

Bebauungsplan Nr. 18
„Am Rathaus“ – 7. Änderung

Entscheidungs-
begründung -

Gemeinde Ostbevern

1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3	Inhaltsverzeichnis
2	Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung	3	
3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
4	Derzeitige Situation und Änderungsziel	3	
5	Änderungspunkte im Änderungsbereich	4	
5.1	Art der baulichen Nutzung	4	
5.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	5	
5.3	Baugestalterische Vorschriften	6	
6	Natur und Landschaft	6	
6.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	6	
6.2	Eingriffsregelung	6	
6.3	Artenschutz	7	
7	Sonstige Belange	7	
7.1	Erschließung	7	
7.2	Immissionsschutz	8	
7.3	Ver- und Entsorgung / Altlasten	8	
7.4	Belange des Denkmalschutzes	8	
8	Verfahrensvermerke	8	
9	Umweltbericht	8	
Anhang			
–	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	11	
–	Artenschutzprüfung	12	
–	Protokoll einer Artenschutzprüfung	15	
–	Art-für-Art Protokoll „Gebäudefledermäuse“	17	
Gutachten			
–	Dense & Lorenz: Artenschutzprüfung Fledermäuse: 7. Änderung des B-Plan Nr. 18 „Am Rathaus“ – Ostbevern, Osnabrück, Juli 2013		

1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 28.05.2013 beschlossen, den seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ gem. §§ 2 – 4 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern, um u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Neubebauung auf einer Parzelle südöstlich des Rathauses am Rathausparkplatz (Schulstraße 4) zu schaffen. Die hierfür erforderlichen Änderungen, die auch für den angrenzenden Bereich des Kerngebietes gelten sollen, werden im folgenden Pkt. 5 erläutert und begründet.

2 Räumlicher Geltungsbereich für die Änderung

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

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung erfasst den nordöstlichen Block zwischen den Straßen Am Rathaus, der Hauptstraße und der Schulstraße mit den Parzellen, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 22, 35, 94, 95, 106, 181, 182, 498, 534, 627, 631 und 632 der Flur 27, Gemarkung Ostbevern.

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung ist entsprechend § 9 (7) BauGB festgesetzt.

3 Planungsrechtliche Vorgaben

Planungsrechtliche Vorgaben aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen - somit auch keine landesplanerischen Belange bzw. Ziele der Raumordnung.

4 Derzeitige Situation und Änderungsziel

Der insgesamt als Kerngebiet festgesetzte Änderungsbereich erfasst im Norden entlang der Hauptstraße das Rathaus mit angrenzender geschlossener Geschäftsbebauung.

Der große Parkplatz südlich des Rathauses wird an seiner südöstlichen Seite durch den großflächigen Einzelhandelsbetrieb eines Lebensmittelmarktes mit darüber liegenden Wohnungen flankiert. Nördlich anschließend bis zum Rathausgrundstück stehen zwei Wohnhäuser. Während das Wohnhaus an der Schulstraße trotz Kerngebietsfestsetzung den Übergang zur weiteren Wohnbebauung an der Schulstraße bildet, soll das am Parkplatz liegende Wohnhaus standortadäquat durch den Neubau eines Wohn- und Bürohauses ersetzt werden. Ein konkretes Vorhaben liegt vor. Zur planungsrechtlichen Umsetzung werden folgende Änderungen der derzeitigen

Festsetzungen des seit 1999 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Bereich der 7. Änderung erforderlich. Da diese jedoch den gesamten Bereich des Kerngebietes im Bebauungsplan betreffen, soll eine Anpassung an aktuelle Gegebenheiten erfolgen.

5 Änderungspunkte im Änderungsbereich

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das bisher festgesetzte Kerngebiet (MK) gilt weiterhin für den 7. Änderungsbereich.

Jedoch wird die textliche Festsetzung Nr. 1 (3. Absatz) hinsichtlich der bisher unzulässigen Wohnnutzungen in Erdgeschossen des Kerngebietes für den Bereich der 7. Änderung neu gefasst.

Danach sind Wohnungen im Erdgeschoss ausnahmsweise gem. § 7 (4) BauNVO auch bei Neubebauung möglich, wenn dies städtebaulich begründet ist und gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. In der Regel sind dabei die straßenseitig zugewandten Erdgeschoss-Flächen für Handel und Dienstleistung bereitzustellen.

Im vorliegenden Fall des geplanten Neubauprojektes auf Parzelle 94 wird diese Möglichkeit für den rückwärtigen Bereich damit begründet, dass der Übergang zum Wohnhaus Parzelle 181 – Schulstraße Nr. 6 nutzungsverträglich gestaltet werden kann. Obwohl auch für dieses Grundstück „Kerngebiet“ festgesetzt ist, ist von einem langfristigen Bestand des Wohnhauses auszugehen. Im Übrigen ist in Ostbevern ohnehin strukturell festzustellen, dass in rückwärtigen Bereichen der häufig tiefen Gartengrundstücke auch im Kerngebiet der Wunsch zur Wohnnutzung im Erdgeschoss besteht.

Gemäß § 7 Abs. 4 BauNVO wäre bei vorliegenden städtebaulichen Gründen die Wohnnutzung auch im Erdgeschoss gerechtfertigt.

Einerseits besteht für Ostbevern das Ziel gemäß Integriertem Handlungskonzept* die Wohnnutzung im Ortskern zu stärken, andererseits soll Leerstand auf Grund mangelnder Nachfrage nach Handels- und Dienstleistungsflächen vermieden werden. Somit können die straßenseitig zugewandten Erdgeschoss-Flächen für Handel und Dienstleistung sichergestellt werden – während die Gartenseiten der ruhigen Wohnnutzung dienen können.

Die bisher getroffenen Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 7 (2) Nr. 2 und Nr. 5 bzw. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO bleiben auch für den Änderungsbereich bestehen. Vergnügungsstätten widersprechen der angestrebten Qualität des Ortszentrums zwischen Rathaus, Kirche und Schulzentrum. Tankstellen finden hier ohnehin keine Standortgunst.

– s. Änderungspunkt 1

* Wolters Partner, Integriertes Handlungskonzept Ortsmitte, Coesfeld, August 2011

5.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

• Geschossigkeit / Baukörperhöhe

Die bisher festgesetzte max. Dreigeschossigkeit mit einer Firsthöhenfestsetzung von max. 13,0 m bleibt unverändert. Das entspricht auch dem Baubestand, der Höhen bis zu 12,70 m aufweist.

Bezugspunkt für die im Bereich der 7. Änderung festgesetzten Firsthöhen sind die in den jeweils zugeordneten Erschließungsstraßen eingetragenen Kanaldeckelhöhen.

– s. Änderungspunkt 2

• Grund- und Geschossflächenzahl

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl bleibt mit 0,8 GRZ unverändert. Allerdings wird gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung bis GRZ 0,9 im Kerngebiet nicht ausgeschlossen.

Somit erfolgt eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 für den Änderungsbereich. Die bisher für den Gesamtbebauungsplan geltende Einschränkung kann für das Mischgebiet und Allgemeine Wohngebiet nachvollzogen werden, jedoch nicht die Kerngebietsnutzung, für die lt. BauNVO ohnehin eine Obergrenze bis 1,0 GRZ zulässig wäre. Eine Begründung für die seinerzeit getroffene Einschränkung für das Kerngebiet kann somit heute nicht mehr nachvollzogen werden.

– s. Änderungspunkt 3

Auf die Festsetzung der bisher vorgesehenen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wird verzichtet, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit die Überschreitung der zulässigen Obergrenze lt. § 17 BauNVO ausschließt.

– s. Änderungspunkt 6

• Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die bisher großzügig festgesetzten Baugrenzen bleiben unverändert. Für die Festsetzung von Baulinien besteht städtebaulich keine Notwendigkeit. Aus baurechtlichen Gründen (Abstandsrecht) wird jedoch eine Baulinie entlang des Fußweges – Parzelle 94 – festgesetzt. Im Süden des Flurstücks Nr. 14, Flur 27 erfolgt eine geringfügige Verschiebung der dort festgesetzten Baugrenze entsprechend der künftigen Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche – Stichstraße.

– s. Änderungspunkt 8 und 9

Die bisher im westlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte überbaubare Fläche für zweckgebundene Anlagen („Quadrat“) wird aufgehoben, da hierfür kein weiteres Erfordernis besteht.

– s. Änderungspunkt 10

• Bauweise

Der derzeit rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für das Kerngebiet keine Bauweise fest. Vorhanden ist eine so genannte abweichende Bauweise, die entlang der Hauptstraße die ortskerntypische einseitige Grenzbebauung bzw. Traufgassenbildung aufweist.

5.3 Baugestalterische Vorschriften

Die für den Änderungsbereich festgesetzten baugestalterischen Vorgaben zu Dachformen und Dachneigung bleiben zur Sicherung des dörflichen Bildes der Ortsmitte von Ostbevern unverändert.

Im Übrigen besteht eine Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW für den Planbereich.

6 Natur und Landschaft

Das Plangebiet umfasst einen intensiv genutzten und versiegelten Bereich im bebauten Ortskern u.a. mit fünf Wohngrundstücken (Gebäude, Nebenanlagen und umgebende Gärten).

Die planungsrechtlich mögliche Überbauung liegt bisher bereits bei 80 % und wird auf 90 % für die Versiegelung durch Stellplätze / Garagen erhöht. Als „zu erhalten“ festgesetzte Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke mit Hecken und zur Begrünung von Stellplatzflächen u.ä. enthalten, die auch weiterhin im Geltungsbereich der 7. Änderung Gültigkeit haben.

Erhaltenswerte Linden an der Hauptstraße liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Mit der Planung werden die bisherigen Grundstücke in Anspruch genommen und somit der Abriss eines vorhandenen Wohngebäudes und die Baufeldräumung der Gärten konkret vorbereitet.

6.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Hinsichtlich der Begrünung der Stellplatzflächen wird die Einschränkung aufgenommen, dass die Begrünung mit Ausnahme der Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen vorzunehmen ist. Eine Baumbepflanzung des Rathausparkplatzes würde den Platz als Veranstaltungsort einschränken.

– s. Änderungspunkt 4

6.2 Eingriffsregelung

Durch die Planung wird ein Eingriff (vgl. Anhang Eingriff- und Ausgleichsbilanz) in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist, da das Maß der baulichen Nutzung von 0,8 auf 0,9 erhöht wird. Sonstige Grünfestsetzungen sind nicht betroffen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Brüskenheide Ost“ werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig der mit der 7. Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

– s. Änderungspunkt 5

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.

* 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

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (vgl. Anhang) und Ausführungen im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet werden, sofern der Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) erfolgt. Sollte der Abriss während dieser Zeit erforderlich werden, ist in Abstimmung mit der ULB ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

7 Sonstige Belange

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

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt – wie bisher – über die Hauptstraße im Norden, die Straßen Am Rathaus im Westen und Süden sowie die Schulstraße im Osten.

Das konkrete Neubauvorhaben auf Parzelle 94 benötigt eine Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche über den als „Öffentlicher Parkplatz“ im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Bereich. In diesem Zusammenhang soll die Erschließung der angrenzenden Parzellen (14, 17, 181) insgesamt über eine öffentliche Verkehrsfläche auch über den westlichen Abschnitt des zur Schulstraße führenden Fuß- und Radweges ermöglicht werden. In diesem Teilbereich erfolgt auch eine Aufweitung der Verkehrsfläche auf 6,0 m.

Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit (182, 535) für die östlich des Parkplatzes gelegenen Bauflächen über die Parkplatzfläche wird weiter südlich, ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die erforderlichen privaten Stellplätze werden jeweils gem. BauO NRW auf eigenen Grundstücken nachgewiesen oder entsprechend der gemeindlichen Regelung abgelöst.

Zur Herstellung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke wird mit den betroffenen Grundstückseigentümern jeweils ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

– s. Änderungspunkt 7

7.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Die im Kerngebiet mögliche Wohnnutzung hat die hier zulässigen möglichen Beeinträchtigungen hinzunehmen.

7.3 Ver- und Entsorgung / Altlasten

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

Die vorhandenen Leitungen verbleiben unverändert in den öffentlichen Grundstücken.

Für den nördlichen Bereich der Parzelle 14, Hauptstraße 26 enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan eine Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Altlastenverdachtsfläche einer Eigenverbrauchstankstelle und einer Werkstatt. Im Falle von Bodenveränderungen ist in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Unbedenklichkeit nachzuweisen.

7.4 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Umfeld steht die Pfarrkirche und die Fassade des Hauses Hauptstraße 32 unter Denkmalschutz.

Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW sind im Falle von kultur-geschichtlich interessanten Bodenfunden lt. Hinweis im Bebauungsplan zu beachten.

8 Verfahrensvermerke

Nach Erlangen der Rechtskraft der vorliegenden Änderungspunkte im Änderungsbereich verlieren die bisherigen entsprechenden Festsetzungen in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

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

9 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.

Für die Planänderung liegen keine Umweltschutzziele vor, die eine über ihre allgemeine Gültigkeit hinausgehende spezielle Berücksichtigung erfordern. Ausschlaggebend hierfür sind die Lage im innerstädtischen Bereich und die Entwicklung einer städtebaulich angepassten Nutzung.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und ergänzender

örtlicher Bestandsaufnahmen. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Folgende Änderungen mit umweltrelevantem Inhalt sind in den Bebauungsplan integriert:

- Ergänzende Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung
- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auf 0,9
- Benennung eines Bezugspunktes für die festgesetzten Firsthöhen
- Aufhebung der festgesetzten Geschossflächenzahlen
- Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Zufahrt zur Parzelle 94
- Festsetzung einer Baulinie entlang Parzelle 94
- Aufhebung einer überbaubaren Fläche

Durch die Änderung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Festsetzung der Zweckbestimmung als öffentliche Verkehrsfläche gehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen aus.

Wenngleich eine Erhöhung der versiegelbaren Fläche um 10 Prozentpunkte erfolgt, so wird aufgrund der bereits bestehenden intensiven Nutzung (80 %) zwar ein Eingriff – aber unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblich nachteilige Wirkung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet. Der durch die Erhöhung der GRZ vorbereitete Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG als Maß der max. zulässigen Versiegelung wird über den gemeindeeigenen Ökopool ausgeglichen.

Die im Änderungsbereich getroffenen sonstigen Grünfestsetzungen des Gesamtbebauungsplanes (Eingrünung der privaten Grundstücksgrenzen, Pflanzung eines Laubbaumes je 250 qm Grundstück, Begrünung verschiedener Nebenanlagen, je 4 Stellplätze 1 Laubbaum) sind von den Änderungspunkten nicht betroffen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist zu berücksichtigen, dass sich im Änderungsbereich eine alte Scheune befindet und die vorhandenen Nutzungen den zulässigen Versiegelungsgrad bei weitem nicht ausnutzen. Daher wurde geprüft, ob die Scheune oder die umgebenden Grünstrukturen als Fledermausquartier oder Jagdhabitat fungieren.

Gem. gutachterlicher Prüfung Dense & Lorenz Juli 2013* wurden jedoch keine Fledermausquartiere in der Scheune oder essenzielle Jagdhabitate von Fledermäusen in den Grünstrukturen gefunden.

Benannt wurde jedoch ein Zwergfledermausquartier im benachbarten K+K-Markt, welcher jedoch von der Planung nicht betroffen ist. Daher wird in die Artenschutzprüfung aufgenommen, dass bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen des benannten K&K Gebäudes nachzuweisen

* Dense & Lorenz:
Artenschutzprüfung
Fledermäuse: 7. Änderung des
B-Plan Nr. 18 „Am Rathaus“ –
Ostbevern, Osnabrück, Juli
2013

ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet werden.
Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Ziel des Integrierten Handlungskonzeptes, die Wohnnutzung im Ortskern zu stärken, an diesem Standort nicht umgesetzt werden können. Gleichwohl bliebe eine intensive Nutzung auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem Plangebiet bzw. den getroffenen Festsetzungen städtebauliche, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, bestehen nicht. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, indem eine Innenverdichtung planungsrechtlich ermöglicht wird und städtebaulich sinnvoll genutzt wird.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung bzw. ist diese gleichlautend den Ausführungen im Umweltbericht.

Von den Änderungspunkten sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, September 2013

Ostbevern im September 2013

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

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
Joachim Schindler

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreis Warendorf* angewandt. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt das extern auszugleichende Biotopwertdefizit auf.

* Kreis Warendorf:
 Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope).
 Warendorf, Oktober 2008

Tab.1: Bewertung des Plangebietes gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Bewertungsparameter				
Kürzel gem. LÖBF	Beschreibung	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Kerngebiet (GRZ 0,8)		11.070,00		664,20
	Versiegelte Fläche 80%	8.856,00	0,00	0,00
	Grün / Garten	2.214,00	0,30	664,20
Summe Bestand G1		11.070,00		664,20

Tab.2: Bewertung des Plangebietes gem. den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes

Bewertungsparameter				
Festsetzung	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Kerngebiet (überbaubare Fläche 90%)		10.720,00		
	Versiegelte Fläche 90%	9.648,00	0,00	0,00
	Grün / Garten	1.072,00	0,30	321,60
Verkehrsfläche		350,00		
	Versiegelte Fläche	350,00	0,00	0,00
Summe Planung G2		11.070,00		321,60

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz:	Planung (G2) - Bestand (G1)	321,60	-664,20	=	-342,60
----------------------	-----------------------------	--------	---------	---	---------

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund 343,00 Biotopwertpunkten.

Das Biotopwertdefizit wird im gemeindeeigenen Ökopool „Brüskenheide-Ost“ ausgeglichen.

Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten. Die Vorgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung orientieren sich an der Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der vorgenannten Vorgaben*.

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum Ostbeverns und hier am östlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Rathaus“. Um ein neues Wohn- und Geschäftshaus zu integrieren, sind einzelne Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Derzeit ist im Bebauungsplan bereits eine Überplanung von 80 % der Fläche in großzügigem Baufeld zulässig.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine GRZ von 90 % erforderlich.

Im Änderungsbereich befinden sich eine alte Scheune sowie Gärten mittlerer Strukturvielfalt und einzelne Wohnhäuser.

Gesamtstädtisch betrachtet, verläuft rund 100 m südlich des Änderungsbereiches mit der Bever ein strukturreiches Gewässer mit hoher Biotopvernetzungsfunktion.

Ausgehend von der im Blattgebiet des Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz aufgeführten Artenliste (vgl. auch FIS des LANUV, Blattgebiet Ostbevern 3913, vgl. Anhang) ist zu prüfen, ob die Strukturen im Änderungsbereich als essenzieller Lebensraum für planungsrelevante Arten fungieren könnten und ob durch die Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

* Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz).

Art	Status	Erhaltungszus	Bemerkung	Kleingehölze	Garten	Gebäude
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
<i>Eptesicus scrotenus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G		X	XX WS/WQ
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	Art vorhanden	G		X	(X) WS/(WQ)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G		X	(WQ)
<i>Myotis natterleri</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G		X	(X) X/WS/WQ
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler	Art vorhanden	U		X/WS/WQ	X (WS)/(WQ)
<i>Nyctalus noctule</i>	Großer Abendsegler	Art vorhanden	G		WS/WQ	X {WQ}
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	Art vorhanden	G			(WS)/(WQ)
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX	XX WS/WQ
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G		X	X WS/(WQ)
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G		X	X
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G		X	X
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G			(X)
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher	sicher brütend	G		X	X
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	G		XX	X
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	G		XX	X X
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G		X	
<i>Falco tinnunculus</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	G			X XX
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G		X	X
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G		X	X X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	G-		X	X XX
<i>Oriolus oriolus</i>	Pfaff	sicher brütend	U-		X	X
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	U			X
<i>Perisoreus inornatus</i>	Wespenbussard	sicher brütend	U		X	
<i>Procnictus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U-		X	X
<i>Streptopelia turtur</i>	Turtaube	sicher brütend	U-		XX	(X)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G		X	X X
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G		X	X X
Amphibien						
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	Art vorhanden	U			XX
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	Art vorhanden	U-		XX	(X)
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	G		(X)	X
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	Art vorhanden	G		X	(X)
Reptilien						
<i>Lacerta agilis</i>	Zaunechse	Art vorhanden	G		X	X (X)

Abb. 1: Planungsrelevante Arten im Blattgebiet 3913 Ostbevern gem. FIS LANUV

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse und der Art der vorkommenden Biotopstrukturen (intensiv genutzten Gartenstrukturen) sind weder Sommer – noch Winterquartiere der im Blattgebiet benannten **Reptilien** oder Amphibien oder besondere Wanderkorridore zu erwarten.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** sind die im Blattgebiet aufgeführten Arten in unterschiedliche Artengruppen (Gilden) einteilbar.

Die Artengruppen der **Waldhabitats** bewohnenden Fledermäuse (Braunes Langohr, Fransenfledermäuse, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Rauhhaufledermaus, Wasserfledermaus) sind aufgrund der im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld vorherrschenden Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Gebäudebewohnende Arten wie Zwergfledermaus, Teichfledermaus oder Breitflügel-Fledermaus konnten im Änderungsbereich insbesondere in der alten Scheune nicht ausgeschlossen werden.

Daher erfolgte in 2013 eine gutachterliche Untersuchung zur Quartiersfunktion im Änderungsbereich.

Im Ergebnis wurde lediglich im südlichen, derzeit zu erhaltenden Gebäude (K & K Markt) ein Zwerg-Fledermausquartier vorgefunden.

* Dense & Lorenz:
 Artenschutzprüfung
 Fledermäuse: 7. Änderung des
 B-Plan Nr. 18 „Am Rathaus“ –
 Ostbevern, Osnabrück, Juli
 2013

Da dieses von der Planung nicht betroffen ist, werden durch die derzeitige Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet.

Hinsichtlich der Funktion als Jagdhabitat wird vor dem Hintergrund der umgebenen Strukturen, der nahe gelegenen Bever mit ihren strukturreichen Ufergehölzen und der geringen Flächendimension der Planung davon ausgegangen, dass durch die Planung keine essenziellen Jagdhabitats überplant werden.

Nutzungen durch Einzelindividuen können für die Sommermonate hingegen nicht ausgeschlossen werden.

So ist der Abriss der Gebäude außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) zulässig. Sollte der Abriss während dieser Zeit erforderlich werden, ist in Abstimmung mit der ULB ggf. eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG auf Fledermäuse vorbereitet.

Hinsichtlich der im Blattgebiet benannten **Vögel** ist festzuhalten, dass ein Vorkommen der benannten Greifvögel überfliegend nicht ausgeschlossen werden kann (Sperber, Habicht, Mäusebussard, Turmfalke) - dass das Plangebiet jedoch eine sehr untergeordnete Rolle als Jagdhabitat übernimmt. Brutplätze von Greifvögeln können im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen werden.

Des Weiteren können auch Vorkommen von an Gewässerstrukturen gebundenen Arten (Eisvogel, Graureiher) ebenso ausgeschlossen werden, wie Arten ausgedehnter oder älterer / nasser / parkartiger Waldbestände (Pirol, Schwarzspecht, Turteltaube, Kleinspecht).

Arten der dörflichen Kulturlandschaft wie Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Schleiereule sind aufgrund fehlender adäquater Jagdhabitats oder Bruthabitats im direkten Umfeld ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Rebhuhn besiedelt offene, gerne auch kleinräumig strukturierte Kulturlandschaften mit Ackerflächen, Brachen oder Grünland mit Wegrainen – entsprechend sind keine Vorkommen im Plangebiet oder dem auswirkungsrelevanten Umfeld anzunehmen.

