

Sitzungsvorlage

FB / Aktenzeichen	Vorlage 2025/064	Datum 06.05.2025
-------------------	---------------------	---------------------

BERATUNGSFOLGE			
Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Umwelt- und Planungsausschuss	27.05.2025	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	10.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Bebauungsplan Nr. 60 "Kohkamp III"

- **Beschluss über die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung**
- **Beschluss über die Anregungen aus den Offenlegungen**
- **Beschluss der Zuordnungsfestsetzung**
- **Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Prüfung und Abwägung der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Zeit vom 11.10.2017 – 03.11.2017 gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Anregungen der Telekom Deutschland vom 09.11.2017 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Den Anregungen der Freiwilligen Feuerwehr Ostbevern vom 03.11.2017 wird nicht nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Anregungen des Kreises Warendorf vom 26.10.2017 werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Den Anregungen der IHK Nord Westfalen vom 10.11.2017 wird nicht nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Den Anregungen des Landesbetriebs Geologischer Dienst NRW wird nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Den Anregungen der LWL-Archäologie für Westfalen vom 23.10.2017 wird nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Den Anregungen der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG vom 26.10.2017 wird nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Den Anregungen der Handwerkskammer Münster vom 30.10.2017 wird nicht nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Anregungen des Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland - vom 27.10.2017 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Anregungen der Abwasserbetrieb TEO AöR vom 30.10.2017 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen sind der Anlage 1 zu entnehmen.

Prüfung und Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 05.10.2018 – 05.11.2018 und 19.12.2021 – 24.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Den Anregungen des Wasser- und Bodenverband Ostbevern vom 09.10.2018 wird nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Den Anregungen der Freiwilligen Feuerwehr Ostbevern vom 23.10.2018 wird nachgekommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Anregungen des Kreises Warendorf vom 20.11.2018 werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Anregungen der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG vom 31.10.2018 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Anregungen des Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Münsterland - vom 02.11.2018 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Anregungen der Abwasserbetrieb TEO AöR vom 02.10.2018 werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Der Anregung der Einwenderin A vom 24.10.2018 wird nachgekommen. Die Anregung und die Begründung sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Prüfung und Abwägung der Anregungen aus der beschränkten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.04.2025 – 18.04.2025 gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Die Anregungen des Kreises Warendorf vom 26.10.2017 werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Die Anregungen und die Begründung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Beschluss der Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 31.08.2021 bezüglich der Zuordnung des Ausgleichs von Biowertpunkten zum Ausgleichspools „Blanke Wasser“ wird aufgehoben.

Die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit einem Biotopwertdefizit von 47.228 Punkten ermittelt worden. Dieses Defizit wird anteilig durch Maßnahmen im Ausgleichspool „Dorfbauerschaft“, Gemarkung Ostbevern, Flur 24, Flurstück 63 ausgeglichen. Das darüber hinaus bestehende Defizit wird mit noch frei verfügbaren Ökologischen Werteinheiten der Ökokonten „Heidefläche Schirl“ (Gemarkung Ostbevern, Flur 51, Flurstück 70), „Halstenbeck“ (Gemarkung Ostbevern, Flur 44, Flurstück 27), „Beveraue Goldwiese“ (Gemarkung Ostbevern, Flur 32, Flurstück 21), „Ökokonto nordwestlich Ortslage“ (Gemarkung Ostbevern, Flur 24, Flurstück 3) sowie „Herstellung der Durchgängigkeit Bever“ (Gemarkung Ostbevern, Flur 31, Flurstück 314) ausgeglichen.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“ (Anlage 4) wird gem. § 10 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, (BGBl. I S. 3634) sowie gem. §§ 7 und 41 GO NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94, GV NRW, S. 666 ff.)),

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen. Der Begründung (Anlage 5) wird zugestimmt.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes stehen im Haushaltsplan 2025 unter dem Produkt 09.01.01 „Räumliche Planung und Entwicklung“ Mittel zur Begleichung des Planerhonorars bereit.

Gleichstellung:

Es werden gleichstellungsrelevante Fragen tangiert.

ja ☐ nein ☒

Sachdarstellung:

In der Zeit vom 02.04.2025 bis 18.04.2025 ist für die durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 31.08.2021 beschlossenen Änderungspunkte eine erneute, auf diese Punkte beschränkte öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Kohkamp III“ gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt worden. Über die in diesem Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen sowie über die Anregungen aus der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) ist zu beschließen.

Die Abwägungen zu den Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung können der Anlage 1 entnommen werden. In der Anlage 2 sind die Abwägungen zu den Anregungen aus der öffentlichen Auslegung aufgeführt. Die Abwägungen zu den Anregungen aus der erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung sind der Anlage 3 zu entnehmen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden für den Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“ vorgezogene Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die planungsrelevanten Tierarten Steinkauz, Rauchschwalbe, Feldsperling und die Artengruppe der Fledermäuse notwendig. Entsprechend der Abstimmungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf, dem Artenschutzgutachter und der Gemeinde wurden dazu geeignete Einzelmaßnahmen erarbeitet. Die räumliche Verortung dieser Einzelmaßnahmen erfolgt in der Begrün-

dung bis zum Satzungsbeschluss. Ein Teil dieser artenschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen kann auf der Fläche des geplanten Ökokontos „Dorfbauerschaft“ abgebildet werden, weil diese Fläche über den notwendigen räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort verfügt und die Konzeption der geplanten Maßnahme die Anforderungen an das Habitat der betroffenen Tierart erfüllt. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 29.10.2024 die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme beschlossen (2024/148).

Die Durchführung dieser Artenschutzmaßnahmen besteht neben der Verpflichtung zur Vermeidung, zum Ausgleich oder zum Ersatz gemäß der Eingriffsregelung nach dem BauGB. Für den Fall, dass sowohl artenschutzrechtliche als auch baurechtliche Ausgleichsverpflichtungen ein und demselben Verfahren zugeordnet werden, können diese Verpflichtungen auch auf ein und derselben Fläche gleichzeitig abgebildet werden. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, den Zuordnungsbeschluss des UPA vom 31.08.2021, der die baurechtliche Kompensationsverpflichtung aus „Kohkamp III“ dem Ökokonto „Blanke Wasser“ zugeordnet hat, zurückzunehmen und stattdessen diese baurechtliche Ausgleichsverpflichtung dem geplanten Ökokonto „Dorfbauerschaft“ zuzuordnen. In diesem Fall können die Ökowerteinheiten, die an dieser Stelle aufgrund der Erfüllung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsverpflichtungen ohnehin entstehen, auch für die baurechtliche Ausgleichsverpflichtung berücksichtigt werden. Da der baurechtliche Ausgleichsbedarf aus dem Bebauungsplanvorhaben Nr. 60 „Kohkamp III“ in Höhe von 47.228 Ökologischen Werteinheiten höher ist als der mit 32.231 ÖWE bilanzierte ÖWE-Überschuss des Ökokontos „Dorfbauerschaft“, wird das darüber hinaus bestehende Defizit aus den noch freien Ökologischen Werteinheiten der Ökokonten „Heidefläche Schirl“ (Rest 94 ÖWE), „Halstenbeck“ (Rest 2.712 ÖWE), „Beveraue Goldwiese“ (Rest 6.267 ÖWE), „Ökokonto nordwestlich Ortslage“ (2.758 ÖWE) sowie „Herstellung der Durchgängigkeit Bever“ gemäß der nachfolgenden Berechnung ausgeglichen:

Ökologische Werteinheiten (ÖWE)	Ökokonto der Gemeinde Ostbevern
47.228	Auszugleichendes Defizit Kohkamp III
- 32.231	Ökokonto Dorfbauerschaft
- 94	Ökokonto Heidefläche Schirl
- 2.712	Ökokonto Halstenbeck
- 6.267	Ökokonto Goldwiese
- 2.758	Ökokonto nordwestlich Ortslage
- 3.166	Ökokonto Herstellung der DG Bever
= 0	Defizit ausgeglichen

Die kleinteilige Zuordnung der baurechtlichen Ausgleichsverpflichtung aus dem Verfahren „Kohkamp III“ zu noch freien Ökologischen Werteinheiten aus verschiedenen bestehenden Ökopools ist aus beitragsrechtlicher Sicht sinnvoll: Die Erschließung im

Baugebiet Kohkamp III ist über einen Erschließungsvertrag erfolgt. Die Kosten für den baurechtlichen Ausgleich wurden dabei pauschal berücksichtigt, werden also nicht am Ende der Fertigstellung errechnet und als Beitrag umgelegt. Bei zukünftigen Vorhaben kann dies aber durchaus der Fall sein, sodass es mit Blick auf die Rechtssicherheit der dann durchzuführenden Beitragsermittlung aufwändig und risikoreicher sein wird, diese bestehenden Reste an verfügbaren Ökologischen Werteinheiten dafür zu verwenden. Daher wird vorgeschlagen diese Reste an freien Ökologischen Werteinheiten für das Verfahren Kohkamp III zu verwenden. Damit bleiben die Ökologischen Werteinheiten im Ökokonto „Blanke Wasser“ zunächst unangetastet und stehen zum Ausgleich zukünftiger Vorhaben zur Verfügung.

Die Freiwillige Feuerwehr Ostbevern hat mit Schreiben vom 03.11.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sowie mit Schreiben vom 23.10.2018 im Rahmen der Offenlegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB jeweils eine Stellungnahme abgegeben. Neben der Frage einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist insbesondere die Einhaltung von Hilfsfristen im Baugebiet „Kohkamp III“ Gegenstand der Stellungnahmen. Zur konstruktiven Klärung haben sich daher Gemeindeverwaltung und Feuerwehrleitung in einem gemeinsamen Abstimmungstermin zu den Themen Löschwasserversorgung und Einhaltung von Hilfsfristen verständigt:

Zusätzlich zur Bestätigung der Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG, nach der für den vorgegebenen Zeitraum die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz bestätigt wurde, konnte zwischenzeitlich am Grevenener Damm eine Löschwasserbevorratung umgesetzt werden, die im Brandfall auch für das Baugebiet Kohkamp III genutzt werden kann.

Zur Ermittlung der tatsächlichen Hilfsfristen im Baugebiet Kohkamp III wurde beschlossen, eine Probefahrt unter realistischen Verhältnissen durchzuführen. Im Ergebnis konnte dadurch bestätigt werden, dass die aktuellen Hilfsfristen innerhalb des Baugebietes Kohkamp III eingehalten werden können.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, über die Anregungen aus den durchgeführten Beteiligungen zu beschließen, die Zuordnungsfestlegung hinsichtlich des ökologischen Ausgleichs zu treffen und den Satzungsbeschluss zu fassen.

Anlagen

Vorlage 2025/064, Anlage 01 - Abwägungsliste frühzeitige Beteiligung

Vorlage 2025/064, Anlage 02 - Abwägungsliste öffentliche Auslegung

Vorlage 2025/064, Anlage 03 - Abwägungsliste erneute beschränkte Offenlegung

Vorlage 2025/064, Anlage 04 - Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“

Vorlage 2025/064, Anlage 05 – Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Kohkamp III“