

**Bebauungsplan Nr. 27** Begründung  
**„Lehmbrock II“ – 5. Änderung** – Entwurf –

---

STAND: August 2007

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>4</b>	
<b>5</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>	
5.1	Art der baulichen Nutzung	4	
5.2	Maß der baulichen Nutzung	4	
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>	
7.1	Öffentliche Grünfläche	5	
7.2	Flächen zur Anpflanzung und Flächen mit Pflanzbindung	6	
7.3	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>Sonstige Belange</b>	<b>8</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	10	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	12	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	13	
11.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	14	
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15	
11.7	Zusätzliche Angaben	15	
11.8	Zusammenfassung	16	
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>16</b>	

## **ANHANG**

Eingriffs- -und Ausgleichsbilanz

## **1 Änderungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 29.03.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern (5. Änderung), um in einem bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich eine Wohnanlage des Caritas-Verbandes Warendorf für Menschen mit Behinderungen zu errichten.

## **2 Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten der Ortslage am südwestlichen Rand des Bebauungsplanes „Lehmbrock II“ nördlich der Westbevrner Straße und umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

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

## **3 Änderungsanlass und Änderungsziel**

Der Änderungsbereich ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Lehmbrock II“ bisher als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Der zentrale Bereich der Grünfläche ist mit der Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert.

### **Abstandserlass**

Seinerzeit wurde eine Wohnbebauung im Plangebiet ausgeschlossen, da sich das Plangebiet unter Anwendung des Abstandserlasses im Immissionsbereich (Abstandsklasse V mit einem Abstandserfordernis von 300 m) der südlich gelegenen Kläranlage befand. Nachdem auf der Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) einzelfallbezogen gutachterlich nachgewiesen wurde (s. Pkt. 8), dass Geruchsimmissionen für den Änderungsbereich nicht vorliegen, eignet sich der Standort für eine weitere wohnbauliche Verdichtung an der Westbevrner Straße.

Konkret vorgesehen ist im zentralen Bereich die Errichtung einer Wohnanlage des Caritas-Verbandes Warendorf als soziale Einrichtung für Menschen mit Behinderungen.

Zudem soll in Ergänzung der an der Straße Am Friedhof bestehenden Hausgruppenbebauung im östlichen Bereich der Grünfläche eine Doppelhaus- oder Reihenhausbauung bis zur Westbevrner Straße weitergeführt werden. Es können hier entweder vier Reihenhäuser oder Doppelhauseinheiten entstehen.

Der nördliche Bereich der Grünfläche bleibt als „Grünfläche“ und „Ausgleichsfläche“ erhalten.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Entsprechend dem derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeigt der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich „Grünfläche“.

Wie als Planungsziel (s. Pkt. 3) erläutert, erfolgt im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde eine entsprechende Änderung in „Fläche für Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Wohnbaufläche“.

Die landesplanerische Abstimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der Beteiligungsverfahren. Betroffen sind lediglich städtebauliche Ziele, so dass der Änderung keine landesplanerischen Bedenken entgegenstehen.

#### **5 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Fläche für den Gemeinbedarf**

Das geplante Caritas-Wohnheim wird als „Fläche für den Gemeinbedarf – Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzt.

Vorgesehen ist eine Wohneinrichtung für Menschen mit Behinderungen. Geplant sind 24 Wohnheimplätze, davon 8 Plätze für Rollstuhlfahrer, in Form von Wohngruppen. Zusätzlich werden Mehrzweckräume und der Therapie dienende Räumlichkeiten sowie Räume für tagesstrukturierende Angebote errichtet.

- **Allgemeines Wohngebiet**

Für den östlichen Bereich des Änderungsbereiches wird das „Allgemeine Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO entsprechend der angrenzenden festgesetzten Nutzung ergänzt.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

- **Geschossigkeit**

Für das Caritas-Wohnheim in der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine I-geschossige Bebauung vorgesehen und entsprechend festgesetzt. First- und Traufhöhen werden mit einer maximalen Höhe von 6,00 m bzw. 3,50 m festgesetzt. Die Höhenentwicklung liegt somit unterhalb der maximalen Gebäudehöhen von 10,0 m in den östlich angrenzenden Wohngrundstücken.

