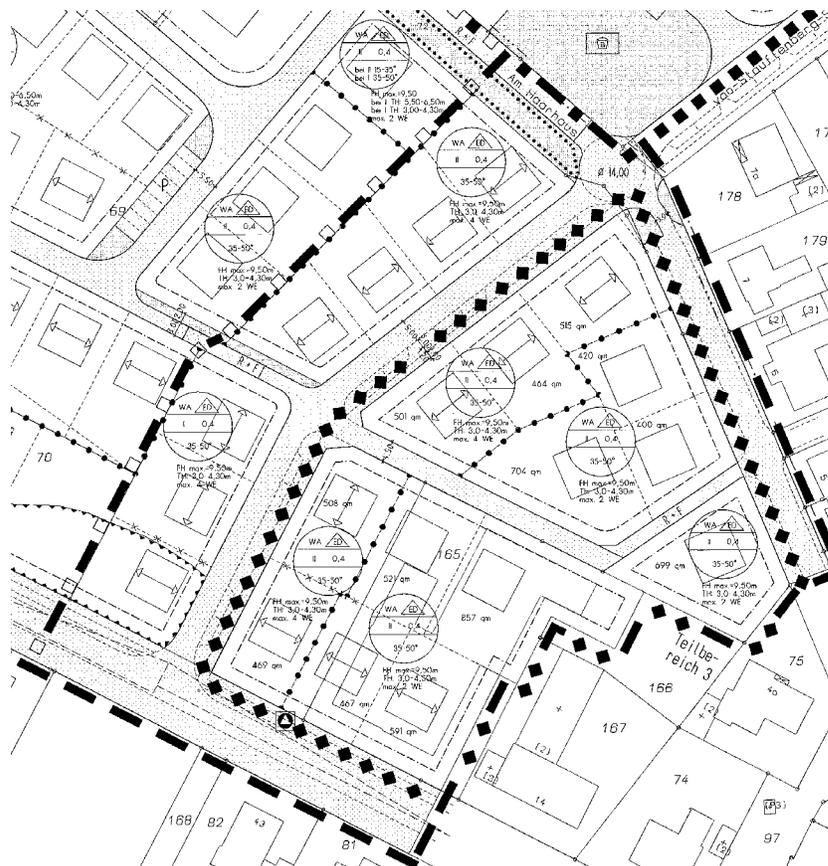




Gemeinde Ostbevern

1. Änderung und Erweiterung des Teilbereiches III des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“

Begründung



Stand Mai 2008



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Änderungsanlass	3
1.2	Änderungsbereich	3
2.	Änderungspunkte	4
2.1	Geltungsbereich	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4	Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen	5
3.	Sonstige Belange	6
3.1	Belange von Natur und Freiraum	6
3.2	Sonstige Belange	6
4.	Umweltbericht.....	7
4.1	Beschreibung des Planänderungsvorhabens	7
4.2	Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter	9
4.3	geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich – Eingriffsregelung.....	12
5.	Zusammenfassung.....	14

Anhang

Planausfertigung



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsanlass

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 06.05.2008 beschlossen, für die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstücke 258, 231-237, 239 und 240 einen Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97, BGBl. I S. 2141, letzte Fassung) aufzustellen.

Die Bebauung des Teilbereiches III des Bebauungsplanes ist gem. der textliche Festsetzung Nr. 8 unzulässig, bis der landwirtschaftliche Betrieb Grevener Damm 14 dauerhaft aufgegeben ist und auf 70% der Wohnbaugrundstücke im Teilbereich II mit der Bebauung begonnen worden ist.

Der landwirtschaftliche Betrieb hat sich zwischenzeitlich entschlossen, die Tierhaltung auf dem Grundstück Grevener Damm 14 aufzugeben und die Stallungen auf dem Flurstück 258 abzubauen.

Durch die Aufgabe der Landwirtschaft ist es möglich, den Teilbereich III in der beabsichtigten Art und Weise der Wohnbebauung zuzuführen, da auch 70% der Baugrundstücke im Teilbereich II bebaut worden sind.

Die durch den Abbruch der landschaftlichen Gebäude auf der Hofstelle freiwerdenden Grundstücksteile sollen ebenfalls bebaut werden. Zur Realisierung der geplanten Bebauung soll der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Teilgrundstück Flurstück 258 ergänzt werden.

