

Flächennutzungsplan Begründung

26. Änderung – Entwurf –

Gemeinde Ostbevern
Stand: Februar 2006

1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss	3	
1.2	Änderungsbereich und Änderungsanlass	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsziel	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2.	Änderungspunkte	6	
3.	Sonstige Belange	6	
3.1	Erschließung	6	
3.2	Natur und Freiraum	6	
3.3	Ver- und Entsorgung	6	
3.4	Altlasten	7	
3.5	Immissionsschutz	7	
3.6	Denkmalschutz	8	
3.7	Weitere Belange	8	
4.	Umweltbericht	9	
4.1	Umweltschutzziele	9	
4.2	Beschreibung des Vorhabens	10	
4.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11	
4.4	Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	11	
4.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11	
4.6	Zusätzliche Angaben	12	
4.7	Zusammenfassung	12	
5.	Verfahrensvermerke	13	

Anhang

Tabelle „Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen“

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 20.10.2005 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gemäß § 2 (4) BauGB zu ändern, um für die Gewerbebrache des ehemaligen Kaseinwerkes in Ostbevern-Brock eine Nachnutzung als „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 11 (2) BauNVO planungsrechtlich zu sichern.

1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Bahnhofes Ostbevern im nord-westlichen Gemeindegebiet und umfasst das Gelände des ehemaligen Kaseinwerkes.

Änderungsanlass ist – entsprechend der parallel vorgesehenen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 – die künftige Nutzung des Geländes für Freizeiteinrichtungen. Der Umbau der Fabrikruine des ehemaligen Kaseinwerkes für eine Nutzung als „Landgästehaus“ ist einzubinden in eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsnutzungen des Tourismuskonzeptes „Beverland“. Von besonderer Bedeutung ist hier die geplante sinnvolle Nachnutzung einer Gewerbebrache. Das geplante Gästehaus mit ca. 100 Betten ist nur für „Event-Gäste“ vorgesehen, d.h. kein allgemeiner Hotelbetrieb.

Die geplanten und im folgenden erläuterten Freizeiteinrichtungen sind insbesondere unter dem Aspekt der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Ostbevern) sowie der Anbindung an das überregionale Rad- und Reitwegenetz, das unmittelbar südlich das Plangebiet tangiert, positiv zu beurteilen.

1.3 Derzeitige Situation

Das ehemalige Kaseinwerk liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes in der Bauernschaft Schlichtenfelde, einer landwirtschaftlich geprägten Situation mit zahlreichen Hoflagen und Einzelwohnhäusern. Im Norden des Änderungsbereiches verläuft die L 830 Richtung Greven bzw. Autobahn A 1 und im Westen die Bahnstrecke Wanne-Eickel – Bremen mit Haltepunkt am Bahnhof Ostbevern.

Das seit 1956 nach Nutzungsaufgabe des Kaseinwerkes verfallende Gebäude besteht aus dem denkmalgeschützten Hauptgebäude der ehemaligen Molkerei, einem zweigeschossig traufständig zur Bahnlinie ausgerichteten Baukörper und einem rückwärtig anschließenden dreigeschossigen Flachdachanbau sowie einem südlich angrenzenden Hallenanbau.

Für den geplanten Umbau als Hotel soll die Gebäudesubstanz im Sinne des denkmalgeschützten Gebäudes (s. Pkt. 3.6) weitgehend genutzt werden. Im Norden und Süden liegen Wohnhäuser im Außenbereich. An der Ostgrenze des Plangebietes liegt ein bewohntes ehemaliges Behelfsheim aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges, im Eigentum der Gemeinde.

Die ehemaligen Freiflächen des Kaseinwerkes unterlagen in den vergangenen Jahrzehnten der natürlichen Sukzession, in deren Verlauf sich Gehölze in einer Kraut-/Grasflur entwickelt haben. Vielerorts unterliegen den Gehölzen Ablagerungen der früheren Nutzungen, z.B. Fundamentreste, Bauschutt, Altreifen, Schrott. Die östlichen Freiflächen werden von einem Kfz-Betrieb als Abstellplatz für Schrottautos etc. genutzt.

1.4 Planungsziel

Planungsziel für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die künftige sinnvolle Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Kaseinwerkes für Freizeiteinrichtungen, um für die Region ein interessantes Tourismuskonzept zu ermöglichen. Die „Beverland-Touristik“ (Dirk Boll - Eventveranstalter GmbH) beabsichtigt den Umbau der Fabrikrueine zu einem „Landgästehaus“ mit ca. 100 Betten für organisierte Gruppenveranstaltungen mit dem Schwerpunkt „Kommunikationstraining“. Die Einrichtung steht somit nicht für allgemeinen Hotelbetrieb zur Verfügung.

Das noch mit den örtlichen Touristik-Gremien abzustimmende Konzept der Beverland-Touristik ist die Entwicklung einer touristischen Region für Gruppenreisen mit einer sehr individuellen Angebotspalette („Natur - Kultur - Sport - Spaß mit Gruppen gemeinsam erleben“).

Die für das Konzept erforderlichen zahlreichen Standortfaktoren sind im Hinblick auf den vorliegenden Planbereich hervorragend gegeben. Insgesamt bietet das Konzept auch für die Gemeinde Ostbevern interessante Perspektiven für die touristische Entwicklung.*

Bei dem ehemaligen Kaseinwerk handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz, welche als zeitgeschichtliches Zeugnis an eine historische gewerbliche Nutzung erinnert. Die Gemeinde hat sich den langfristigen Erhalt des Industriedenkmals zur Aufgabe gemacht. Mit der Ersteigerung des Industriedenkmals wurde abweichenden Nutzungsinteressen vorsorglich entgegengesteuert. Die Teilerhaltung der Bauruine soll durch eine zweckmäßige Verwendung des Industriedenkmals für gewerbliche Veranstaltungszwecke im Sinne des § 35 (4) Nr. 4 BauGB sichergestellt werden. Planerisches Ziel ist eine denkmalgerechte Änderung der Ur-

* „Tourismuskonzept des Beverlandes“, Dirk Boll - Eventveranstalter GmbH, Ostbevern

sprungsnutzung. Durch die Erhaltung der Fassade und durch die Darstellung der gewachsenen Nutzungsabläufe wird die Ursprungsnutzung deutlich. Die zukünftige (kultur-)touristische Inanspruchnahme soll in Teilen die historische Nutzung abbilden und gestalterisch sowie nutzungstechnisch verarbeiten.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) Bau NVO (mit der in Punkt 2 beschriebenen Zweckbestimmung) sind folgende Argumente in der Abwägung aufzuführen:

- Die Nachnutzung der historischen gewerblichen Anlage mit Denkmalwert als zeitgeschichtliches Zeugnis (s. Pkt. 3.6) ist im vorrangigen öffentlichen Interesse. Als nicht vertretbare einzige Alternative wäre die Beseitigung der denkmalwerten und landschaftsprägenden Ruinen mit künftiger landwirtschaftlicher Nutzung der Fläche zu nennen.
- Die Gemeinde Ostbevern hat sich seit langem bemüht, sinnvolle Nutzungskonzepte zu finden bzw. Fehlnutzungen zu verhindern. Die auch im wirtschaftlichen Interesse der Gemeinde liegende freizeit-gewerbliche Nutzung knüpft an die historische Nutzung des Standortes an.
- Die „Beverland-Touristik“ ist Teil einer touristischen Entwicklung im Raum. Die optimale Anbindung an das überregionale Straßennetz, die unmittelbare Nähe des Bahnhofes Ostbevern (Haltepunkt der Strecke Wanne-Eickel – Bremen) sowie das südlich das Plangebiet tangierende überregionale Rad- und Reitwegenetz stützen die Standortgunst.

In der verbindlichen Bauleitplanung soll gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB gesichert werden, daß die beabsichtigte Nutzung als "Sondergebiet - Landgästehaus" und die Remisennutzung in der privaten Grünfläche an die vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz gebunden ist.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt für das ehemalige Kaseingelände keine Nutzung als Baufläche dar, d.h. Darstellung als landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Außenbereich.

Nach landesplanerischer Abstimmung soll die Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Land-

gästehaus“ für den unmittelbaren Umraum des ehemaligen Kaseinwerkes parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die angrenzende Freifläche wird als Grünfläche – Zweckbestimmung „Private Grünfläche – Aktionsfläche“ dem Sondergebiet zugeordnet.

2. Änderungspunkte

- *Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in: „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO – Zweckbestimmung „Landgästehaus“.*
- *Änderung der Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ in: „Grünfläche – Zweckbestimmung „Private Grünfläche – Aktionsfläche“.*

3. Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Geländes erfolgt von dem westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Gemeindeweg Richtung Bahnhof Ostbevern. Über eine Schleife nach Norden ist der Weg an die L 830 in Richtung Greven und Autobahn A 1 angeschlossen.

Auf die Nähe der Bahnhofsanbindung (Bahnhof Ostbevern) wurde bereits hingewiesen.

3.2 Natur und Freiraum

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll planungsrechtlich die Umnutzung einer ehemaligen gewerblichen Anlage ermöglichen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung, u.a. die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Flächen im Änderungsbereich sind von nachrangiger bis mittlerer ökologischer Wertigkeit, unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen nicht vor. Der Erhalt einiger prägender Einzelbäume mittleren Alters wird im Bebauungsplan gesichert. Für einen eventuell erforderlich werdenden externen Ausgleichsbedarf stehen Flächen zur Verfügung.

3.3 Ver- und Entsorgung

- Die Strom- und Wasserversorgung wird mit Leitungen im Verlauf des Wirtschaftsweges durch die Energieversorgung Ostbevern sichergestellt.

- Die Schmutzwasserentsorgung wird durch eine private Anschlussleitung mit Pumpstation in die Druckrohrleitung an der erweiterten Bahnhofs-Stellplatzanlage zur gemeindlichen Kläranlage sichergestellt.
- Das anfallende Niederschlagswasser kann auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über einen privaten Entsorger.

3.4 Altlasten

Die Fläche des Kaseinwerkes ist im Altlastenkataster des Kreises Warendorf als Standort aufgenommen.

Das Ergebnis einer durchgeführten Bodenuntersuchung* zeigt, dass die ermittelten Schadstoffgehalte keine Gefährdung der unterschiedlichen Schutzgüter, insbesondere des Grundwassers, darstellen. Daher sind keine weiteren Boden-, Luft- oder Wasseruntersuchungen erforderlich.

Das Gutachten enthält Empfehlungen zum Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub, der vor dem Abtransport untersucht und klassifiziert werden sollte. Bei Erd- und Abbrucharbeiten ist auf Besonderheiten (Geruch, Verfärbung) zu achten.

3.5 Immissionsschutz

Den Angaben zum Immissionsschutz liegt eine schalltechnische Untersuchung** zugrunde. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Möglichkeiten für einen ausreichenden Immissionsschutz wie folgt entwickelt: Der Änderungsbereich ist Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt, die von der L 830 und der DB-Strecke Wanne-Eickel – Bremen ausgehen.

Zur Sicherung verträglicher Innenraumpegel im Gästehaus wird die Ausstattung der Übernachtungsräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten und auch aus Kostengründen, die außer Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, nicht angeordnet.

Der maximal auszuweisende Lärmpegelbereich liegt an den zur DB-Strecke zugewandten Fronten im Bereich VII. Die daraus resultierenden Anforderungen an die Bauschalldämm-Maße der Umfassungsbauteile werden im Bebauungsplan festgesetzt. In Verbindung mit dem aus der nächtlichen

* Umweltlabor ACB: Bericht zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen ehem. Kaseinwerk, Schlichtenfeld 22, Ostbevern-Brock. Münster, 04.11.2005
Ergänzung 03.02.2006

** Planungsbüro Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ in der Gemeinde Ostbevern. Münster, Dezember 2005

Lärmbelastung entwickelten Lärmpegelbereich VII an der zur DB-Strecke zugewandten Fassade ist die Anordnung von Übernachtungsräumen an dieser Seite durch entsprechende Grundrisskonzepte auszuschließen.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgte für die Veranstaltungsfläche für Kommunikationstraining eine Überprüfung der zu erwartenden Lärmbelastung an der in den Außenbereichen angrenzenden Wohnbebauung.

Es ist festzustellen, dass die zu erwartenden Lärmbelastungen an der Bebauung im Außenbereich, die durch die Eventveranstaltungen in der Freizeitanlage verursacht werden, deutlich unterhalb der maßgebenden Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie liegen und damit unbedenklich sind.

3.6 Denkmalschutz

Nach Feststellung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege* handelt es sich bei dem Ruinenobjekt des Kaseinwerkes um ein Baudenkmal, an dessen Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Die Geschichte der Kaseinherstellung begann 1937 mit der Aufgabe einer Privatemolkerei vor dem Hintergrund der staatlichen Autarkiebewegung des „Dritten Reiches“. Kasein wurde aus Milch gewonnen und in Verbindung mit Formaldehyd aus der Holzverkohlungen zur Herstellung von Leimen und Kunststoffen oder direkt als Grundstoff für die Herstellung von Nahrungsmitteln oder medizinischen Präparaten eingesetzt. Aufgrund des enormen Bedarfes an Kasein entwickelte sich der Betrieb in Brock schon bald zu dem größten Kaseinwerk Deutschlands. Mit Beendigung des Zweiten Weltkrieges und der nun möglichen Nutzung anderer Grundstoffe sowie Materialien setzte der wirtschaftliche Niedergang dieses Unternehmens ein und führte letztendlich 1956 zum Verkauf des Betriebes.

Das Fabrikanlage besteht aus mehreren Baukörpern und Bauteilen.

Das denkmalgeschützte Hauptgebäude ist ein zweigeschossiger, traufenständig zur Bahnlinie ausgerichteter Bauteil mit einem dreigeschossigen Anbau aus gelben Ziegelsteinen mit einem markanten Einsatz von roten Ziegelsteinen im Bereich der ECKausbildung, der Fensterrahmen und im Trauffries.

Das öffentliche Interesse zur Erhaltung begründet sich nach Auffassung des Westfälischen Amtes für Denkmalpflege darin, dass das Baudenkmal von dokumentarischer Bedeutung für die Wirtschaftsgeschichte im Zeitraum des „Dritten Reiches“ ist.

* Westfälisches Amt für Denkmalpflege: Denkmalwertbegründung. Münster, 11.01.2002

3.7 Weitere Belange

Wasserwirtschaftliche und forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Bezüglich jagdlicher Belange und potentieller Einschränkungen der Jagdausübung sowie einer Beeinträchtigung des Wildbesatzes in dieser Außenbereichslage wird im Rahmen der Abwägung den gemeindlichen Interessen der Erhaltung eines Baudenkmals und der Förderung des Tourismus der Vorrang eingeräumt, zumal festzustellen ist, dass aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die Bahnstrecke, die Landesstraße sowie die verstreut gelegenen Wohnhäuser und Hoflagen bereits derzeit eine Beeinträchtigung des Jagdbezirkes nicht ausgeschlossen werden kann, ohne dass diese wertmäßig nachweisbar ist.

Sonstige Belange, die bei der Änderung des Flächennutzungsplanes zu beachten wären, sind nicht erkennbar.

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 orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

4.1 Umweltschutzziele

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

- **Mensch**

Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).

- **Tiere und Pflanzen sowie Landschaft**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Boden und Wasser**

Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.

- **Luft und Klima**

Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.

- **Landschafts- und Ortsbild**

Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.

- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetzes unter Schutz gestellt und sind für das Plangebiet von besonderer Bedeutung.

4.2 Beschreibung des Vorhabens

Die Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind insbesondere in den Punkten 1.4 und 2 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Umnutzung einer Gewerbebrache in eine touristische Nutzungsmöglichkeit und die hierfür erforderliche Änderung einer ca. 2,0 ha großen „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet“ – mit zugeordneter „Privater Grünfläche“.

Zur Ver- und Entsorgung mit Strom, Wasser bzw. Abwasser wird auf die Ausführungen in Pkt. 3.3 verwiesen.

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 Umnutzung einer Gewerbebrache entsprochen.

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

Über Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entschieden.

4.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine bereits baulich vorbelastete Fläche (Gewerbebrache) beansprucht wird und somit die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Wiedernutzbarmachung von Flächen) verfolgt werden,
- überwiegend als ökologisch nachrangig und mittelwertig zu beurteilende Biotopstrukturen beansprucht und ökologisch hochwertige Einzelstrukturen (Bäume) erhalten werden,
- für einen plangebietsexternen Ausgleichsbedarf Flächen zur Verfügung stehen und
- der Immissionsschutz für die und bestehenden Wohngebäude bzw. für die geplante Nutzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert wird.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen das angestrebte Ziel in gleicher Weise erreicht werden kann, liegen nicht vor. Insbesondere bietet sich nunmehr nach Jahrzehnten die Möglichkeit, eine Gewerbebrache von denkmalschützerischem Wert einer Nutzung zuzuführen. Auf die übrigen Faktoren der Standortgunst (Verkehrsanbindung, Freizeitlandschaft u.ä.) wurde ebenfalls hingewiesen.

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, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. 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 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostbevern beinhaltet die Änderung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ in ein „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO – Zweckbestimmung „Landgästehaus“ mit zugeordneter Grünfläche – „Private Grünfläche – Aktionsfläche“.

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 Umweltschutzziele werden beachtet.
- Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde die Gewerbebrache weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen, die Baukörper voraussichtlich zunehmend verfallen.
- Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen der Beverland-Touristik nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Umnutzung einer Gewerbebrache.
- Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen liegen im Änderungsbereich nicht vor. Für Eingriffe gem. BNatSchG in Natur und Landschaft stehen ausreichende Flächen plangebietsextern zur Verfügung.

- Maßnahmen zum Monitoring werden auf dieser Planungsebene nicht erforderlich.

Insgesamt werden mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

5. Verfahrensvermerke

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 2006

Ostbevern, im Februar 2006



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern

Bürgermeister

(Jürgen Hoffstädt)

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

Fläche Prüfungsinhalte	Änderungsbereich
Derzeitiger Umweltzustand	
Mensch	Aufgrund der derzeitigen Darstellungen im Änderungsbereich und seinem Umfeld ist insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der Nahrungsmittelproduktion zu nennen. Im östlichen Bereich des Änderungsbereichs und in seinem Umfeld liegen Wohngebäude im Außenbereich.
Tiere und Pflanzen	Entsprechend der Darstellung liegt ein Lebensraum für Arten der Feldflur und Waldbereiche vor. Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen bzw. dargestellt. Die Ruine der ehemaligen Fabrik wurde hinsichtlich potentieller Fledermauswinterquartiere untersucht mit dem Ergebnis, dass kein Winterquartierpotential vorliegt. Hinweise auf sonstige geschützte Arten liegen nicht vor.
Boden	Aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte des Geländes stehen keine gewachsenen Böden mehr an. Die Bodenuntersuchung ergab, dass für die untersuchten Schadstoffparameter durchweg Gehalte vorliegen, die den Anforderungen der Bundesbodenschutzverordnung für die geplante Nutzung entsprechen. Schützenswerte Böden liegen nicht vor.
Wasser	Keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht lt. Bodenuntersuchung im westlichen Bereich bei ca. 20 dm unter Flur an, in östliche Richtung steigt der Grundwasserstand an auf bis zu 8 dm unter Flur. Wasserschutzgebiete etc. sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht ausgewiesen.
Luft und Klima	Das Klima im Änderungsbereich und seinem Umfeld wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert. Kleinflächig bestehen Vorbelastungen durch Hausbrand der umliegenden Wohngebäude und durch verkehrliche Emissionen auf der Bahnlinie und der Landesstraße.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist entsprechend der vorzufindenden Biotopstrukturen als mittel einzuschätzen. Beeinträchtigend im Sinne des Biotopverbunds wirken die für bodengebundene Lebewesen Barrieren der Bahnlinie und der Landesstraße.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Als Kulturgut ist im Änderungsbereich die denkmalwerte Bausubstanz des ehemaligen Kaseinwerks und seine Dokumentationsfunktion einer historischen Nutzung zu nennen (s. Pkt. 3.6).
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	Im Änderungsbereich 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 Flächennutzungsplans betroffen wären.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	
bei Durchführung der Planung	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter verbunden: Beeinträchtigungen für den Menschen hinsichtlich Emissionen seitens der L 830 und der Bahnlinie bestehen unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen für das geplante Gästehaus und die Kommunikationstrainings-Freifläche nicht. Ebenso gehen von den geplanten Nutzungen keine Immissionsbelastungen auf die im Umfeld bestehende Wohnbebauung aus (s. Pkt. 3.5). Die bestehende Wohnnutzung im östlichen Änderungsbereich ist aufgegeben. Von einem Eingriff in das Schutzgut Tier und Pflanze ist eine als ökologisch mittelwertig einzustufende Brachfläche mit Gehölzbestand betroffen. Die biologische Vielfalt ist ebenfalls in mittlerem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden Biotoptypen. Unter Berücksichtigung möglicher externer Ausgleichsmaßnahmen verbleibt keine Beeinträchtigung dieses Schutzguts. Geschützte Arten - bzw. Biotoptypen sind nicht nachteilig betroffen, da für diese im Änderungsbereich und seiner Umgebung keine Hinweise auf ein Vorkommen vorliegen, ebenso verhält es sich mit Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen . Da die Bodenverhältnisse im Änderungsbereich in der Vergangenheit bereits deutlich überformt wurden, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigung zu erwarten. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sind mit den geplanten Nutzungen aufgrund des auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehenen relativ geringen Versiegelungsgrads nicht verbunden. Eine Gefährdung des Grundwassers durch die ermittelten Schadstoffgehalte ist gemäß Bodenuntersuchung nicht zu befürchten. Von der Änderung gehen aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkungen der freien Landschaft keine merklichen Veränderungen auf Luft und Klima aus. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der umliegenden Nutzungen und der bereits bestehenden Gewerbebaukörper nicht zu erwarten. Bei der Realisierung des Vorhabens bzw. der Umnutzung der denkmalwerten gewerblichen Baukörper werden die Vorgaben des Denkmalschutzes beachtet, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten sind.
bei Nicht-Durchführung der Planung	Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde die Gewerbebrache weiterhin der natürlichen Sukzession unterliegen, die Baukörper voraussichtlich zunehmend verfallen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	Erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für die angrenzende Wohnnutzung bzw. für die geplante Nutzung vor den Emissionen der Landesstraße und der Bahnlinie werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Potentielle Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ggfls. festgelegt.