

**Flächennutzungsplan** Begründung  
**»30. Änderung«** – Entwurf –

STAND: FEBRUAR 2007

Gemeinde Ostbevern

<b>1. Allgemeine Vorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1 Änderungsbeschluss	3	
1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass	3	
1.3 Planungsrechtliche Vorgaben	3	
<b>2. Änderungspunkt</b>	<b>4</b>	
<b>3. Sonstige Belange</b>	<b>4</b>	
3.1 Erschließung und ruhender Verkehr	4	
3.2 Immissionsschutz	4	
3.3 Natur und Freiraum	4	
<b>4. Umweltbericht</b>	<b>4</b>	
4.1 Umweltschutzziele	5	
4.2 Beschreibung des Vorhabens	5	
4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	6	
4.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	6	
4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	6	
4.6 Zusätzliche Angaben	7	
4.7 Zusammenfassung	7	
<b>5. Sonstige Belange</b>	<b>8</b>	
<b>6. Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>	

#### **Anhang**

- Derzeitiger Umweltzustand unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

## **1. Allgemeine Vorgaben**

### **1.1 Änderungsbeschluss**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.11.2006 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-7 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“ zu ändern.

Landesplanerische Belange sind durch die im folgenden erläuterte Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

Der Bereich liegt laut Darstellung im Regionalplan „Münsterland“ im „Allgemeinen Siedlungsbereich“.

Die landesplanerische Abstimmung erfolgt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens.

### **1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche nordwestlich der K 34 im Nordosten der Ortslage Ostbevern am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanbereiches „Loheide“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ hat für das noch unbebaute Änderungsgrundstück bereits die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers aufgrund der optimalen Lage zu neuen Wohngebieten mit guter Erschließung von der K 34 und gleichzeitiger Nutzung des nicht unterbaubaren Schutzbereiches einer 30 kV-Freileitung für Stellplatzflächen offen gehalten.

Das konkret vorgesehene Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittel-SB-Marktes (Discounter) erfordert jedoch die im folgenden begründete Änderung des Flächennutzungsplanes und des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern und ebenso der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ zeigen für den Änderungsbereich noch die Darstellung „Wohnbaufläche“ bzw. die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

Da der konkret vorgesehene Lebensmittel-SB-Markt zwar hinsichtlich seiner Größenordnung (unter 800 qm Verkaufsfläche), jedoch nicht als Discounter in der dargestellten Wohnbaufläche bzw. im Allgemeinen Wohngebiet im Sinne eines Nahversorgers zulässig ist, wird die Darstel-

lung als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO im Flächennutzungsplan bzw. als Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“.

## **2. Änderungspunkt**

### **• Änderung von „Wohnbaufläche“ in „Mischgebiet“**

Abgesehen von der für ein Mischgebiet günstigen Lage an der K 34 hinsichtlich der Lebensmittel-SB-Markt-Nutzung ist auch eine sonstige wohnverträgliche Mischgebietenutzung im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Umspannwerk, für das eine teilweise mögliche Umnutzung diskutiert wird, städtebaulich sinnvoll.

Die sonst zulässigen Nutzungen im Mischgebiet werden auf der Ebene des Bebauungsplans hinsichtlich ihrer Wohnverträglichkeit geprüft und gegebenenfalls ausgeschlossen.

## **3. Sonstige Belange**

### **3.1 Erschließung und ruhender Verkehr**

Der Änderungsbereich wird ausschließlich von der K 34 (Lienener Damm) erschlossen.

Das Stellplatzangebot kann ausreichend auf dem Grundstück sichergestellt werden. Für den Lebensmittel-SB-Markt werden 100 Stellplätze geplant, die unter dem Schutzbereich der 30 kV-Leitung angeordnet werden sollen.

### **3.2 Immissionsschutz**

Die mögliche Immissionsbelastung für die im Westen angrenzende und im Norden ggf. mögliche Wohnnutzung durch das konkrete Lebensmittel-SB-Markt-Projekt wurde gutachterlich untersucht\*. Als Ergebnis werden im Bebauungsplan entsprechende Schutzmaßnahmen vorgesehen.