Die neu entstanden Grundstücke des Erweiterungsbereiches werden südlich von der bestehenden Straße Grevener Damm und nördlich von einer neu zu errichtenden Anliegerstraße (vormals Rad- und Fußweg) erschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist städtebaulich zu vertreten, da sich die geplanten Gebäude städtebaulich einfügen und weitere Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

1.2 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstücke 231-237, 239, 240 und 258.



2. Änderungspunkte

2.1 Geltungsbereich

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan wurde in drei Teilbereichen festgesetzt. Die Bebauung des Teilbereiches III ist unzulässig bis unter anderem die landwirtschaftlichen Immissionen des Betriebes Grevener Damm 14 reduziert werden.

Das Betriebsgrundstück war nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Nach Aufgabe der Landwirtschaft soll das Teilgrundstück der ehemaligen Stallungen, Gemarkung Ostbevern, Flur 30, Flurstück 258, mit in die Bebauung einbezogen werden. Daher wird der Geltungsbereich, wie im Änderungsplan dargestellt, um das betreffende Grundstück erweitert.

2.2 Erschließung

Das Grundkonzept der Erschließung wurde durch die Änderung und Erweiterung des Teilbereiches III nicht geändert.

Die auf der Hofstelle neu entstehenden Grundstücke werden südlich über die bestehende Straße Grevener Damm erschlossen.

Die beiden nördlichen Grundstücke aus der ehemaligen Parzelle 258 werden durch eine neu zu errichtenden Anliegerstraße von Norden erschlossen. Für diese Erschließung wird der vormals vorhandene Fahrrad- und Fußweg von der Von-Stauffenberg-Straße bis an die östliche Ecke des Flurstücks 258 auf 4,50 m verbreitert. Das nördliche hiervon liegende Grundstück Flurstück 234 wird zukünftig ebenfalls von der neuen Anliegerstraße erschlossen.

Von dieser Straße verbindet ein Fahrrad- und Fußweg die bestehende Bebauung an der Straße Am Haarhaus mit dem Plangebiet.

Durch die Verlängerung der Erschließungsstraße bis an die östliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 258 wird das Flurstück 238 etwas verkleinert und der Rad- und Fußweg im nördlichen Bereich um circa 5 m nach Osten verlegt.



2.3 Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen wurden den geänderten Grundstücksgrößen in der Form angepasst, dass die Bebauung bis zu 3 m an die Grundstücksgrenze heranreichen darf.

Im Bereich der Parzelle 258 wurde die von der Von-Stauffenberg-Straße rückseitige Baugrenze um circa 35 m in Richtung Südosten verschoben.

Im Bereich des vormaligen Fahrrad- und Fußweges wurde durch die Verbreiterung der Straße die Baugrenze um 1,50 m in nordwestlicher Richtung verschoben.

2.4 Landwirtschaftliche Geruchsmissionen

Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Grundstück Grevener Damm 14 wird aufgegeben. Hierdurch gibt es keine nennenswerten Geruchsmissionen.

Der nördlich des Bebauungsplanes ansässige landwirtschaftliche Betrieb Borgmann kann bzgl. der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) vernachlässigt werden, da dieser mehr als 250 m vom Plangebiet entfernt ansässig ist.

Der im Plan befindliche Hinweis auf landwirtschaftliche Immissionen kann entfallen.



3. Sonstige Belange

3.1 Belange von Natur und Freiraum

Die Erweiterung des Plangebietes erfolgt unter Hinzunahme des Betriebsgrundstückes Grevener Damm 14. Das Betriebsgrundstück ist zu mehr als 80% bebaut beziehungsweise mit einer Asphaltdecke befestigt.

Die sonstigen Flächen umfassen Wiesenflächen und in Teilbereichen Feldgehölze.

Die Erweiterung des Bebauungsplanes bedeutet keinen zusätzlichen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, da die Versiegelung auf dem Grundstück Grevener Damm 14 reduziert wird. Somit wird ein Ausgleich nicht notwendig (siehe hierzu Punkt 4.).

3.2 Sonstige Belange

Weitere Belange sind durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht betroffen.



4. Umweltbericht

4.1 Beschreibung des Planänderungsvorhabens

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Änderung und Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes im Innenbereich von Ostbevern.

Nördlich und östlich grenzt an das Plangebiet die bestehende Bebauung der Straßenzüge Grevener Damm und Am Haarhaus als Innerortsgebiet gem. § 34 BauGB an.

Der Geltungsbereich des Änderungsgebietes umfasst eine Fläche von ca. 7.700 qm. Der Teilbereich III vergrößert sich durch die Erweiterung um insgesamt 2680 m². Der Bedarf an Grund und Boden verteilt sich auf die unterschiedlichen Nutzungen im Teilbereich III wie folgt:

Teilbereich III

- Gesamtfläche des Plangebietes	14.690 qm
davon:	
- Netto-Bauland	10.359 qm
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	4.190 qm
- Öffentliche Grünfläche:	287 qm

davon liegen in der Erweiterung:

- Gesamtfläche des Plangebietes	2.680 qm
davon:	
- Netto-Bauland	2.185 qm
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	495 qm
- Öffentliche Grünfläche:	0 qm

Ausführungen zu den Festsetzungen des Änderungsbebauungsplanes können dem Punkt „2. Änderungspunkte“ der Begründung entnommen werden.

Da die Grundzüge des Teilbereiches III beibehalten werden und es



lediglich durch die Erweiterung des Plangebietes um die Parzelle Flur 30, Flurstück 258 zu Änderungen kommt, wird nachfolgend nur das vorgenannte Flurstück betrachtet.

4.1.1 Bestandsbeschreibung

Das Erweiterungsgebiet ist geprägt von bereits bestehender Bebauung mit Stallungen und der Hoffläche sowie der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese.

Das Erweiterungsgebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung des Innerortsbereiches der Straßen Grevener Damm und Am Haarhaus an.

Gewässer und Gehölzbestände sind im Teilbereich III nicht vorhanden. Sichtbeziehungen zur freien Landschaft bestehen nicht. Forstwirtschaftliche Nutzflächen sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die den Änderungsbereich begrenzenden innerörtlichen Straßen (Von-Stauffenberg-Straße, Grevener Damm und Am Haarhaus) sorgen für die Erschließung des Gebietes.

Entsorgungseinrichtungen bestehen in Form eines Mischwasserkanales in der Straße Am Haarhaus und der Straße Grevener Damm und mittels eines Trennsystems (Regen- und Schmutzwasserkanal) in der Von-Stauffenberg-Straße. Die im Innern des Änderungsbereiches liegenden Grundstücke werden mittels eines neu zu erstellenden Mischwasserkanals an den Mischwasserkanal der Straße Am Haarhaus angeschlossen. Der neue Mischwasserkanal wird im Bereich des Rad- und Fußweges bis in die neue Anliegerstraße gezogen.

4.1.2 Konfliktanalyse im Hinblick auf die Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung wird im Sinne des § 3 (2) Landschaftsgesetz NW (Errichtung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung) als Eingriff gewertet.

Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) umfasst die UVP die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen eines Vorhabens auf:

- Menschen, Tiere, Pflanzen
- Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.



Um mögliche Umweltauswirkungen des Planänderungsvorhabens zu erfassen und zu bewerten, enthält der vorliegende Umweltbericht eine Darstellung der möglichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter mit Hinweisen auf Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen.

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften auf den Geltungsbereich des Änderungsplanes und dessen Randbereiche beschränkt bleiben.

4.2 Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

4.2.1 Schutzgut Mensch

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind zum einen die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die bereits im Plangebiet und direkt angrenzend lebenden Bewohner und zum anderen die Beeinträchtigungen für die zukünftigen Bewohner des Änderungsgebietes zu untersuchen.

Durch eine verdichtete Neubebauung sind geringfügige verkehrliche Mehrbelastungen für die Bewohner der umliegenden Wohngebäude zu erwarten. Diese sind für die betroffenen Anwohner zumutbar, da hierfür die vormals vorhandenen Fahrzeugbewegungen und Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb entfallen.

Durch die geplante Wohnbebauung ist nur eine unwesentlich erhöhte generelle Lärmbelastung zu erwarten. Weitere schädliche Immissionen (Schadstoffe und Geruchsbelastungen) für den Aspekt der Wohn- und Wohnumfeldfunktion sind nicht zu erwarten.

