

**Bebauungsplan Nr. 47**  
**„Kaseinwerk“** Entscheidungs-  
**– 3. vereinfachte Änderung** Begründung

---

Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemeinde Ostbevern

|               |  |          |                           |
|---------------|--|----------|---------------------------|
| <b>1</b>      | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>                 | <b>3</b> | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1           | Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren                            | 3        |                           |
| 1.2           | Änderungsanlass und Änderungsziel                                    | 3        |                           |
| <b>2</b>      | <b>Bauliches Konzept</b>   | <b>4</b> |                           |
| <b>3</b>      | <b>Änderungspunkte</b>   | <b>4</b> |                           |
| <b>4</b>      | <b>Natur und Landschaft</b>  | <b>5</b> |                           |
| 4.1           | Artenschutz  | 5        |                           |
| 4.2           | Eingriffsregelung  | 5        |                           |
| 4.3           | Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel | 5        |                           |
| <b>5</b>      | <b>Sonstige Belange</b>  | <b>5</b> |                           |
| 5.1           | Planungsrechtliche Vorgaben  | 5        |                           |
| 5.2           | Ver- und Entsorgung  | 5        |                           |
| 5.3           | Erschließung   | 6        |                           |
| 5.4           | Immissionsschutz   | 6        |                           |
| 5.5           | Denkmalschutz  | 6        |                           |
| <b>6</b>      | <b>Verfahrensvermerke</b>  | <b>6</b> |                           |
| <b>Anhang</b> |  | <b>8</b> |                           |
| –             | Protokoll einer Artenschutzprüfung                                   |          |                           |

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsverfahren**

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 31.05.2016 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes des Landhotels Beverland am Bahnhof Brock im Nordwesten der Ortslage Ostbevern zu schaffen.

Die hierfür erforderlichen Änderungen werden im folgenden Pkt. 3 erläutert und begründet.

Ein vereinfachtes Verfahren wird durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind. Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

### **1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft die Flurstücke 124 und 125, Flur 15 in der Gemarkung Ostbevern.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ wurde ursprünglich im Jahre 2006 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachnutzung des ehemaligen Kaseinwerkes zu schaffen. Basierend auf dem Tourismuskonzept „Beverland“, das die Entwicklung von vielfältigen touristischen Aktivitäten mit Bezug zum ländlichen Raum vorsah, wurde das ehemalige Kaseinwerk zu einem Landhotel umgenutzt.

In den nachfolgenden Jahren wurde das Nutzungskonzept fortentwickelt. Als ergänzendes Angebot wurde die Produktion und der Entstehungsprozess von regionalen Lebensmitteln verstärkt in den Fokus der angebotenen Seminare und Veranstaltungen gestellt, sodass hierzu um Süden des Plangebiets eine Aktionsfläche bereitgestellt wurde, auf der Aktivitäten rund um die Themen „Landwirtschaft“ und „Freizeit“ angeboten werden. Die hierzu erforderliche 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Kaseinwerk“ erlangte im Jahr 2014 Rechtskraft.

Der Betreiber des Landhotels beabsichtigt nunmehr eine bauliche Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes in Richtung Südwesten.

Allerdings ist die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Fläche bereits weitgehend bebaut und bietet keine hinreichenden baulichen Erweiterungsoptionen.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist es daher, die festgesetzte überbaubare Fläche im Bereich des ehemaligen Kaseinwerks – dem konkreten Bauvorhaben des Betreibers des Landhotels entsprechend – in Richtung Südwesten zu erweitern.

## **2 Bauliches Konzept**

Das bestehende Bürogebäude soll in Richtung Südwesten erweitert werden. Bei dem erforderlichen Anbau ist geplant, die vorhandene Optik des eingeschossigen westlichen Gebäudeteils in Richtung Südwesten zu spiegeln.

## **3 Änderungspunkte**

Die nachfolgend erläuterten Änderungspunkte sind in der Planzeichnung unter der Ziffer „1“ eingetragen

- *Erweiterung der überbaubaren Fläche um 10,0 m nach Südwesten*
- *Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit*
- *Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 6,00 m*

Die im Norden des Plangebiets festgesetzte überbaubare Fläche wird in einem ca. 30 m langen Abschnitt der westlichen Baugrenze – dem konkreten Bauvorhaben entsprechend – um 10 m nach Südwesten erweitert.

Für die erweiterte überbaubare Fläche bleiben die Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung unverändert. Folgende Zweckbestimmung und folgender Nutzungskatalog sind festgesetzt: Das Sonstige Sondergebiet „Freizeit- und Tagungszentrum denkmalgeschütztes ehemaliges Kaseinwerk“ dient der Unterbringung eines Landhotels mit gastronomischen Nutzungen und zugeordneten Seminar- und Tagungsräumen. Zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gastronomiebetriebe
- Räume und Gebäude für Tagungs- und Seminarzwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Im Bereich der erweiterten überbaubaren Fläche wird Eingeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 6,00 m festgesetzt.

## **4 Natur und Landschaft**

### **4.1 Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung\* ist mittels artenschutzrechtlicher 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.

Aufgrund der Habitatausstattung des Erweiterungsbereiches der überbaubaren Fläche (Garten; strukturarm) und der umliegenden Strukturen können planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden. Somit werden mit der Änderung auch keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

### **4.2 Eingriffsregelung**

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 (zzgl. Überschreitung) bleibt unverändert.

Da zudem keine Grünfestsetzungen im Änderungsbereich bestehen / betroffen sind, wird durch die Planung kein Eingriff im Sinne des §1a (3) BauGB vorbereitet.

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

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes werden weder Folgen des Klimawandels verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

## **5 Sonstige Belange**

### **5.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind weder landesplanerische Belange des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – noch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostbevern betroffen.

### **5.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind für den Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durch die vorhandenen Anlagen und Genehmigungen sichergestellt.

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über eine bestehende Druckrohrleitung in die Kläranlage Ostbevern. Das nicht

\* 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

schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird gemäß der bestehenden Genehmigung vom 19.05.2008 in einen östlich verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

### **5.3 Erschließung**

Die Erschließung bleibt unverändert über den Wirtschaftsweg, der über eine Schleife nach Norden an die L 830 in Richtung Greven und Autobahn A 1 sowie über den nahe gelegenen Bahnhof Brock angeschlossen ist.

### **5.4 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

### **5.5 Denkmalschutz**

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ befindet sich mit dem ehemaligen Kaseinwerk ein Baudenkmal.

Die geplante bauliche Erweiterung wird mit der Denkmalbehörde abgestimmt.

## **6 Verfahrensvermerke**

Es wird darauf hingewiesen, dass die im derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise auch weiterhin für den Änderungsbereich gelten, soweit sie relevant sind.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB nicht erforderlich.

Im Beteiligungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 (3) BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Im Bebauungsplanverfahren werden nur die Anregungen und Hinweise in die Abwägung einbezogen, die in Pkt. 3 der Begründung als Änderungen aufgeführt sind.

Nach Erlangen der Rechtskraft der vorliegenden Änderungspunkte im Änderungsbereich verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, 15.09.2016

Ostbevern, 15.09.2016

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister  
Wolfgang Annen

**Anhang**

**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –**

**A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

| Allgemeine Angaben   |
|--|
| Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>Bebauungsplan Nr. 47 "Kaseinwerk"- 3. vereinfachte Änderung</u><br>Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Gemeinde Ostbevern</u> Antragstellung (Datum): <u>20.06.2016</u>  |
| <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich eine Baugrenze um 10 m erweitert. Aufgrund der Habitatausstattung des Erweiterungsbereiches der überbaubaren Fläche (Garten; strukturarm) und der umliegenden Strukturen können planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Somit werden mit der Änderung auch keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p>   |
| Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)   |
| Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>   |
| Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände<br><small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>  |
| <p><b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b><br/>           Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span></p> <p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:<br/> <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 100px;"> <p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p> </div>  |
| Stufe III: Ausnahmeverfahren   |
| <p><b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span></li> <li>2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span></li> <li>3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</span></li> </ol> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 150px;"> <p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.<br/>           Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p> </div> |

**Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG**

**Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:**

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:**

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

**Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG**

**Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:**

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung