

Bebauungsplan Nr. 10
„Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“
14. Änderung

Begründung
– Vorentwurf –

Gemeinde Ostbevern

| | | | |
|-----------|---|----------|---------------------------|
| 1 | Änderungsbeschluss | 3 | Inhaltsverzeichnis |
| 2 | Änderungsbereich | 3 | |
| 3 | Änderungsanlass und Änderungsziel | 3 | |
| 4 | Planungsrechtliche Vorgaben | 4 | |
| 5 | Änderungspunkte | 4 | |
| 5.1 | Änderungspunkt 1 | 4 | |
| 5.2 | Änderungspunkt 2 | 5 | |
| 5.3 | Änderungspunkt 3 | 5 | |
| 6 | Erschließung | 6 | |
| 7 | Natur und Landschaft | 6 | |
| 7.1 | Fläche mit Pflanzfestsetzungen | 6 | |
| 7.2 | Eingriffsregelung | 6 | |
| 8 | Immissionsschutz | 7 | |
| 9 | Ver- und Entsorgung | 7 | |
| 10 | Altlasten und Altablagerungen | 7 | |
| 11 | Sonstige Belange | 8 | |
| 12 | Umweltbericht | 8 | |
| 12.1 | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele | 8 | |
| 12.2 | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands | 10 | |
| 12.3 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands | 11 | |
| 12.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 13 | |
| 12.5 | Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen | 13 | |
| 12.6 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 14 | |
| 12.7 | Zusätzliche Angaben | 14 | |
| 12.8 | Zusammenfassung | 15 | |

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1 Änderungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am _____ beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB einer 14. Änderung zu unterziehen, um einem bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetrieb und einem Betrieb für Lederwarenfabrikation die planungsrechtlichen Grundlagen für ihre geplanten baulichen Erweiterungen zu schaffen.

2 Änderungsbereich

Die Änderungsbereiche liegen im nördlichen Randbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“.

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

3 Änderungsanlass und Änderungsziel

• Nördlicher Änderungsbereich (Änderungspunkt 1)

Die notwendige Erweiterung des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs im nördlichen Änderungsbereich (Änderungspunkt 1) beinhaltet die Errichtung von 4 Gewächshäusern und einer Lagerhalle. Hierfür werden

- die Erweiterung des „Gewerbegebiets“ und der überbaubaren Fläche in südöstliche Richtung,
- die Aufgabe einer „Privaten Grünfläche“ und einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“,
- die Aufgabe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sowie
- die Verschiebung der Nutzungsgrenze sowie erforderlich.

• Südlicher Änderungsbereich (Änderungspunkt 2)

Im südlichen Änderungsbereich benötigt der bestehende Betrieb für Lederwarenfabrikation eine zusätzliche Grundstückszufahrt von der Robert-Bosch-Straße aus. Hierfür werden

- eine „Private Grünfläche“ und
- eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit überlagernder Festsetzung zur „Anpflanzung von Einzelbäumen“

gequert und damit überplant.

Insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplans als allgemeines städtebauliches Ziel im öffentlichen Interesse der Standortsicherung der beiden Betriebe. Wie in Pkt. 12.6 ausgeführt, sind auch keine räumlichen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegeben.

- **Änderungspunkt 3**

Zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen für den mit den Änderungspunkten 1 und 2 verursachten Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

Entsprechend der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan für die Änderungsbereiche überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die Darstellung einer nur teilweise vorhandenen „Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ im nördlichen Änderungsbereich widerspricht aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht der grundsätzlichen Vorgabe des Flächennutzungsplans für eine gewerbliche Nutzung. Wie in Pkt. 7.2 erläutert, wird der planungsrechtlich verursachte Eingriff erfasst und ausgeglichen.

Der Flächennutzungsplan wird zu späterem Zeitpunkt redaktionell angepasst.

5 Änderungspunkte

5.1 Änderungspunkt 1

- *Erweiterung des „Gewerbegebiets“ einschließlich der überbaubaren Flächen in südöstliche Richtung*
- *Aufgabe einer „Privaten Grünfläche“ mit überlagernder Festsetzung „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“*
- *Aufgabe einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit teilweise überlagernder Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“*
- *Aufgabe eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts*
- *Geringfügige Verschiebung der Nutzungsgrenze in westliche Richtung*
- *Ergänzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit überlagernder Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“*

Die geplanten Hallenneubauten erfordern die Erweiterung des Gewerbegrundstückes und der überbaubaren Fläche. Damit entfallen die bisher am Plangebietsrand festgesetzten „Private Grünfläche“ mit

der überlagernden Festsetzung „Fläche für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der teilweise überlagernden Festsetzung „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“.

Für die Flächenerweiterung des Gewerbegebiets um ca. 0,16 ha gelten die für das übrige Gewerbegrundstück festgesetzten Werte zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet – zweigeschossig – abweichende Bauweise – Grundflächenzahl 0,7 – Baukörperhöhe max. 8,0 m).

Als redaktionelle Anpassung ist die derzeit das Grundstück querende Nutzungsgrenze geringfügig um ca. 5 m nach Westen zu verschieben. Im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung gilt auch für die Erweiterungsfläche die im Bebauungsplan gemäß Abstandsliste 1990 vorgenommene Gliederung der zulässigen Betriebe und Anlagen: Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI Nr. 1-178.

Zur Eingrünung des erweiterten Gewerbegebiets zur östlich angrenzenden Landschaft wird der bereits entlang der östlichen Grenze verlaufende, 5 m breite Pflanzfläche im Gewerbegebiet verlängert.

5.2 Änderungspunkt 2

- *Erweiterung des „Gewerbegebiets“ sowie*
- *Aufgabe einer „Privaten Grünfläche“ mit überlagernder Festsetzung „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und*
- *Aufgabe einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit überlagernder Festsetzung „Anzupflanzender Einzelbaum“*

Von der Robert-Bosch-Straße aus benötigt der bestehende Betrieb für Lederwarenfabrikation eine weitere Zufahrt. Hierfür werden die zwischen Robert-Bosch-Straße und Betriebsgelände verlaufende „Private Grünfläche“ und „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf einer Breite von 9 m und einer Länge von ca. 13 m gequert.

5.3 Änderungspunkt 3

- *Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Ostbevern, Flur 32, Flurstück 138 tlw. werden dem mit dem Änderungspunkt 1 der 14. Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.*

- *Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Halstenbeck“ werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig dem mit dem Änderungspunkt 2 der 14. Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.*

Mit dieser Festsetzung gem. § 9 (1a) BauGB werden die genannten Ausgleichsflächen den Eingriffsverursachern „Änderungspunkt 1“ und „Änderungspunkt 2“ zugeordnet.

6 Erschließung

Der nördliche Änderungsbereich wird derzeit bereits über die Robert-Bosch-Straße erschlossen.

Der Betrieb im südlichen Änderungsbereich wird zukünftig zusätzlich über die Robert-Bosch-Straße erschlossen. Derzeit bestehen bereits zwei Zufahrten von der Raiffeisenstraße aus.

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 Fläche mit Pflanzfestsetzungen

Zur Einbindung der neu entstehenden Baukörper im nördlichen Änderungsbereich (Änderungspunkt 1) wird die entlang der östlichen Planbegrenzung bereits verlaufende, 5 m breite „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB bzw. „Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in südliche Richtung verlängert.

Hiermit wird der Anschluss an die angrenzende, in Ost-West-Richtung verlaufende Pflanzfläche gewährleistet und so eine umlaufende Eingrünung des Gewerbegebiets gesichert.

7.2 Eingriffsregelung

Mit der Änderung des Bebauungsplans ist ein Eingriff i.S.d. §§ 18ff BNatSchG verbunden, der nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Betroffen sind planungsrechtlich festgesetzte „Flächen zur Anpflanzung bzw. zum Erhalt von bodenständigen Bäumen und Sträuchern“ sowie „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Unbedingt erhaltenswerte Strukturen liegen in den Änderungsbereichen nicht vor. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Landschaft wird eine bereits vorhandene „Fläche zur Anpflanzung“ verlängert.