Die Störungen durch Lärm, Staub und Unruhe während der Bauphase treten nur vorübergehend auf und betreffen lediglich die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude. Die Beeinträchtigung wird daher als hinnehmbar eingestuft.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erkennen.

4.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die Flächen des Änderungsbereiches umfassen die Wiesen der Hofstelle Grevener Damm 14. Die Erweiterungsfläche beschränkt sich auf die Hof- und Gebäudeflächen, die zu mehr als 80% bebaut sind.



Nach Abschluss der Baumaßnahmen wird hier der Biotoptyp Siedlungsbereich mit Nutz- und Ziergärten entstehen.

Veränderungen der Anteile der Garten- bzw. versiegelten Flächen werden in der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung bilanziert.

Mit den Baumaßnahmen ist keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere und ihrer Lebensräume verbunden.

4.2.3 Schutzgut Boden

Natürliche geologische Formationen sind im Änderungsgebiet nicht mehr vorhanden, da dieser Bereich derzeitig bereits bebaut ist.

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Änderungsplanes und im weiteren Umfeld nicht bekannt.

Nach der Umsetzung der Bauvorhaben wird weniger Bodenfläche durch Wohngebäude und Erschließungswege versiegelt als derzeitig durch vorhandene Bebauung bereits versiegelt ist.

4.2.4 Schutzgut Wasser - Grundwasser

Während der Bauphase ist die Gefahr einer Grundwasserverschmutzung bei einem eventuellen Grundwasseranschnitt im Bereich der Baugruben geringfügig erhöht. Dies lässt sich durch eine geordnete Baustellenführung und den Einsatz schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge sowie durch sachgemäßen Betrieb und Wartung auf ein Minimum reduzieren.

Nach Fertigstellung gehen von der geplanten Wohnbebauung keine Gefährdungen der Grundwassergüte aus, da dort keine größeren Mengen von wassergefährdenden Stoffen gehandhabt werden und mit relevanten Schadstoffen nicht zu rechnen ist.

Da die Bebauung der Erweiterungsfläche insgesamt reduziert wird kommt es nach der Realisierung zu einer größeren Wasserneubildung und zu einem geringeren Abfluss von Oberflächenwassers. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser ist daher nicht gegeben.



4.2.5 Schutzgut Wasser – Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt weiterhin über die bestehenden Mischwasserkanäle in der Straße Am Haarhaus und Grevener Damm und durch das Trennsystem in der Von-Stauffenberg-Straße.

Gravierende Veränderungen für das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

4.2.6 Schutzgüter Klima und Luft

Das Klima der Region ist atlantisch geprägt und von milden Wintern und regenreichen Sommern gekennzeichnet. Die vorherrschende Windrichtung ist West bis Südwest.

Im Änderungsgebiet besteht durch den vorhandenen Versiegelungsgrad ein Siedlungsklima, das von hohen Tag-Nacht-Temperaturschwankungen gekennzeichnet ist. Dieser Effekt wird gemindert durch private Grün- und Gartenflächen zwischen der aufgelockerten Bebauung.

Das Planänderungsgebiet hat aus klimatischer Sicht keine Funktion als Luftregenerationsgebiet. Luftschadstoffbelastungen durch Straßenverkehr sind als sehr gering einzustufen. Industrielle Emittenten sind im Umfeld nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Lokalklima und Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffe sind nach Ausführung der Änderungsplanungen nicht zu erwarten.

4.2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- bzw. vielmehr Ortsbild im Änderungsgebiet wird von einer lockeren Bebauung sowie Nutz- und Ziergärten geprägt. Die Vielfalt an natürlichen Strukturen ist aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung deutlich eingeschränkt. Das Landschaftsbild ist insgesamt als geringwertig einzustufen.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planungen ist nicht gegeben, da auch nach Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung das o.g. Ortsbild mit einer lockeren Bebauung und Hausgärten bestehen bleibt.



4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Sachgüter bestehen in der Form der vorhandene Gebäudesubstanz, die abgerissen werden soll. Dies bedeutet einen Verlust vorhandener Sachgüter. Demgegenüber steht der Zuwachs an Sachgütern nach der Realisierung der Planung durch eine verdichtete Neubebauung.

4.2.9 Wechselwirkungen

Ausgehend von den vorhabenspezifischen Primärwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurde versucht, auf der Grundlage der vorliegenden Kenntnisse die möglichen Folgewirkungen auf andere Schutzgüter abzuschätzen.

Bei der Beurteilung eventueller Wechselwirkungen wurden solche Wechselwirkungen, die bereits als Primärwirkung bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt worden sind, nicht berücksichtigt.

Hinweise auf kumulative oder synergistische Effekte im ökosystemaren Wechselwirkungsgefüge ergaben sich nicht.

4.3 geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich – Eingriffsregelung

4.3.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf (Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen – Biotop, Warendorf 1995) angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und dem Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Hierbei wird bei der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 44 lediglich die Veränderung und Erweiterung berechnet und zwar vor der Änderung und nach der Änderung.



Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes möglich ist.

4.3.2 Bewertungsrahmen für bestehende Flächennutzungen (Biotope)
Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf

Nr.	Biotope	qm	Faktor	qm x Faktor
1.	Versiegelte Flächen Gebäude und Straßen	1635,00	0,00	0,00
6.	Gartenflächen, Pflanzflächen in Form von Hecken und Eingrünungen	1045,00	0,40	418,00
	Summe	2680,00		418,00

Die Erweiterungsfläche ist 2.680 qm groß und hat eine Wertigkeit von 418 Punkten.

4.3.3 Bewertungsrahmen für geplante Flächennutzungen (Biotope)
Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf

Nr.	Biotope	qm	Faktor	qm x Faktor
1.	Versiegelte Flächen Gebäude	895,0	0,00	0,00
6.	Gartenflächen, Pflanzflächen in Form von Hecken und Eingrünungen	1785,0	0,40	714,00
	Summe	2680,0		714,00

Die Erweiterungsfläche erreicht – entsprechend dem Änderungsbebauungsplan – eine Wertigkeit von 714 Punkten.

4.3.4 Biotopdifferenz

Summe Flächenbilanz Planung	714,0
Summe Flächenbilanz Bestand	-418,0
Saldo (Planung – Bestand)	296,0

Bei der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes kommt es zu einem Überschuss. Der Eingriff wird im Plangebiet kompensiert.



4.3.5 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Durch die geplante Erweiterung des Plangebietes kommt es zur Verbesserung des Anteils der privaten Grün- und Gartenflächen im Verhältnis zu versiegelten Flächen. Die detaillierte Bilanzierung der Verbesserung kann dem Punkt 4.3.1 entnommen werden.

Weitere Beeinträchtigungen der Schutzgüter bestehen vor allem während der Bauphase und treten damit nur vorübergehend auf. Sie können mit entsprechenden Maßnahmen vermieden bzw. gemindert werden.

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Minimierung des baulichen Eingriffs der Wohnbebauung werden empfohlen:

- Lagerung des Bodenaushubs gem. DIN 18915
- Einsatz Lärm- und schadstoffarmer Baumaschinen und –fahrzeuge (nach Stand der Technik) und sachgemäßer Betrieb und Wartung
- Sachgemäßer Umgang und Lagerung von Betriebs- und Baustoffen, Vermeidung von Schadstoffeinträgen in Boden und Wasser
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien im Bereich der Stellplätze und Zuwegungen

5. Zusammenfassung

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle Grevener Damm 14 soll der Teilbereich III des Bebauungsplanes Nr. 44 „Arenwiese“ geändert und geringfügig erweitert werden.

Der Änderungsbereich ist durch zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzte Teilflächen geprägt und wird von Wohngebieten eingeschlossen. Wertvolle natürliche Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist die ökologische Wertigkeit der zu überplanenden Flächen gering. Durch die Aufgabe der Stallgebäude und der Entsiegelung der Hoffläche kommt es durch die Erweiterung des Bebauungsplanes zu keiner Beeinträchtigung. Die Eingriffe werden vollständig im Plangebiet kompensiert.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern:

Ostbevern, Mai 2008

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann
Architekt und Stadtplaner
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Ostbevern, Mai 2008

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)