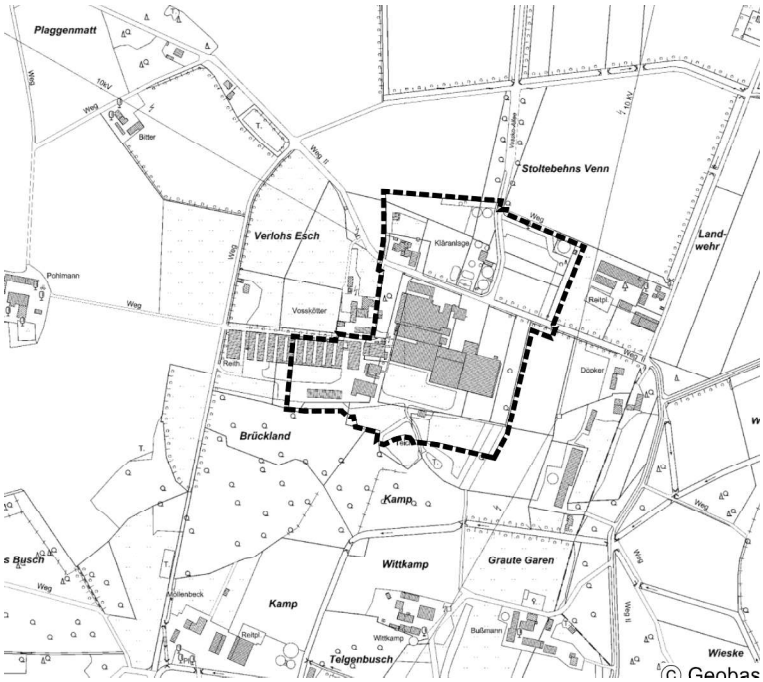
Bebauungsplan Nr. 17.2
„Vossko“
25. Änderung FNP Erläuterungen

Gemeinde Ostbevern



Inhaltsverzeichnis

1	**Planungsanlass und Planungsziel**	**3**
2	**Planungsrechtliche Vorgaben**	**3**
3	**Städtebauliches Konzept**	**5**
4	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.1	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	7
4.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7
4.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	7
4.4	Bauweise	7
5	**Erschließung**	**8**
5.1	Anbindung an das regionale Straßennetz und interne Erschließung	8
5.2	Rad- und Fußwegenetz	8
5.3	Ruhender Verkehr	8
5.4	Öffentlicher Personennahverkehr	8
6	**Natur und Landschaft / Freiraum**	**8**
6.1	Grünkonzept	8
6.2	Eingriffsregelung	9
6.3	Biotop- und Artenschutz	9
6.4	Natura 2000	10
6.5	Wasserwirtschaftliche Belange	10
6.6	Forstliche Belange	10
7	**Ver- und Entsorgung**	**10**
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	10
7.2	Abwasserentsorgung	10
7.3	Abfallentsorgung	10
8	**Altlasten und Kampfmittelvorkommen**	**10**
9	**Immissionsschutz**	**11**
10	**Denkmalschutz**	**11**
11	**Flächenbilanz**	**12**
12	**Umweltbericht**	**12**

1 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Sondergebiet Vosskötter“ wurde 1985 aufgestellt, um die bauliche und sonstige Entwicklung des seit 1982 in Ostbevern ansässigen Unternehmens Vossko GmbH & Co. KG zu steuern. Der Ursprungsplan wurde seitdem vielfach erweitert und geändert.

Da der bestehende Plan sowohl den aktuellen rechtlichen Anforderungen als auch den Entwicklungsabsichten der Firma Vosskötter nicht entspricht, hat die Gemeinde Ostbevern verschiedene Anläufe zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes gestartet, zuletzt durch Beschluss des Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern am 19.05.2020. Parallel dazu wurde auch das Verfahren zur 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostbevern eingeleitet.

Am 20.02.2024 hat der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, die in der Zeit vom 11.03.2024 – 19.04.2024 durchgeführt wurden.

Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgericht Münsters vom 21.03.2024, in dem die 1. Änderung des LEP NRW für unwirksam erklärt wurde, konnten die Planverfahren in der bisherigen Form nicht weitergeführt werden, da die planungsrechtliche Sicherung gewerblicher Bauflächen außerhalb der regionalplanerisch dargestellten Siedlungsbereiche nunmehr wieder aufgrund der Regelungen des Landesentwicklungsplanes in seiner Fassung von 2017 zu erfolgen hat.

In der Folge wurden verschiedene Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde und der Firma Vosskötter durchgeführt, um einen Ausgleich zwischen den betrieblichen Interessen und den Anforderungen des geltenden Planungsrechtes herzustellen.

Das nunmehr vorliegende planerische Konzept bildet die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17.2 und die parallel durchzuführende 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ostbevern.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

- Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ (AFAB) dar.

Gemäß Ziel 2.3 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW 2017) soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. Jedoch können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener Betriebe oder um eine

Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt.
Seitens des im Plangebiet ansässigen Betriebes bestehen nach wie vor konkrete Erweiterungsabsichten, sodass im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für angemessene Betriebserweiterungen und Umstrukturierungsmaßnahmen geschaffen werden sollen. In Relation zum Bestand und zum bestehenden Planungsrecht sind die Erweiterungen als deutlich untergeordnet anzusehen. Zu berücksichtigen ist dabei eine Obergrenze der Bauflächen von 10 ha, die als Grenze der Raumbedeutsamkeit gilt. Oberhalb dieser Grenze ist die Ausweisung von Bauflächen im regionalplanerisch festgelegten „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) nicht möglich.

- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.
Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.
Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Ostbevern (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.
Gemäß Starkregenhinweiskarte des BKG für NRW weisen die Flächen im Plangebiet im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) punktuell Einstautiefen von bis zu 0,5 m auf. Hierbei handelt es sich vorrangig um Verkehrs- und Freiflächen und die tieferliegenden Anlieferzonen im SO 2. Es besteht somit kein signifikantes Risiko. Entsprechende Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes sollten im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen vorgesehen werden.

- Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt den zentralen Teil des Plangebietes als Sonderbaufläche für „landwirtschaftliche Nutzung und Veredelung“ dar. Im nördlichen Bereich des Plangebietes besteht eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Kläranlage“. Im nördlichen, westlichen, südöstlichen Teil der Fläche sind Bereiche für die Landwirtschaft vorgesehen. Zudem umfasst der Geltungsbereich im Südwesten kleine Teilbereiche, die im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt sind. Die notwendige

Änderung des Flächennutzungsplanes wird als 25. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

- Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Warendorf stellt das Plangebiet größtenteils als Sondergebiet „Vosskötter“ dar. Die Randbereiche des Plangebietes werden als Landschaftsraum zwischen Aa / Elting-Mühlenbach und Bever zur „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ dargestellt. Im Süden des Plangebietes liegt das LSG Wurzliche Heide / Loburg (LSG 3913-0004). Fast deckungsgleich befindet sich dort die Biotopverbundfläche „Waldbestände östlich von Ostbevern und Schirlheide“ (VB-MS-3913-001).

3 Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht vor, den Betriebsstandort auf eine Gesamtgröße von ca. 10 ha (inkl. der geplanten Stellplatzanlage und der zugehörigen Kläranlage) zu begrenzen.
Zu diesem Zweck erfolgt eine Rücknahme von Bauflächen im Westen des bisherigen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Im nördlichen Teilbereich erfolgt eine Verlagerung der im Nordosten gelegenen Stellplatzanlage auf die bisher durch einen fleischverarbeitenden Betrieb genutzten, im Nordwesten gelegenen Flächen unmittelbar westlich im Anschluss an die Kläranlage. Diese Flächen wurden durch die Firma Vosskötter erworben und stehen somit für die Planung zur Verfügung.
Die im Westen des bisherigen Bebauungsplangebietes gelegene Hofstelle wird nunmehr aus dem Bebauungsplan ausgenommen. Damit richtet sich die Zulässigkeit baulicher Anlagen künftig nach den Regelungen des § 35 BauGB.
Die bisher das Werksgelände querende Erschließungsstraße wird künftig nordöstlich um das Betriebsgelände herumgeführt. Eine entsprechende Trassenausweisung nimmt der Bebauungsplan vor. Die innerhalb des Betriebsgelände gelegenen bisherigen Straßenflächen werden in die gewerbliche Baufläche einbezogen.
Die entsprechenden Flächen hierfür sind im Eigentum der Firma Vosskötter.
Die bisher als Stellplatzanlage genutzten Flächen im Nordosten des Plangebietes werden in Teilen wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt.
Der südliche Teil dieser Flächen soll als neuer Standort des geplanten Kühlhauses entwickelt werden. Mit einer Höhe baulicher Anlagen von 17 m liegt dessen Höhe geringfügig oberhalb der im angrenzenden Plangebiet vorgesehenen Höhe von 15 m. Im Süden ist entsprechend dem vorhandenen Bestand weiterhin ein Teilbereich mit einer zulässigen Höhe von 20 m vorgesehen.

Die am südöstlichen, östlichen und nördlichen Rand bestehende Eingrünung des Standortes soll im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.
Eine Erweiterung der Bauflächen in südlicher Richtung ist nicht vorgesehen.
Ziel der Planung ist somit, die bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes sowie die aktuellen Entwicklungsabsichten des Betriebes Vossko GmbH & Co. KG unter Berücksichtigung der regionalplanerischen Vorgaben zusammenzuführen und auf Grundlage einer aktuellen Katasterunterlage planungsrechtlich zu sichern und nachvollziehbar festzulegen.

4 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem oben dargestellten Planungsziel werden die Bauflächen im Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung ”Produktion und Veredelung landwirtschaftlicher Produkte” festgesetzt. Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten.

Sonstiges Sondergebiet:
Aufgrund der Größe und der jeweiligen Tätigkeitsschwerpunkte auf dem Betriebsgrundstück der Vossko GmbH & Co. KG werden die Bauflächen im SO in weitere Teilflächen nach der Art der zulässigen Nutzungen gegliedert. Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Anlagen sind innerhalb des mit SO 2 gekennzeichneten Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:
Innerhalb der mit SO TF 1 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
- Betriebe und Anlagen zur Produktion und Veredelung von landwirtschaftlichen Produkten
- Lagerhäuser und –plätze (Tiefkühllager)
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktionsbetrieben, die eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten

Innerhalb der mit SO TF 2 gekennzeichneten Teilfläche sind folgende Nutzungen zulässig:
- Werkstätten
- Maschinenhäuser
- Blockheizkraftwerke
- Lagerhäuser und -plätze

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die Höhe baulicher Anlagen wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes entsprechend der vorhandenen und geplanten Anlagen gestaffelt festgesetzt. In dem Sonstigen Sondergebiet wird in Anlehnung an den Bestand für den überwiegenden Teil eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 15,0 m festgesetzt, wohingegen innerhalb der westlichen Bauflächen lediglich eine maximale Baukörperhöhe von 10,0 m zulässig ist. Im zentralen Bereich des Sondergebietes wird unter Berücksichtigung der kürzlich errichteten neuen Produktionshalle eine maximale Baukörperhöhe von 20,0 m festgesetzt.
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der Bezugspunkt von 57,58 m ü. NHN.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 6 m zugelassen werden.

4.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in Anlehnung an die Orientierungswerte für Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.
Um sicherzustellen, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgeschlossen ist, wird diese im gesamten Sonstigen Sondergebiet mit 2,4 festgesetzt.

4.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden im gesamten Plangebiet mit Hilfe von Baugrenzen großzügig festgesetzt, so dass zum einen der Bestand gesichert wird, zum anderen aber auch eine Flexibilität für zukünftige Entwicklungen beibehalten wird.

4.4 Bauweise

Im Bebauungsplan wird zukünftig für das gesamte Sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Bisher erfolgte die Festsetzung der abweichenden Bauweise lediglich für den östlichen Teilbereich, im westlichen Teilbereich war keine Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise dient dazu, in einer grundsätzlich „offenen“ Bauweise produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m zuzulassen. Die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind dabei einzuhalten.

5 Erschließung

5.1 Anbindung an das regionale Straßennetz und interne Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen an das Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Der Lieferverkehr zu bzw. von dem Gewerbebetrieb erfolgt ausschließlich über die vorhandene Gemeindestraße „Vossko-Allee“ mit direktem Anschluss an die B 51.
Die bisher das Plangebiet querende Erschließungsstraße wird nunmehr in das Sondergebiet einbezogen, sodass die Einfahrt in das Betriebsgelände in den Norden des Plangebietes verlegt wird. Die öffentliche Verkehrsfläche wird im Nordosten um das Plangebiet herumgeführt, sodass eine Erschließung der im weiteren Verlauf östlich gelegenen Nutzungen an das öffentliche Straßennetz weiterhin gesichert wird. Die aus nordwestlicher Richtung auf das Plangebiet zuführende landwirtschaftliche Wegefläche wird auf Höhe des festgesetzten Sondergebietes abgebunden.

5.2 Rad- und Fußwegenetz

Ein gesondertes Rad- und Fußwegenetz ist in dem Plangebiet nicht vorhanden, so dass die Erschließungsstraßen durch alle Verkehrsteilnehmer zu nutzen sind.

5.3 Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehres der Vossko GmbH & Co. KG wird die bisher im Nordosten bestehende Stellplatzfläche im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes in westlicher Richtung auf die Flächen des ehemaligen fleischverarbeitenden Betriebes verlagert und dort als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „private Stellplatzanlage“ festgesetzt.

5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes außerhalb des Siedlungszusammenhanges besteht keine direkte, regelmäßige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der B51 in ca. 15 Minuten fußläufiger Entfernung. Über den hier verkehrenden Bus ist eine Anbindung an die Ostbeveraner Ortsmitte sowie nach Glandorf gegeben.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Grünkonzept

Im Norden und Süden werden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ als Eingrünung festgesetzt, um die visuell nachteiligen Auswirkungen der gewerblichen Anlagen zu minimieren. Zudem wird der im Osten vorhandene Wall als „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Diese Grünstrukturen wurden bereits als Ausgleich

der vorliegenden Planung angelegt.
Alle gemäß zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
Sträucher - IStr 2xv (60/80, 80/100, 100/150):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Eberesche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

Auf den mit M gekennzeichneten Flächen sind zusätzlich Bäume I. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzung der Bäume erfolgt in einem Abstand von 10 x 10 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation verschiebbar.

6.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.3 Biotop- und Artenschutz

Im Zuge von Planungsvorhaben ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.
Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes handelt es sich um die überwiegende Bestandssicherung der bisherigen Planungen.

Im Zuge des bisherigen Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) durchgeführt*. Die Ergebnisse sind aufgrund des Alters der entsprechenden Untersuchung zu überarbeiten.
Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

* öKon GmbH (29.03.2019): Artenschutzrechliche Prüfung (Stufe 1) zur Betriebserweiterung der Fa. Vossko/ Bebauungsplan Nr. 17.1 „Sondergebiet Vosskötter“.

6.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von ca. 9,2 km südwestlich/ südlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigen Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Südlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein stehendes Gewässer (Teich), das als Löschwasserteich und Regenrückhaltebecken des Betriebes dient.

6.6 Forstliche Belange

Südlich außerhalb des Plangebietes stockt Wald i.S. des Gesetzes, der von der Planung nicht betroffen ist.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt weiterhin durch die Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG. Eine gegebenenfalls notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht. Die Wasserversorgung erfolgt über eine Eigenwasserversorgung, die im Bedarfsfall über die Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG ergänzt wird.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung beider Betriebe erfolgt über die Kläranlage, die sich im Norden des Plangebietes befindet und entsprechend festgesetzt wird. Diese wird zukünftig in nordwestliche Richtung erweitert, wodurch die Kapazitäten erhöht werden.
Südlich des Plangebietes befindet sich ein ergänzendes Regenrückhaltebecken (zugleich Löschteich) mit Vorbecken.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen für

das Plangebiet. Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz vor.
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

9 Immissionsschutz

Im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung* erarbeitet, in der die schalltechnischen Auswirkungen der bestehenden und konkret geplanten Vorhaben der Betriebe Vossko GmbH & Co. KG und der mittlerweile nicht mehr bestehenden Landfleischerei auf die außerhalb des Plangebietes bestehenden bzw. innerhalb des Plangebietes vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und bewertet wurden, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicherzustellen. Darüber hinaus wurde ein Geruchsgutachten** erarbeitet, indem die geruchlichen Auswirkungen der beiden Betriebe auf die Umgebung untersucht wurden.
Beide Untersuchungen sind im Hinblick auf die nunmehr veränderte Nutzungskonzeption zu überarbeiten. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

* Ingenieurbüro Richters & Hüls (23.02.2023): Schalltechnisches Gutachten. – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes 17.2 „Vossko“ in 48346 Ostbevern. Ahaus.

** Ingenieurbüro Richters & Hüls (06.12.2022): Geruchsgutachten. – Immissionsprognose – Aufstellung des Bebauungsplanes 17.2 „Vossko“ in 48346 Ostbevern. Ahaus.

10 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dem Zentrum des Plangebietes unterliegt ein besonders schutzwürdiger Plaggenesch. Dieser Boden stellt als Ergebnis jahrhundertelanger Plaggendüngung durch den Menschen ein Archiv der Kulturgeschichte dar.
Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde / Befunde sowie bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	12,58 ha	–	100,0 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet	8,07 ha	–	64,2 %
– Verkehrsfläche	0,20 ha	–	1,6 %
– Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	1,40 ha	–	11,1 %
– Fläche für die Ver- und Entsorgung	1,06 ha	–	8,4 %
– Private Grünfläche	1,25 ha	–	10,0 %
– Flächen f. d. Landwirtschaft	0,6 ha	–	4,7 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.
Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, Januar 2026

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld