p>–</p> <p>mittel</p> <p>hoch</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<p>Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die 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 diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet überwiegend keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</p> <p>Lediglich im Bereich des Breedewiesenbachs sind die vorkommenden Biotoptypen sowie Fauna und Flora auf die feuchten bzw. nassen Verhältnisse und den Wasserkörper angewiesen.</p>	<p>–</p> <p>hoch</p>

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter land- und forstwirtschaftlich genutzt.

- **Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Tab. 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<p>Mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist ein Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion verbunden.</p> <p>Der Schutz der im Plangebiet bestehenden Wohnnutzung ist durch das neue Wohngebiet nicht beeinträchtigt, da es sich um eine gleichartige Nutzung handelt. Vielmehr erhöht sich der Schutzanspruch des Wohnhauses, da es aus dem Außenbereich in ein Allgemeines Wohngebiet eingliedert wird.</p> <p>Der Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen seitens der Verkehrsstraßen Nordring und Bahnhofstraße wird durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt (s. Pkt. 7).</p> <p>Beeinträchtigungen durch die nördlich des Plangebiets auf einer Hofstelle stattfindende Hundehaltung bzw. Hundezucht bestehen bei Einstellung der Tiere nicht.</p> <p>Landwirtschaftliche Immissionen seitens der im Umfeld gelegenen Hofstellen bestehen für das Plangebiet nicht.</p> <p>Die für die Erholungsnutzung relevanten Wegebeziehungen in die freie Landschaft werden erhalten.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Mit der Realisierung der Planung werden als ökologisch nachrangig zu bewertende Biotopstrukturen (Acker) beansprucht. Hiermit geht insbesondere Lebensraum für Arten der offenen Feldflur verloren und wird in einen Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche (Ubiquisten bzw. Kulturfolger) überführt.</p> <p>Zwar hält die überbaubare Fläche des Wohngebietes einen Abstand von mindestens 20 m zu der im nördlichen Planbereich stockenden Waldfläche ein – dieser Abstand wird in Abstimmung mit der zuständigen Behörde für ausreichend erachtet –, allerdings können in den Randbereichen des Walds Beeinträchtigungen durch eine stärkere Frequentierung nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Breedewiesenbach ist durch die vorgelagerte Waldfläche und die ergänzende Anpflanzung im östlichen Bereich vor Beeinträchtigungen geschützt.</p> <p>Die biologische Vielfalt ist entsprechend der überwiegend in Anspruch genommenen Ackerfläche nicht erheblich betroffen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden – unter Berücksichtigung der positiven Auswirkungen der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auf diese Schutzgüter – keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
Boden	<p>Da der schützenswerte Plaggenesch nicht mehr in seiner ursprünglichen Horizontabfolge vorliegt, verbleiben – unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Wasser	<p>Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind aufgrund der relativ geringen Versiegelungsrate der geplanten Nutzungen, der mittleren Empfindlichkeit des Grundwassers und unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht zu erwarten.</p> <p>Der Breedewiesenbach wird durch die vorgelagerte Wald- und Pflanzfläche vor Beeinträchtigungen geschützt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
Luft und Klima	<p>Mit der Entwicklung des Wohngebiets werden die derzeit von offenen Flächen geprägten Verhältnisse von Luft und Klima in siedlungstypische Klimaverhältnisse überführt. Die zusätzlichen Immissionen aus Verkehr und Hausbrand entsprechen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung auf mikroklimatischer Ebene. Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkung der umgebenden freien Landschaft sind regionalklimatisch keine Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Die klimatisch positiven Wirkungen der Waldfläche werden erhalten. Positiv auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse wirken sich die anzupflanzenden Gehölzstreifen (Frischluftbildung) aus.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.</p>
Arten- und Biotopschutz	<p>Von negativen Auswirkungen auf das Brutvorkommen des Steinkauzes sowie auf die Lebensräume von Zauneidechse und Grünspecht ist aufgrund der bestehenden Waldfläche mit Pufferwirkung nicht auszugehen. Eine kumulative, beeinträchtigende Wirkung des Wohngebiets mit den im Nordwesten von Ostbevern geplanten Siedlungserweiterungen und der westlichen Entlastungsstraße besteht nicht, da das Plangebiet aufgrund seiner Biotoptypenausstattung keinen Jagdraum/Lebensraum für diese Arten darstellt. Eine isolierende Wirkung ist mit dem Wohngebiet ebenfalls nicht gegeben. Gleiches gilt für die vorgefundenen Fledermausarten, deren Jagdreviere sich überwiegend außerhalb des Plangebiets befinden.</p> <p>Das ca. 500 m westlich des Plangebiets gelegene Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen bei Ostbevern“ ist aufgrund der großen Entfernung nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für den in einer Entfernung von ca. 2 km gelegenen Biotopkomplex gem. § 62 BNatSchG „Fleiergasse“.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotopschutz vorbereitet.</p>
Landschaft	<p>Mit der Ausdehnung des Siedlungsbereichs ist eine Veränderung des Landschaftsbilds, im besonderen die Überführung von freier Landschaft in besiedelte Flächen, verbunden. Eine Eingrünung der neu entstehenden Baukörper und die Bildung eines qualitätvollen Ortsrands werden mit dem Erhalt der Waldfläche und ergänzenden Gehölzpflanzungen erzielt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Da in den Änderungsbereichen keine Sachgüter vorliegen, sind diese nicht betroffen. Da der schützenswerte Plaggenschicht nicht mehr in seiner ursprünglichen Horizontabfolge vorliegt, verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vorbereitet.</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<p>Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen. Die besonderen Wirkungszusammenhänge am Breedewiesenbach sind aufgrund der vorgelagerten Waldfläche bzw. Pflanzfläche nicht betroffen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die überwiegende Südausrichtung der Baugrundstücke bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung passiver Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Erhalt der Waldfläche und den ergänzenden Pflanzungen insbesondere am Breedewiesenbach werden sowohl Biotopstrukturen für die (Avi)fauna erhalten als auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden. Beeinträchtigungen des Steinkauzes, des Grünspechts und der Zauneidechse auf der nördlich gelegenen Hofstelle sind mit der Planung nicht verbunden.

Plangebietsintern tragen die Ergänzungen der Gehölzstrukturen zum Ausgleich bei. Für den Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktdefizits (s. Pkt. 5.3 und Anhang) stehen im „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung.

- **NATURA 2000**

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 südlich in einer Entfernung von ca. 5 km.

10.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bauungsplans Nr. 49 „Kohkamp“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung durch geeignete Maßnahmen vermieden werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht werden,
- die in den Randbereichen der angrenzenden Waldfläche zu erwartende Beeinträchtigung sowie der insgesamt mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird und

- eine Beeinträchtigung des Brutvorkommens des Steinkauzes sowie der Lebensräume des Grünspechts und der Zauneidechse als besonders bzw. streng geschützte Arten auf der nördlich gelegenen Hofstelle nicht gegeben ist.

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wie in Pkt. 1.1 und 1.3 erläutert, stellt der vorliegende Bebauungsplanentwurf Nr. 49 „Kohkamp“ den ersten Teil einer möglichen baulichen Erweiterung der Ortslage Ostbevern nach Norden nördlich des Nordrings dar. Gleichzeitig mit der derzeitigen Planung einer Westtangente als Entlastung der Ortsdurchfahrt wurde ein Siedlungsstrukturkonzept erarbeitet, um die mittel- bis langfristige Entwicklung der Ortslage in nördlicher Richtung planerisch zu sichern. In der Ortslage Ostbevern bestehen aufgrund dieser Vorbedingungen keine räumlichen Planungsalternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können.

Funktionale Planungsalternativen, die sich erheblich von der derzeitigen Planung unterscheiden bzw. Vorteile aufweisen, bestehen aufgrund der Vorgaben aus den Erschließungsmöglichkeiten, eines sparsamen internen Erschließungssystems mit südausgerichteten Baustrukturen und des beabsichtigten Erhalts der bestehenden Grünstrukturen nicht.

10.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Ergänzend wurden die Ergebnisse der für die Entlastungsstraße Ostbevern erarbeiteten Umweltverträglichkeitsstudie berücksichtigt.

Fachgutachten wurden für die Prüfung der Bodeneigenschaften bzw. der Versickerungsfähigkeit und der Immissionssituation erstellt.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin 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. 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.

10.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 „Kohkamp“ soll im Nordwesten der Ortslage Ostbevern ein weiteres Angebot an Wohnbaugrundstücken geschaffen werden, nachdem in der Ortslage das Angebot ausgeschöpft ist. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Der Immissionschutz für die geplanten Wohngebiete hinsichtlich der Emissionen durch Verkehr und Hundehaltung kann durch erforderliche Minderungsmaßnahmen sichergestellt werden.
- Für das Wohngebiet werden Biotopstrukturen von nachrangiger ökologischer Wertigkeit beansprucht. Hochwertige Strukturen in den Randbereichen werden erhalten und durch Gehölzstreifen, welche auch zur Einbindung in das Landschaftsbild dienen, ergänzt. Der erforderliche Ausgleichsbedarf gem. BNatSchG wird plangebietsextern durch Maßnahmen im „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ vollständig kompensiert.
- Das Brutvorkommen des Steinkauzes auf einer Hofstelle nördlich des Plangebiets sowie die sonstigen im Umfeld vorkommenden streng geschützten Arten Grünspecht und Zauneidechse sind von der Planung nicht betroffen.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung würde der Bereich im Nordwesten von Ostbevern voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen und insbesondere kurzfristig realisierbar sind, bestehen auch in Abstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

11 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse eine Umlegung im Sinne des BauGB nicht erforderlich.

