

**Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“**  
**12. Änderung und 3. Erweiterung**

Begründung  
– Entwurf –

---

Gemeinde Ostbevern

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsbereich</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Änderungsanlass und Änderungsziel</b>	<b>3</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>	
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>	
5.1	Änderungspunkt 1	4	
5.2	Änderungspunkt 2	4	
5.3	Änderungspunkt 3	5	
5.4	Änderungspunkt 4	5	
5.5	Änderungspunkt 5	5	
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>	
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>	
7.1	Private Grünfläche	6	
7.2	Eingriffsregelung	6	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>	
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>7</b>	
<b>10</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen</b>	<b>7</b>	
<b>11</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>	
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>	
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8	
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	9	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	11	
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12	
12.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	13	
12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13	
12.7	Zusätzliche Angaben	13	
12.8	Zusammenfassung	14	
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>14</b>	

## **ANHANG**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

## **1 Änderungsbeschluss**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.08.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern (12. Änderung) und zu erweitern (3. Erweiterung), um einem bestehenden Metallverarbeitungsbetrieb die planungsrechtlichen Grundlagen für eine bauliche Erweiterung zu schaffen.

## **2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage nördlich der B 51 und am östlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“.

Die Grenzen des Erweiterungsbereiches sind entsprechend dem Änderungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Ziffern entsprechen den im folgenden erläuterten Änderungspunkten.

## **3 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Die notwendige Erweiterung des bestehenden Metallverarbeitungsbetriebes erfordert eine Erweiterung der überbaubaren Flächen an zwei Stellen am östlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für die benötigten Hallenbauten. Hierfür wird eine Plangebietserweiterung um ca. 0,37 ha auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche erforderlich.

Eine noch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte 5 m breite und 125 m lange Pflanzfläche entfällt. Dafür wird jedoch eine 30 m breite und ca. 70 m lange (ca. 0,22 ha) neue Pflanzfläche festgesetzt, die den erforderlichen Schutzabstand zu dem östlich verlaufenden Graben bildet.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird gleichzeitig die bestehende, 5,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Betriebserschließung nach Osten verlängert und die Anbindung als Rad- und Fußweg an den südöstlich bestehenden Mitfahrparkplatz planungsrechtlich gesichert.

## **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Entsprechend der Abgrenzung des derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan für den geplanten Erweiterungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Wie als Planungsziel (s. Pkt. 3) erläutert, erfolgt im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplanänderungsbereich eine entsprechende Änderung in „Gewerbliche Baufläche“ und „Grünfläche“.

Da durch die Änderung des Flächennutzungsplanes lediglich städtebauliche Ziele betroffen sind, stehen der Änderung keine landesplanerischen Bedenken entgegen.

Damit wird die Änderung des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des zu ändernden Flächennutzungsplanes entwickelt.

## **5      Änderungspunkte**

### **5.1    Änderungspunkt 1**

- *Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes um 0,37 ha mit den im folgenden erläuterten Festsetzungen*

Wie bereits erläutert, werden für die Standortsicherung des Metall verarbeitenden Betriebes Erweiterungen des Gewerbegebiets erforderlich. Unter Berücksichtigung der notwendigen neuen Pflanzflächen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um 0,37 ha erweitert.

### **5.2    Änderungspunkt 2**

- *Erweiterung des „Gewerbegebiets“ einschließlich der überbaubaren Flächen sowie*
- *Wegfall einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“*

Die geplanten Hallenneubauten erfordern die Erweiterung des Gewerbegrundstückes und der überbaubaren Fläche. Damit entfällt auch die bisher am Plangebietsrand festgesetzte Pflanzfläche.

Für die Flächenerweiterung gelten die für das übrige Gewerbegrundstück festgesetzten Werte zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet – zweigeschossig – abweichende Bauweise – Baukörperhöhe max. 8,0 m).

Im Hinblick auf die Wohnnutzung südlich der B 51 gilt auch für die Betriebserweiterung innerhalb der überbaubaren Fläche die im Bebauungsplan gemäß Abstandsliste 1990 vorgenommene Gliederung der zulässigen Betriebe und Anlagen.

Zur Eingrünung des Gewerbegebiets zum nördlich angrenzenden Regenrückhaltebecken wird die bereits im Westen bestehende, 5 m breite Pflanzfläche im Gewerbegebiet verlängert.

### **5.3 Änderungspunkt 3**

- *Festsetzung einer 30,0 m breiten und insgesamt 0,22 ha großen „Privaten Grünfläche“ mit den überlagernden Festsetzungen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und Hecken“ und Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 8f sowie*
- *Aufhebung der textlichen Festsetzungen Nrn. 6a, 8c und 8e für die Private Grünfläche im Erweiterungsbereich*

Die gewerbliche Ausdehnung nach Osten grenzt an den landschaftlich sensiblen Freiraum des im Nordosten beginnenden Lohburger Waldes. Ein Gewässer und die Eichenallee am alten Verbindungsweg zwischen Schloss und Ökonomie der Lohburg begrenzen das Plangebiet.

Die 30 m breite Schutzzone soll als private Grünfläche und Ausgleichsfläche einen Puffer zum Grabenverlauf bilden und die Eichenallee vor mechanischen und visuellen Beeinträchtigungen schützen. Die Anpflanzung ist flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen durchzuführen, jedoch sind gemäß der aufgenommenen textlichen Festsetzung Nr. 8f im östlichen Teilbereich ausschließlich Sträucher zu verwenden, um den landschaftsprägenden Alleecharakter nicht durch konkurrierende Bäume I. und II. Ordnung zu beeinträchtigen.

Die textlichen Festsetzungen Nrn. 6a, 8c und 8e des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich Sukzession, Pflanzmaterial und Zufahrtmöglichkeiten gelten nicht für die „Private Grünfläche“.

### **5.4 Änderungspunkt 4**

- *Verlängerung der „Öffentlichen Verkehrsfläche“ mit Anbindung als Fuß- und Radweg bis an die östliche Plangebietsgrenze sowie die daraus resultierende Anpassung der überbaubaren Fläche*

Die bereits vorhandene Betriebszufahrt mit Rad- und Fußweganbindung an den südöstlich vorhandenen Mitfahrerparkplatz wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### **5.5 Änderungspunkt 5**

- *Anpassung der Plandarstellung an das aktuelle Liegenschaftskataster im Bereich des Regenrückhaltebeckens*

Für die Realisierung des Regenrückhaltebeckens im Nordosten wurde seinerzeit nicht die gesamte im Bebauungsplan entsprechend festgesetzte Fläche benötigt. Entsprechend wird der Bebauungsplan nunmehr an die tatsächlichen Gegebenheiten gemäß dem aktuellen Liegenschaftskataster der Gemeinde angepasst.

Dies bedeutet die Ausdehnung des Gewerbegebiets und der Privaten Grünfläche in nördliche Richtung sowie die Verschiebung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und des Fuß-/Radwegs ebenfalls in nördliche Richtung.

## **6 Erschließung**

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich ist durch die vorhandenen Gewerbestraßen im Westen erschlossen.

Die Anbindung der öffentlichen Verkehrsfläche an den südöstlich liegenden Mitfahrerparkplatz als Rad- und Fußweg verhindert Querverkehr von der B 51 in das Gewerbegebiet.

## **7 Natur und Landschaft**

Bezüglich der Beschreibung der Schutzgüter von Natur und Landschaft und potentieller Auswirkungen auf diese wird auf den Umweltbericht (s. Pkt. 12) verwiesen.

### **7.1 Private Grünfläche**

Östlich an die Gewerbegebietserweiterung angrenzend wird eine 30 m breite „Private Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit den überlagernden Festsetzungen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB und „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Um den landschaftsprägenden Charakter der Allee nicht durch konkurrierende Bäume I. oder II. Ordnung zu beeinträchtigen, werden im Ostteil lediglich Sträucher angepflanzt. Hierzu wird in den Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 8f aufgenommen: „Die Private Grünfläche südlich des Rückhaltebeckens ist flächendeckend mit bodenständigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Abweichend hiervon sind im östlichen Teilbereich ausschließlich bodenständige Sträucher anzupflanzen.“

Wie bereits im Änderungspunkt 3 erläutert, gelten die im Ursprungsbebauungsplan für Pflanzflächen getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Sukzession, Pflanzmaterial und Zufahrtmöglichkeiten nicht für die Pflanzflächen der privaten Grünfläche des Erweiterungsbereichs.

### **7.2 Eingriffsregelung**

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist ein Eingriff i.S.d. §§ 18ff BNatSchG verbunden. Betroffen sind ein planungsrechtlich festgesetzter 5,0 m breiter Pflanzstreifen sowie eine derzeit unbeplante, östlich gelegene Ackerfläche.

Unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen im Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich nicht vor.

Zur Vermeidung von mechanischen und visuellen Beeinträchtigungen des Gewässers und der Eichenallee im Osten sowie des im Nordosten gelegenen Landschaftsschutzgebiets „Wald bei Schloss Loburg“ ist dem erweiterten Gewerbegebiet ein 30 m breiter Pflanzstreifen vorgelagert.

Der Umfang des Eingriffs ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt worden (s. Anhang). Mit der großflächigen Anpflanzung im östlichen Planbereich wird ein plangebietsinterner Ausgleich des Eingriffs erzielt.

## **8 Immissionsschutz**

Mit der Änderung und Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Immissionsschutzbelange betroffen.

Für die Betriebserweiterung gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Gliederung der Betriebe und Anlagen gemäß Abstandsliste 1990.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sind durch die vorhandenen Netze bereits gegeben.

## **10 Altlasten und Altablagerungen**

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sowie Altablagerungen sind im Geltungsbereich nicht bekannt und aufgrund früherer und jetziger Nutzung nicht zu vermuten. Der Gemeinde liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

## **11 Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise auch für den Änderungsbereich gelten, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung aufgehoben werden.

## **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 Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich. Je nach Erfordernis

und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

## 12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

### • Vorhaben

Die Ziele und Inhalte der Änderung bzw. Erweiterung des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 3 und 5 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um

- die Reduzierung von Pflanzflächen in einem Gewerbegebiet und die Inanspruchnahme einer 1.380 qm großen Ackerfläche zugunsten einer Gewerbegebietserweiterung sowie
- die Anpflanzung von Gehölzen auf einer 2.350 qm großen Ackerfläche.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen im Gewerbegebiet und der verlängerten Erschließungsstraße kann insgesamt eine Fläche von max. ca. 5.000 qm neu versiegelt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

### • Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	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.
<b>Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz</b>	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. Unmittelbar östlich des Erweiterungsbereichs verläuft die im Biotopkataster der LANUV unter der Nr. BK-3913-0125 geführte „Eichenallee zwischen Loburger Wald und Ökonomie Loburg“. Schutzziele sind der Erhalt und die Entwicklung der alten Allee als Vernetzungsbiotop und als landschaftsästhetisch wertvolles Element. Ca. 50 m nördlich des Erweiterungsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet des „Walds bei Schloss Loburg“ (Nr. BK-3913-0109 im Biotopkataster der LANUV). Schutzziele sind der Erhalt und die Entwicklung von alten, bodenständigen und naturnahen Wäldern als Lebensraum für heimische und gefährdete Tiere- und Pflanzenarten. Ca. 250 m südlich des Plangebiets beginnen das Landschaftsschutzgebiet und der gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“. Schutzziele sind der Erhalt und die Entwicklung von naturnahen Flüssen und ihrer Niederungen, mit gefährdeten Biotoptypen und Lebensräumen für die heimische, insbesondere feuchteliebende Flora und Fauna.

<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, 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 Wasserhaushaltsgesetz 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.
<b>Landschaft</b>	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 Baugesetzbuchs vorgegeben. Bezüglich des nordöstlich beginnenden Landschaftsschutzgebiets des „Walds bei Schloss Loburg“ siehe Pkt. „Tiere und Pflanzen“.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, 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.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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.

## 12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	<p><b>Planungsrecht:</b> Im Plangebiet ist derzeit ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Plangebiet übernimmt somit in seinem westlichen Bereich Funktionen der Arbeitsplatzbereitstellung und der Erzeugung von Wirtschaftsgütern. Funktionen der Erholung und Freizeitgestaltung bestehen nicht.</p> <p><b>Bestand:</b> Der östliche Erweiterungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich mit Funktionen der Nahrungsmittelerzeugung genutzt.</p> <p>Die südlich der B 51 gelegenen Wohngebäude besitzen Anspruch auf entsprechenden Immissionsschutz.</p> <p>Das Waldgebiet bei Schloss Loburg einschließlich der zuführenden Eichenallee sowie die Beveraue im Süden weisen für die Erholungsnutzung und Freizeitgestaltung eine hohe Bedeutung auf.</p>	<p>mittel bis hoch</p> <p>–</p> <p>mittel</p> <p>hoch</p> <p>hoch</p>
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen</b>	<p><b>Planungsrecht:</b> Das bestehende Gewerbegebiet übernimmt lediglich eine nachrangige Funktion für Tier und Pflanze.</p> <p>Der im östlichen Randbereich des Gewerbegebiets bisher festgesetzte Pflanzstreifen übernimmt Funktionen als Nist- und Ansitzplatz für die Avifauna und als Lebensraum bzw. Deckungsmöglichkeit für Kleinsäuger. Aufgrund der Einwirkungen der angrenzenden Gewerbenutzung weist der Pflanzstreifen eine insgesamt mittlere Wertigkeit auf.</p> <p><b>Bestand:</b> Die Ackerfläche im Osten weist aufgrund der intensiven Nutzung eine nachrangige Wertigkeit auf.</p> <p>Die im nördlichen und östlichen Umfeld angrenzenden Biotopstrukturen der Eichenallee, des Gewässers, des Rückhaltebeckens und der Waldfläche sind von hoher ökologischer Wertigkeit und bieten der Avifauna, Säugern und Wirbellosen einen Lebensraum</p>	<p>nachrangig</p> <p>mittel</p> <p>nachrangig</p> <p>hoch</p>
<b>Boden</b>	<p>Dem Plangebiet unterliegt ein Podsol-Gley und Gley mit geringer Ertragsfähigkeit und geringer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.</p> <p><b>Planungsrecht:</b> Unterhalb der Gewerbegrundstücke ist von einer vollständigen Überformung der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen. Im Bereich der Anpflanzung sind derartige Beeinträchtigungen aufgrund der bandartigen Struktur ebenfalls zu erwarten, jedoch in geringerem Ausmaß (u.a. findet eine Neubildung humosen Oberbodens statt).</p> <p><b>Bestand:</b> In der Ackerfläche im Erweiterungsbereich ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung von weitgehend ungestörten Bodenverhältnissen auszugehen.</p>	<p>nachrangig</p> <p>nachrangig bis mittel</p> <p>mittel bis hoch</p>

<b>Wasser</b>	<p><b>Planungsrecht und Bestand:</b> Das Grundwasser steht nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW mit 4-8 dm unter Flur in mittleren Tiefen an. Der aufliegende Boden filtert aufgrund seiner geringen Sorptionsfähigkeit Schadstoffe nur bedingt. Entsprechend wird die Verschmutzungsgefährdung eingestuft (Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW, Krefeld 1980): Gesteinsbereiche mit guter Filterwirkung: Verschmutzung kann schnell eindringen, breitet sich aber langsam aus. Verschmutztes Grundwasser unterliegt weitgehend der Selbstreinigung.</p> <p>Unterhalb der Versiegelungen des bestehenden Gewerbegebiets ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.</p> <p>Dauerhaft bespannte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Das nördlich gelegene Regenrückhaltebecken und das Gewässer im Osten weisen aufgrund ihrer bereichsweise naturnahen Entwicklung Bedeutung insbesondere für Wirbellose auf, die in ihrem Entwicklungszyklus an Wasser gebunden sind.</p>	<p>nachrangig bis mittel</p> <p>–</p> <p>mittel bis hoch</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p><b>Planungsrecht und Bestand:</b> In das Plangebiet streichen aufgrund der Lage in Hauptwindrichtung um Südwest auf mikroklimatischer Ebene negative Wirkungen (z.B. Erwärmung) des Siedlungsbereichs von Ostbevern aus, zudem entstehen Emissionen aus den Produktionsprozessen des Gewerbegebiets. Positiv wirken die Grünstrukturen im Umfeld (insb. Waldgebiet) mit Funktionen der Frischluftbildung und Temperaturglättung. Aufgrund der relativ geringen Größe des Siedlungsbereichs von Ostbevern wird die lufthygienische und klimatische Situation insgesamt jedoch von der umliegenden freien Landschaft mit ihren positiven Wirkungen geprägt.</p>	<p>mittel</p>
<b>Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz</b>	<p><b>Planungsrecht und Bestand:</b> Sowohl unter Berücksichtigung des Planungsrechts als auch des derzeitigen Bestands ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als mäßig artenreich einzustufen.</p> <p>In Richtung der freien Landschaft insbesondere im Norden und Osten nimmt die biologische Vielfalt aufgrund der höheren Strukturvielfalt zu.</p> <p>Anhaltspunkte für ein Vorkommen von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) innerhalb des Plangebiets liegen nicht vor.</p> <p>In den großflächigen Schutzgebieten der Waldflächen bei Schloss Loburg und der Beveraue können Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden. Auch ist in diesen Gebieten von einer hohen biologischen Vielfalt auszugehen.</p>	<p>mittel</p> <p>mittel bis hoch</p> <p>–</p> <p>mittel bis hoch</p>
<b>Landschaft</b>	<p><b>Planungsrecht und Bestand:</b> Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe eines bestehenden Gewerbegebiets und der Bundesstraße, aber auch einer landschaftspägenden Allee und Waldfläche wird das Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld sowohl von Strukturen des Siedlungsbereichs als auch der freien Landschaft geprägt.</p> <p>Ca. 50 m nördlich des Erweiterungsbereichs bzw. ca. 250 m südlich beginnen die Landschaftsschutzgebiete „Wald bei Schloss Loburg“ bzw. „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“ mit einer hohen Wertigkeit der Parameter Eigenart, natürliche Schönheit und Vielfalt.</p>	<p>mittel</p> <p>hoch</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet planungsrechtlich und tatsächlich nicht vorhanden.</p>	<p>–</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet sowohl im Bestand als auch planungsrechtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</p>	<p>–</p>

**12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

• **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung ist nicht von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet auszugehen. Der Erweiterungsbereich würde voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

• **Bei Durchführung der Planung  
(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
<b>Mensch</b>	<p>Da das Plangebiet keine Funktionen der Naherholung übernimmt, sind diese nicht betroffen.</p> <p>Die südlich der B 51 gelegenen Wohngebäude werden vor Emissionen seitens der Gewerbe-erweiterung geschützt, da der Bebauungsplan unter Anwendung der Abstandsliste 1998 nur Betrie-be mit entsprechend zulässigem Emissionsgrad erlaubt (s. Pkte 5.2 und 8).</p> <p>Beeinträchtigungen des Erholungswerts der Waldfläche bei Schloss Loburg einschließlich der zuführenden Eichenallee sind nicht zu erwarten, da mit der dem Gewerbegebiet vorgelagerten Pflanzfläche mit einer Breite von 30 m visuelle Beeinträchtigungen vermieden werden.</p> <p>Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.</p>
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<p>Planungsrechtlich wird eine Pflanzfläche von mittlerer Bedeutung für Fauna und Flora bean-sprucht zugunsten einer überwiegend baulichen Nutzung. Mit der neu beanspruchten Ackerfläche geht ein Lebensraum von nachrangiger Bedeutung für Fauna und Flora verloren. Die biologische Vielfalt ist in den zukünftig bebauten Bereichen als geringer einzuschätzen.</p> <p>Die festgesetzte 30 m breite Pflanzfläche übernimmt zukünftig Funktionen als Lebensraum insbe-sondere für die Avifauna und für Kleinsäuger und ergänzt sowohl das angrenzende Waldgebiet als auch die landwirtschaftlich genutzten Flächen der freien Landschaft.</p> <p>Die in naher (Eichenallee), mittlerer (Wald bei Schloss Loburg) und weiterer Entfernung (Beve-raue) gelegenen Schutzgebiete bzw. wertvollen Biotopkomplexe sind von der Erweiterung nicht betroffen, einerseits aufgrund der größeren Entfernung, andererseits aufgrund der vorgelagerten Strukturen (Rückhaltebecken) und der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzfläche). Die nach Anpassung an das Allgemeine Liegenschaftskataster (s. Änderungspunkt 5) erfolgte Ver-kleinerung der Rückhalteflächen erfolgt lediglich planerisch bzw. theoretisch, ein tatsächlicher Eingriff in bestehende Strukturen ist hiermit nicht verbunden.</p> <p>Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt verbunden.</p>
<b>Boden</b>	<p>Die Inanspruchnahme von Boden für eine Gewerbeflächenerweiterung mit den einhergehenden Folgen der vollständigen Überformung ist nicht vermeidbar. Unterhalb der Pflanzung in der priva-ten Grünfläche ist jedoch nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung von einer weitgehend ungestörten Bodenentwicklung auszugehen, die als Ausgleich für die Beeinträchtigungen zu se-hen ist.</p> <p>Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzung und einhergehender Flächenversiegelung ist eine weitere Verminderung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Mit der Aufgabe der landwirt-schaftlichen Nutzung und der Entwicklung der Pflanzfläche im Osten werden potentielle Stoffein-träge in das Grundwasser zukünftig vermieden.</p> <p>Der im Osten verlaufende Gewässer sowie die im Norden gelegenen Rückhaltebecken sind durch die vorgelagerten Pflanzflächen vor Beeinträchtigungen geschützt.</p> <p>Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.</p>

<b>Luft und Klima</b>	Eine wesentliche Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist aufgrund der Entwicklung klimatisch negativ wirkender Nutzungen (Gewerbegebiet) als auch positiv wirkender Strukturen (Pflanzfläche) nicht zu erwarten. Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten im Plangebiet nicht gegeben. Die im Umfeld gelegenen hochwertigen Biotopstrukturen (hier insbesondere die Schutzgebiete der Waldfläche und der Beveraue) der freien Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände i.S.d. § 42 BNatSchG liegen nicht vor. Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.
<b>Landschaft</b>	Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet kleinflächig erweitert. Diese Ausdehnung von Siedlungsstrukturen wird mit der breiten Gehölzpflanzung im östlichen Bereich gut in die angrenzende freie Landschaft eingebunden. Der visuelle Wert der Eichenallee und des Waldgebiets ist somit nicht beeinträchtigt. Zu der ca. 250 m südlich des Plangebiets beginnenden Beveraue wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen, da diese im Plangebiet nicht vorhanden sind.
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen. Insgesamt sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.

#### **12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleibt jedoch abschließend den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen liegen im Plangebiet nicht vor. Mit der Festsetzung der Pflanzung im östlichen Bereich werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden und der Eingriff in den Naturhaushalt plangebietsintern kompensiert.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betroffen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstgelegene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km.

- **Bodenschutz**

Mit der siedlungsnahen Abrundung bzw. Ergänzung bestehender Bauflächen wird im Sinne der Bodenschutzklausel die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft vermieden.

### **12.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 12. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ sind keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden sowie
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der Eingriff vollständig kompensiert wird.

Insgesamt werden mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

### **12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da sich die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf die Erweiterungsabsichten eines dort ansässigen Gewerbebetriebs beziehen, bestehen keine räumlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Bezüglich der im Bebauungsplan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile gegenüber der Planung aufweisen.

### **12.7 Zusätzliche Angaben**

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts und anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **12.8 Zusammenfassung**

Mit der 12. Änderung und 3. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ soll die Möglichkeit der Erweiterung eines dort ansässigen Gewerbebetriebs geschaffen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis verbleiben keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter.

Hinsichtlich des Standorts und der Festsetzungen bestehen keine Planungsalternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile aufweisen.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

### **13 Flächenbilanz**

Gesamtfläche des

Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs      1,64 ha      -      100,0 %

davon:

- Gewerbegebiet      0,59 ha      -      36,0 %
- Private Grünfläche      0,24 ha      -      14,6 %
- Verkehrsfläche      0,09 ha      -      5,5 %
- Wasserflächen und  
Flächen für die Wasserwirtschaft      0,72 ha      -      43,9 %

Bearbeitet im Auftrag

der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im Oktober 2007

Ostbevern, im Oktober 2007



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern

Bürgermeister

(Jürgen Hoffstädt)

**ANHANG**

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Tabelle 3 zeigt die verbleibende Biotopwertdifferenz auf.

\* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotop). Warendorf, Oktober 2006

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
			Bewertungsparameter		
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Biototypen gem. den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans</b>					
-	1.1	Versiegelte Flächen des Gewerbegebiets	3.380,0	0,0	0,0
-	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen („Gewerbegebiet“ mit überlagernder Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung“)	910,0	0,7	637,0
-	1.2	Teilversiegelte Fläche des Fuß-/Radwegs	750,0	0,1	75,0
-	o.A.	Flächen für die Wasserwirtschaft (Rückhaltebecken und Graben)	7.630,0	2,0	15.260,0
<b>Neu in Anspruch genommene Biototypen</b>					
-	3.1	Ackerflächen	3.730,0	0,3	1.119,0
<b>Summe G1</b>			<b>16.400,0</b>		<b>17.091,0</b>

\* Für den Bereich des Rückhaltebeckens und des Grabens wird der Wertfaktor 2,0 als Mittelwert zwischen Biototyp 7.1 (Naturfremde Fließ- und Stillgewässer) und 7.2/7.3 (Naturnahe Fließ- und Stillgewässer) angesetzt.

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes					
		Bewertungsparameter			
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert	
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,7 einschl. Überschreitung =&gt; 80 % Versiegelung)</b>		<b>5.920,0</b>		<b>530,0</b>	
1.1	Versiegelte Flächen	4.740,0	0,0	0,0	
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	740,0	0,3	222,0	
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	440,0	0,7	308,0	
<b>Private Grünfläche</b>		<b>2.350,0</b>		<b>2.350,0</b>	
4.4/8.2*	Anpflanzungen, Eingrünungen	2.350,0	1,0	2.350,0	
<b>Verkehrsfläche</b>		<b>940,0</b>		<b>66,0</b>	
1.1	Versiegelte Flächen des Erschließungsstichs	280,0	0,0	0,0	
1.2	Teilversiegelte Fläche des Fuß-/Radwegs	660,0	0,1	66,0	
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft</b>		<b>7.190,0</b>		<b>14.380,0</b>	
-**	Rückhaltebecken und Graben	7.190,0	2,0	14.380,0	
<b>Summe G2</b>		<b>16.400,0</b>		<b>17.326,0</b>	

\* Unter Berücksichtigung der Größe der „Eingrünung“, aber auch der in den Randbereichen bestehenden Beeinträchtigungen seitens der Gewerbenutzung wird der Mittelwert der Biototypen aus 4.4 (0,7 BWP) und 8.2 (1,2 BWP) = 1,0 BWP angesetzt.  
 \*\* Für den Bereich des Rückhaltebeckens und des Grabens wird der Wertfaktor 2,0 als Mittelwert zwischen Biototyp 7.1 (Naturfremde Fließ- und Stillgewässer = 0,5 BWP) und 7.2/7.3 (Naturnahe Fließ- und Stillgewässer = 3,5 BWP) angesetzt.

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz						
D (in Punkten/qm) = G2 - G1		<b>17.326,0</b>	-	<b>17.091,0</b>	=	<b>235,0</b>
<b>Ausgleichsüberschuss</b>		<b>235</b>		<b>Biotopwertpunkte</b>		