

## **Flächennutzungsplan 29. Änderung** Begründung

---

Gemeinde Ostbevern

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

## **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. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 23.03.2006 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-7 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Hanfgarten“ zu ändern.

Änderungsanlass ist der geplante Anbau eines Medizinischen Therapie- und Fitnesscenters an das bestehende Hallenbad, um gleichzeitig das Konzept des Hallenbades mit einer synergetischen Einrichtung zukunftsfähig zu machen.

Da diese kommerziell zu betreibende Einrichtung eines Investors nicht der bisherigen Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ in diesem Bereich des Anbaus an das Hallenbad entspricht, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes in eine gemischte Baufläche entsprechend der im Flächennutzungsplan nördlich dargestellten Baufläche erforderlich.

Landesplanerische Belange sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **2. Änderungspunkt**

- *Änderung von „Fläche für Gemeinbedarf“ in „Gemischte Baufläche“*

Für die Errichtung des Medizinischen Therapie- und Fitnesscenters innerhalb der bisher festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ wird „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Das Grundstück wird somit in die nördlich dargestellte gemischte Baufläche einbezogen. Aufgrund der konkreten Nutzung ist im Bebauungsplan eine Einschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit für „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke“ vorgesehen, um das Nutzungsziel der baulichen Anlage sicherzustellen.

## **3. Sonstige Belange**

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

Das Baugrundstück wird wie bisher von der Straße „Hanfgarten“ erschlossen.

Das Stellplatzangebot kann ausreichend auf dem Grundstück sichergestellt werden.

### 3.2 Immissionsschutz

Für den geplanten Anbau als kommerziell betriebenes Medizinisches Therapie- und Fitnesscenter wird keine Lärmschutzmaßnahme erforderlich, ausgehend von der möglichen Parkplatzbelastung der maximalen Besucherzahl bis 22:00 Uhr.

### 3.3 Natur und Freiraum

Die Flächen im Änderungsbereich sind von nachrangiger ökologischer Wertigkeit, unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen nicht vor – entsprechend dem derzeit bereits bestehenden Planungsrecht und der erfolgten baulichen Maßnahmen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung, insbesondere die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Für einen eventuell erforderlich werdenden externen Ausgleichsbedarf stehen Flächen im Öko-Pool der Gemeinde zur Verfügung.

## 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

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	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).
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Luft und Klima</b>	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.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

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

#### **4.2 Beschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind insbesondere in den Punkten 1 und 2 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Umnutzung einer ca. 0,2 ha großen „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ in eine „Gemischte Baufläche“, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines kommerziell betriebenen medizinischen Therapie- und Fitnesscenters zu schaffen.

#### **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 Nutzungsänderung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich vorbelastete, überwiegend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden (Vorrang der Innenverdichtung).

Gebiete gem. **NATURA 2000** sind in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden.

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

#### **4.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- eine bereits baulich vorbelastete Fläche beansprucht wird und somit die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- als ökologisch von nachrangigem Wert einzustufende Biotopstrukturen beansprucht werden und für einen plangebietsexternen Ausgleichsbedarf Flächen zur Verfügung stehen sowie

- der Immissionsschutz für die umliegende Wohnnutzung gesichert wird.

#### **4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem gewählten Änderungsbereich funktionale, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, liegen nicht vor. Besonders hervorzuheben ist die sinnvolle Ergänzung des bestehenden Sport- und Gesundheitsangebots (Hallenbad) an dieser Stelle durch das geplante medizinische Therapie- und Fitnesscenter. Die Möglichkeit der Ausübung von Freizeit- bzw. Gesundheitssport für die Bevölkerung Ostbeverns in diesem Bereich bleibt somit erhalten.

#### **4.6 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung der bestehenden Flächennutzungsplandarstellungen und zusätzlich von Erhebungen 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 keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

#### **4.7 Zusammenfassung**

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostbevern beinhaltet die Änderung einer „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ in „Gemischte Baufläche“.

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 bestehende Darstellung erhalten bleiben.

- Alternative räumliche Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und sinnvollen Ergänzung bestehender sportlicher bzw. gesundheitlicher Einrichtungen (Hallenbad). Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Beachtung der Innenverdichtung.
- Ökologisch wertvolle 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. Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die bei der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen wären, sind erkennbar nicht betroffen.

## **6. Verfahrensvermerk**

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

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Juni 2006

Ostbevern, im Juni 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
<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>	
<b>Mensch</b>	Aufgrund der derzeitigen Darstellung im Änderungsbereich ist insbesondere das Angebot zur Ausübung sportlicher und gesundheitsfördernder Tätigkeiten für die Bevölkerung Ostbeverns zu nennen. Mit den umliegenden Wohn- bzw. Gemischten Bauflächen besteht ein entsprechender Immissionsschutz.
<b>Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz</b>	Entsprechend der Darstellung und der tatsächlichen Gegebenheiten liegt ein Lebensraum von nachrangiger Bedeutung für Tier und Pflanze vor (überwiegend versiegelte Flächen, Baukörper, Grünbeete in den Randbereichen). Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen bzw. dargestellt. Hinweise auf geschützte Arten liegen nicht vor.
<b>Boden</b>	Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der bereits in der Vergangenheit erfolgten baulichen Maßnahmen ist nicht mehr von unveränderten Bodenverhältnissen im Änderungsbereich auszugehen.
<b>Wasser</b>	Im Änderungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südlich des Schul- und Sportzentrums verläuft die Bever. Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich und seinem Umfeld nicht ausgewiesen.
<b>Luft und Klima</b>	Das Klima im Änderungsbereich und seinem Umfeld wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert. Positiv wirkt sich die Niederung der Bever aus. Vorbelastungen bestehen im Siedlungsbereich durch Hausbrand und verkehrliche Emissionen auf der südlich verlaufenden Bundesstraße.
<b>Landschaft</b>	Das Landschaftsbild ist heterogen, geprägt von Elementen des Siedlungsraumes (Wohn- und Gemeinbedarfsbaukörper, Bundesstraße) und der freien Landschaft (land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Beververlauf).
<b>Biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich ist entsprechend der vorzufindenden Biotopstrukturen als gering einzuschätzen.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Derartige Schutzgüter liegen im Änderungsbereich nicht vor.
<b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	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.
<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands</b>	
<b>bei Durchführung der Planung</b>	Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter verbunden: Beeinträchtigungen für den <b>Menschen</b> hinsichtlich Emissionen werden nicht vorbereitet. Die Möglichkeit zur Ausübung sportlicher und gesundheitsfördernder Tätigkeiten bleibt mit der Begrenzung der zulässigen Nutzung (medizinisches Therapie- und Fitnesscenter) im Mischgebiet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für die Bevölkerung Ostbeverns erhalten. Von einem Eingriff in das Schutzgut <b>Tier und Pflanze</b> sind als ökologisch nachrangig einzustufende Biotoptypen betroffen. Die <b>biologische Vielfalt</b> ist ebenfalls in geringem Maße betroffen, entsprechend der Wertigkeit der entfallenden Biotoptypen. Unter Berücksichtigung von externen Ausgleichsmaßnahmen, deren Umfang auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt wird, verbleibt keine Beeinträchtigung dieses Schutzguts. <b>Geschützte Arten- bzw. Biotoptypen</b> sind nicht nachteilig betroffen, da für diese im Änderungsbereich und seiner Umgebung keine Hinweise auf ein Vorkommen vorliegen (die Bever ist aufgrund der Entfernung und der bestehenden Nutzungen im Zwischenraum nicht nachteilig betroffen), ebenso verhält es sich mit <b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen</b> . Da die <b>Bodenverhältnisse</b> im Änderungsbereich in der Vergangenheit bereits deutlich überformt wurden, sind keine zusätzlichen Beeinträchtigung zu erwarten. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das <b>Grundwasser</b> sind aufgrund der bereits bestehenden baulichen Ausnutzbarkeit im Änderungsbereich nicht gegeben. Bezüglich des <b>Oberflächengewässers</b> Bever gelten die obigen Ausführungen. Von der Änderung gehen keine zusätzlichen merklichen Veränderungen auf <b>Luft und Klima</b> aus. Zusätzliche nachteilige Auswirkungen auf das <b>Landschaftsbild</b> sind aufgrund der umliegenden Nutzungen und der bereits bestehenden Baukörper nicht zu erwarten. Da im Änderungsbereich keine <b>Kulturgüter und sonstigen Sachgüter</b> vorliegen, sind diese nicht betroffen. Nennenswerte <b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b> , die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Mensch) hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.
<b>bei Nicht-Durchführung der Planung</b>	Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde die bestehende bauliche Nutzbarkeit (Hallenbad) im Änderungsbereich entsprechend der derzeitigen Darstellung erhalten bleiben.
<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b>	Die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen ist auf dieser Planungsebene nicht gegeben. Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ggfls. festgelegt.