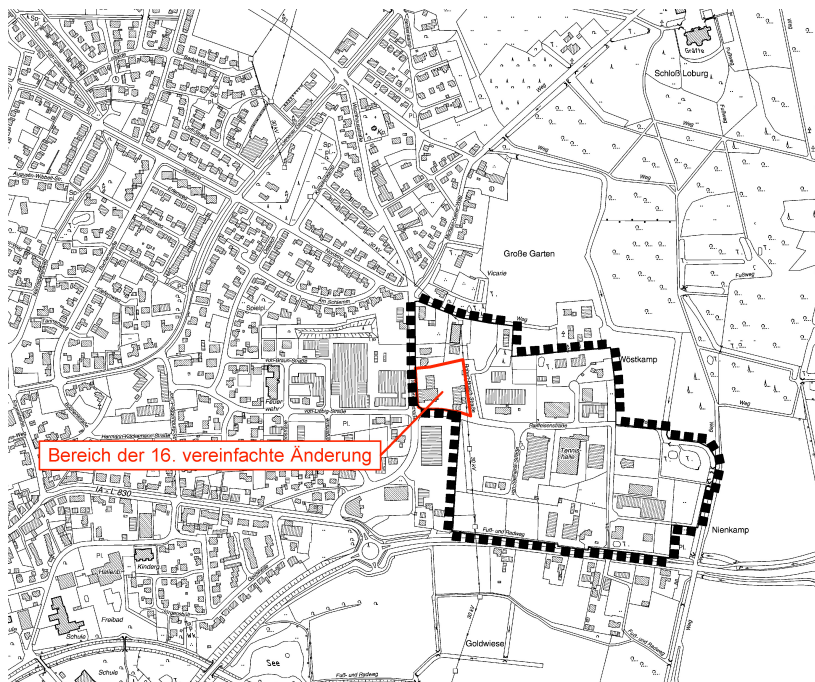


**Bebauungsplan Nr. 10**  
**„Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“**  
**16. vereinfachte Änderung**

Begründung

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Ostbevern



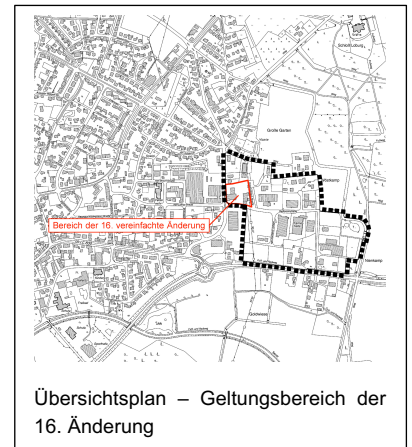
**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsverfahren</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>
5.1	Änderungspunkt 1	4
5.2	Änderungspunkt 2	5
5.3	Änderungspunkt 3	5
5.4	Änderungspunkt 4	6
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
7.1	Eingriffsregelung	6
7.2	Arten- und Biotopschutz	7
7.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10
7.4	NATURA 2000	10
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>10</b>
8.1	Immissionsschutz	10
8.2	Ver- und Entsorgung	10
8.3	Altlasten	10

## 1 Änderungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 05.07.2017 beschlossen, die 16. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 „Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“ nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen, um die planungsrechtliche Grundlage für bauliche Erweiterungen zu schaffen.

Der rd. 0,8 ha große Geltungsbereich der 16. Änderung liegt im Nordwesten des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10 und umfasst das Grundstück Raiffeisenstraße 1 (Flurstück 45 und 46, Flur 21, Gemarkung Ostbevern). Die genaue Abgrenzung der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



## 2 Planungsanlass und Planungsziel

Die Raiffeisen Bever-Ems eG ist seit vielen Jahren auf dem Grundstück Raiffeisenstraße 1 im Gewerbegebiet Ost ansässig. Am nördlichen Rand des Grundstückes befinden sich derzeit neun Schüttgutboxen, die die bestehenden Baugrenzen z.T. überschreiten und die nun erneuert und ergänzt werden sollen. Aufgrund des neuen Umfangs dieser Schüttgutboxen, sind diese nicht mehr als Nebenanlagen zu betrachten, so dass sie nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Eine Erweiterung der überbaubaren Fläche ist daher erforderlich.

## 3 Planungsrechtliche Vorgaben

### • Regionalplan

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ dargestellt.

### • Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für das Änderungsgebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar. Die Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 4 Änderungsverfahren

Die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens werden erfüllt, da – wie im Folgenden erläutert:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gegeben ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete des Europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 bestehen.

Gem. § 13 (2) BauGB kann im vereinfachten Verfahren auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Darüber hinaus kann die Beteiligung auf die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden.

## **5 Änderungspunkte**

### **5.1 Änderungspunkt 1**

- *Erweiterung der überbaubaren Flächen*

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und nördlicher Grundstücksgrenze 10,00 m. Im Osten, Süden und Westen beträgt der Abstand jeweils 5,00 m. Die im Norden des Grundstückes liegenden Schüttgutboxen sollen erneuert und ergänzt werden. Aufgrund ihrer künftigen Größe sind sie dann nicht mehr als Nebenanlagen zu betrachten, die außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Vor dem Hintergrund der räumlichen Gegebenheiten und der notwendigen Rangier- und Abstandsflächen ist eine Unterbringung der Schüttboxen innerhalb der bestehenden Baugrenzen nicht möglich, so dass eine Erweiterung der überbaubaren Fläche in diesem Bereich erforderlich ist.

Um eine flexiblere Nutzung des Grundstückes insgesamt zu ermöglichen und die Einschränkungen durch die bestehenden Baugrenzen zu reduzieren, wird die bisher im Abstand von 5,00 m bzw. 10,00 m von der Straßenbegrenzungslinie verlaufende Baugrenze allseitig auf einen Abstand von 3,00 m verringert. In den Bereichen, in denen zur Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen ein kleinerer Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze erforderlich ist, wird der Abstand entsprechend geringer festgesetzt.

Im Nordwesten des Änderungsgebietes verläuft die Baugrenze der

angrenzenden Flächen entlang der Grundstücksgrenze. In diesem Bereich werden die beiden Baufelder zu einem Baufeld zusammengefasst. Die gem. § 6 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen) erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten und ggfs. durch Baulasten zu sichern.

Die ansonsten geltenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet – zweigeschossig – abweichende Bauweise – Grundflächenzahl 0,7 – Geschossflächenzahl als Höchstmaß 1,2 – Baukörperhöhe max. 8,00 m) haben für das Gewerbegrundstück weiterhin Bestand.

## 5.2 Änderungspunkt 2

- *Aufgabe/Reduzierung von „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“*

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 ist zur Eingrünung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5,00 m breite „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Aufgrund der erforderlichen Reduzierung des Abstandes zwischen Baugrenze und Grundstücksgrenze, zur planungsrechtlichen Sicherung der Schüttgutboxen, wird im Weiteren auf die Festsetzung eines Pflanzgebotes an dieser Stelle verzichtet.

Im Südosten des Änderungsgebietes, östlich der Zufahrt Raiffeisenstraße, ist ebenfalls eine 2,5 m breite „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Auch diese Festsetzung wird aufgehoben, da Teile dieser Fläche befestigt und z. T. bereits derzeit durch die Tankstelle in Anspruch genommen werden. Die entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende „Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird auf eine Breite von 1,5 m reduziert, da die überbaubare Fläche in diesem Bereich zur Sicherung der Bestandsbebauung erweitert wird.

Als Ersatz werden externe Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt.

## 5.3 Änderungspunkt 3

- *Festsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen*

Im Rahmen der 16. Änderung werden „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ z. T. aufgehoben bzw. reduziert. Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 390 Biotopwertpunkten (s. Pkt. 7.1). Der Ausgleich erfolgt auf einer externen Fläche im Ökopool „Ostbevern“.

## 5.4 Änderungspunkt 4

- *Aufnahme eines Hinweises zum allgemeinen Artenschutz*

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird der Hinweis aufgenommen, dass gem. § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Entfernung von Grünstrukturen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres, durchzuführen ist (s. Pkt. 7.2).

## 6 Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die „Raiffeisenstraße“ erschlossen. Der Bereich der Tankstelle ist zusätzlich über die „Robert-Bosch-Straße“ erreichbar. Die Zufahrt zur Waschanlage erfolgt ebenfalls über die „Robert-Bosch-Straße“.

## 7 Natur und Landschaft

### 7.1 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Es wird ein externer Ausgleich notwendig. Art und Ort der Ausgleichsmaßnahmen werden unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

- **Eingriffs-, Ausgleichsbilanz**

Aktuell besteht für das Plangebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der vorliegende, rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 („Gewerbegebiet östlich der Wischhausstraße“), weist die betroffene Fläche als „Gewerbegebiet“ und „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ aus. Durch die 16. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 werden die überbaubaren Flächen erweitert (Änderungspunkt 1), die „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ reduziert (Änderungspunkt 2), wodurch externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden müssen (Änderungspunkt 3).

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regionalspezifischen Anpassung für den Kreis Warendorf\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein externer Ausgleich erforderlich wird oder der Eingriff in Natur und Landschaft durch die im Bebauungs-

\* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2018): Eingriffsregelung BNatSchG / BauGB. Warendorfer Modell. Neue Fassung 2018.

plan getroffenen Festsetzungen bereits ausgeglichen ist.  
 In vorliegendem Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf einer externen Fläche im Ökopool „Ostbevern“ ausgeglichen wird.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. rechtskräftigem Bauungsplan Nr. 10**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Gesamtwert	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		7.918				
1.1	Versiegelte Fläche	6.334	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Nicht überbaubare Flächen in Gewerbegebieten	682	0,2	1,0	0,2	136
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen						
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	902	0,8	1,0	0,8	721
<b>Summe Bestand G1</b>		<b>7.918</b>				<b>858</b>

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bauungsplans**

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				Einzel- flächenwert
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)		7.918				
1.1	Versiegelte Fläche	6.334	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Nicht überbaubare Flächen in Gewerbegebieten	1.325	0,2	1,0	0,2	265
Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen						
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	259	0,8	1,0	0,8	207
<b>Summe Planung G2</b>		<b>7.918</b>				<b>472</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	472,12	-857,68	=	-385,56
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>390,00</b>		Biotopwertpunkten.

## 7.2 Arten- und Biotopschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im November 2018 eine Bestandserfassung der vorhandenen Strukturen vor Ort.

Im Folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs von Ostbevern. Es liegt im Gewerbegebiet im Osten des Ortes an der Ecke Raiffeisenstraße / Wischhausstraße und umfasst eine Größe von ca. 0,8 ha. Das Plangebiet ist mit einem Gebäude (Raiffeisenmarkt) und zugehörigen Parkflächen, Lagerhallen und –flächen sowie einer Tankstelle mit Waschanlage bestanden. Bis auf schmale Pflanzbeete, teils mit kleineren Gehölzen bestanden, die der Abgrenzung vom öffentlichen Straßenraum dienen, ist das Plangebiet vollständig versiegelt.

Das Umfeld des Plangebietes stellt sich überwiegend als Gewerbegebiet dar, in nördlicher Richtung liegt eine Wohnbebauung mit Ein- bzw. Mehrfamilienhäusern.

Das Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und die aktuelle Nutzung als Kundenparkplatz bzw. Anlieferungszone deutlich vorbelastet. Grünstrukturen sind - bis auf die niedrigwüchsigen Bodendecker und kleinen Gehölze in den Pflanzbeeten - nicht vorhanden.

- **Potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3919, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Pflanzbeete, Gebäude) 18 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 1 Fledermaus- und 16 Vogelarten sowie 1 Reptilienart. Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet nicht vor.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3919, Stand: Dezember 2018. Status: x = (Brut)Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potentialanalyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes gem. Bestandserfassung: - = Vorkommen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + = Vorkommen kann nicht ausgeschlossen werden (vgl. Erläuterungen im Kap. Auswirkungsprognose).



Art		Status	Erhaltungszustand	Potenzial-	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		in NRW (ATL)	Analyse		
<b>Säugetiere</b>						
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	x	G	+	Na	FoRu!
<b>Vögel</b>						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	x	G-	-	Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G	-	Na	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G	-	(Na)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-	-	(Na)	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U	-	Na	FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U	-	Na	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G	-	Na	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U	-	Na	FoRu!
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G	-	FoRu	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U	-	Na	FoRu
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S	-	(FoRu)	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	x	S	-	(Na)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G	-	Na	FoRu!
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	x	G	-	Na	FoRu!
<b>Reptilien</b>						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	x	G	-	(FoRu)	(FoRu)

### • Auswirkungsprognose

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung und der Ausstattung mit Biotopstrukturen die als Fortpflanzungs- / Ruhestätte und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet sind – können Vorkommen der planungsrelevanten Art **Zwergfledermaus** auf der vorliegenden Planungsebene nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden (vgl. Tab. 1, Potential-Analyse). Eine faktische Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) BNatSchG ist mit Umsetzung des Planvorhabens jedoch insgesamt nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund der großflächigen Versiegelungen und den geringen Grünstrukturen (Pflanzbeete) keine essentielle Funktion als Nahrungshabitat für die Zwergfledermaus darstellt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zwergfledermaus ist in vorliegendem Fall mit Durchführung des Planvorhabens nicht abzuleiten, da nach derzeitigem Kenntnisstand keine Abbrucharbeiten durchgeführt werden.

Mit Durchführung des Planvorhabens können daher artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes sind Vorkommen geschützter **europäi-**

**scher Vogelarten**, die in Nordrhein-Westfalen nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, nicht auszuschließen. Somit ist eine Entfernung von Grünstrukturen (auch außerhalb des Plangebietes) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

### **7.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits erschlossenen Gebiet. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

### **7.4 NATURA 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) in ca. 6 km Entfernung Richtung Südwesten.

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Immissionsschutz**

Die Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Immissionsschutzbelange. Durch die geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche und die teilweise Aufhebung von „Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Immissionsschutz im Umfeld des Plangebietes.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

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

### **8.3 Altlasten**

Anhaltspunkte, die den Verdacht einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen begründen, liegen nicht vor.

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Dezember 2018

Ostbevern,

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

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister