



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Derzeitige Situation und Planungsanlass	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1	Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	5	
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	5	
2.2.3	Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien	6	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>	
<b>4</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>7</b>	
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
4.2	Eingriffsregelung	7	
4.3	Artenschutz	7	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>	
5.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	8	
5.2	Abwasserbeseitigung	8	
5.3	Abfallbeseitigung	8	
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>	
<b>7</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise</b>	<b>8</b>	
7.1	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
7.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8	
<b>8</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>9</b>	
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am xx.xx.xxxx beschlossen, für einen im seit 1990 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 8 B „Sendkers Kamp“ liegenden Bereich einen Änderungsplan gem. § 13 a BauGB aufzustellen und damit den Bebauungsplan Nr. 8 B einer 17. Änderung zu unterziehen. Mit Rechtskraft des vorliegenden Änderungsplanes verlieren die derzeitigen Festsetzungen im Änderungsbereich (s. Pkt. 1.2) ihre Gültigkeit.

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Gemeinde Ostbevern befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 2.000 qm und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist aufgrund der Entfernung zum nächstgelegenen Gebiet von über 600 m (Ems) nicht zu erwarten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Gemeinde Ostbevern beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

### **1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Wohngebiet „Sendkers Kamp“ liegt Im Norden der Ortslage Ostbevern.

Der vorliegende Planbereich betrifft die ehemalige Hofstelle im Zentrum des Bebauungsplanes Nr. 8 B. Das rund 0,2 ha große Plangebiet umfasst das Grundstück Nachtigallenweg 23, Flur 18, Flurstück 1184 (teilweise), Gemarkung Ostbevern.

### **1.3 Derzeitige Situation und Planungsanlass**

Mit der seinerzeitigen Aufstellung des Bebauungsplanes „Sendkers Kamp“ wurden für das Grundstück im Änderungsbereich Festsetzungen zur überbaubaren Fläche getroffen, die die damalige Situation der ehemaligen Hofstelle eng erfassten. Inzwischen ist die Bausubstanz der Hofstelle nicht mehr zu erhalten. Eine sinnvolle Neubebauung erfordert den Abriss der Gebäude, um eine wirtschaftliche Wohnbebauung zu ermöglichen. Ziel ist die Errichtung eines Wohnhauses.

Außerdem soll die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene Festsetzung „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Das „Mischgebiet“ als „Insel“ innerhalb der Wohngebietsfestsetzung ist im Hinblick auf das Planungsziel nicht mehr begründet.

Das Grundstück ist mit einigen Gehölzen bestanden, die überwiegend erhalten werden. (s. Pkt. 5)

Westlich und östlich angrenzend sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan die für die ehemalige Hofstelle prägenden Freiflächen durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **• Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt im Plangebiet „Mischgebiet“ dar. Erfasst war damit lediglich die ehemalige Hofstelle als „Insel“ innerhalb der Wohnbaufläche.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend des im Folgenden beschriebenen Nutzungszieles geändert bzw. gem. § 13 a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

#### **• Verbindliche Bauleitplanung**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan trifft für das Plangebiet folgende Festsetzungen, die dem damaligen Ziel der Bestandssicherung für Hofstelle entsprachen:

- Mischgebiet,
- Eingeschossige Bauweise, nur Einzel- und / oder Doppelhäuser zulässig sowie
- Grundflächenzahl 0,3 / Geschossflächenzahl 0,3.

Gestalterisch erfolgte die Festsetzung von Satteldächern mit 40°-50° Dachneigung.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen erfassten – wie bereits erwähnt – eng die bestehende Bausubstanz. So konnte auch ein Großteil der prägenden Gehölze als „zu erhalten“ gesichert werden.

Die im Umfeld geplante und inzwischen entstandene Wohnbebauung ist als „Reines und allgemeines Wohngebiet“ mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Entsprechend der parallel zu berichtigenden Darstellung im Flächennutzungsplan- als „Wohnbaufläche“ wird im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um hier das städtebauliche Ziel der Wohnnutzung zu sichern.

Die bisherige Festsetzung als „Mischgebiet“ berücksichtigt die ehemalige landwirtschaftliche Nutzung. Heute stellt die Festsetzung „Mischgebiet“ eine „Insel“ innerhalb des umgebenden „Reinen“ und „Allgemeinen“ Wohngebietes dar. Im Hinblick auf das Planungsziel ist die Festsetzung nicht mehr begründet und würde auch eine für die umliegende Wohnbebauung nicht angemessene sonstige im Mischgebiet zulässige Nutzung ermöglichen.

Gem. § 1 (5) und § 1 (6) Bau NVO werden im „Allgemeinen Wohngebiet“ sonst nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen) ausgeschlossen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet außerdem zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gemeindliche und sportliche Zwecke) werden nicht eingeschränkt, um hier eine wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen, falls derartige Einrichtungen eine Standortgunst im Plangebiet sehen.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.2.1 Bauweise und Geschossigkeit /**

##### **Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude**

Entsprechend der derzeitigen Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird „zulässig nur Doppel- oder Einzelhäuser“ festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird hinsichtlich der dörflichen Ortslage bauordnungsrechtlich mit „maximal II-geschossig“ festgesetzt.

Durch eine Firsthöhenbeschränkung für das neue Wohngebäude auf maximal 9,5 m und eine maximale Traufhöhe von 7,00 m – bezogen auf das derzeitige Geländenniveau – soll für die zweigeschossige Bauweise die Höhenentwicklung begrenzt werden und entspricht der Höhe der umgebenden eingeschossigen Bebauung.

Festgesetzt wird zudem die Beschränkung auf max. zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte. Diese Festsetzung entspricht der in der Nachbarschaft getroffenen Festsetzung.

#### **2.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird – wie bisher – mit GRZ 0,3 festgesetzt und damit gegenüber der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO im Hinblick auf die Freiraumsituation reduziert. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

sowie sonstige Nebengebäude wird 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.

### **2.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien**

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die künftigen Bauherren ausreichend Flexibilität zu sichern. Die Festsetzung entspricht den derzeitigen Bauvorstellungen hinsichtlich einer Einzelhausnutzung. Sie ermöglicht auch die Errichtung eines Doppelhauses.

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

Zur Nutzung bzw. „Nichtnutzung“ der nicht überbaubaren Flächen soll lediglich festgesetzt werden, dass Garagen und Carports sowie sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von 75 qm zulässig sind.

### **2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Für den Planbereich gilt die Gestaltungssatzung gem. § 81 BauO NRW, die für das Baugebiet „Sendkers Kamp“ im Rahmen der 3. Änderung beschlossen wurde.

## **3 Erschließung**

### **• Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Wie in Pkt. 2 erläutert, erfolgt die Anbindung des Plangebietes über eine Zufahrt vom Nachtigallenweg nach Süden an die Engelstraße / L 830.

### **• Ruhender Verkehr**

Der notwendige Stellplatzbedarf ist gemäß Landesbauordnung auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

### **• Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den Nachtigallenweg und die Engelstraße an den Ortskern von Ostbevern angebunden. Ein getrenntes Wegenetz besteht nicht, jedoch weist der Bebauungsplan Nr. 8 B kurze Fußwegeverbindungen innerhalb des Plangebietes auf, die die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Plangebietes gewährleisten.

### **• Öffentlicher Personennahverkehr**

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

Außerdem besteht eine Buslinie zwischen Ortsmitte und dem Bahn-

hof bzw. dem Ortsteil Brock, die den derzeitigen Anruf-Linien-Dienst ablöst.

#### **4 Natur und Landschaft**

##### **4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich zahlreiche ältere Gehölze. Ein Großteil dieser Bäume (19 Stück) sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als „zu erhalten“ gesichert worden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine Sichtung und Einstufung der Bäume insbesondere vor dem Hintergrund der Verkehrssicherung und der künftig vorgesehenen Bebauung.

Im Ergebnis steht die geplante Nutzung dem Erhalt von 3 erhaltenswerten Bäumen (Walnuss, Winterlinde, Walnuss) entgegen. 6 weitere Bäume weisen erhebliche Schädigungen im Wuchs oder Kronenbereich auf (Stieleichen, Kastanie) und werden daher nicht weiter gesichert. 1 größere Stieleiche am südwestlichen Plangebietsrand hingegen wird als erhaltenswert eingestuft und in die Planung integriert. Insgesamt werden daher mit der Planung 11 Bäume als „zu erhalten“ festgesetzt.

##### **4.2 Eingriffsregelung**

Im vorliegenden Verfahren gem. § 13a (4) gelten Eingriffe als „im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sichergestellt, dass für die nicht mehr über Erhaltungsbindung gesicherten Gehölze 4-6 Bäume östlich des Änderungsbereiches in der Gemarkung Ostbevern, Flur 18, Flurstück 1184 (teilweise) gepflanzt werden.

##### **4.3 Artenschutz**

Das Plangebiet weist neben den alten Gehölzen auch das alte Fachwerkbauwerk als potenziell für planungsrelevante Arten relevanten Lebensraum auf.

Zur Einstufung der Fläche für die Belange des Artenschutzes erfolgt daher derzeit eine Begutachtung hinsichtlich des Vorkommens von Microchiroptera (Fledermäuse) und Avifauna (Vögel).

Fledermäuse (Breitflügelfledermäuse) nutzten die Strukturen als Jagdhabitat. Wohnquartiere, auch innerhalb der Ruine, wurden bisher nicht gefunden. Planungsrelevante Vogelarten (z.B. Eulen) oder Hinweise, die auf Vorkommen hindeuten, konnten bislang ebenfalls nicht festgestellt werden.

Da bislang keine Quartiere oder Bruthabitate gefunden wurden und die Jagdhabitate mit der Planung nicht wesentlich verändert werden, wird von einer Erfüllung der Tatbestände gem. § 42 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

#### **4.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

### **5 Ver- und Entsorgung**

#### **5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird für das Plangebiet durch die Energieversorgung Enningerloh Telgte Ostbevern GmbH & Co. KG sichergestellt.

#### **5.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

- **Schmutzwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt durch einen neu zu legenden Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

- **Niederschlagswasser**

Da mit der Planung keine Veränderung der überbaubaren GRZ erfolgt, werden keine neuen Niederschlagswassermengen hervorgerufen. Anfallendes Niederschlagswasser wird daher entweder auf dem Grundstück versickert oder über einen neu zu legenden Anschluss in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet.

#### **5.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

### **6 Immissionsschutz**

Für das Plangebiet bestehen keine Immissionskonflikte, das betrifft Verkehrslärm, landwirtschaftliche Emissionen sowie Gewerbelärm. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein bereits bestehender Kinderspielplatz.

### **7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise**

#### **7.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Altlasten, Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu vermuten. Das gilt auch für Kampfmittelvorkommen.

#### **7.2 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.

## **8 Bodenordnung**

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

## **9 Flächenbilanz**

Fläche gesamt		2.000 qm
davon	vorher	nachher
Wohngebiet	0 qm	2.000 qm
Mischgebiet	2.000 qm	0 qm

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Juni 2009

Ostbevern,  
im Juni 2009



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

Jürgen Hoffstädt  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostbevern