

**Bebauungsplan Nr. 52.2 Begründung**  
**„Grevener Damm Süd“ – Entwurf –**

---

April 2015

Gemeinde Ostbevern

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	6	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>9</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10	
3.2.3	Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien	11	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	12	
4.2	Internes Erschließungsnetz	12	
4.3	Ruhender Verkehr	13	
4.4	Rad- und Fußwegenetz	13	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	14	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	14	
5.2	Grünfestsetzungen	14	
5.3	Eingriffsregelung	14	
5.4	NATURA 2000 / Artenschutz	15	
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	18	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	18	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>19</b>	
6.1	Strom- und Wasserversorgung	19	
6.2	Abwasserbeseitigung	19	
6.3	Abfallbeseitigung	19	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>20</b>	
<b>8</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>22</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>23</b>	
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>23</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>23</b>	

<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>24</b>
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	24
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	26
12.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
12.4	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	30
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
12.6	Zusätzliche Angaben	31
12.7	Zusammenfassung	31

### **Anhang**

- Anhang 1 Bestandsplan
- Anhang 2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Anhang 3 Protokoll einer Artenschutzprüfung

### **Gutachten**

- Dense & Lorenz GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Fledermäuse, Osnabrück, Dezember 2013.
- Schwartze: Faunistisches Fachgutachten Avifauna, Amphibien & Reptilien, Warendorf, Oktober 2013.
- nts Ingenieurgesellschaft mbH: Lärmtechnische Untersuchung für den Vorentwurf zum B-Plan Nr. 52 „Grevener Damm Süd“, Münster, Dezember 2014.
- Kötter Consulting Engineers: Ermittlung und Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen Betonwarenfabrik Holtkemper, Bebauungsplan Nr. 52.1 in Ostbevern, Rheine, Oktober 2014 als Ergänzung der Gutachten vom 11.09.2012 und 29.08.2008 und April 2015
- Richters & Hüls: Berechnung der Geruchsimmissionssituation für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets südlich des Grevener Damms in Ostbevern, Ahaus, Dezember 2014

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 05.11.2014 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich am westlichen Rand der Ortslage Ostbevern den Bebauungsplan Nr. 52.2 „Grevener Damm Süd“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere bauliche Nutzung südlich des Grevener Damms zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 8,5 ha erfasst die Grundstücke 82 (tlw.), 85, 86, 96, 168 und 288 (tlw.) der Flur 30 in der Gemarkung Ostbevern und wird begrenzt:

- im Norden durch die vorhandenen südlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen Grevener Damm 43 - 63 bzw. die Straße Grevener Damm,
- im Süden durch eine Parallele zum Grevener Damm in einer Tiefe von etwa 330 m,
- im Osten in etwa durch die südliche Verlängerung der Grenze zwischen den nördlich angrenzenden Parzellen 80 und 81,
- im Westen durch die östliche Grenze des Bebauungsplans Nr. 50 „Westliche Entlastungsstraße“ – I. Bauabschnitt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

Planungsanlass ist die bestehende große Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet. Die Gemeinde Ostbevern verfügt zurzeit in den bestehenden Wohngebieten kaum noch über Flächen, die veräußert werden können. Anlass für die vorliegende Bebauungsaufstellung ist der weiterhin bestehende dringende Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets Ostbevern und insbesondere in der Ortslage Ostbevern Dorf.

Grundlage der nunmehr angestrebten Wohnbauentwicklung bildet die städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahre 2006. Diese sah eine Wohnbaulandentwicklung in den Bereichen Kohkamp I, Kohkamp II und Grevener Damm Süd vor.

Nachdem die Entwicklung des Baugebietes Kohkamp I bis auf weiteres aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgestellt werden musste, hat die Gemeinde Ostbevern in den Jahren 2010 bis 2014 das Baugebiet Kohkamp II mit ca. 90 Bauplätzen planungsrechtlich entwickelt und realisiert. Mittlerweile sind sämtliche Grundstücke (incl. der in privater Hand befindlichen Grundstücke) im Baugebiet Kohkamp II veräußert worden.

Aufgrund der weiterhin anhaltenden großen Nachfrage besteht seitens der Gemeinde Ostbevern enormer Handlungsbedarf. Aktuell umfasst die Bewerberliste für Baugrundstücke 95 Interessenten, ohne dass seitens der Gemeinde Ostbevern Baugrundstücke angeboten werden könnten. Auch nach Einstufung der NRW-Bank besteht in Ostbevern erhöhter Bedarf an Mietwohnungen. Aktuell sind rund 25 Interessenten zusätzlich für den Bau von Mietsobjekten bekannt.

Die Aktivierung von Flächen im Innenbereich von Ostbevern, insbesondere in älteren Baugebieten, wurde hinsichtlich möglicher zusätzlicher baulicher Entwicklungen untersucht. Aktuell kommen nach eingehender Prüfung und Rücksprache mit den Grundstückseigentümern maximal einzelne wenige Grundstücke in Betracht. Ferner wurde auch die Umwandlung von Spielplatzflächen in Wohnbauland geprüft ohne dass sich weiteres Potenzial daraus ergeben hätte.

Die Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher alleine nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Ostbevern vollständig zu decken.

Ziel ist es daher aufgrund der geschilderten Nachfragesituation die Bebauung entlang des Grevener Damms weiter in südliche Richtung zu ergänzen. Im Jahr 2012 wurde bereits der I. Bauabschnitt des Baugebietes für den Neubau eines Kindergartens sowie mehrerer Wohngebäude entlang des Grevener Damms entwickelt.

Das städtebauliche Konzept sieht nunmehr in Weiterentwicklung des am 10.04.2014 vom Rat der Gemeinde Ostbevern beschlossenen „Rahmenplan Nord“ vor, die Flächen im Plangebiet insgesamt einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt dabei durch zwei Anbindungen an den Grevener Damm. Voraussetzung für diese Entwicklung ist dabei der zwischenzeitlich erfolgt gutachterliche Nachweis, dass mit dieser baulichen Entwicklung keine Immissionskonflikte mit den im Umfeld des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben und dem südlich des Grevener Damms gelegenen Gewerbebetrieb verbunden sind.

Innerhalb des Plangebietes ist entsprechend der derzeitigen Nachfrage die Entwicklung von Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser und in untergeordnetem Maße auch Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das rund 8,5 ha große Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich. Die Flächen werden heute in erster Linie agrarisch genutzt (Acker).

Den nördlichen Rand des Plangebietes bilden die Bauflächen entlang des Grevener Damms. Neben Wohngebäuden findet sich hier auch ein produzierender Gewerbebetrieb (Betonwerk).

Den westlichen Rand des Plangebietes bildet der Nordring / westliche Entlastungsstraße.

Das Umfeld westlich des Nordrings zeigt heute eine am Siedlungsrand gelegene, münsterland-typische landwirtschaftliche Struktur mit Acker und Grünland, strukturiert von Feldgehölzen, Hecken und kleineren Waldflächen. Östlich des Plangebietes markieren Waldflächen den heutigen Siedlungsrand. Südlich des Plangebietes findet sich darüber hinaus eine Hofstelle.

Zur detaillierten Beschreibung des derzeitigen ökologischen Zustandes im Plangebiet wird auf den Umweltbericht (vgl. Pkt. 12) verwiesen.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt für die Flächen im Plangebiet in einer Tiefe von ca. 100 m südlich des Grevener Damms „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die darüber hinausgehenden Flächen im Plangebiet sind im Regionalplan als „Freiraum“ dargestellt.

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher auch eine Änderung des Regionalplans vorbereitet, die vor dem Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird.

### **• Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet bisher insgesamt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Der vom Rat der Gemeinde beschlossene „Rahmenplan Nord“\* (Stand April 2014) zeigt eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung südlich des Grevener Damms in einer Tiefe von ca. 200 m.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Immissionsabstände zu bestehenden Gewerbebetrieben und landwirtschaftlichen Hofstellen kann nunmehr eine größere Ausdehnung der geplanten Wohnbauflächen in südlicher Richtung vorgenommen werden, während im Osten eine größere Freiraumzone von Bebauung freigehalten wird.

Mit der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Einbeziehung des Plangebietes in die Wohnbauflächendarstellung entsprechend dem oben erläuterten Planungsziel.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

\* Wolters Partner: Rahmenplan Nord, Coesfeld, Feb. 2007 / Anpassung April 2014

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Im Norden grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52.1 „Grevener Damm Süd“ an das Plangebiet. Nördlich des Grevener Damms besteht zudem der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 44 „Arenwiese“, Teilbereich II und III.

- **Landschaftsplan, Biotopkataster und NATURA 2000**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplans „Ostbevern“, der am 28. August 2011 in Kraft getreten ist. Im östlichen Bereich („Landschaftsraum zwischen Aa/ Elting-Mühlenbach und Bever“) ist als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ festgesetzt. Im westlichen Teil bestehen ebenfalls Vorgaben für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Teilfläche ist als „Wohnbauflächenerweiterung im Norden und Westen Ostbeverns“ festgesetzt und dient der „temporären Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung.“

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für das Plangebiet und die 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. 4,5 km.

Rund 600 m nördlich befindet sich das Naturschutzgebiet „Grünland/ Gehölzkomplex bei Ostbevern“ (WAF-003). Schutzziel ist die Erhaltung und Entwicklung einer strukturreichen Parklandschaft mit Gehölzbeständen, die Wiederherstellung von Nass- und Feuchtgrünland u.a. als Brutgebiet für den Kiebitz und als Lebensraum für z.T. geschützte Tier- und Pflanzenarten sowie der Schutz eines offenen, zusammenhängenden Grünlandkomplexes.

Außerhalb des Plangebietes liegt die den „Nordring“ begleitende Eichenallee, die im Alleen-Kataster des LANUV aufgeführt (AI-WAF-0105) ist. Der ehemalige südliche Teil wurde im Zuge von Straßenarbeiten für die westliche Entlastungsstraße in 2013 gerodet; die Nachpflanzung einer Allee ist geplant bzw. durchgeführt worden.

## **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 Grün- und Freiraumstruktur sowie
- Schaffung von Voraussetzungen für ökologisches Bauen.

Die Grundstruktur ergibt sich aus der vorgesehenen Erschließung über den Grevener Damm von Norden (s. Pkt. 4.1). Die westlich tangierende Entlastungsstraße „Nordring“ bleibt ohne Zufahrt in das Plangebiet.

Das neue Wohngebiet mit ca. 110 Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser sowie 12 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser erhält zwei Zufahrten vom Grevener Damm. Die interne Erschließung des Gebietes erfolgt über verschiedene Erschließungsschleifen, so dass auf flächenintensive Wendeanlagen weitestgehend verzichtet werden kann. Lediglich im Westen zweigen einige kurze Stichwege von dem Haupterschließungsring ab. Platzartige Erweiterungen an verschiedenen Stellen im Plangebiet ermöglichen die Unterbringung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum. Durch diese platzartigen Erweiterungen und Versätze im Straßenverlauf werden Sequenzen im Straßenraum gebildet, die zur Entschleunigung des Verkehrs und zur Orientierung innerhalb des Wohngebietes beitragen.

Mit einer durchschnittlichen Grundstückstiefe von 25 bis 30 m besteht eine große Flexibilität für die spätere Grundstücksaufteilung und -vermarktung.

Das Plangebiet soll zum weitaus überwiegenden Teil der Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzel- und /oder Doppelhäuser dienen.

Die Anordnung von Mehrfamilienhäusern wird daher auf einen Bereich im Nordwesten des Plangebietes sowie einen Bereich im Nordosten am Grevener Damm begrenzt, so dass durch das hiermit verbundene höhere Verkehrsaufkommen keine zusätzliche Belastung auf das gesamte Wohngebiet ausgelöst wird.

Das Grünkonzept sieht eine Eingrünung des Quartiers im westlichen Randbereich zum Nordring und im Nordwesten zum Grevener Damm vor. Entlang des Nordrings entsteht ein 3,00 m hoher Wall – bezogen auf das Straßenniveau des Nordrings / westliche Entlastungsstraße –, der eine Abschirmung des Wohngebietes gegen Verkehrsimmissionen sicherstellt. Im Südwesten des Plangebietes ist die An-

lage eines Regenrückhaltebeckens geplant, östlich an diese Fläche anschließend ist ein Kinderspielplatz vorgesehen.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Darstellung der parallel durchzuführenden 35. Flächennutzungsplanänderung 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 Bebauungsplans, da 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. Verwaltungseinrichtungen sollen in der Ortsmitte konzentriert werden.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplans, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen nicht von vornherein auszuschließen.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl**

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

Entsprechend der derzeitig erkennbaren Nachfrage ist im Plangebiet überwiegend eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung mit einer einheitlichen Firsthöhe von max. 9,50 m festgesetzt. Für das Plangebiet wird überwiegend eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, lediglich im Westen (WA<sup>5</sup>) ist eine eingeschossige Bauweise vorgeschrieben.

Um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit zu gewährleisten, wird ergänzend zu der maximalen Baukörperhöhe ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe festgesetzt. In den Quartieren WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> liegt die maximale Traufhöhe bei 6,50 m, in den Quartieren WA<sup>4</sup> und WA<sup>5</sup> bei 4,30 m.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

Im Bebauungsplan soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Für die Quartiere WA<sup>1</sup>, WA<sup>4</sup> und WA<sup>5</sup> wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Im Hinblick auf sich wandelnde Wohn- und Lebensbedürfnisse der Bevölkerung soll in einem Teilbereich des Plangebietes auch die Möglichkeit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern z.B. auch für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen geschaffen werden.

Aufgrund der damit verbundenen höheren Verkehrsbelastung wird der Standort für diese Bebauung auf den nordwestlichen und nordöstlichen Eingangsbereich des Allgemeinen Wohngebietes an den Haupteerschließungsstraßen begrenzt (WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup>).

Es wird festgesetzt, dass im WA<sup>2</sup> maximal 4 Wohneinheiten, im WA<sup>3</sup> maximal 6 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig sind.

Nach derzeitigem Grundstücksteilungsplan können im Plangebiet ca. 110 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie 12 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser angeboten werden.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um 50 %, wird auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

### 3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die künftige Bebauung noch ausreichend Flexibilität zu sichern. Städtebauliche Gründe für eine „Ordnung“ der überbaubaren Flächen bestehen nicht.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen – in Verbindung mit der teilweise festgesetzten Firstrichtung – 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 vollständig 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.

### 3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper zu sichern.

Hinsichtlich der Außenwandmaterialien wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächen-gestaltung einheitliches Material zu verwenden ist.

Auch für die Dacheindeckung ist je Doppelhausbaukörper das gleiche Material zu verwenden.

Im Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die festgesetzten Dachneigungen kann der Planzeichnung entnommen werden. In den mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Flächen kann eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung auf bis zu mindestens 15° ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Traufhöhe mindestens 5,50 m beträgt. Doppelhäuser sind in jedem Fall mit der selben Dachneigung auszuführen.

Die Firstrichtungen, die in den mit WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup> und WA<sup>3</sup> gekennzeichneten Flächen eingetragen sind, sind bindend und beziehen sich auf die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walm-dächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppgauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen.

Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.

Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen für Süd- oder Westgärten in Kombination mit einer Bepflanzung / Berankung zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grevener Damm, der sowohl die Anbindung in den Ortskern als auch nach Westen zum Nordring als westliche Entlastungsstraße sicherstellt.

Zu diesem Zweck wurden im Bebauungsplan für den I. Bauabschnitt bereits zwei Straßenansätze vom Grevener Damm aus gesichert, die sich als Kreuzungen mit den nördlich des Grevener Damms bereits entstandenen Wohnstraßen Kardinal-von-Galen-Straße und von-Stauffenberg-Straße ergeben.

Eine direkte Zufahrt zur westlichen Entlastungsstraße aus dem Plangebiet ist nicht vorgesehen.

### **4.2 Internes Erschließungsnetz**

Das Plangebiet wird über die beiden oben genannten Zufahrten an den Grevener Damm angebunden. Das Erschließungskonzept sieht vor, dass mehrere Wohnstraßen sowie die beiden Zufahrtsstraßen so miteinander verbunden werden, dass sich verschiedene Erschließungsschlaufen ergeben.

Im Westen werden über vier Stichstraßen weitere Baugrundstücke erschlossen. Wo notwendig, werden Wendeanlagen für Pkw ange-

legt. Der Stich, der im Westen die heutige Hofstelle erschließt, wird als 3,00 m breiter Weg bis an den Wall weitergeführt, um das Erreichen des Entwässerungsschachtes im Randbereich des Walls zu ermöglichen.

Die vorgesehenen Wohnstraßenbreiten liegen bei 5,50 m. Die beiden Zufahrten vom Grevener Damm sollen mit 5,50 m (Westen) bzw. 7,50 m (Osten), die Stichstraßen mit 4,00 m Breite ausgebaut werden.

An dem südlichen Rand der Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung wird – entlang der Grenze des Bebauungsplans – ein Geh- und Fahrrecht zur Pflege des Lärmschutzwalls festgesetzt.

Um langfristig eine Verknüpfung mit den südöstlich des Plangebietes gelegenen Flächen sicherzustellen, wurden am östlichen Rand des Plangebietes an zwei Stellen Flächen für eine mögliche spätere Anbindung planungsrechtlich gesichert.

#### **4.3 Ruhender Verkehr**

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

Für den Besucherverkehr werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten. Bei einem Angebot von ca. 110 Grundstücken werden unter Berücksichtigung von möglichen Mehrfamilienhäusern und einem Anteil an Doppelhäusern und Einliegerwohnungen voraussichtlich ca. 140-170 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes entstehen. Bei einem Anteil von 20% der notwendigen Stellplätze für Besucherverkehr entspricht dies einem Bedarf von ca. 30-40 Stellplätzen im öffentlichen Raum. Diese können im Rahmen der Ausbaugestaltung in kleinen Parktaschen angeboten werden. Ein großzügiges Angebot an öffentlichen Stellplätzen soll den erfahrungsgemäß entstehenden Parkdruck durch Zweit- und Drittfahrzeuge in den Wohnstraßen entschärfen.

Weitere Längsparkmöglichkeiten sind in den schmalen Wohnstraßen nicht ausgeschlossen, jedoch je nach Lage der Grundstückszufahrten nicht optimal.

#### **4.4 Rad- und Fußwegenetz**

Entlang des Grevener Damms bietet das seitliche Bankett eine Fußwegeführung. Zudem besteht begleitend zur westlichen Entlastungsstraße eine weitere Rad- und Fußwegeverbindung. Darüber hinaus sind keine Wegeanbindungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes wird im Südwesten eine neue Rad- und Fußwegeanbindung an die westliche Entlastungsstraße vorgesehen.

#### **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 Anbindung an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

### **5 Natur und Landschaft**

#### **5.1 Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Ziel des Grünflächenkonzepts ist die Integration der arten- und immissionsschutzrechtlichen Erfordernisse in die Eingrünung des neuen Baugebietes. Insbesondere nach Westen zur freien Landschaft wird eine Eingrünung notwendig.

Eine Abschirmung zur westlich angrenzenden westlichen Entlastungsstraße („Nordring“) wird durch einen rund 15 m breiten Lärmschutzwall mit Anpflanzung erzielt.

#### **5.2 Grünfestsetzungen**

Auf der Grundlage des beschriebenen Grün- und Freiflächenkonzepts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung:

- Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche als Spielplatz vorgesehen.
- Im Osten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant.
- Die Eingrünung im westlichen Plangebiet erfolgt durch eine ca. 15 m breite Eingrünung als Schutz- und Trenngrün.
- Im Nordwesten des Plangebietes erfolgt eine 4 m breite Eingrünung, die außerhalb des Plangebietes durch einen Grünstreifen entlang der Straße „Grevener Damm“ ergänzt wird.
- Die Grünsbstanzen der gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes erfolgt naturnah – hierfür wird auf der Ebene der Fachplanung ein gesondertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

#### **5.3 Eingriffsregelung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Der Eingriff (vgl. Anhang) wurde ermittelt. Das Biotopwertdefizit wird im gemeindeeigenen Ökopool „Streuobstwiese Brock“ ausgeglichen.

Die Verrechnung der notwendigen Biotopwertpunkte erfolgt im Rahmen der Öko-Konto-Führung. Die Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 (1a) BauGB entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zuzuordnen und so rechtlich gesichert.

#### **5.4 NATURA 2000 / Artenschutz**

##### • **NATURA 2000**

Wie bereits unter planungsrechtlichen Vorgaben erläutert, befindet sich das nächste FFH-Gebiet mit ca. 4,5 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

##### • **Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3912 (Quadrant 4) 43 planungsrelevante Arten vor (Abfrage Januar 2015); dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden bzw. angrenzenden Lebensraumtypen (Laubwälder mittlerer Standorte, Nadelwälder, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Weinberge, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden, Stillgewässer) sieben Fledermaus-, 35 Vogel- und eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Die im Zuge der Planungen zur westlichen Entlastungsstraße, B-Plan Nr. 50, Ostbevern erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeiträge\*\* erbrachten zusätzliche Hinweise für die vorliegende artenschutzrechtliche Prüfung. So konnten im Rahmen dieser Untersuchungen weitere planungsrelevante Fledermaus-, Vogel- und Amphibienarten nachgewiesen werden.

Für das vorliegende Planungsvorhaben ist eine bestehende Fledermaus-Flugstraße der Zwergfledermaus aus dem Plangebiet in die westlich angrenzende freie Landschaft (Anwesen Lehmbruck 27), ein Kiebitzbrutpaar im Zentrum des Plangebietes (Maisacker) und ein Steinkauzvorkommen (Hofstelle Kortmann, außerhalb des Plangebietes) von Bedeutung.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

\*\* Dense & Lorenz GbR:  
Artenschutzrechtlicher  
Fachbeitrag Fledermäuse,  
Osnabrück, Dezember 2013

Schwartz: Faunistisches  
Fachgutachten Avifauna,  
Amphibien & Reptilien,  
Warendorf, Oktober 2013

Die durch die Planung unmittelbar betroffenen Habitats umfassen eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Maisacker) und das Anwesen Lehmbrock 27 westlich der Gemeinde Ostbevern. Das Plangebiet wird in nördlicher und östlicher Richtung durch eine bestehende Wohnbebauung bzw. ein Waldstück eingerahmt. Im Süden der Fläche befinden sich Ackerflächen und ein weiteres Waldstück. Im Westen wird das Plangebiet von der neu gebauten westlichen Entlastungsstraße (Nordring) begrenzt. Westlich daran anschließend befindet sich ein Übergang zur freien Landschaft.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3912

Art Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
<b>Säugetiere</b>			
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Art vorhanden	G-
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	S+
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G
<b>Vögel</b>			
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G-
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	sicher brütend	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G
<i>Anas clypeata</i>	Löffelente	sicher brütend	S
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente	sicher brütend	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	sicher brütend	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G
<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	sicher brütend	U
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	sicher brütend	U
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U-
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	sicher brütend	G
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	sicher brütend	U
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	rastend	G
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	rastend	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger	rastend	G
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	sicher brütend	U-
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	S
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	sicher brütend	U
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	sicher brütend	U
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	sicher brütend	U
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	sicher brütend	G
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	sicher brütend	U-
<b>Amphibien</b>			
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U

Eine Quartiersfunktion (Sommer-, Winterquartier) für planungsrelevante Fledermausarten ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf das Anwesen Lehmbrock 27 und umliegenden Gehölzstrukturen sowie die beiden Waldstücke außerhalb des Plangebietes begrenzt. Die Ackerfläche könnte als Teilnahrungshabitat fungieren.

Bei Ausführung des Planungsvorhabens wird das Anwesen Lehmbrock 27 überplant. Zudem wurden im Rahmen der Planung der Westumgehung artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Hierzu zählte unter anderem eine Überflughilfe aus Hecken und Baumpflanzungen zur Verminderung von Kollisionsopfern (Vögel und Fledermäuse). Die Funktion als Überflughilfe wird auf der westlichen Seite gewahrt. Auf der östlichen Seite kommt es zur Aufschüttung eines Walls, der bepflanzt wird. Durch die Aufschüttung wird ebenfalls künstlich eine Überflughilfe geschaffen. Dementsprechend bleiben die kollisionsvermindernden Maßnahmen erhalten.

Die Ackerfläche (Maisacker) kann für Vogelarten der offenen Landschaft wie Feldlerche, Kiebitz und/oder Rebhuhn von Bedeutung sein. Durch Bestandserfassungen im Zuge der Planungen der Umgehungsstraße wurde ein Brutvorkommen des Kiebitz im Zentrum des Plangebietes festgestellt\*.

Als Charaktervogel offener Grünlandgebiete bevorzugt der Kiebitz feuchte, extensiv genutzte Wiesen und Weiden. Seit einigen Jahren besiedelt er jedoch auch verstärkt Ackerland. Inzwischen brüten etwa 80 % der Kiebitze in Nordrhein-Westfalen auf Ackerflächen allerdings ist der Bruterfolg stark abhängig von der Bewirtschaftungsintensität und fällt oft sehr gering aus\*\*. Da westlich des Plangebietes ausreichend freie Acker- aber auch Grünlandflächen und Feuchtwiesen (Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen bei Ostbevern“) bestehen, kann der Kiebitz bei Durchführung des Planvorhabens - und dem Einsatz geeigneter Maßnahmen - auf diese unmittelbar benachbarten Standorte ausweichen.

\* Schwarze: Faunistisches Fachgutachten Avifauna, Amphibien & Reptilien, Warendorf, Oktober 2013

\*\* LANUV (2014):  
Artinformationen, Kiebitz.  
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe/voegel/liste>

Das Anwesen Lehmbrock 27 und auch die umliegenden Gehölzstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes können für Vögel der dörflichen Kulturlandschaft sowohl ein Brut- als auch Teilnahrungshabitat darstellen.

Für Greifvögel und Eulen stellt das Plangebiet, insbesondere die Ackerfläche ein nicht essentielles Teilnahrungshabitat dar, Brutplätze können innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Das Steinkauzvorkommen liegt außerhalb des Plangebietes an der Hofstelle Kortmann. Gutachterliche Aussagen über das Steinkauzvorkommen sowie zu den östlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen werden an dieser Stelle bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Entsprechend der vorkommenden Biotoptypen im Plangebiet können an Gewässer gebundene Vogelarten innerhalb des Plangebietes, genauso wie planungsrelevante Amphibien und Reptilien ausgeschlossen werden.

Folgende Maßnahmen werden notwendig:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.
- Sollte die Umsetzung des Planvorhabens nicht vor dem 15. Februar eines jeden Jahres beginnen, so ist durch geeignete Maßnahmen (Vergrämung) während der gesamten Brutzeit des Kiebitz (bis 31. Mai) sicherzustellen, dass das Plangebiet nicht als Bruthabitat besetzt wird.
- Sollten Abbruch- und Rodungsarbeiten (im Bereich) des Anwesens Lehmbruck 27 notwendig werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Eventuelle Vermeidungs-/Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, die aus der gutachterlichen Aussage resultieren, werden an dieser Stelle ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Aus dem Gesamtentwässerungskonzept wird ein Regenrückhaltebecken erforderlich, das am Südwestrand des Plangebietes als „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ festgesetzt wird.

