

Bebauungsplan Nr. 33
„Gewerbegebiet Nord – Teil II“
3. Änderung und Erweiterung

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Änderungsanlass und Ziel	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.5	Derzeitige Situation und Planungsziel	4	
2	Städtebauliche Konzeption	4	
3	Änderungspunkte	4	
3.1	Art der baulichen Nutzung	4	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
4	Erschließung	5	
5	Belange von Natur und Freiraum	6	
6	Ver- und Entsorgung	7	
7	Immissionsschutz	7	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	7	
9	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	7	
10	Flächenbilanz	7	
11	Umweltbericht	7	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung, bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
11.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10	
11.4	Zusätzliche Angaben	10	
11.5	Zusammenfassung	11	

Anlage

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Tauschfläche
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 3. Änderung des BP Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“
- Plan 1: Bestand gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Plan 2: Zustand gem. den Festsetzungen der 3. Änderung der BP Nr. 33

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 26.01. und 16.03.2010 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Teil II“ gem. §§ 2-4 BauGB zu ändern (3. Änderung) und zu erweitern, um die im Rahmen der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sich abzeichnenden im Folgenden erläuterten Änderungsnotwendigkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 1,5 km nördlich des Ortskerns von Ostbevern gelegenen Änderungsbereiches betrifft mit ca. 6,8 ha den zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33, Teil II bis zur westlichen Plangebietsgrenze.

Lediglich der östliche Randbereich bleibt unverändert.

Einbezogen in den Änderungsplan wird als Erweiterungsbereich eine Fläche von ca. 0,7 ha aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „GE Nord – Teil I, da dieser durch die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte ebenfalls betroffen ist.

1.3 Änderungsanlass und Ziel

Nachdem sich im Rahmen der Vermarktung herausgestellt hat, in welcher Größenordnung sich die gewünschten Grundstücke bewegen, zeichnet sich ab, dass die bisher vorgesehene westliche (in Nord-Süd-Richtung verlaufende) Erschließungsstraße entfallen kann. Daraus ergibt sich eine Reihe von Einzel-Änderungspunkten, die im Folgenden erläutert werden.

Insbesondere ist mit dem Wegfall dieser Erschließungsstraße die Einbeziehung eines Bereiches aus dem südlichen Bebauungsplan GE-Nord Teil I begründet, um den Anschluss neu zu regeln. Auch in dem einzubeziehenden Bereich haben sich neue Grundstückszuschnitte ergeben, die berücksichtigt werden.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Da die Baugebietskategorie (Gewerbe- und Industriegebiet) beibehalten wird, bleibt die Darstellung des FNP (Gewerbliche Baufläche) unverändert. Allerdings wird auf Grund der Änderung der Abgrenzung der dargestellten Grünfläche eine Korrektur erforderlich. (41. Änderung). Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem FNP entwickelt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Die im Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 Teil II getroffenen Festsetzungen verlieren mit Rechtskraft des vorliegenden Änderungsplanes ihre Gültigkeit.

Für den aus dem Geltungsbereich Bebauungsplan GE-Nord - Teil I übernommenen Planbereich gelten nach Erlangen der Rechtskraft die neuen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

1.5 Derzeitige Situation und Planungsziel

Ein Teil des Änderungsbereiches ist heute noch baulich ungenutzt, jedoch ist die Grundstücksaufteilung mit Optionen für verschiedene Interessenten abgeschlossen. Im nördlichen Bereich ist ein Reiterhof entstanden.

Nordöstlich des Änderungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken realisiert. Ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches - sind östlich des Plangebietes Grundstücksoptionen vergeben bzw. bereits genutzt.

Wie erwähnt, basieren die im Folgenden erläuterten Änderungen auf dem Ergebnis der Grundstücksaufteilung nach Nutzerwünschen. Insofern kann von einer zügigen Umsetzung nach Rechtskraft des Änderungsplanes ausgegangen werden.

2 Städtebauliche Konzeption

Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption bleibt vom Grundsatz unverändert. Auf die Begründung zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird Bezug genommen, soweit die Ausführungen nicht durch die folgenden Erläuterungen überholt sind.

Mit der Reduzierung der Erschließungsanlage kann auf gewünschte größere Grundstückszuschnitte reagiert werden, ohne die Erschließungssituation zu verschlechtern.

Als langfristige Option bleibt auch für die östliche Erschließungsstraße die Anbindung nach Norden an eine mögliche Weiterführung der K 10 nach Osten offen, obwohl die Priorität der gewerblichen Entwicklung nach Abschluss der Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan GE Nord – Teil II künftig im nordwestlichen Bereich der Gemeinde im Zusammenhang mit einer geplanten Westtangente liegen soll.

3 Änderungspunkte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO und Indu-

striegebiet gem. § 9 Bau NVO mit den getroffenen Nutzungseinschränkung für sonstige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen (u.a. Ausschluss von Einzelhandel) bleibt unverändert.

Es verbleibt bei der Anwendung der Abstandsliste 1998 zur Gliederung der Betriebe und Anlagen gem. Abstandserlass zum Schutz der Wohnbebauung im Außenbereich westlich des Lengericher Damms.

Zusätzlich können im Gewerbegebiet, in dem die Abstandsklassen I-VI unzulässig sind, ausnahmsweise auch Betriebe der zwei niedrigeren Abstandsklassen zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

Die Grenze zwischen den unzulässigen Abstandsklassen I – V und I – IV wird geringfügig in Anlehnung an die geplanten konkreten Grundstücksgrenzen verschoben.

Änderungspunkt 1

3.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Baukörperhöhen / Grundflächenzahl**

Die festgesetzten Angaben bleiben unverändert.

- **Baugrenzen / Überbaubare Fläche**

Die Baugrenzen werden aufgrund der Reduzierung der Verkehrsfläche (Änderungspunkt 4) angepasst. Somit wird die überbaubare Fläche großzügig erweitert.

Änderungspunkt 2

Im Westen des Änderungsbereiches wird ein Pufferstreifen, der zwischen der dortigen Gehölzfestsetzung und dem Gewerbegebiet vorgesehen war, aufgrund von Nutzungsinteressen aufgehoben – die Baugrenze wird jedoch nicht erweitert, so dass die Entwicklung der Hecke nicht durch Gebäudeteile behindert wird.

Änderungspunkt 3

4 Erschließung

Mit Bezug auf Punkt 2 der Begründung werden für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungspunkt 4

- Die östliche Erschließungsstraße endet künftig in einem Wendehammer. Eine Weiterführung nach Norden wird jedoch offen gehalten.
- Die bisher geplante westliche Erschließungsstraße entfällt, bzw. wird reduziert und nur noch für die Erschließung der südlichen Grundstücke fortgesetzt – sie endet in einem Wendehammer.
- Der im südlich anschließenden Bebauungsplan GE Nord Teil I festgesetzte - vom Lengericher Daum abzweigende - Stichweg wird geringfügig nach Osten verlängert, um den vorhandenen Reitbetrieb - wie bisher - zu erschließen. Für den südlich des Weges bestehenden Anlieger wird jedoch ein Zu- und

Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine weitere Belastung der Zufahrt vom Lengericher Damm auszuschließen. Der bereits vorhandene Reitbetrieb kann diese Zufahrt nach Absprache mit dem Baulastträger noch nutzen.

5 Belange von Natur und Freiraum

Das Grünkonzept im rechtskräftigen Bebauungsplan stellte seinerzeit außer dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen die grüngestalterische Abgrenzung des Gewerbe- und Industriestandortes zum umgebenden Freiraum in den Vordergrund.

Mit den Änderungspunkten (Anpassung der Abstandsklassen, Erweiterung der Baugrenze, Verschiebung der Verkehrsfläche sowie Erweiterung der südlichen Baugrenze) werden im Wesentlichen keine Wirkungen auf das Grünkonzept vorbereitet.

Im Süden und im Westen werden jedoch kleinflächig Grünstrukturen bzw. Pufferstreifen zwischen der gewerblichen Nutzung und den vorhandenen Grünstrukturen durch gewerbliche Nutzung bzw. durch Verkehrsfläche überplant. Die übrigen Flächen mit Maßnahmen, die das o.g. Grünkonzept erfüllen, sind von den Änderungen nicht betroffen (vgl. Umweltbericht).

5.1 Artenschutz

Da mit der Änderung lediglich kleinflächig Gehölzflächen bzw. noch nicht umgesetzte Gehölzbereiche und Pufferstreifen in Anspruch genommen werden, werden –unter Berücksichtigung, dass Gehölze gem. § 39 BNatSchG nicht in der Zeit zwischen dem 01.03 und 30.09. gefällt werden dürfen, die Belange des Artenschutzes beachtet. Es werden somit keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Überplanung der Gehölzfläche und des Pufferstreifens wird kleinflächig ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet – bzw. durch die Reduzierung der Verkehrsfläche der derzeit rechtskräftige Eingriff gemindert.

Da mit dem Übertrag der „Tauschfläche“ von 0,7 ha aus Teil I in Teil II des Bebauungsplanes auch ein Defizit von rund 400 Biotopwertpunkten dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen ist, ist mit der Änderung insgesamt ein Biotopwertdefizit von 420 Biotopwertpunkten auszugleichen.

Dieser Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“.

6 Ver- und Entsorgung

Die Vorgaben für die Ver- und Entsorgung bleiben unverändert. Die technische Infrastruktur wird bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

7 Immissionsschutz

Mit der unter Pkt. 3 erläuterten Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes in Abstandsklassen nach Störgraden wird der Immissionsschutz für die im Außenbereich liegende Wohnnutzung weiterhin sichergestellt.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Belange sind nicht betroffen, (u.a. Denkmalschutz, Altlasten).

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Wie unter Pkt. 1.3 erwähnt, sind auch für noch ungenutzte Grundstücke bereits Optionen vergeben.

Die vorliegenden Änderungen reagieren somit auf die konkrete Umsetzung.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	6,16 ha	–	100 %
davon:			
– Industriegebiet	2,34 ha	–	38,0 %
– Gewerbegebiet	2,84 ha	–	46,0 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,49 ha	–	8,0 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,14 ha	–	2,0 %
– Grünfläche	0,35 ha	–	6,0 %

11 Umweltbericht

Gem. §§ 2 (4) ist im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord - Teil II eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammenfassend darzustellen.

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

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungspunkte in den Bebauungsplan aufgenommen, um auf gewünschte veränderte Flächenzuschnitte zu reagieren:

- Anpassung der Grenze zwischen den Abstandsklassen in Anlehnung an die geplanten konkreten Grundstücksgrenzen
- Integration einer südlichen 0,7 ha großen Fläche aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 Teil I mit Anpassung der Verkehrsfläche und der festgesetzten Gehölzflächen / Flächen für Maßnahmen.
- Veränderung / Reduzierung der im Zentrum des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Erschließungsanlage
- Rücknahme einer festgesetzten Gehölzfläche mit angrenzendem Pufferstreifen zugunsten der Verkehrsfläche im Süden und Reduzierung eines Pufferstreifens zwischen Hecke und Gewerbe zugunsten gewerblicher Nutzung im Westen.

• Umweltschutzziele

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

Die Fläche liegt außerhalb eines Landschaftsplanbereiches.

Tabelle 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.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz 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. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden 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.

Umweltschutzziele	
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes 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.
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 Landschaftsgesetz 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.

11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung, bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands
Ein Teil des Änderungsbereiches ist heute noch baulich ungenutzt und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im nördlichen Bereich ist ein Reiterhof mit Reithalle, Reitplatz und Grünländern entstanden. Weitere Bereiche befinden sich derzeit in der Umstrukturierung für gewerbliche Nutzungen. Nordöstlich des Änderungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken realisiert. Die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzstrukturen bilden nach Norden eine wirksame Eingrünung und im Westen und Süden (Ergänzungsfläche) eine wirksame Durchgrünung des Gewerbestandortes. Die im Westen außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Wohnnutzung mit umgebenden Freiflächen und üppiger Eingrünung bleibt ebenso wie das östlich angrenzende Rückhaltebecken / Gewerbegebiet von den Änderungspunkten unberührt. Die Biotopstrukturen, die von der Änderung betroffen sind, sind im Süden ein heterogener Bestand aus Eichen, Ebereschen, Holunder, Pappeln und Brombeere. Der dort angrenzende Pufferstreifen wird ackerbaulich genutzt. Im Westen wird ein Pufferstreifen überplant, der bis vor kurzem der ackerbaulichen Nutzung genutzt unterlag und nun als Offenbodenbereich dem Reiterhof als Zuwegung zur Weide / Reitplatz dient.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung
Mit der geringfügigen Verschiebung der Nutzungsgrenzen wird der Schutz des Menschen vor Immissionen weiterhin gewährleistet. Durch die veränderte Straßenführung wird zunächst der Anteil an versiegelter Fläche von 100 % Versiegelung (Straße) auf 80% Versiegelung (Gewerbe) geringfügig reduziert. Mit der Überplanung von Gehölzflächen und Pufferstreifen erfolgt jedoch auch eine zusätzliche Inanspruchnahme der Schutzgüter. Die Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe und des heterogenen Bestands jedoch nicht als erheblich einzustufen, sofern die Belange des Artenschutzes beachtet werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen wird. Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist § 39 BNatSchG zu beachten. Dieser untersagt das Abschneiden oder Beseitigen von Gehölzen während der Brutzeit vom 01.03 – 30.09.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wie bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgezeigt, ist grundsätzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Fläche eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und planungsrechtlich zulässig. Die in der Örtlichkeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist als Übergangsnutzung zu verstehen und wird in dem Moment aufgegeben, in dem die gewerbliche Entwicklung weitergeführt wird.