### **3.3 Natur und Freiraum**

Die Flächen im Änderungsbereich sind von nachrangiger ökologischer Wertigkeit, unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen nicht vor.

Entsprechend dem derzeit bereits bestehenden Planungsrecht erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für einen eventuell erforderlich werdenden externen Ausgleichsbedarf stehen Flächen im Öko-Pool der Gemeinde zur Verfügung:

\* Zech Ingenieurgesellschaft:  
Schalltechnischer Bericht über  
die Gewerbelärmsituation durch  
den geplanten SB-Markt am  
Lienener Damm in Ostbevern.  
Lingen, 08.12.2006

#### 4. Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

##### 4.1 Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	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. Der Regionalplan stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.
<b>Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz</b>	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.
<b>Boden und Wasser</b>	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. Der Regionalplan stellt großräumig den Landschaftsraum bei Ostbevern als „Bereiche zum Schutz der Gewässer“ dar.
<b>Luft und Klima</b>	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.
<b>Landschaftsbild</b>	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.
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	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.

##### 4.2 Beschreibung des Vorhabens

Anlass und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung sind bereits in Pkt. 1.2 und 2 der Begründung aufgeführt. Im wesentlichen handelt sich um die Änderung der Darstellung einer ca. 6 ha großen „Wohnbaufläche“ in eine „Gemischte Baufläche – Mischgebiet“ im nordöstlichen Ortseingangsbereich von Ostbevern. Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes geschaffen werden.

#### **4.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der Bodenschutzklausel wird mit der beabsichtigten Nachnutzung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich nutzbare Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und der europäischen Vogelschutzgebiete sind von den Darstellungen ebenfalls nicht betroffen, da diese in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden sind.

#### **4.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- es sich um die Umnutzung einer bereits baulich nutzbaren Fläche handelt,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- auf der neu dargestellten Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden bzw. der Immissionsschutz auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird und
- keine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Änderungsbereich betrifft eine bisher unbebaute, allseitig von baulicher Nutzung umgebene Restfläche, die aufgrund ihrer Standortgunst an der K 34 bei der Entwicklung des Wohngebiets „Loheide“ bereits für eine Nahversorgungseinrichtung vorgehalten wurde. Eine Nutzung durch andere wohnverträgliche Mischgebietseinrichtungen wäre ebenfalls in dieser Situation denkbar.

In der Abwägung mit der Ansiedlung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung und der Aufgabe einer unbebauten Fläche bestehen somit keine anderweitigen sinnvollen räumlichen oder funktionalen Planungsmöglichkeiten.

#### **4.6 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Welche Überwachungsmaßnahmen gem. § 4c BauGB (Monitoring) im Änderungsbereich erforderlich werden, muss auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

#### **4.7 Zusammenfassung**

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostbevern beinhaltet die Änderung einer „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche“. Anlass ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Markts.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden weitgehend beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit bestehen bleiben. Dies bedeutet die Ansiedlung von Wohnnutzung, aber auch sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (u.a. auch eines Lebensmittelmarkts).
- Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen für die Gemischte Baufläche aufgrund der in diesen Bereichen bereits möglichen

Siedlungsentwicklung und der städtebaulich sinnvollen Ergänzung nicht.

- Eingriffe i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes werden mit den Änderungen aufgrund der Erhöhung der maximal möglichen Flächenversiegelung vorbereitet. Der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Gemeinde Ostbevern stehen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf dieser Planungsebene nicht erforderlich. Unbenommen ist jedoch die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Insgesamt werden mit den beabsichtigten Änderungspunkten – unter Berücksichtigung der Festlegung von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

#### **5. Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die bei der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen wären, sind erkennbar nicht betroffen.

#### **6. Verfahrensvermerk**

Mit der Erlangung der Wirksamkeit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verliert die derzeitige Darstellung für den Änderungsbereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Februar 2007

Ostbevern, im Februar 2007

WOLTERS PARTNER  
Architekten und Stadtplaner  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister  
(Jürgen Hoffstädt)

**Anhang**

<b>Derzeitiger Umweltzustand unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts</b>	
<b>Prüfungsinhalte</b>	<b>Fläche</b>
	<b>Änderungsbereich und Umfeld</b>
<b>Mensch</b>	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Wohnbaufläche dargestellt mit entsprechend dominierender Wohnfunktion, aber auch Ansiedlungsmöglichkeit von sonstigen zulässigen Nutzungen (u.a. auch Lebensmittelmarkt). Mit den umliegenden Wohnbauflächen besteht ein entsprechender Immissionsschutzanspruch.
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop-schutz</b>	Entsprechend der Ausweisung als Wohnbaufläche ist mit Biotopstrukturen des Siedlungsbereichs (überwiegend Gartenflächen) und somit ubiquitären Arten zu rechnen. Geschützte Arten sind nicht zu vermuten.
<b>Boden</b>	Das bestehende Planungsrecht lässt Veränderungen des Bodens und Flächenversiegelungen in der Intensität eines Wohngebiets bereits zu.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Veränderungen der Grundwasser-verhältnisse sind bereits derzeit analog mit den Veränderungen der Bodenverhältnisse möglich.
<b>Luft und Klima</b>	Das vorhandene Lokalklima und die Luftqualität sind durch die allgemeine Lage der Ortslage in der umgebenden freien Landschaft geprägt. Auf mikroklimatischer Ebene besteht ein Klima des Siedlungsbereichs.
<b>Landschaft</b>	Die Fläche ist Teil des Siedlungsgefüges der Ortslage Ostbevern, entsprechend nimmt hier das Land-schaftsbild eine untergeordnete Bedeutung ein.
<b>Biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt ist gemäß der planungsrechtlichen Nutzungsmöglichkeiten als insgesamt ge-ring einzuschätzen.
<b>Kulturgüter und son-stige Sachgüter</b>	Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.
<b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgü-tern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.

#### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

##### Bei Durchführung der Planung

Der Immissionsschutz hinsichtlich der angrenzenden wohnbaulichen Nutzungen wird durch erforderliche Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewahrt, so dass keine zusätzlichen bzw. zukünftigen Belastungen für den **Mensch** vorbereitet werden. Die Erholungsfunktionen sind ebenfalls nicht betroffen.

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ein als nachrangig zu bewertende Lebensraum für **Tier und Pflanze** beansprucht. Der **Arten- und Biotopschutz** und die **biologische Vielfalt** sind entsprechend der vorliegenden Biotoptypen in untergeordnetem Maße betroffen.

Erhebliche Eingriffe in den **Boden- und Grundwasserhaushalt**, die über das derzeit planungsrechtlich bereits mögliche Maß hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden.

Mit der Planänderung sind keine erheblichen Änderungen der Verhältnisse von **Luft und Klima** verbunden.

Das **Landschaftsbild** ist aufgrund der im Umfeld bereits bestehenden Siedlungsstrukturen ebenfalls nicht nachteilig betroffen.

Da in den Änderungsbereichen keine **Kulturgüter und sonstigen Sachgüter** vorliegen, sind diese nicht betroffen.

Nennenswerte **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima, Biotoptypen und Mensch) hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.

Insgesamt werden mit der Änderung keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet.

##### Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit bestehen bleiben. Dies bedeutet die Ansiedlung von Wohnnutzung, aber auch sonstigen im Wohnsiedlungsbereich zulässigen Nutzungen (u.a. auch eines Lebensmittelmarkts).

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Eingriffsintensität bzw. von schädlichen Umweltauswirkungen sind auf dieser Planungsebene nicht erforderlich. Der Schutz der bestehenden Wohnbebauung vor Immissionen wird in der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

Für ein verbleibendes Ausgleichsdefizit i.S.d. Eingriffsregelung stehen der Gemeinde Flächen im Öko-Pool „Halstenbeck“ zur Verfügung.