### **5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Wie unter Punkt 1.3 beschrieben bestehen im Gemeindegebiet Ostbeverns keine ausreichenden Möglichkeiten, um die hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung ohne Neuausweisung von Wohnbauflächen zu decken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer unmittelbar an den angrenzend bestehenden Siedlungsraum gelegenen Fläche. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit als möglich reduziert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen ermöglichen in Verbindung mit der festgesetzten Firstrichtung eine Ausrichtung der Baustrukturen nach Süden und damit einen grundsätzlich optimalen Solarenergieeintrag. In der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch kann allerdings nicht vollständig sichergestellt werden, dass Südfronten durch Nachbarbau unverschattet bleiben.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Auf der Spielplatzfläche im Süden des Plangebietes wird im nördlichen Bereich ein Leitungsrecht gesichert.

### **6.1 Strom- und Wasserversorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung ETO GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht. Innerhalb des Plangebietes kann eine Löschwassermenge von 48 cbm/Std für die Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden.

Bestehende Leitungen (u.a. Telekom) werden bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen beachtet.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der im Nordring / westliche Entlastungsstraße verlaufenden Druckrohrleitung zugeleitet werden. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in den dargestellten Flächen für die Regenrückhaltung gesammelt und von dort gedrosselt in die Vorflut (bei Lehmbruck 28) eingeleitet.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

## **7 Immissionsschutz**

### **• Verkehrslärm**

Als Emittent wurde der Verkehrslärm der westlichen Entlastungsstraße gutachterlich untersucht\*. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit im Plangebiet überschritten werden. Als aktive Schallschutzmaßnahme ist daher die Errichtung eines Walls vorzusehen. Die erforderlichen Höhen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans in Meter über NHN festgesetzt. Die Höhe des Lärmschutzwalls ist zwischen den festgesetzten Höhenkoten zu interpolieren.

Zum Schutz vor verbleibenden Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des Nordrings / westliche Entlastungsstraße und des Grevener Damms werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches R' <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'<sub>w, res</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen. Fenster von nachts genutzten Räumen (I. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV - wenn sie sich in den zu der Lärmquelle (Nordring, Grevener Damm) ausgerichteten Fassaden befinden - zu Lüftungszwecken mit einer schall-

\* nts Ingenieurgesellschaft mbH:  
Lärmtechnische Untersuchung  
für den Vorentwurf zum B-Plan  
Nr. 52 „Grevener Damm Süd“,  
Münster, Dezember 2014

dämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

Für die dennoch von einem Tages-Beurteilungspegel über 55 dB(A) betroffenen Flächen, die sich im wesentlichen westlich der westlichen Erschließungsstraße in das Plangebiet befinden, wird empfohlen, für die Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen, zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen anzuordnen bzw. Balkone oder Loggien an den der Hauptlärmquelle (Westumgehung) abgewandten Fassadenseite zu errichten, um ungestörtes Außenwohnen zu ermöglichen.

Als Auffüllmaterial zur Erstellung des Lärmschutzwalles darf ausschließlich Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) verwendet werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

Sofern zur Realisierung der Planungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Bautätigkeiten (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsaschen eingesetzt werden sollen, ist bei privaten Bauträgern rechtzeitig vor der Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Nur wenn ausschließlich natürlich vorkommende mineralische Baustoffe, wie z.B. Natursteinschotter, verwendet werden, wird kein Erlaubnisverfahren erforderlich.

#### • **Gewerbelärm**

Das östlich des Plangebietes liegende Betonsteinwerk überschreitet laut vorliegenden Schallgutachten\* mit seinen Schallemissionen innerhalb des Plangebietes – mit Ausnahme eines geringfügigen Teilbereichs im Nordosten – nicht die zulässigen Grenzwerte für Allgemeine Wohngebiete. Auch die ergänzende gutachterliche Stellungnahme kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte weiterhin unterschritten werden.

Für die von der Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffenen Flächen wird von der Festsetzung eines Wohngebietes abgesehen und an Stelle dessen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Mögliche künftige Entwicklungen des Betriebes müssen ohnehin auf die bestehende näher liegende Wohnnutzung Rücksicht nehmen, so dass mit der vorliegenden Planung keine Einschränkungen für den Betrieb entstehen.

\* Kötter Consulting Engineers:  
Ermittlung und Beurteilung der  
Gewerbelärmimmissionen  
Betonwarenfabrik Holtkemper,  
Bebauungsplan Nr. 52.1 in  
Ostbevern, Rheine, Oktober  
2014 als Ergänzung der  
Gutachten vom 11.09.2012 und  
29.08.2008 und April 2015

- **Geruchsemissionen**

Bezüglich landwirtschaftlicher Emissionen von den umliegenden Hofstellen wurde für das Plangebiet eine Geruchsausbreitungsberechnung durchgeführt\*.

Diese Berechnung kommt – unter der Annahme, dass der westlich des Plangebietes liegende Betrieb (Lehmbrock 28) die Schweinehaltung zukünftig aufgibt – zu dem Ergebnis, dass der Maximalwert im Plangebiet bei 0,13 im südwestlichen Bereich liegt. Die entsprechenden Bereiche des Plangebietes werden von Wohnbebauung freigehalten. Im übrigen Plangebiet liegt der Maximalwert bei 0,12. Für das Wohngebiet sind somit aus geruchstechnischer Sicht keine unzulässigen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten.

\* Richters & Hüls: Berechnung der Geruchsimmissions-situation für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets südlich des Grevener Damms in Ostbevern, Ahaus, Dezember 2014

## **8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Alttablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit 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.

Das Aufbringen oder der Einbau von Material in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> ist gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffen anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahme im Rahmen einer Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Erlaubnis mit geregelt wird, entfällt die Anzeigepflicht.

Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht zu vermuten, eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgt derzeit.

## **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 Bodenordnung**

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse zurzeit eine Umlegung im Sinne des BauGB durchgeführt.

## **11 Flächenbilanz**

<b>Gesamtfläche</b>		8,46 ha	100 %
davon	Allgemeines Wohngebiet	6,31 ha	75 %
	Verkehrsfläche	1,05 ha	12 %
	Öffentliche Grünfläche	0,72 ha	9 %
	Fläche für Ver- und Entsorgung	0,38 ha	4 %

## **12 Umweltbericht**

Für das Vorhaben ist gem. §§ 2 Abs. 4 i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten folgt der Umweltbericht den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 Abs. 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 Untersuchungsraumes.

### **12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

#### **• Vorhabensbeschreibung**

Im Westen der Gemeinde Ostbevern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Erweiterung des Wohngebietes „Grevener Damm Süd“ geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein für diesen Bereich vorliegendes städtebauliches Rahmenkonzept für die künftige bauliche Entwicklung umgesetzt.

Für das rund 8,5 ha große Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der vorrangigen Wohnentwicklung zu sichern. Das Gebiet wird durch die zwei bestehenden Stichstraßen (BP Nr. 52.1 „Grevener Damm Süd“ – I. Bauabschnitt) erschlossen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird auf 25 % (d.h. max. GRZ 0,5) begrenzt, um den maximal möglichen Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes zu mindern und damit den erforderlichen Kompensationsbedarf zu minimieren.

Die nach Süden ausgerichtete Baustruktur ermöglicht eine solarenergetisch optimale Anordnung.

Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplans sind in dem Punkten 1.3 der Begründung erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Entwicklung eines Wohngebiets auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Entwicklung eines ca. 8,5 ha großen **Wohngebiets** für Einzel- oder Doppelhäuser und in untergeordnetem Maße auch Mehrfamilienhäuser mit insgesamt rund 125 Grundstücken.

Auf der Grundlage des Grün- und Freiflächenkonzepts trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur **Grüngestaltung**:

- Im Süden des Plangebietes ist eine Fläche als Spielplatz vorgesehen.
- Im Osten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant.
- Die Eingrünung im westlichen Plangebiet erfolgt durch eine ca. 15 m breite Eingrünung als Schutz- und Trenngrün.
- Im Nordwesten des Plangebietes erfolgt eine 4 m breite Eingrünung, die außerhalb des Plangebietes durch einen Grünstreifen entlang der Straße „Grevener Damm“ ergänzt wird.
- Die Grünsubstanzen der gemäß zeichnerischer bzw. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im Süden des Plangebietes erfolgt naturnah – hierfür wird auf der Ebene der Fachplanung ein gesondertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

Die übrigen Flächen beinhalten **Verkehrsflächen**.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung ETO GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

Das Baugebiet soll über eine Biogasanlage in der Bauernschaft Lehmbrock mit einem Fernwärmenetz ausgestattet werden.

Bestehende Leitungen (u.a. Telekom) werden bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen beachtet.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Grevener Damm, der sowohl die Anbindung in den Ortskern als auch nach Westen zum Nordring als westliche Entlastungsstraße sicherstellt.

#### • **Umweltschutzziele**

Mit der Planung sind die Ziele zum Schutz der Umwelt zu beachten. Die auf den nachfolgend aufgeführten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der Schutzgüter auf den einzelnen Teilflächen konkretisiert.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Landschaftsplans „Ostbevern“, der am 28. August 2011 in Kraft getreten ist. Im östlichen Bereich („Landschaftsraum zwischen Aa/ Elting-Mühlenbach und Bever“) ist als Entwicklungsziel die „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ festgesetzt. Im westlichen Teil bestehen ebenfalls Vorgaben für den Geltungsbereich

des vorliegenden Bebauungsplans. Diese Teilfläche ist als „Wohnbauflächenerweiterung im Norden und Westen Ostbeverns“ festgesetzt und dient der „temporären Erhaltung bis zur Inanspruchnahme durch die Bauleitplanung.“

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<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.
<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) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Landschafts- und Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<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.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima / Klimaschutz</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, 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>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## **12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

In der nachfolgenden Tabelle wird der vorhandene Bestand im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld betrachtet und die mit der Planung zu erwartenden Wirkungen aufgeführt.

Tab. 3: Derzeitiger Umweltzustand / Prognose bei Planrealisierung / Nullvariante

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich das Anwesen Lehmbrock 27</li> <li>- Nördlich und östlich angrenzend bestehen großflächig Siedlungsbereiche als Wohngebiete.</li> <li>- Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt und dient der Produktion von Nahrungsmitteln</li> <li>- Das Plangebiet ist über die Straße „Grevener Damm“ erschlossen.</li> <li>- Die Straße „Grevener Damm“ wird teilweise als Verbindung zum westlich angrenzenden Freiraum genutzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es entstehen keine nachteiligen Wirkungen auf die bestehenden Wohngebiete.</li> <li>- Landwirtschaftliche Nutzflächen die der Nahrungsmittelproduktion dienen gehen verloren.</li> <li>- Erforderliche Lärmimmissionsabstände der Bebauung werden eingehalten</li> <li>- Landwirtschaftliche Nutzflächen die der Nahrungsmittelproduktion dienen gehen verloren</li> <li>- Es werden keine nennenswerten Erholungsstrukturen in Anspruch genommen bzw. angrenzende Strukturen beeinträchtigt.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen vorbereitet.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet unterliegt im Wesentlichen der intensiven ackerbaulichen Nutzung. Gleichwohl können Ackerstandorte Habitate für besonders geschützte Arten darstellen.</li> <li>- Im Norden und Osten grenzen die Siedlungsflächen der Ortslage an das Plangebiet.</li> <li>- Insgesamt befinden sich keine hochwertigen Biotopstrukturen im Plangebiet.</li> <li>- Eine essenzielle Funktion der Fläche ist vor dem Hintergrund der angrenzenden Siedlungs- und Ackerflächen nicht erkennbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung werden Strukturen von überwiegend nachrangiger ökologischer Wertigkeit überplant und durch Wohnnutzungen mitsamt Gärten und Einzelhandelsflächen ersetzt.</li> <li>- Mit der Überplanung der Ackerflächen wird ein Bereich geringer ökologischer Qualität überplant. Da in westlicher Richtung großflächige Ackerflächen und Grünländer bestehen, ist nicht davon auszugehen, dass essenzielle Funktion verloren gehen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 14 BNatSchG mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3912, Quadrant 4 43 planungsrelevante Arten vor –7 Säugetier (Fledermaus), 35 Vögel sowie 1 Amphibienart.</li> <li>- Unter Pkt. 5.4 ist erläutert, dass eine essenzielle Funktion der im Plangebiet befindlichen Freiflächen als Brut- oder Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeschlossen werden kann.</li> <li>- Eine Bedeutung des Anwesens Lehmbrock 27 für Gebäude bewohnende Arten kann nicht ausgeschlossen werden.</li> <li>- Gutachterliche Aussagen zum Steinkauzvorkommen sowie zur östlich gelegenen Waldfläche werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.</li> <li>- Sollte die Umsetzung des Planvorhabens nicht vor dem 15. Februar eines jeden Jahres beginnen, so ist durch geeignete Maßnahmen (Vergrämung) während der gesamten Brutzeit des Kiebitz (bis 31. Mai) sicherzustellen, dass das Plangebiet nicht als Bruthabitat besetzt wird.</li> <li>- Sollten Abbruch- und Rodungsarbeiten (im Bereich) des Anwesens Lehmbrock 27 notwendig werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.</li> </ul> <p>Eventuelle Vermeidungs-/Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, die aus der gutachterlichen Aussage resultieren, werden an dieser Stelle ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.</p>

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In den unbebauten Bereichen: Gley / Podsolgley aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän. Der überwiegend sandige Boden weist mit 20-30 Bodenwertpunkten eine geringe Ertragsfähigkeit auf. Die GesamtfILTERfunktion des Bodens wird vom geologischen Dienst als „sehr gering“ eingestuft.</li> <li>- Schutzwürdige Böden sind nicht vorhanden.</li> <li>- Beeinträchtigung des Bodens bestehen durch Schad- und Nährstoffeinträge / mechanische Beeinträchtigung aus landwirtschaftlicher Nutzung bzw. durch Versiegelung im bebauten Bereich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsätzlich ist Boden ein „nicht vermehrbare Gut“, und jeder Eingriff verändert die natürliche Genese.</li> <li>- Mit der Planung wird ein Boden mittlerer bis geringer Funktion überplant.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung des noch festzulegenden Ausgleichs, mit dem i.d.R. auch bodenaufwertende Maßnahmen an anderer Stelle umgesetzt werden, sind auch die mit der Versiegelung verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen ausgeglichen. Es verbleiben <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b>.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht vor.</li> <li>- Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</li> <li>- Das Grundwasser steht laut Geologischem Dienst mit 4 bis 8 dm Tiefe relativ hoch unter der Geländeoberkante an. Es ist anzunehmen, dass das hoch anstehende Grundwasser infolge von Meliorationsmaßnahmen für landwirtschaftliche Nutzung abgesenkt wurde.</li> <li>- Mit der bestehenden Wohnnutzung bestehen kleinflächig versiegelte Flächen, so dass die Grundwassererneubildungsrate lediglich geringfügig beeinträchtigt ist.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird die derzeit natürliche Grundwassererneubildungsrate gemindert, Niederschlagswasser der Örtlichkeit entzogen und über die vorhandene Kanalisation abgeleitet.</li> <li>- Eine nachhaltige Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erkennbar.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden keine Oberflächengewässer beeinträchtigt. Jedoch werden sich die natürlichen Grund- und Niederschlagsverhältnisse kleinflächig ändern. Unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. § 51a LWG und der großräumigen Wirkung der Grundwasserströme werden jedoch <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>
<b>Klima und Luft / Klimaschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen liegen in einem, durch atlantisches Klima geprägten Bereich (Hauptwindrichtung um Südwest) und übernehmen als Offenlandflächen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.</li> <li>- Hinsichtlich des Klimaschutzes ist festzustellen, dass sich das Plangebiet im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich befindet, keine Überschwemmungsbereiche überplant und sich nicht in einem klimatisch extrem vorbelasteten Bereich befindet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung wird planungsrechtlich die Nutzung und Versiegelung einer Fläche mit Kaltluftentstehungsfunktion vorbereitet. Da die geplanten und umgebenden Siedlungsbereiche jedoch nicht als großflächig versiegelte Bereiche einzustufen sind und im nahen Umfeld weitere klimawirksame Freiflächen bestehen, wird kein erheblich nachteiliger Eingriff vorbereitet.</li> <li>- Das Vorhaben beschränkt keine Überschwemmungsbereiche und stört aufgrund der bestehenden Nutzung, der geringen Gesamthöhe und der Lage auch keine bedeutsamen Luftaustauschprozesse.</li> <li>- Eine Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Solarstrom ist möglich.</li> <li>- Mit der Lage im Siedlungsbereich an einer bestehenden Straße bestehen zudem Synergieeffekte der bestehenden Infrastruktur.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst einen Landschaftsbildausschnitt im Übergang zur freien Landschaft aus Agrarflächen im Westen und Siedlungsstrukturen im Norden und Osten. Mit der entwickelten „Westumgehung“ ist der Bereich in dem das Plangebiet liegt, visuell dem Siedlungsbereich zugeordnet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung erfolgt eine Ausdehnung des bestehenden Siedlungsbereiches.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestand	Auswirkungsprognose
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- Sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im planungsrelevanten Umfeld liegen keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) oder Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kultur-gutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Auch bestehen keine Blickbeziehungen zu Baudenkmalern.	- Keine Inanspruchnahme von Kulturgütern oder Sachgütern Dritter. - Derzeit liegen keine Erkenntnisse über kulturhistorisch bedeutsame Bodenfunde vor – sollten im Zuge der Baumaßnahmen interessante Bodenfunde festgestellt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.  Mit der Planung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	- Keine über die unter den vorgenannten Schutzgütern hinausgehenden Beeinträchtigungen von Wirkzusammenhängen  Mit der Planung werden <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.
<b>Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Realisierung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung bzw. die einzelne Wohnnutzung fortgeführt werden. Für die Wohnnutzung würde weiterhin lediglich der Schutz einer Außenbereichswohnnutzung (i.S. eines Mischgebietes) und nicht der Immissionsschutz eines Wohngebietes bestehen.	

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

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

Mit der überwiegenden Südausrichtung besteht die Möglichkeit zur Nutzung solarenergetischer Energien. Hinsichtlich des Klimaschutzes wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass mit der Planung keine Bereiche mit erhöhter klimatischer Vorbelastung oder besonders schützenswerter lufthygienischer Ausgleichsfunktion für die vorhandene Wohnnutzung in Anspruch genommen wird.

Zudem werden keine Überschwemmungsbereiche überplant, oder hochwirksame Frischluftbahnen unterbrochen.

Eine Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Solarstrom ist aufgrund der überwiegend festgesetzten Südausrichtung möglich.

Mit der Lage im Siedlungsbereich an einer bestehenden Straße werden zudem Synergieeffekte der bestehenden Infrastruktur genutzt.

- **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. 4,5 km.

- **Artenschutz**

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Um durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorzubereiten sind bereits folgende Maßnahmen notwendig:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sind Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchzuführen.
- Sollte die Umsetzung des Planvorhabens nicht vor dem 15. Februar eines jeden Jahres beginnen, so ist durch geeignete Maßnahmen (Vergrämung) während der gesamten Brutzeit des Kiebitz (bis 31. Mai) sicherzustellen, dass das Plangebiet nicht als Bruthabitat besetzt wird.
- Sollten Abbruch- und Rodungsarbeiten (im Bereich) des Anwesens Lehmbrock 27 notwendig werden, ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Eventuelle Vermeidungs-/Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen, die aus der gutachterlichen Aussage resultieren, werden an dieser Stelle ebenfalls bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Der Eingriff (vgl. Anhang) wurde ermittelt. Das Biotopwertdefizit kann im gemeindeeigenen Ökopool „Streuobstwiese Brock“ ausgeglichen werden.

Die Zuordnung erfolgt im weiteren Planverfahren.

Die Verrechnung der notwendigen Biotopwertpunkte erfolgt im Rahmen der Öko-Konto-Führung. Die Ausgleichsfläche ist gemäß § 9 (1a) BauGB entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zuzuordnen und so rechtlich gesichert.

## **12.4 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 52.2 „Grevener Damm Süd“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden,

- da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- da mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden und

- da der Immissionsschutz sichergestellt wird und
- sofern der mit der Planung vorbereitete Eingriff die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Biotopstrukturen durch entsprechende ökologische Maßnahmen kompensiert wird.

### **12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Sinne der Ortsentwicklung Ostbeverns greifen mit der Planung die Realisierung der westlichen Entlastungsstraße und der Siedlungsentwicklung ineinander. So sind für den Bereich zwischen dem Grevener Damm und der westlichen Entlastungsstraße in einem städtebaulichen Rahmenkonzept die Ziele der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt, die nun mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden. Da sonstige Flächen im Innenbereich ausgeschöpft sind, bestehen alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichen städtebaulichen Zielen und geringeren ökologisch nachteiligen Wirkungen nicht.

### **12.6 Zusätzliche Angaben**

#### **• Datenerfassung**

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

#### **• Monitoring**

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

Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind für den vorliegenden Planbereich nicht zu erkennen und beschränken sich daher auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

### **12.7 Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst einen ca. 8,5 ha großen Bereich im Westen der Gemeinde Ostbevern. Die Fläche wird derzeit überwiegend agrarisch (Acker) genutzt. Zudem liegt das Anwesen Lehmbrock 27 im Plangebiet. Die Schutzgüter unterliegen einer anthropogenen Nutzung durch die agrarische Bewirtschaftung und sind von nachrangiger bis mittlerer Qualität.

Erheblich nachteilige Wirkungen werden nicht vorbereitet:

- da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen relevanten Umweltschutzziele beachtet werden und
- da der mit der Planung vorbereitete Eingriff die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Biotopstrukturen durch entsprechende ökologische Maßnahmen kompensiert wird bzw.
- sofern der Immissionsschutz im durch passive Maßnahmen sichergestellt wird.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich im derzeitigen Umfang weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Für den Bereich zwischen dem Grevener Damm und der westlichen Entlastungsstraße sind in einem städtebaulichen Rahmenkonzept die Ziele einer mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt, die nun mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht. Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Bebauungsplanaufstellung keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

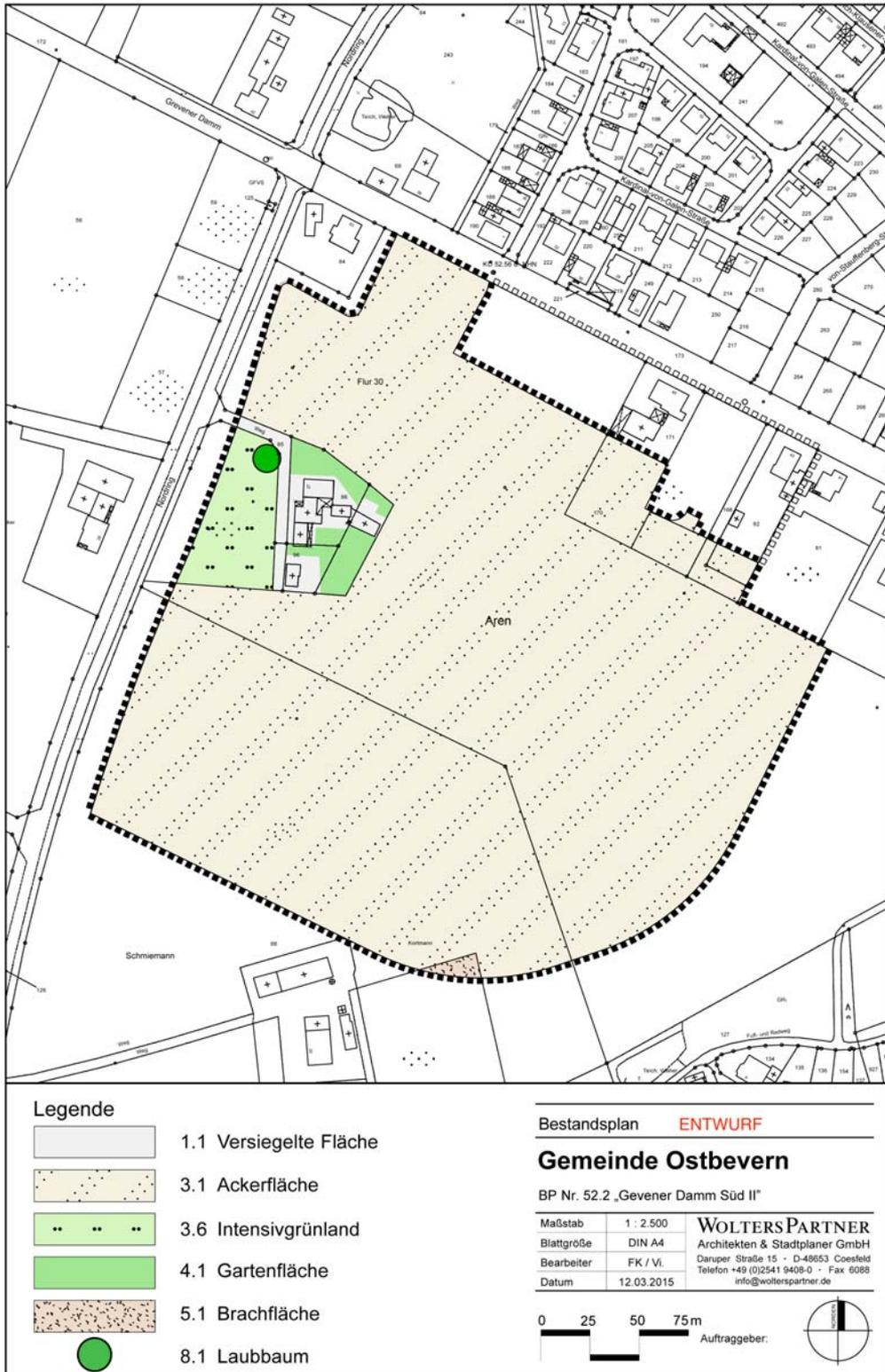
Ostbevern, April 2015

Wolfgang Annen  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostbevern

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, April 2015

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld

**Anhang 1: Bestandsplan – ohne Maßstab-**



## Anhang 2: Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt.

Bei der Bewertung 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 nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob der Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

\* Kreis Warendorf:  
 Bewertungsrahmen für  
 bestehende und geplante  
 Flächennutzungen (Biotope).  
 Warendorf, Oktober 2006  
 (Fassung 2015)

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
5.1 Brachfläche	216	0,5	1,0	0,5	108
4.1 Gartenfläche	1.492	0,3	1,0	0,3	448
3.1 Ackerfläche	78.048	0,3	1,0	0,3	23.414
8.1 Einzelbaum	154	2,0	1,0	2,0	308
1.1 Versiegelte Fläche	2106	0,0	1,0	0,0	0
3.6 Intensivgrünland	2.620	0,4	1,0	0,4	1.048
<b>Summe Bestand G1</b>	<b>84.636</b>				<b>25.326</b>

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>					
7.6 Regenrückhaltebecken	3.851	0,2	1,0	0,2	770
<b>Verkehrsfläche</b>					
1.1 Verkehrsfläche	10.503	0,0	1,0	0,0	0
<b>Öffentliche Grünflächen</b>					
o.A. Lärmschutzwall	5.406	0,3	1,0	0,3	1622
4.4 Schutz- und Trenngrün	231	0,7	1,0	0,7	162
4.1 Wiese	522	0,3	1,0	0,3	157
4.1 Spielplatz	1.049	0,3	1,0	0,3	315
<b>Wohnbaufläche (max. 0,5)</b>					
1.1 versiegelte Flächen	31.537	0,0	1,0	0,0	0
4.1 private Grünfläche	31.537	0,3	1,0	0,3	9461
<b>Summe Planung G2</b>	<b>84.636</b>				<b>12.330</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	12.330	-25.326	=	-12.997
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>-12.997</b>		Biotopwertpunkten.

### **Anhang 3: Artenschutzprotokolle**

Die Artenschutzprotokolle werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.