



Begründung

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“
der Gemeinde Ostbevern

1. Änderungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 28 „Frönds Kamp II“ ist seit dem 08.06.1996 rechtskräftig.

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat in seiner Sitzung am 08.02.2007 beschlossen, für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ ein Änderungsverfahren durchzuführen.

2. Änderungsanlass

Der Kreis Warendorf hat am 07.10.2005 die Genehmigung für die Nutzungsänderung einer Doppelgaragenhälfte auf dem Grundstück Bonhoefferstraße 28 zu einem Stick- und Nähstudio mit einer Nutzfläche von rd. 18 m² erteilt.

Im Zuge der Bearbeitung eines Nachbarwiderspruchs zu dem Vorhaben hat die Bezirksregierung Münster als Obere Bauaufsichtsbehörde festgestellt, dass es sich bei dem genehmigten Stick – und Nähbetrieb zwar um einen in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ zulässigen *nicht störenden Handwerksbetrieb* handelt, jedoch das einschränkende Merkmal des „Baugebietsdienens“ aufgrund der betrieblichen Tätigkeiten nicht gegeben ist. Insbesondere im Nähen und Besticken von Pferdedecken wird eine Tätigkeit gesehen, die zur Deckung eines gehobenen Bedarfs für einen begrenzten exklusiven und damit einem überregionalen Kundenabnehmerkreis dient. Die Möglichkeit, den Betrieb als nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen *nicht störenden Gewerbebetrieb* (überregionaler Einzugsbereich) planungsrechtlich positiv zu beurteilen, scheidet aufgrund des generellen Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) im Bebauungsplan Nr. 28 „Frönds Kamp II“ aus. Der Kreis Warendorf beabsichtigt, auf der Grundlage der Feststellungen der Bezirksregierung, dem Nachbarwiderspruch stattzugeben und die Baugenehmigung für das Stick- und Nähstudio zurückzunehmen.

Die Eigentümer und Betreiber des Stick- und Nähbetriebes beantragen, in einer Bebauungsplanänderung den Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe aufzuheben, um damit die Genehmigungsfähigkeit des Betriebes zu erlangen.

3. Änderungspunkt

Art der baulichen Nutzung

- Die textliche Festsetzung a) des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ wird in der Weise geändert, dass die dort gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossenen nicht störenden Gewerbebetriebe aus der Aufzählung der nicht zulässigen Nutzungen herausgenommen werden.

Eine generelle Zulassung der nicht störenden Gewerbebetriebe im Sinne von § 1 (6) Nr. 2 BauNVO erfolgt nicht. Damit besteht immer die Möglichkeit, im Einzelfall über die Verträglichkeit einer gewerblichen Nutzung zu entscheiden.

Die ansonsten gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossenen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen weiterhin unzulässig bleiben.

4. Private und öffentliche Belange

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Erstellung und Änderung von Bauleitplänen öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und dem damaligen Druck auf dem Wohnbaumarkt sollten die Grundstücke des Baugebiets „Frönds Kamp II“ ausschließlich der Wohnbaunutzung vorbehalten sein und nicht durch nicht störende gewerbliche Nutzungen blockiert werden. Zwischenzeitlich hat sich diese Situation sowohl mit Blick auf die entspannte Lage auf dem Wohnbausektor als auch insbesondere unter dem Aspekt der Ansprüche und Erfordernisse des heutigen Arbeitsmarktes verändert. Bei den Veränderungen auf dem Arbeitsmarkt ist insbesondere an die Vielzahl der nicht störenden „Einmannbetriebe“ wie z. B. Handelsvermittlungen, Verkauf übers Internet, Schreibdienste oder Software-Entwicklungen zu denken, die nur dann rentabel arbeiten können, wenn diese von zu Hause aus betrieben werden.

Im Gegensatz zu einem nicht störenden Handwerksbetrieb, bei dem auf die gebietsversorgende Funktion abgestellt wird, ist die Rechtsprechung, auch die des OVG Münster, der Auffassung, dass nur ausnahmsweise zulässige nicht störender Gewerbebetriebe nicht über diese gebietsversorgende Funktion verfügen müssen. Handwerksbetriebe, die nicht der Versorgung des Gebiets dienen, können – wenn sie nicht störend sind – als nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Nach der Definition aus dem Urteil des VGH BaWü vom 29.09.1982 ist von einem störenden Gewerbebetrieb auszugehen, wenn er mit der allgemeinen Zweckbestimmung, vorwiegend dem Wohnen zu dienen nicht vereinbar ist oder – anders ausgedrückt – im Falle seiner Zulassung den Rahmen dessen sprengen

würde, was in einem allgemeinen Wohngebiet an nicht dem Wohnen dienender Nutzung zugelassen werden kann.

Für die Beurteilung, ob es sich bauplanungsrechtlich um einen störenden Gewerbebetrieb oder eine störende gewerbliche Nutzung handelt, sind alle mit der Zulassung des Betriebes nach dessen Gegenstand, Struktur und Arbeitsweise typischerweise verbundenen Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen. Dem Leitbild, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten, kann eine städtebauliche Planung nicht gerecht werden, die den Zweck der Baugebiete und die in ihnen zulässigen Nutzungen ausschließlich nach dem Störgrad oder der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen bestimmen könnte. Es geht vielmehr um die Vermeidung von Nutzungen, die die kollektive Wohngemeinschaft zu stören geeignet sind, und damit Unruhe in das Gebiet bringen und den Gebietscharakter beeinträchtigen. Das bedeutet, dass neben der eigentlichen betrieblichen Tätigkeit auf dem Betriebsgrundstück mit den dort zu erwartenden Immissionen auch weitere Kriterien zu berücksichtigen sind, die die Baugebietsverträglichkeit beeinflussen können. So sind z. B. auch optische Auswirkungen des Vorhabens zu berücksichtigen. Des Weiteren zählt insbesondere auch der Andienungsverkehr, der den Gebietscharakter eines Wohngebietes stören könnte. Zum Andienungsverkehr gehört der gesamte Zu- und Abgangsverkehr, wie beispielsweise durch die Belegschaft, Besucher, Kunden und Lieferanten.

Für die Feststellung, ob ein Gewerbebetrieb störende Wirkungen entfalten kann, ist somit in jedem Fall eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Eine typisierende Festlegung von Nutzungs- oder Betriebsarten ist nicht möglich und auch nicht beabsichtigt. Aufgrund der vorzunehmenden Einzelfallprüfung ist auch weiterhin gewährleistet, dass in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ der Wohngebietscharakter mit dem geschützten Rechtsgut Wohnruhe und -wert bei einem Nebeneinander mit nicht störenden betrieblichen Nutzungen erhalten bleibt.

Eine Änderung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl (Verhältnis bebaute Fläche zu Baugrundstück) erfolgt nicht. Somit ist auch bei einer ausnahmsweisen Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben eine zusätzliche Versiegelung und Bebauung der Grundstücke, die u. U. eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange mit sich bringen könnte, in dem Plangebiet ausgeschlossen.

Der kontinuierliche Entwicklungsprozess hat zur Folge, dass städtebauliche Argumente und Planungsperspektiven im Laufe von Jahren und Jahrzehnten ihre Gültigkeit verlieren können und den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden müssen. Als Trägerin der Planungshoheit ist die Gemeinde gefragt, auf diese neuen Entwicklungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu reagieren.

Grundsätzlich besteht für die Bewohner eines Plangebietes kein Vertrauensschutz dahingehend, dass es zu keinerlei planungsrechtlichen Änderungen eines Bebauungsplanes kommt. Allenfalls besteht ein Anspruch auf Wahrung der Gebietsart. Durch die jetzt geplante ausnahmsweise Zulassung nur der nicht störenden Gewerbebetriebe wird der Gebietscharakter nicht verändert. Das Gebiet dient auch weiterhin vorwiegend dem Wohnen. Insbesondere ist eine Veränderung des vorherrschenden Gebietscharakters „allgemeines Wohngebiet“ aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der ausschließlich aus-

nahmsweise – erst nach einer Einzelfallprüfung zulässigen - nicht störenden Gewerbebetriebe nicht möglich.

Insgesamt ist festzuhalten, dass die mit der Planänderung verbundenen Auswirkungen auf die privaten Belange durch die nur ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe nur unwesentlich sein können. Demgegenüber ist das Interesse der Öffentlichkeit an der Förderung wirtschaftlicher Betätigungen als gesellschaftliches Erfordernis höher zu bewerten.

5. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist durch die vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Verkehrsflächen gesichert.

6. Umweltbericht

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Frönds Kamp II“ wird eine textliche Festsetzung geändert und ergänzt, wodurch nach einer Einzelfallprüfung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden können. Der bereits umgesetzte Bebauungsplan bleibt ansonsten bestehen. Der Umweltbericht befasst sich daher ausschließlich mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Änderung.

6.1 Umweltschutzziele

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

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaus-

	haltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) 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 über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

6.2 Beschreibung des Vorhabens

Inhalte und wichtigste Ziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind in den Punkten 2 - 4 der Begründung erläutert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll die Möglichkeit geschaffen werden, in dem Baugebiet „Frönds Kamp II“ nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen zu können.

6.3 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 Bebauungsplanänderung entsprochen, da für die nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe nur bereits baulich nutzbare Flächen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl in Anspruch genommen werden können.

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

Hinsichtlich der Anwendung der **Eingriffsregelung** gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist festzustellen, dass sich durch die ausnahmsweise Zulassung von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bei Beibehaltung der überbaubaren Flächen und der Grundflächenzahl kein Ausgleichsdefizit ergibt.

6.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Frönds Kamp II“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- es sich lediglich um die Ergänzung einer Nutzung auf einer bereits baulich nutzbaren Fläche handelt und keine ökologisch wertvollen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden,
- mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nach einer Einzelfallprüfung der Schutz des Menschen vor unzulässigen Immissionsbelastungen sichergestellt wird,
- die Vorgaben der Bodenschutzklausel eingehalten werden
- keine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird.

6.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es wird die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes vorgenommen. Alternative Planungsmöglichkeiten sind dementsprechend nicht vorhanden.

6.6 Zusammenfassung

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft vor allem den Schutz des Menschen vor unzulässigen Immissionsbelastungen durch eine Einzelfallprüfung eines jeden gewerblichen Vorhabens.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung sind bauliche Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zulässig
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des bestehenden und nur geringfügig zu ändernden Planungsrechts nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Inanspruchnahme von bereits baulich nutzbaren Flächen.
- Der mit der Änderung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine bereits baulich nutzbare Fläche ohne Erhöhung des Versiegelungsgrads (GRZ). Ein Ausgleichsdefizit entsteht nicht.

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

Ostbevern, 20.09.2007

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister

Jürgen Hoffstädt

Anhang

Derzeitiger Umweltzustand unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts	
Prüfungsinhalte	Änderungsbereich und Umfeld
Mensch	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies ermöglicht derzeit eine Wohnnutzung sowie die Ansiedlung die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Für das Baugebiet selbst sowie für die umliegenden Wohngebiet besteht ein entsprechender Immissionsschutzanspruch.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Der im nördlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes vorhandene bepflanzte Wall hat eine nachrangige ökologische Wertigkeit. Es sind keine Arten mit Schutzstatus zu erwarten, das Arteninventar beschränkt sich auf Arten des Siedlungsbereichs (Ubiquisten).
Boden	Das bestehende Planungsrecht lässt Veränderungen des Bodens und Flächenversiegelungen bis zu einer GRZ von 0,3 (einschließlich Überschreitung 0,375) bereits zu.
Wasser	Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und planungsrechtlich festgesetzt. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind durch die bereits erfolgte Bebauung des Baugebietes nicht auszuschließen.
Luft und Klima	Das vorhandene Lokalklima ist durch die allgemeine Lage einer Ortslage in der umgebenden freien Landschaft geprägt. Klimatisch positive Wirkungen sind mit der im Norden gelegenen freien Landschaft verbunden. Die Luftqualität entspricht der in der Ortslage Ostbevern siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
Landschaft	Die Fläche ist Teil des Siedlungsgefüges der Ortslage Ostbevern, entsprechend nimmt hier das Landschaftsbild eine untergeordnete Bedeutung ein. Aufgrund der Lage am nordöstlichen Ortseingang nach Ostbevern (L 830) ist das Baugebiet von einiger Bedeutung für das Ortsbild. Durch den vorhandenen bepflanzten Wall ist ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen worden.
Biologische Vielfalt	Die biologische Vielfalt ist gemäß der Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplan und der vorzufindenden Biotopstrukturen als insgesamt gering einzuschätzen.
Kulturgüter und Sonstige Sachgüter	Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.
Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen Zwischen Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld 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 Bebauungsplans betroffen wären.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
Bei Durchführung der Planung
Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über bereits vorhandene Erschließungsstraßen. Ergänzend zu den ohnehin schon zulässigen Nutzung können nach der Änderung des Bebauungsplanes nur solche gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, von denen keine Störungen und Belastungen für den Mensch verursacht werden. Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung sind von der Planänderung nicht berührt. Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen betrifft keine hochwertigen Biotopstrukturen. Ein Ausgleichsdefizit entsteht nicht. Arten- und Biotopschutz sowie die biologische Vielfalt sind ebenfalls nicht erheblich betroffen. Erhebliche Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt , die über das derzeit planungsrechtlich bereits mögliche Maß hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden. Oberflächengewässer sind von der Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von Luft und Klima verbunden. Die Situation entspricht weiterhin der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung. Orts- bzw. Landschaftsbild sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen. Da im Änderungsbereich keine Kulturgüter und sonstigen Sachgüter vorliegen, sind diese nicht betroffen. Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern , die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Mensch) hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.
Bei Nicht-Durchführung der Planung
Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit bestehen bleiben. Dies bedeutet eine mögliche Ansiedlung von Wohnnutzung, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
Zur Vermeidung von Störungen und Immissionsbelastungen werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen. Das bedeutet, dass für jedes gewerbliche Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Beteiligung der Immissionsfachbehörde eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden muss und nur solche gewerblichen Betriebe zugelassen werden können, von denen keine störenden Wirkungen ausgehen können.