Waldohreulen sind auch am Siedlungsrand mit halboffener Parklandschaft denkbar. Ein Vorkommen kann daher aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden.

Vorkommen des Gartenrotschwanzes sind im Siedlungsbereich, insbesondere in strukturreichen Dörfern mit Obstwiesen und –weiden sowie entsprechenden Parkanlagen und Gärten und somit nicht im Plangebiet zu erwarten.

Somit ist abschließend festzustellen, dass durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben
Plan/Vorhaben (Bezeichnung): <u>BP „Am Rathaus“ – 7. Änderung</u> Plan-/Vorhabenträger (Name): <u>Gemeinde Ostbevern</u> Antragstellung (Datum): <u>08.07.2013</u>
<small>Ziel der Planung ist die Umstrukturierung eines Bereichs im Innerstädtischen, um u.a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Neubebauung auf einer Parzelle südöstlich des Rathauses am Rathausparkplatz (Schulstraße 4) zu schaffen. Folgende Änderungen sind in den Bebauungsplan integriert: – Ergänzende Vorgaben zur Art der baulichen Nutzung – Erweiterung der Grundfläche (GRZ) von 0,8 auf 0,9 – Benennung eines Bezugspunktes für die festgesetzten Firsthöhen – Aufhebung der Geschossflächenzahl – Festsetzen eines Fahrrechts für Anlieger und Ändern der Baugrenze entlang der nördlichen Parzellengrenze der Parzelle 94</small>
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 <small>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</small>
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
Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <small>Begründung: 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.</small>
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.
Stufe III: Ausnahmeverfahren
Nur wenn Frage in Stufe II „ja“: 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
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.

Arbeitsschritt III: Beurteilung der Ausnahmeveraussetzungen

(wenn mindestens eine der unter II.3 genannten Fragen mit „ja“ beantwortet wurde)

1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? ja nein

Kurze Darstellung der Bedeutung der Lebensstätten bzw. der betroffenen Populationen der Art (lokale Population und Population in der biogeografischen Region) sowie der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, die für den Plan/das Vorhaben sprechen.

2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? ja nein

Kurze Bewertung der geprüften Alternativen bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit.

3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? ja nein

Kurze Angaben zu den vorgesehenen kompensatorischen Maßnahmen, ggf. Maßnahmen des Risikomanagements und zu dem Zeitrahmen für deren Realisierung; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Ggf. Angaben zu den „außergewöhnlichen Umständen“, die für die Erteilung einer Ausnahme sprechen (bei FFH-Anhang IV-Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand).

B.) Antragsteller (Anlage „Art-für-Art-Protokoll“)

Angaben zur Artenschutzprüfung für einzelne Arten <small>(Für alle Arten, die im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung geprüft werden, einzeln bearbeiten!)</small>		
Durch Plan/Vorhaben betroffene Art: <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; margin-left: 20px;">Gebäudefledermäuse Pipistrellus pipistrellus / Eptesicus serotinus</div>		
Schutz- und Gefährdungsstatus der Art		
<input checked="" type="checkbox"/> FFH-Anhang IV-Art <input type="checkbox"/> europäische Vogelart	Rote Liste-Status Deutschland <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; display: inline-block; vertical-align: middle;"></div> Nordrhein-Westfalen <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block; vertical-align: middle;">* N / 3</div>	Messtischblatt <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; width: 60px; text-align: center;">3913</div>
Erhaltungszustand in Nordrhein-Westfalen <input checked="" type="checkbox"/> atlantische Region <input type="checkbox"/> kontinentale Region <div style="display: flex; gap: 10px;"> <div style="background-color: green; color: white; padding: 2px; font-size: 8px;">grün</div> günstig</div> <div style="background-color: yellow; padding: 2px; font-size: 8px;">gelb</div> ungünstig / unzureichend		

rot