Auch bei Nicht-Durchführung der Änderungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch gewerbliche Nutzung geprägt. Die mit der Änderung überplanten Gehölze und Pufferbereiche bleiben zwar erhalten, unterliegen jedoch auch den künftigen gewerblichen Einflüssen.

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

Die Nutzung **erneuerbarer Energien** und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren auf der Ebene der Genehmigungsplanung vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

Eingriffsregelung: Durch die Änderungen, insbesondere die Überplanung der Grünstrukturen wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, das insgesamt auszugleichende Biotopwertdefizit beträgt 420 Biotopwertpunkte. Das Biotopwertdefizit wird im Ausgleichsflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ ausgeglichen.

Auswirkungen auf das **Naturschutzgebiet** „WAF 003 - NSG Feuchtwiesen bei Ostbevern“ aufgrund der Entfernung von über 800 m ausgeschlossen werden können.

Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Änderung sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden,

- da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- da der Immissionsschutz der zu beachtenden Wohnnutzungen gewahrt bleibt,
- sofern die Belange des Artenschutzes beachtet werden, d.h. in der Zeit vom 01.03 bis 30.03 keine Gehölze abgeschnitten oder beseitigt werden.

11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Fläche ist vor dem Hintergrund der bereits vor Jahren getroffenen Entscheidung der Weiterentwicklung der Ortslage Ostbevern zu sehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten z.B. eine veränderte Verkehrsführung, durch die die Gehölze im Süden unberührt bleiben, ist aufgrund von bestehenden / geplanten Grundstücksaufteilungen nicht möglich.

11.4 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Weitere technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prü-

fungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB und Anpassungen / Änderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

11.5 Zusammenfassung

Mit der Anpassung der bestehenden bzw. kurzfristig geplanten Nutzungen sollen durch verschiedene Änderungen die Flächen für die gewerbliche Nutzung der bedarfsorientierten Entwicklung durch folgende Änderungen angepasst werden:

- Anpassung der Baugrenze zwischen den Abstandsklassen in Anlehnung an die geplanten konkreten Grundstücksgrenzen
- Integration einer südlichen 0,7 ha großen Fläche aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 Teil I mit Anpassung der Verkehrsfläche und der festgesetzten Gehölzflächen / Flächen für Maßnahmen.
- Veränderung / Reduzierung der im Zentrum des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Erschließungsanlage
- Rücknahme einer festgesetzten Gehölzfläche mit angrenzendem Pufferstreifen zugunsten der Verkehrsfläche im Süden und Reduzierung eines Pufferstreifens zwischen Hecke und Gewerbe zugunsten gewerblicher Nutzung im Westen.

Mit der geringfügigen Verschiebung der Baugrenzen und somit der zulässigen gewerblichen Betriebe werden die Belange des Menschen zum Schutz vor Immissionen weiterhin wahrgenommen und eingehalten.

Durch die veränderte Straßenführung erfolgt eine Verschiebung des Versiegelungsgrades (Straße 100% > Gewerbegebiet 80%) und kleinflächig die Überplanung von Gehölzflächen mit Pufferstreifen im Süden und Westen.

Die dadurch vorbereitete Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Biototypen / Flora / Fauna ist aufgrund der geringen Größe und des heterogenen Bestands jedoch nicht als erheblich einzustufen – sofern beachtet wird, dass Abschneiden oder Beseitigen von Gehölzen während der Brutzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) untersagt sind. Unter Berücksichtigung des § 39 BNatSchG sind die artenschutzrechtlichen Belange beachtet und mit der Änderung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG hervorgerufen.

Durch die Integration der 0,7 ha großen Fläche ist auch das Biotopwertdefizit, das seinerzeit durch die Planung in diesem Gebiet ausge-

löst wurde aus dem Teil I in den Teil II zu schieben. Das im Anhang zur Begründung ermittelte Biotopwertdefizit beträgt 420 Biotopwertpunkte. Der Großteil des Eingriffs (400 Punkte) wird durch den Übertrag der „Tauschfläche“ bewirkt.

Das Biotopwertdefizit wird im Ausgleichsflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ ausgeglichen.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Änderung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht, da sich die Änderungspunkte konkret auf die Nutzungen im Vorhabenbereich beziehen. Maßnahmen zum Monitoring sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

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

Nach Ausgleich des Eingriffs werden mit der 3. Änderung und Erweiterung – vorbehaltlich der Ergebnisse aus der Artenuntersuchung – keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im 10.05.2010

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

• **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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 dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt.