12 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	8,03	ha	–	100,0	%
davon:					
– Allgemeines Wohngebiet	3,93	ha	–	48,9	%
– Öffentliche Grünfläche	0,94	ha	–	11,7	%
davon:					
– Spielplatz/Parkanlage	0,28	ha	–	29,8	%
– Pflanzflächen	0,28	ha	–	29,8	%
– Sonstige Grünflächen	0,23	ha	–	24,5	%
– Fuß-/Radweg	0,15	ha	–	15,9	%
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,98	ha	–	24,7	%
davon:					
– Wirtschaftsweg im Westen	0,15	ha	–	7,6	%
– Wohnstraßen	0,52	ha	–	26,3	%
– Bahnhofstraße (L 830)	0,79	ha	–	39,9	%
– Nordring	0,37	ha	–	18,7	%
– Fuß-/Radwege	0,15	ha	–	7,5	%
– Wasserfläche	0,34	ha	–	4,2	%
– Wald	0,84	ha	–	10,5	%

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Juni 2009

Ostbevern, im Juni 2009



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

Jürgen Hoffstädt
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

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 Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans (80.255 qm) reduziert, da die Verkehrsparzellen des Nordrings (3.720 qm), der Bahnhofstraße (7.865 qm) und des Wirtschaftswegs im Westen (1.515 qm) sowie das bestehende Wohngrundstück im Westen (2.005 qm) in ihrem Bestand nicht geändert und somit nicht in die Bilanzierung eingestellt werden.

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt daher 65.150 qm.

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

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
1.	3.1	Ackerflächen	53.405,0	0,3	16.021,5
2.	6.1	Laub- oder Nadelwald, nicht bodenständige Gehölze (Roteichenbestand)	745,0	1,3	968,5
3.	6.3	Laubwald mit bodenständigen Gehölzen	7.640,0	3,5	26.740,0
4.	o.A.	Naturfremde Fließgewässer, ausgebaut und begradigt (Breedewiesenbach mit begleitendem Erlenufergehölz)	3.360,0	1,0	3.360,0
Summe G1			65.150,0		47.090,0

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Bewertungsparameter					
	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4), einschl. 25 % Überschreitung => 50 % Versiegelung			37.340,0		5.601,0
	1.1	Versiegelte Flächen	18.670,0	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	18.670,0	0,3	5.601,0
Verkehrsfläche			6.685,0		152,0
	1.1	Versiegelte Fläche	5.165,0	0,0	0,0
	1.2	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen (F/R-Wege)	1.520,0	0,1	152,0
Öffentliche Grünfläche			9.380,0		3.859,5
	o.A.	Spielplatz / Parkanlage (entspricht Biotoptyp 4.1)	2.840,0	0,3	852,0
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	2.785,0	0,7	1.949,5
	1.2	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen (F/R-Wege)	1.480,0	0,1	148,0
	2.2**	Wegraine mit Wildstauden ohne Gehölzaufwuchs	2.275,0	0,4	910,0
Wald			8.385,0		22.137,0
	6.1*	Laub- oder Nadelwald, nicht bodenständige Gehölze (Roteichenbestand)	745,0	1,0	745,0
	6.3*	Laubwald mit bodenständigen Gehölzen	7.640,0	2,8	21.392,0
Wasserfläche			3.360,0		3.360,0
	o.A.	Naturfremde Fließgewässer, ausgebaut und begradigt (Breedewiesenbach mit begleitendem Erlenufergehölz)	3.360,0	1,0	3.360,0
Summe G2			65.150,0		35.109,5
* Minderung der Wertigkeit der Waldflächen um 20 % aufgrund potentieller Beeinträchtigungen seitens der zukünftigen Wohnnutzung					
** Die Grünflächen angrenzend an die Pflanzungen werden max. zweischurig gemäht.					

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	35.109,5	-	47.090,0	=	-11.980,5
Ausgleichsdefizit	-11.981		Biotopwertpunkte		



Biotop- und Nutzungstypen

Gehölze

-  Wald - Alter Eichen - (Hain)Buchenbestand
-  Wald - Junger Roteichen - und Hainbuchenbestand
-  Hecke - freiwachsend
-  Laubbaum / Nadelbaum / Obstbaum / Kopfweide

Gewässer

-  Graben / Bach

Weitere anthropogene Biotope

-  Acker
-  Gartenfläche
-  Gebäude / nicht katasteramtlich eingemessen

Sonstiges

-  Flächen-Nr. (siehe Eingriffsbilanzierung)
-  Grenze des Bebauungsplangebietes
-  Eingriffsfläche im Sinne des § 18ff BNatSchG

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Gemeinde Ostbevern

Bebauungsplan Nr. 49 „Kohkamp“

Maßstab	1 : 2.000	WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088
Blattgröße	DIN A3	
Bearbeiter	AG / Vi.	
Datum	Juni 2009	

0 20 40 60 m



Auftraggeber:
Gemeinde Ostbevern