Der Umfang des Eingriffs ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt worden (s. Anhang). Das Ausgleichsdefizit von 2.029 Biotopwertpunkten wird auf plangebietsexternen Fläche vollständig kompensiert.

Der Ausgleich des mit dem Änderungspunkt 1 verbundenen Eingriffs (1.891 Biotopwertpunkte) erfolgt auf einer privaten Flächen (Gemarkung Ostbevern, Flur 32, Flurstück 138 tlw.). Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahme wird im weiteren Planverfahren mit der zuständigen Fachbehörde festgelegt.

Der mit dem Änderungspunkt 2 verbundene Eingriff (138 Biotopwertpunkte) wird im gemeindlichen Öko-Pool „Halstenbeck“ ausgeglichen. Die Verrechnung der notwendigen Biotopwertpunkte erfolgt im Rahmen der Öko-Konto-Führung.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsverursachern wie folgt zugeordnet:

- Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Ostbevern, Flur 32, Flurstück 138 tlw. werden dem mit dem Änderungspunkt 1 der 14. Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Halstenbeck“ werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig dem mit dem Änderungspunkt 2 der 14. Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

8 Immissionsschutz

Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Immissionsschutzbelange betroffen.

Die geringfügige Verschiebung der Nutzungsgrenze im nördlichen Änderungsbereich hat keine negativen Auswirkungen auf den Immissionsschutz der im Umfeld gelegenen schützenswerten Nutzungen. 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 gesichert.

10 Altlasten und Altablagerungen

Weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen in den Änderungsbereichen und im Untersuchungsge-

biet der Umweltprüfung. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Der Gemeinde liegen ebenfalls keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. § 4 (3) Landesbodenschutzgesetz 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 die Änderungsbereiche 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 die Änderungsbereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

Relevant hinsichtlich der Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“.

12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 3 und 5 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Aufhebung von „Privaten Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zugunsten der Erweiterung einer gewerblichen Nutzung in einer Größe von ca. 1.600 qm.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen im Gewerbegebiet kann insgesamt eine Fläche von max. ca. 1.300 qm neu versiegelt werden.

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

• **Umweltschutzziele**

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

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

| Umweltschutzziele | |
|---|--|
| Mensch | <p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> |
| Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotop-schutz | <p>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) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).</p> <p>Ca. 250 m östlich der Änderungsbereiche 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.</p> <p>Ebenfalls ca. 250 m östlich der Änderungsbereiche 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.</p> <p>Ca. 400 m südlich der Änderungsbereiche 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.</p> |
| Boden und Wasser | <p>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.</p> <p>Die Änderungsbereiche liegen im Randgebiet eines schwarzgrauen, z.T. graubraunen Plaggeneschs, welcher gemäß Geologischer Dienst NRW (Karte der schutzwürdigen Böden 2005) aufgrund seiner Archivfunktion als besonders schutzwürdig ausgewiesen ist. Der Eschboden unterliegt großflächig der Ortslage Ostbevern.</p> |
| Landschaft | <p>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.</p> <p>Bezüglich des nordöstlich beginnenden Landschaftsschutzgebiets des „Walds bei Schloss Loburg“ siehe Pkt. „Tiere und Pflanzen“.</p> |
| Luft und Klima | <p>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.</p> |
| Kultur- und Sachgüter | <p>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.</p> |

12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

| Schutzgut | Bestandsbeschreibung unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts | Wertigkeit |
|--|---|--|
| Mensch | <p>Planungsrecht: In den Änderungsbereichen ist derzeit ein Gewerbegebiet festgesetzt mit seinen Funktionen der Arbeitsplatzbereitstellung und der Erzeugung von Wirtschaftsgütern. Funktionen der Erholung und Freizeitgestaltung bestehen nicht.</p> <p>Bestand im Umfeld: 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>hoch</p> |
| Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz | <p>Planungsrecht: Das bestehende Gewerbegebiet übernimmt lediglich eine nachrangige Funktion für Tier und Pflanze. Die festgesetzten „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ bieten lediglich kulturfolgenden Arten des Siedlungsbereichs bzw. Ubiquisten einen Lebensraum Beeinträchtigungen bestehen durch die Einwirkungen der angrenzenden Gewerbenutzung. Die biologische Vielfalt in den Änderungsbereichen ist entsprechend als artenarm einzustufen. 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 der Änderungsbereiche liegen nicht vor.</p> <p>Bestand im Umfeld: Die im östlichen Umfeld angrenzenden Biotopstrukturen der Eichenallee, und der Waldfläche sind von hoher ökologischer Wertigkeit und bieten der Avifauna, Säugern und Wirbellosen einen Lebensraum. In diesen Bereich ist von einer hohen biologischen Vielfalt auszugehen. In den großflächigen Schutzgebieten der Waldflächen bei Schloss Loburg und der Beveraue können Vorkommen besonders geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden.</p> | <p>nachrangig</p> <p>mittel</p> <p>nachrangig</p> <p>–</p> <p>hoch</p> <p>hoch</p> |
| Boden | <p>Ursprünglich liegen die Änderungsbereiche im Übergangsbereich eines schwarzgrauen, z.T. graubraunen Plaggeneschs von mittlerer Ertragsfähigkeit und Sorptionsfähigkeit in einen Podsol-Gley und Gley mit geringer Ertragsfähigkeit und geringer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.</p> <p>Planungsrecht: Unterhalb der Gewerbegrundstücke ist von einer vollständigen Überformung der natürlichen Bodenverhältnisse auszugehen. Im Bereich der „Grünflächen“ und der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind zwar Beeinträchtigungen in den Randbereichen zu erwarten, überwiegend findet jedoch eine ungestörte Bodenentwicklung statt.</p> <p>Bestand im Umfeld: Unter den Waldflächen der umliegenden Schutzgebiete ist von einer ungestörten Bodenentwicklung auszugehen, Beeinträchtigungen des Oberbodens sind unter den landwirtschaftlich genutzten Flächen nutzungstypisch.</p> | <p>nachrangig bis mittel</p> <p>hoch bis mittel</p> |
| Wasser | <p>Das Grundwasser steht nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW relativ hoch, im Bereich des Gley zeitweise bis zur Oberfläche, an. Der aufliegende Boden filtert aufgrund seiner Sorptionsfähigkeit Schadstoffe nur bedingt.</p> <p>Planungsrecht: Unterhalb der Versiegelungen des bestehenden Gewerbegebiets ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gewährleisten eine Grundwasserneubildung, allerdings aufgrund der relativ geringen Größe in untergeordnetem Maße.</p> <p>Bestand im Umfeld: Unter den Waldflächen und den landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld ist von einer nahezu ungestörten Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Das Grundwasser unterliegt keinen nennenswerten Beeinträchtigungen.</p> | <p>nachrangig</p> <p>mittel</p> <p>hoch</p> |

| | | |
|---|--|--------------------|
| Luft und Klima | Planungsrecht und Bestand: In die Änderungsbereiche 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. Die „Grünflächen“ bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in den Änderungsbereichen übernehmen aufgrund ihrer geringen Größe nur untergeordnete klimatisch und lufthygienisch positive Auswirkungen. Großflächig 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. | mittel |
| Landschaft | Planungsrecht: Aufgrund der Lage der Änderungsbereiche am Siedlungsrand innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets wird das Landschaftsbild in den Änderungsbereichen und seinem Umfeld sowohl von Strukturen des Siedlungsbereichs als auch der freien Landschaft geprägt. Bestand im Umfeld: Ca. 250 m östlich der Änderungsbereiche bzw. ca. 400 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. | mittel hoch |
| Kultur- und Sachgüter | Als Sachgüter sind die in den Änderungsbereichen bereits errichteten Gewerbebetriebe zu nennen. Als Kulturgut ragt der bereits erwähnte Plaggenesch-Boden in die Änderungsbereiche. | – hoch |
| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung in den Änderungsbereichen. 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 in den Änderungsbereichen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). | – |

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung ist nicht von einer wesentlichen Änderung der bestehenden Strukturen in den Änderungsbereichen auszugehen, die Bereiche würden überwiegend gewerblich genutzt.

Die „Grünflächen“ bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ würden jedoch erhalten

• **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 |
|---|--|
| Mensch | Die Funktionen der Arbeitsplatzbereitstellung und der Erzeugung von Wirtschaftsgütern würden durch die Ausweitung der gewerblichen Nutzung gestärkt. Beeinträchtigungen des Erholungswerts der Waldfläche bei Schloss Loburg einschließlich der zuführenden Eichenallee und der Beveraeue sind aufgrund der Entfernung und der vorgelagerten, ebenfalls gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden. |
| Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz | Planungsrechtlich werden „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit mittlerer Bedeutung für Fauna und Flora beansprucht zugunsten einer überwiegend baulichen Nutzung. Eine wesentliche Änderung der biologischen Vielfalt in den Änderungsbereichen und ihrem Umfeld ist aufgrund der geringen Größe dieser Flächen und der bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch die umliegende gewerbliche Nutzung nicht zu erwarten. Die in mittlerer (Eichenallee und Wald bei Schloss Loburg) und weiterer Entfernung (Beveraeue) gelegenen Schutzgebiete bzw. wertvollen Biotopkomplexe sind von der Änderung aufgrund der Entfernung nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten in den Änderungsbereichen nicht gegeben. Die im Umfeld gelegenen hochwertigen Biotopstrukturen der freien Landschaft (Schutzgebiete der Waldfläche und der Beveraeue) werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände i.S.d. § 42 BNatSchG liegen nicht vor. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Arten- und Biotopschutz verbunden. |
| Boden | Die kleinflächige Inanspruchnahme der Randbereiche des als schützenswert eingestuften Eschbodens unter den „Grünflächen“ bzw. „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist aufgrund der großflächigen Verbreitung dieses Bodens nicht vermeidbar. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. |
| Wasser | Mit der kleinflächigen Erweiterung der gewerblichen Nutzung ist keine wesentliche Verminderung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Der Schutz des hoch anstehenden Grundwassers ist unter Berücksichtigung der Vorgaben des § 51a LWG gewährleistet. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden. |
| Luft und Klima | Eine wesentliche Änderung der klimatischen und lufthygienischen Situation ist aufgrund der kleinflächigen Erweiterung klimatisch negativ wirkender Nutzungen (Gewerbegebiet) nicht zu erwarten. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden. |
| Landschaft | Mit der vorliegenden Planung wird ein bestehendes Gewerbegebiet kleinflächig erweitert. Visuelle Beeinträchtigungen der im Umfeld gelegenen hochwertigen Landschaftsbestandteile sind hiermit nicht verbunden. Zu der ca. 400 m südlich der Änderungsbereiche beginnenden Beveraeue wird ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden. |
| Kultur- und Sachgüter | Sachgüter sind nicht betroffen, da diese in den Änderungsbereichen nicht vorhanden sind. Als Kulturgut ist der bereits erwähnte Plaggenschichtenboden kleinflächig in seinem Randbereich betroffen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden. |

| | |
|---|--|
| Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts sind mit der Änderung des Bebauungsplans 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 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 in den Änderungsbereichen nicht vor. Der mit der Inanspruchnahme der „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde in einer Eingriffsbilanzierung erfasst und wird auf externen Flächen vollständig kompensiert (s. Pkt. 7.2).

Mit der Festsetzung der Pflanzung im östlichen Bereich werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild 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 Ergänzung einer gewerblichen Nutzung innerhalb eines Gewerbegebiets wird im Sinne der Bodenschutzklausel die Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft vermieden.

12.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 14. Änderung 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 bereitet die Änderung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vor.

12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderungspunkte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans auf konkrete Erweiterungsabsichten von im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben 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 des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ sowie anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Änderungsbereiche und ihrer 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 in den Änderungsbereichen 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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ soll die Möglichkeit der Erweiterung bzw. einer neuen Zufahrt für zwei dort ansässige Gewerbebetriebe geschaffen werden. Hierfür wird im wesentlichen die Aufhebung von „Grünflächen“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zugunsten einer gewerblichen Nutzung erforderlich.

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

Hinsichtlich des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung 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.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im April 2008

Ostbevern, im April 2008



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 | | | | | |
|--|--|---------------------|------------|-------------------|--|
| Code-Nr. | Biototyp | Bewertungsparameter | | | |
| | | Fläche (qm) | Wertfaktor | Einzelflächenwert | |
| Biototypen gem. den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans | | 1.615,0 | | 2.158,5 | |
| Änderungsbereich 1 (Änderungspunkt 1) | | 1.500,0 | | 2.013,0 | |
| 4.4 / 8.2* | Anpflanzungen, Eingrünungen / Gebüsche, Feldgehölz („Private Grünfläche“ mit überlagernder Festsetzung „Fläche mit Pflanzbindung“) | 1.070,0 | 1,6 | 1.712,0 | |
| 5.2 | Brachflächen, Sukzessionsflächen ab 5 Jahre („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) | 430,0 | 0,7 | 301,0 | |
| Änderungsbereich 2 (Änderungspunkt 2) | | 115,0 | | 145,5 | |
| 4.4 | Anpflanzungen, Eingrünungen („Private Grünfläche“ mit überlagernder Festsetzung „Fläche mit Pflanzbindung“) | 65,0 | 0,7 | 45,5 | |
| 8.1 | Einzelbaum („Anzupflanzender Einzelbaum“ innerhalb der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) | 50,0 | 2,0 | 100,0 | |
| Summe G1 | | 1.615,0 | | 2.158,5 | |
| * Es wird der Mittelwert der Biototypen 4.4 (0,7 BWP) und 8.2 (2,4 BWP) = BWP 1,6 angesetzt. | | | | | |

| Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes | | | | | |
|---|---|---------------------|------------|-------------------|--|
| Code-Nr. | Biototyp | Bewertungsparameter | | | |
| | | Fläche (qm) | Wertfaktor | Einzelflächenwert | |
| Änderungsbereich 1 (Änderungspunkt 1) | | 1.500,0 | | 122,0 | |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,7, einschl. Überschreitung => 80 % Versiegelung) | | 1.500,0 | | 122,0 | |
| 1.1 | Versiegelte Flächen | 1.200,0 | 0,0 | 0,0 | |
| 4.1 | Gartenflächen, private Grünflächen | 220,0 | 0,3 | 66,0 | |
| 4.4 | Anpflanzungen, Eingrünungen (Anpflanzung) | 80,0 | 0,7 | 56,0 | |
| Änderungsbereich 2 (Änderungspunkt 2) | | 115,0 | | 7,5 | |
| Gewerbegebiet (GRZ 0,7, einschl. Überschreitung => 80 % Versiegelung) | | 115,0 | | 7,5 | |
| 1.1 | Versiegelte Flächen | 90,0 | 0,0 | 0,0 | |
| 4.1 | Gartenflächen, private Grünflächen | 25,0 | 0,3 | 7,5 | |
| Summe G2 | | 1.615,0 | | 129,5 | |

| Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz | | | | | | |
|------------------------------------|--|---------------|---|-------------------------|---|-----------------|
| D (in Punkten/qm) = G2 - G1 | | 129,5 | - | 2.158,5 | = | -2.029,0 |
| Ausgleichsdefizit | | -2.029 | | Biotopwertpunkte | | |