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

– **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Tauschfläche**

Mit dem Übertrag der Fläche von rund 0,7 ha aus dem südlichen Teil I des Bebauungsplanes in den nördlichen Teil II ist neben dem Übertrag der Flächengröße auch der Biotopwert in den nördlichen Teil zu übertragen. Dieser wird nachfolgend basierend auf den Ursprungszustand und den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt.

Tabelle Nr. 1: Bestand Tauschfläche (Stand 2000)

Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
		Acker	3.560,0	0,3	1.068,0
		Wald aus Eichen, Kiefern, Buchen und Birken (im Westen)	2.200,0	2,0	4.400,0
		Gehölzstreifen zwischen zwei Äckern (im Süden)	1.300,0	2,0	2.600,0
Summe G1			7.060,0		8.068,0

Tabelle Nr. 2: Zustand Tauschfläche gem. den Festsetzungen BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil I

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biotoptyp	7055	Bewertungsparameter		
				Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (GRZ 0,8)				6.490,0		7.667,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung	1.410,0	0,0	0,0	
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet	350,0	0,3	105,0	
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	1.460,0	0,7	1.022,0	
9		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen/ Süden (Tauschfläche)	1.760,0	2,0	3.520,0	
11		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Süden	1.510,0	2,0	3.020,0	
Verkehrsfläche				570,0		0,0
5		Versiegelte Fläche	570,0	0,0	0,0	
Summe G2				7.060,0		7.667,0

Tabelle Nr. 3: Bilanz Tauschfläche BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord

D1 (in Punkten/qm) = G2 - G1	7.667,0	-	8.068,0	=	-401,0
Biotopwertdifferenz	-401 Biotopwertpunkte				

Mit der Planung entstand seinerzeit ein Defizit von 401 Biotopwertpunkten. Diese sind aus dem Biotopwertdefizit des Bebauungsplans Teil I abzuziehen und dem nördlichen Teil zuzuschlagen.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 3. Änderung des BP Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“

Als Grundlage für den Ausgangszustand sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Nord Teil I und Teil II anzusetzen.

Tabelle Nr. 4: Ausgangszustand gem. rechtskräftiger BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil I (teilw.) und II (teilw.)

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (GRZ 0,8)			54.710,0		9.289,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung	41.770,0	0,0	0,0
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet	4.330,0	0,3	1.299,0
3		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen	1.530,0	0,7	1.071,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	4.580,0	0,7	3.206,0
9		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Südwesten und Süden (Tauschfläche)	990,0	0,7	693,0
10		Erhalt der Gehölze im Süden (Tauschfläche)	1.510,0	2,0	3.020,0
Verkehrsfläche			5.610,0		0,0
5		Versiegelte Fläche	5.610,0	0,0	0,0
Fläche für die Wasserwirtschaft			1.320,0		2.640,0
6		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Norden	1.320,0	2,0	2.640,0
Summe G3			61.640,0		11.929,0

(Die Fläche 8 bezeichnet die östliche Eingrünung, die nicht Teil der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist)

Tabelle Nr. 5: Zustand gem. den Festsetzungen BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil II, 3. Änderung

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet			51.810,0		4.744,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung (80%)	41.450,0	0,0	0,0
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet (20%)	6.270,0	0,3	1.881,0
3		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen	1.400,0	0,7	980,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	2.690,0	0,7	1.883,0
Verkehrsfläche			4.970,0		84,0
5		Versiegelte Fläche	4.760,0	0,0	0,0
6		Gehölzanpflanzung	210,0	0,4	84,0
Fläche für die Wasserwirtschaft			1.380,0		2.760,0
7		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Norden	1.380,0	2,0	2.760,0
Öffentliche und private Grünfläche			3.480,0		4.321,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zum Gehölzerhalt	2.030,0	0,7	1.421,0
10		Erhalt der Gehölze im Süden	1.450,0	2,0	2.900,0
Summe G4			61.640,0		11.909,0

Tabelle Nr. 6: Bilanz BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil II

D2 (in Punkten/qm) = G4 - G3	11.909,0	-	11.929,0	=	-20,0
Biotopwertdifferenz	-20		Biotopwertpunkte		

Tabelle Nr. 7: Gesamt-Biotopwertdifferenz

D2 (in Punkten/qm) = Tauschfläche - D2	-401,0		-20,0	=	-421,0
Biotopwertdifferenz	-421		Biotopwertpunkte		

Zusammen mit dem Biotopwertübertrag aus der Tauschfläche ergibt sich ein ausgleichendes Biotopwertdefizit von -421 Biotopwertpunkten.