Für die abschließende Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes an der Straße Am Friedhof werden in Anlehnung an die im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzt:

- Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung zulässig
- maximal II-geschossig mit einer First- und Traufhöhenbegren-

zung von maximal 10,00 m (in Anlehnung an die maximale Höhenentwicklung auf den angrenzenden Wohngrundstücken) bzw. maximal 4,30 m Höhe

Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen sind die Oberkanten der öffentlichen Verkehrsflächen (Hinterkante Gehweg bzw. Entwässerungsrinne) zur Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

Im Gegensatz zur angrenzenden zwingend zweigeschossigen Bebauung als Hausgruppen ist hier auch eine Doppelhausbebauung mit nicht zwingend festgesetzter Zweigeschossigkeit möglich. Damit soll das Angebot erweitert werden. Durch die First- und Traufhöhenfestsetzung wird das städtebauliche Bild der Nachbarbebauung aufgenommen.

- **Grundflächenzahl**

Die für den Änderungsbereich festgesetzte Grundflächenzahl 0,4 entspricht der Obergrenze lt. BauNVO und wird damit gegenüber der angrenzenden Festsetzung geringfügig erhöht, um die Ausnutzung der Grundstücke auch hinsichtlich der Flächenversiegelung flexibler zu gestalten.

- **Überbaubare Fläche und Baugrenze**

Die mit Baugrenzen für die Caritas-Wohnanlage festgesetzte überbaubare Fläche erfasst mit geringem Spielraum das konkret geplante Vorhaben.

Für die Wohnbebauung erfolgt eine Ergänzung entsprechend der bestehenden Bebauung entlang der Straße Am Friedhof.

## **6 Erschließung**

Der Änderungsbereich ist durch die vorhandenen Straßen Am Friedhof und Westbevrner Straße erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Caritas-Wohnanlage sowie für die Eigenheimbebauung werden jeweils auf den privaten Grundstücken sichergestellt.

## **7 Natur und Landschaft**

Bezüglich der Beschreibung der Schutzgüter von Natur und Landschaft und potentieller Auswirkungen auf diese wird auf den Umweltbericht (s. Pkt. 11) verwiesen.

### **7.1 Öffentliche Grünfläche**

Der nicht in Anspruch genommene nördliche Teilbereich der „Öffentlichen Grünfläche“ mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft“ und dem Hinweis „Versickerungsmulde“ wird erhalten. Hier befinden sich die für den Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 27 „Lehmbrock II“ erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Anlage von Versickerungsmulden mit natürlicher Sukzession und Gehölzpflanzungen. Ebenso wird in diesem nördlichen Bereich der „Öffentlichen Grünfläche“ der dort verlaufende Fuß-/Radweg mit seinen begleitenden Hecken erhalten und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Der südliche Bereich der „Öffentlichen Grünfläche“, der den weiteren Fuß-/Radweg mit seinen Hecken beinhaltet, wird ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

## **7.2 Flächen zur Anpflanzung und Flächen mit Pflanzbindung**

Die nicht in Anspruch genommenen Hecken entlang des Fuß-/Radwegs innerhalb der „Öffentlichen Grünfläche“ werden in ihrem Bestand gesichert und gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB als „zu erhalten“ festgesetzt.

Innerhalb der östlich an den Fuß-/Radweg angrenzenden „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird der nicht beanspruchte Abschnitt der Hecke ebenfalls als „zu erhalten“ gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Zur neuen Eingrünung der Ostseite des Wegs sind 6 bodenständige Bäume II. Ordnung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB anzupflanzen.

## **7.3 Eingriffsregelung**

Mit der Bebauungsplanänderung wird der südliche Teilbereich der Grünfläche mit Ausgleichsfunktion bzw. Nutzung als Parkanlage beansprucht, welcher in der Vergangenheit im Sinne eines Öko-Pools der Kompensation im Rahmen folgender Bauleitplanverfahren diente:

- Bebauungsplan Nr. 6a „Goldwiese“
- Bebauungsplan Nr. 15 „Am Klärwerk“
- Bebauungsplan „Am Klärwerk“ - Erweiterung
- Bebauungsplan Nr. 20 „Ballsporthalle Telgter Straße / Bever - 1. Änderung“

Da mit der Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 1998 den Gemeinden jedoch die Möglichkeit der externen Kompensation eröffnet wurde, entwickelte die Gemeinde Ostbevern den Öko-Pool „Halstenbeck“ an der Bever und verlagerte die Ausgleichsflächen sinnvollerweise dorthin. Eine Realisierung der Ausgleichsflächen im Plangebiet für die oben genannten Planverfahren wurde somit nicht erforderlich. Die festgesetzte Grün- und Ausgleichsfläche übernimmt daher lediglich im nördlichen Bereich Ausgleichsfunktion für den Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“. Weitergehende Ansprüche an diese Fläche aus Sicht von Natur und Landschaft bestehen nicht.

Darüberhinaus kann im südlichen Bereich die östlich des Fuß-/Radwegs verlaufende Hecke nicht erhalten werden.

Die im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung für die Bauflächen in Anspruch genommenen südlichen Bereiche wurden daher in ihrem derzeitigen Bestand analysiert. Der mit der Änderung des Bebauungsplans verbundene Eingriff i.S.d. Eingriffsregelung gem. §§ 18ff BNatSchG ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt worden (s. Anhang). Das verbleibende Ausgleichsdefizit von 899 Biotopwertpunkten wird auf plangebietsexternen Flächen ausgeglichen. Der Gemeinde stehen hierfür im Öko-Pool „Halstenbeck“ Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung.

## **8 Immissionsschutz**

### **• Geruchsimmissionen Kläranlage**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“ hielt von der Kläranlage gemäß Abstandsliste 1990 einen Mindestabstand von 300 m ein, in dem keine Wohnbebauung zugelassen wurde. Bei der Immissionsbetrachtung wurde auch die erwartete Erweiterung der Kläranlage mit einbezogen. Die Erweiterung der Kläranlage wurde 1998 im Rahmen einer Modernisierung durchgeführt.

Die nun vorgesehene Nutzung wurde hinsichtlich der Emissionen aus der südlich gelegenen Kläranlage und ergänzend hinsichtlich der im Nordwesten gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen untersucht. Das Geruchsgutachten\* kommt zu dem Ergebnis, dass aus geruchstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Errichtung eines Wohnheims der Caritas und die ergänzende Wohnbebauung bestehen. Der maßgebliche Immissionswert der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten.

Gegen die Änderung der bisherigen Grünfläche in eine Wohnnutzung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

\* Zech Ingenieurgesellschaft:  
Geruchstechnischer Bericht Nr.  
LG3700.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des geplanten Behindertenwohnheims des Caritasverbands im Kreisdekanat Warendorf e.V. in der Gemeinde Ostbevern.  
Lingen, 06.03.2007

### **• Verkehrslärm**

Bei der Westbevener Straße handelt es sich um eine untergeordnete Gemeindestraße mit 500 Kfz/Tag lt. Verkehrsentwicklungsplan 2003. Somit stellt die Westbevener Straße keinen Immissionsfaktor dar.

## **9 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers werden durch die Erweiterung der im Umfeld gelegenen Netze sichergestellt.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse (mangelnde Versickerungsfähigkeit und hoher Grundwasserstand) nicht möglich. Gem. Zentralabwasserplan erfolgt die Direkteinleitung in das vorhandene Mischwassersystem.

## 10 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.

## 11 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 Änderungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht beschreibt sowohl den planungsrechtlich möglichen Zustand im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“) als auch aus Gründen der Vollständigkeit den tatsächlich vorzufindenden Bestand. Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ist dabei der planungsrechtliche Zustand.

### 11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 3 und 5 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Änderung von bestehendem Planungsrecht von

- „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und in Teilbereichen mit der überlagernden Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“

in

- eine „Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und ein
- „Allgemeines Wohngebiet“.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 5) ermöglichen die Entwicklung einer ca. 4.100 qm großen **Fläche für den Gemeinbedarf** für die Errichtung eines maximal eingeschossigen Caritas-Wohnheims mit einer maximalen Höhenentwicklung von 6,0 m über der

Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der zugehörigen Außenanlagen.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebiets wird an der Straße Am Friedhof mit der Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebiets** auf einer Fläche von ca. 1.200 qm die Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung ermöglicht. Hier können maximal II-geschossige Hausgruppen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen entstehen.

Der nicht in Anspruch genommene nördliche Teilbereich der **Öffentlichen Grünfläche** mit der überlagernden Festsetzung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und dem Hinweis „Versickerungsmulde“ wird erhalten, ebenso der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fuß-/Radweg.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen auf den Wohngrundstücken und der Fläche für den Gemeinbedarf kann insgesamt eine Fläche von max. ca. 3.000 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

<b>Umweltschutzziele</b>	
<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 Biotop-schutz</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. Ca. 200 m südöstlich des Plangebiets beginnen das Landschaftsschutzgebiet und der gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“.

<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. In das Plangebiet ragt in seinem westlichen Randbereich mit einem schwarzgrauen, z.T. grau-braunen Plaggenesch ein Bodentyp, welcher gemäß Geologischer Dienst NRW (Karte der schutzwürdigen Böden 2005) aufgrund seiner Archivfunktion als besonders schutzwürdig ausgewiesen ist.
<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.
<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. Bezüglich des kulturgeschichtlich wertvollen Bodens wird auf den Punkt „Boden“ (s.o.) verwiesen.

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	<b>Planungsrecht:</b> Im Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche mit öffentlichem Bezug (Parkanlage) festgesetzt. Das Plangebiet übernimmt somit in seinem östlichen Bereich Funktionen des Aufenthalts und der Naherholung. <b>Bestand:</b> Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fuß-/Radweg bietet Möglichkeiten der Naherholung.	mittel bis hoch mittel bis hoch
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen</b>	<b>Planungsrecht:</b> Der westliche Bereich bietet gemäß seiner Festsetzung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Fauna und Flora einen neuen Lebensraum als Ausgleich für die in Anspruch genommenen Biotopstrukturen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Lehmbrock II“. Entsprechendes gilt für die Bereiche der Versickerungsmulde und die Grünfläche im östlichen Plangebiet. Beeinträchtigend wirkt die Nähe des Siedlungsbereichs. Bezüglich der Gestaltung der Fläche verweist der Bebauungsplan auf den seinerzeit zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplan, der hier die Anlage einer Versickerungszone/Feuchtzone, Sukzessionsbereiche, Gehölzpflanzungen und extensiv gepflegte (Obst)-Wiesen vorsieht. <b>Bestand:</b> Die im Bebauungsplan im nördlichen Bereich festgesetzte Versickerungsmulde ist realisiert worden. In den Randbereichen stocken – entsprechend der Funktion der Fläche – überwiegend Weidengebüsche. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fuß-/Radweg wird beidseits von einer Hecke aus bodenständigen Gehölzen (u.a. Hasel, Weißdorn, Hartriegel) begleitet. Beeinträchtigend wirkt die Nähe des Siedlungsbereichs Der südliche Bereich der Fläche zum Schutz etc. wird im Zentrum derzeit (erwerbs-)gärtnerisch genutzt. Die Randflächen und der östliche Bereich der Grünfläche bis zur Straße Am Friedhof unterliegen ackerbaulicher Nutzung bzw. liegen derzeit brach. Entlang der Westbevrerner Straße verläuft eine Birkenallee.	mittel bis hoch mittel bis hoch nachrangig bis mittel mittel bis hoch

<b>Boden</b>	<p>Im Plangebiet dominiert ein Gley-Podsol mit geringer Ertragsfähigkeit und geringer bis mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.</p> <p>Im westlichen Randbereich ragt ein schwarzgrauer, z.T. graubrauner Plaggenesch mit mittlerer Ertragsfähigkeit und mittlerer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen kleinflächig in das Plangebiet, der aufgrund seiner Archivfunktion beim Geologischen Dienst NRW als besonders schutzwürdig geführt wird. Der Eschboden unterliegt großflächig der Ortslage Ostbevern.</p> <p><b>Planungsrecht:</b> Im Bereich der Grünfläche ist in den zentralen und östlichen Bereichen von einer nahezu ungestörten Bodenentwicklung auszugehen.</p> <p>Im nördlichen Bereich der Grünfläche ist durch die Anlage der Versickerungsmulden eine Überformung gewachsener Bodenschichten durch Abtrag zu erwarten, zukünftig findet die Bodenentwicklung jedoch weitgehend ungestört statt.</p> <p><b>Bestand:</b> Die vorzufindende Bodenbeschaffenheit entspricht im Bereich der Versickerungsmulden dem planungsrechtlich zu erwartenden Zustand.</p> <p>In den übrigen Bereichen ist der Boden in seinen oberen Schichten zwar durch die gärtnerische bzw. ackerbauliche Nutzung überformt und durch Stoffeinträge verändert, liegt jedoch weitgehend unverändert vor.</p>	<p>nachrangig bis mittel</p> <p>mittel bis hoch</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p>
<b>Wasser</b>	<p><b>Planungsrecht und Bestand:</b> Das Grundwasser steht nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW mit 13-20 dm unter Flur sehr tief an.</p> <p>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>Dauerhaft bespannte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im nördlichen Bereich gelegenen Versickerungsmulden führen temporär Wasser (zur Bewertung hinsichtlich ihrer Funktion für Fauna und Flora s. Biotoptypen)</p>	<p>nachrangig</p> <p>mittel</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p><b>Planungsrecht und Bestand:</b> Das Plangebiet wird aufgrund der Lage in Hauptwindrichtung um Südwest dominiert von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der westlich angrenzenden, freien Landschaft. Die Flächen im Plangebiet weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und der Frischluftbildung auf.</p>	<p>mittel bis hoch</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 im Westen 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>Ca. 200 m südöstlich des Plangebiets beginnen das Landschaftsschutzgebiet und der gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“. Hier können Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>mittel</p> <p>mittel bis hoch</p> <p>–</p> <p>mittel bis hoch</p>
<b>Landschaft</b>	<p><b>Bestand:</b> Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand wird das Landschaftsbild im Plangebiet und seinem Umfeld sowohl von Strukturen des Siedlungsbereichs (Baukörper, Verkehrswege) als auch der freien Landschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Gehölze) geprägt.</p> <p><b>Planungsrecht:</b> Bei Umsetzung der auf der Grünfläche vorgesehenen Maßnahmen (s. Biotoptypen) wäre dieser Ortseingangsbereich von Ostbevern von höherer landschaftlicher Wertigkeit als bei derzeit vorzufindender Nutzung.</p> <p>Ca. 200 m südöstlich des Plangebiets beginnen das Landschaftsschutzgebiet und der gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“.</p>	<p>mittel</p> <p>mittel bis hoch</p> <p>mittel bis hoch</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Sachgüter sind im Plangebiet planungsrechtlich und tatsächlich nicht vorhanden.</p> <p><b>Bestand und Planungsrecht:</b> Als Kulturgut ragt der bereits erwähnte Plaggenesch-Boden kleinflächig im westlichen Bereich in das Plangebiet. Sowohl planungsrechtlich als auch tatsächlich ist dieser Boden weitgehend nicht beeinträchtigt – abgesehen vom Bereich der Versickerungsmulde, in dem die eschtypischen oberen Bodenschichten entfernt wurden.</p>	<p>– hoch</p>

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung (im Bestand) bzw. die Nutzung als Ausgleichsfläche und Parkanlage (gemäß Planungsrecht) 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).	–
---	---	---

### 11.3 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, da die Ausgleichsverpflichtungen für die in der Grünfläche ehemals auszugleichenden Bebauungspläne seitens der Gemeinde in den Öko-Pool „Halstenbeck“ verlagert wurden (s. Pkt. 7.2).

- **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>Zwar erfolgt die Entwicklung einer Fläche für den Gemeinbedarf und eines Wohngebiets unter Inanspruchnahme einer Grünfläche mit öffentlicher Funktion als Parkanlage, die Erholungsmöglichkeiten sind jedoch nicht erheblich betroffen, da die Fläche aufgrund ihrer relativ geringen Größe diese Funktion lediglich in untergeordnetem Maße übernimmt. Zudem bestehen in der angrenzenden freien Landschaft Möglichkeiten der Naherholung. Der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fuß-/Radweg wird erhalten.</p> <p>Die südlich der Westbeverner Straße gelegene Kläranlage und die im Nordwesten gelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen wurden hinsichtlich ihrer Emissionen gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass das Plangebiet keinen unzulässigen Immissionen aus diesen Nutzungen unterliegt.</p> <p>Ebenfalls gehen von der Westbeverner Straße keine unzulässigen Verkehrsemissionen aus.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind mit der Inanspruchnahme einer Fläche mit Erholungsfunktion keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<p>Planungsrechtlich werden eine Grünfläche bzw. der südliche Teilbereich einer sog. „Ausgleichsfläche“ sowie im südlichen Bereich ein Abschnitt der Hecke entlang des Fuß-/Radwegs entfernt. Es werden somit Strukturen von mittlerer bis hoher Bedeutung für Fauna und Flora beansprucht zugunsten einer baulichen Nutzung und von Gartenflächen Übertragbar ist dies auf die biologische Vielfalt, die in einem bebauten Bereich als geringer einzuschätzen ist.</p> <p>Bezüglich der Ausgleichsfunktion der Grünfläche wird auf die Ausführungen in Pkt. 7.2 verwiesen. Für die Fläche besteht keine Verpflichtung mehr zur Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen. Der Bereich der Versickerungsmulde, der die Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan Nr. 27 „Lehmbrock II“ übernimmt wird nicht baulich beansprucht.</p> <p>Zu dem ca. 200 m südöstlich des Plangebiets beginnenden Landschaftsschutzgebiet und dem gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“ wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts, der Verlagerung der Ausgleichsmaßnahmen in den Öko-Pool „Halstenbeck“ und der zusätzlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt vorbereitet.</p>

<b>Boden</b>	<p>Die kleinflächige Inanspruchnahme des als schützenswert eingestuftes Eschbodens im westlichen Randbereich ist aufgrund der hier großflächigen Verbreitung nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
<b>Wasser</b>	<p>Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind aufgrund der relativ geringen Versiegelungsrate der geplanten Nutzungen sowie der geringen Empfindlichkeit des Grundwassers nicht zu erwarten. Der temporär bespannte Bereich der Versickerungsmulde wird nicht beansprucht.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>Eine wesentliche Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation in dieser exponierten Lage zur Hauptwindrichtung ist nicht zu erwarten.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten im Plangebiet nicht gegeben. Die angrenzenden Biotopstrukturen des Siedlungsbereichs und der freien Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände i.S.d. § 42 BNatSchG liegen nicht vor.</p> <p>Zu dem ca. 200 m südöstlich des Plangebiets beginnenden Landschaftsschutzgebiet und dem gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“ wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Für die geplante Bebauung werden positiv auf die Landschaft (i.d.F. den Siedlungsrandbereich) wirkende Grünstrukturen beansprucht. Unter Berücksichtigung der südlich der Westbevrner Straße gelegenen Siedlungsbereiche (Sportplätze, Kläranlage) erfolgt jedoch keine nennenswerte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft. Durch den am Fuß-/Radweg verlaufenden Gehölzstreifen sind die zukünftigen Baukörper gut in die freie Landschaft eingebunden. Hierzu trägt auch die mit max. 6,0 m Höhe relativ geringe Höhenentwicklung der Baukörper in der Gemeinbedarfsfläche bei.</p> <p>Zu dem ca. 200 m südöstlich des Plangebiets beginnenden Landschaftsschutzgebiet und dem gem. § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotop BK-3912-0102 „Beveraue südlich Ostbevern bis zur östlichen Gemeindegrenze“ wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Sachgüter sind nicht betroffen, da diese im Plangebiet nicht vorhanden sind. Als Kulturgut ist der bereits erwähnte Plaggenschboden kleinflächig im westlichen Randbereich betroffen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<p>Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen.</p> <p>Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>

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

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

Die geplante Süd-West-Ausrichtung der Baugrundstücke des Allgemeinen Wohngebiets bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung passiver Solarenergie. Vorgaben zur Ausrichtung der Baukörper in der Fläche für den Gemeinbedarf bestehen aus Gründen der flexi-

blen Grundstücksausnutzung nicht. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleibt 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. Die ursprünglich in der Fläche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Öko-Pool „Halstenbeck“ verlegt.

Für die in Anspruch genommenen südlichen Bereiche der Grünfläche werden auf plangebietsexternen Flächen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (s. Pkt. 7.2). Zur Neueingrünung auf der Ostseite des Fuß-/Radwegs erfolgen Pflanzungen von Bäumen II. Ordnung.

Mit der Begrenzung der Baukörperhöhen werden visuelle erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden.

- **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. Der kulturhistorisch schützenswerte Plaggeneschboden wird lediglich in seinen Randbereichen in Anspruch genommen und ist aufgrund seiner großflächigen Verbreitung im Bereich der Ortslage Ostbevern nicht erheblich betroffen.

### **11.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lehmbrock II“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden. Ausschlaggebend für diese Bewertung ist die in der Vergangenheit erfolgte Verlagerung der ursprünglich im Änderungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für andere Bauleitplanverfahren in den Öko-Pool „Halstenbeck“.

Zudem werden

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet,

- der kulturhistorisch schützenswerte Plaggeneschboden lediglich in seinem Randbereich beeinträchtigt und
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt.

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

### **11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich räumlicher Alternativstandorte waren im Hinblick auf die in der Wohnanlage betreuten Menschen mit Behinderungen relevante Auswahlkriterien die fußläufige Anbindung an den Ortskern von Ostbevern mit seinen Infrastruktureinrichtungen (Arzt, Bank, Kirche und Verwaltung) und die gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in Verbindung mit einer erforderlichen Grundstücksgröße. Diese Anforderungen erfüllt das gewählte Grundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Lehmbrock II“. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 500 m, die nächstgelegene Haltestelle „Ostbevern Friedhof“ der Buslinie R13 (Bad Rothenfelde – Münster) liegt an der Westbeverner Straße in einer Entfernung von ca. 20 m.

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.

### **11.7 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.

Die Immissionssituation für die geplante Bebauung hinsichtlich der Nähe zur Kläranlage südlich der Westbeverner Straße wurde gutachterlich untersucht. 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.

### **11.8 Zusammenfassung**

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Lehmbrock II“ soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Wohnanlage des Caritas-Verbandes Warendorf als soziale Einrichtung für Menschen mit Behinderungen und ein ergänzendes Angebot an ca. 3 Wohnbaugrundstücken geschaffen werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Hierbei findet das bereits bestehende Planungsrecht für die Entwicklung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und bereichsweise überlagernder Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Berücksichtigung.

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.

Im Ergebnis verbleiben mit der Änderung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter.

### **12 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,69 ha	-	100,0 %
davon:			
• Fläche für den Gemeinbedarf	0,41 ha	-	59,4 %
• Allgemeines Wohngebiet	0,12 ha	-	17,4 %
• Öffentliche Grünfläche	0,16 ha	-	23,2 %

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im August 2007

Ostbevern, im August 2007



WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern  
Der 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 mit der Änderung des Bebauungsplans verbundene Biotopwertdifferenz auf.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbe-  
 reich der Bebauungsplanänderung (6.935 qm) reduziert, da die nörd-  
 lich gelegene Grünfläche (Bereich der Versickerungsmulde) in einer  
 Größe von 995 qm sowie der Fuß-/Radweg einschließlich seiner be-  
 gleitenden Hecken im Westen und Nordosten mit einer Gesamtgröße  
 von 685 qm in ihrem derzeitigen Zustand erhalten wird und somit kei-  
 ne Änderungen zu bilanzieren sind. Die Größe des eingriffsrelevanten  
 Bereichs beträgt 5.255 qm.

\* Kreis Warendorf: Bewertungs-  
 rahmen für bestehende und ge-  
 plante Flächennutzungen (Bio-  
 tope). Warendorf, Oktober 2006

<b>Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>				
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
3.1	Ackerflächen (einschl. gärtnerisch genutzter Bereiche)	4.910,0	0,3	1.473,0
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen (entlang F/R-Weg im südöstlichen Bereich)	345,0	0,7	241,5
<b>Summe G1</b>		<b>5.255,0</b>		<b>1.714,5</b>

<b>Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>				
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)</b> einschl. Überschreitung => 60 % Versiegelung		1.160,0		139,5
1.1	Versiegelte Flächen	695,0	0,0	0,0
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	465,0	0,3	139,5
<b>Fläche für den Gemeinbedarf (GRZ 0,4)</b> einschl. Überschreitung => 60 % Versiegelung		4.095,0		676,5
1.1	Versiegelte Fläche	2.320,0	0,0	0,0
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	1.550,0	0,3	465,0
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen (Erhalt der Hecke)	45,0	0,7	31,5
8.1*	Einzelbäume (6 Bäume II. Ordnung à 30 qm)	180,0	1,0	180,0
<b>Summe G2</b>		<b>5.255,0</b>		<b>816,0</b>

\* Reduzierung des Ansatzes von 50 qm gem. Bewertungsmodell, da lediglich Bäume II. Ordnung zu pflanzen sind

<b>Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz</b>						
D (in Punkten/qm) = G2 - G1		<b>816,0</b>	-	<b>1.714,5</b>	=	<b>-898,5</b>
<b>Ausgleichsdefizit</b>		<b>-899</b>		<b>Biotopwertpunkte</b>		