

**Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“
– 6. vereinfachte Änderung**

**Entscheidungs-
Begründung**

Einschließlich der mit Ratssitzung vom 14.03.2013
beschlossenen Ergänzung in grüner *kursiver* Schrift

Gemeinde Ostbevern

1	Änderungsbeschluss	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsverfahren	3	
3	Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung	3	
4	Derzeitige Situation und Änderungsziel	4	
5	Änderungspunkte	4	
6	Natur und Landschaft	5	
6.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	5	
6.2	Eingriffsregelung	5	
6.3	Artenschutz	6	
7	Sonstige Belange	7	
7.1	Planungsrechtliche Vorgaben	7	
7.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	7	
7.3	Erschließung	7	
7.4	Immissionsschutz	7	
7.5	Ver- und Entsorgung / Altlasten	7	
7.6	Belange des Denkmalschutzes	8	
8	Verfahrensvermerke	8	

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP)
- Art-für-Art-Protokoll Zwergflügelfledermaus
- Art-für-Art-Protokoll Breitflügelfledermaus

1 Änderungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 26.06.2012 und 30.10.2012 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ vereinfacht gem. § 13 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Neubebauung einer Parzelle westlich des Rathauses an der Straße „Am Rathaus“ zu schaffen. Gleichzeitig sollen auch die Bebauungsmöglichkeiten für die westlich angrenzenden Grundstücke erweitert werden.

2 Änderungsverfahren

Die gem. § 13 BauGB genannten Voraussetzungen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes:

- die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- die Nichtbegründung von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000

liegen für die im Folgenden erläuterte Änderung vor.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Gem. § 13 (3) BauGB wird ein Umweltbericht im Sinne des § 2 a BauGB nicht erforderlich.

3 Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung

Der Bebauungsplan „Am Rathaus“ erfasst den Bereich Hauptstraße im Norden / Schulstraße im Osten und Mühlenweg im Westen und Süden.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung liegt – wie erwähnt - im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Hauptstraße – westlich des Rathauses.

Der konkrete Änderungsanlass bezieht sich zwar nur auf die Parzelle 312 (westlich der Straße Am Rathaus) – jedoch sollen die angrenzenden Parzellen 561 – 563 und 608 - 609, Flur 27, Gemarkung Ostbevern in den Änderungsbereich entsprechend dem im Folgenden erläuterten Planungsziel einbezogen werden.

4 Derzeitige Situation und Änderungsziel

In dem Bereich zwischen der Bebauung entlang der Hauptstraße und der südlich angrenzenden Obstbaumwiese nördlich der Seniorenanlage ist bereits teilweise eine neue Wohnbebauung im westlichen Abschnitt des Änderungsbereiches entstanden.

Im östlichen Abschnitt des Änderungsbereiches soll ein bestehendes Einfamilienhaus (Bungalow) abgerissen und durch eine ortskernadäquate Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ersetzt werden. Dazu werden die im Folgenden aufgeführten Änderungen für einige Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erforderlich.

5 Änderungspunkte

Die folgenden Änderungspunkte sind als Ziffern im Änderungsbereich eingetragen:

Änderungspunkt 1:

Im östlichen Teil des Änderungsbereiches *wird* die bisher festgesetzte II-Geschossigkeit durch eine maximal zulässige Baukörperhöhe von max. 11,0 m entsprechend dem konkreten Vorhaben *ergänzt*. Bauordnungsrechtlich kann damit eine *Ausnutzung des Dachraumes oder eines Staffelgeschosses bis zu dreiviertel der Grundfläche genutzt werden*. Da bisher eine Baukörperhöhe von max. 13,0 m zulässig war, sind öffentliche und private nachbarliche Belange des Ortsbildes durch die Reduzierung *der Baukörperhöhe* positiv betroffen.

Änderungspunkt 2:

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die Kombination aus festgesetzter Grundflächenzahl GRZ 0,6 und der *festgesetzten Geschossigkeit* das Erreichen bzw. Überschreiten der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze nicht ermöglicht.

Änderungspunkt 3:

Die überbaubare Fläche wird im östlichen Teil des Änderungsbereiches auf der Parzelle 312 mit zwei Baufeldern dem konkreten Bauvorhaben (Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 Wohneinheiten) angepasst.

Die Reduzierung der Baufläche im Norden auf der Parzelle 312 trägt den privaten Belangen der nördlich angrenzenden Grundstücke Rechnung. Die Verschiebung der Baugrenze nach Süden um 2 bis 3 m in Richtung Obstbaumwiese dient der Raumkantenbildung und ist städtebaulich verträglich. Aus dem gleichen Grund erfolgt im westlichen Anschluss eine Verschiebung der Baugrenze nach Süden, auch

im Sinne der nachbarlichen Gleichbehandlung.

Änderungspunkt 4:

Mit der Regelung der maximalen Baukörperhöhe wird auch die baugestalterische Festsetzung der Steildachfestsetzung für den Bereich der Parzelle 312 im Hinblick auf das konkrete Bauvorhaben auf eine Dachneigung von 20° - 25° reduziert.

In der Abwägung mit der im Umfeld vorhandenen heterogenen Dachlandschaft ist die Reduzierung städtebaulich vertretbar.

Änderungspunkt 5:

Zur Sicherung artenschutzrechtlicher Belange gem. § 44 BNatSchG wird im Bebauungsplan ein artenschutzrechtlicher Hinweis aufgenommen.

6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst eine Fläche im bebauten Ortskern, die derzeit aus privaten Grundstücken mit Gebäuden und umgebenden intensiv gepflegten Gartenstrukturen mit Ziersträuchern gebildet werden.

Mit der Planung werden die bisherigen Gartenflächen in Anspruch genommen und der Abriss eines vorhandenen Bungalows vorbereitet.

6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke mit Hecken, zur Begrünung von Stellplatzflächen u.ä. enthalten. Diese werden nicht verändert, da bereits vom Kreis Warendorf im Rahmen des Vorbescheides zum konkreten Bauvorhaben Befreiungen hierfür erteilt wurden. Flächen oder Gehölze mit Pflanzbindung werden durch die Änderung nicht berührt.

Die im Umfeld vorhandenen Obstgehölze sind gem. DIN 18920 im Rahmen der Bauarbeiten vor Beschädigungen zu schützen.

6.2 Eingriffsregelung

Mit den Änderungspunkten erfolgen eine *Reduzierung* der festgesetzten *Baukörperhöhe*, die Aufhebung der Geschossflächenzahl und die Erweiterung der Baugrenze. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht verändert. Auch sind von der Planung keine sonstigen Grünfestsetzungen betroffen.

Somit wird durch die Planung kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen wäre.

6.3 Artenschutz

Im Zuge von Planungsvorhaben ist zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist in einer „artenschutzrechtlichen Prüfung“ festzustellen, 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.

Das Plangebiet setzt sich aus intensiv gepflegten Gartenstrukturen und dem Bungalow zusammen. Südlich angrenzend befindet sich eine Obstwiese. Im Hinblick auf planungsrelevante Arten (vgl. auch FIS des LANUV, Blattgebiet Ostbevern 3913) ist zu prüfen, ob diese Strukturen als essenzieller Lebensraum fungieren könnten und ob durch die Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und der intensiv genutzten Gartenstrukturen ist im Plangebiet nicht von Vorkommen planungsrelevanter **Vögel** auszugehen. Eine gutachterliche Überprüfung auch im Bereich der westlichen Obstwiese hat dies bestätigt.

Die im Blattgebiet benannten **Reptilien** sind aufgrund der Biotopstrukturen ebenfalls nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind Quartiere in den Ziergehölzen aufgrund des geringen Alters nicht anzunehmen. So übernehmen die Grünstrukturen keine Habitatfunktion für Fledermäuse.

Eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier kann ausgeschlossen werden, da das Gebäude keine entsprechenden Habitatmöglichkeiten bietet.

Die Attika des Flachdaches hingegen wird gerne als Sommerquartiersunterschlupf genutzt. Eine essenzielle Funktion ist aufgrund der Größe und der umgebenden ähnlichen Gebäudestrukturen nicht anzunehmen. Für die Obstwiese kann eine Funktion als Jagdgebiet und Sommerquartier nicht ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung dass das Gebäude –insbesondere die Attika– nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (also im Winter zwischen dem 01.10. – 01.03.) abgerissen wird, kann jedoch eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Ein Abriss innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Da die übrigen Strukturen erhalten bleiben und bereits durch die umgebenden Nutzungen beeinflusst sind, ist durch die Planung nicht mit signifikanten Veränderungen zu rechnen.

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

7 Sonstige Belange

Zu sonstigen Belangen, die bei der Bebauungsplanänderung zu beachten wären, sind folgende Aussagen zu machen:

7.1 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Vorgaben aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen - somit auch keine landesplanerischen Belange bzw. Ziele der Raumordnung.

7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO und „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO mit zulässigen und unzulässigen Nutzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bleiben unverändert.

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. *Die Reduzierung der bisher zulässigen Baukörperhöhe dient den Belangen des Ortsbildes und den Belangen der nördlich angrenzenden privaten Grundstücke. Die festgesetzte maximale Baukörperhöhe berücksichtigt das konkrete Bauvorhaben.*

7.3 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher von der Straße Am Rathaus im Osten und über private Zufahrten von der Hauptstraße im Norden.

Der den Änderungsbereich querende Fußweg als Verbindung zwischen der Parkanlage Obstbaumwiese und Hauptstraße bleibt unverändert.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden jeweils gem. BauO NRW auf eigenen Grundstücken nachgewiesen.

7.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

7.5 Ver- und Entsorgung / Altlasten

Der Änderungsbereich ist an die bestehenden, ausreichend dimensionierten Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Ein Verdacht auf Altlasten liegt für den Änderungsbereich nicht vor.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf dem Flurstück 555 eine Altlast. Einschränkungen für den Planbereich ergeben sich hieraus nicht.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

8 Verfahrensvermerke

Nach Erlangen der Rechtskraft des vorliegenden Änderungsbereiches verlieren die bisherigen Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Sonstige Festsetzungen und Hinweise im rechtsverbindlichen Bebauungsplan gelten –soweit relevant– auch weiterhin für den Änderungsbereich.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im März 2013

Ostbevern im März 2013

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

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
Joachim Schindler

Anhang

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	BP Nr. 18 „Am Rathaus“, 6. vereinfachte Änderung
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Antragstellung (Datum):	13.12.2012
<p>Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Parzellen 561 – 563 und 608 - 609, Flur 27, Gemarkung Ostbevern. Im östlichen Abschnitt des Änderungsbereiches soll ein bestehendes Einfamilienhaus abgerissen und durch eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ersetzt werden. Hierzu ist die Aufhebung der Geschossigkeit (II), die Festsetzung einer Geschossflächenzahl entbehrlich und teilweise die Erweiterung der Baugrenze erforderlich. Die Grundflächenzahl von 0,6 bleibt unangetastet. Neben dem Gebäudeabriss ist die Überbauung der Gartenstrukturen zu erwarten.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</p>	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <u>Begründung:</u> Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p>	
1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben?	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und ggf. der außergewöhnlichen Umstände, die für das Vorhaben sprechen, und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG
Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“: <input type="checkbox"/> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“: (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) <input type="checkbox"/> Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).
Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG
Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“: <input type="checkbox"/> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt. <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; min-height: 100px;"><p>Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung</p></div>