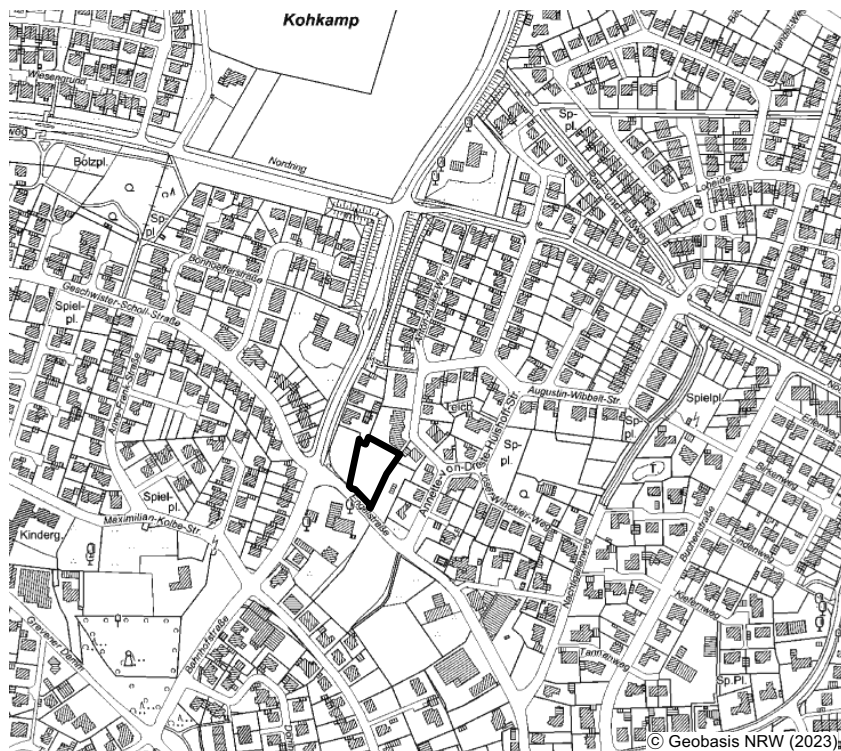


Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Engelstraße 24 und 26“

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gem. § 13a BauGB

Gemeinde Ostbevern



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Anlass und Ziel der Planung	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Aufstellungsverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7	
3.2.1	Geschossigkeit und Baukörperhöhe	7	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	7	
3.3	Überbaubare Flächen und Bauweise	7	
3.4	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
4	Erschließung	8	
4.1	Ruhender Verkehr	8	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	8	
5	Belange der Umwelt und des Artenschutzes	8	
5.1	Eingriffsregelung	8	
5.2	Biotop- und Artenschutz	8	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.4	Forstliche Belange	12	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
5.6	Belange des Bodenschutzes	13	
6	Sonstige Belange	13	
6.1	Ver- und Entsorgung	13	
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
6.3	Immissionsschutz	14	
6.4	Denkmalschutz	14	
7	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	14	
8	Flächenbilanz	14	

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat auf Antrag des Vorhabenträgers am 07.12.2022 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Engelstraße 24 und 26“ gefasst.

Das ca. 0,02 ha große Plangebiet umfasst das Flurstück 683, Flur 18 in der Gemarkung Ostbevern und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- wohnbaulich genutzte Grundstücke (Flurstücke 681 und 825, Flur 18 in der Gemarkung Ostbevern) im Norden,
- das Flurstück 771, Flur 18 in der Gemarkung Ostbevern im Osten,
- die Engelstraße im Süden
- sowie eine Wiesenfläche (Flurstück 682, Flur 18 in der Gemarkung Ostbevern) im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planaufstellung ist der Antrag des Vorhabenträgers innerhalb des Plangebietes ein Wohngebäude und ein Wohn – und Geschäftshaus zu errichten, um dort neben Wohnungen eine Arztpraxis anzusiedeln. Für die Gemeinde Ostbevern bietet sich damit die Möglichkeit zur Sicherung der ärztlichen Grundversorgung und zur Schaffung weiteren dringend benötigten Wohnraums in Ostbevern. Mit der Nachverdichtung des Siedlungsraums entspricht das Bauvorhaben dem städtebaulichen Ziel einer vorrangigen Innenentwicklung in Ostbevern.

Da eine Realisierung des geplanten Bauvorhabens auf Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht möglich ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung der Bauvorhaben zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet umfasst ein Grundstück nördlich der Engelstraße. Es stellt sich als Siedlungsbrache einer ehemaligen gewerblichen Nutzung dar. Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. In nördlicher und östlicher Richtung schließt Wohnbebauung mit Privatgärten an. Westlich des Plangebietes zur Bahnhofstraße grenzt eine Wiese an. Südlich der Engelstraße liegt eine Hofstelle mit z. T. älterem Baumbestand. An die Hofstelle grenzt im Osten eine Ackerfläche an.

Das weitere Umfeld ist durch die Lage im Siedlungszusammenhang, vorwiegend durch wohnbauliche Nutzung geprägt.

1.4 Aufstellungsverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB mit dem Ziel der Innenbereichsverdichtung vorliegen und das Bebauungsplanänderungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,02 ha und der damit zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Bebauungsplanänderung nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung soll das vorliegende Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Erstellung des Umweltberichtes und einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen.

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Regionalplan Münsterland für den Regierungsbezirk Münster erfasst das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB).

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurden geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Ostbevern (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht in der Nähe von Risikogewässern. Das Plangebiet und sein nahes Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Gefahren- und Risikokarte „Teileinzugsgebiet Lippe“¹ stellt für das Plangebiet für ein häufiges Hochwasserereignis (HQ häufig) sowie für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100) keine Betroffenheit dar. Ebenso ist das Plangebiet nicht von einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) berührt.

Die in ca. 5,5 km Entfernung südlich auf Telgter Stadtgebiet verlaufende Ems stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen² weist im Änderungsbereich für „seltene Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) sowie für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) maximale Überflutungen von 0,1 m bis 0,5 m aus. Im Rahmen der konkreten Objektplanungen sind daher geeignete bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Überflutungen bei Starkregen zu treffen.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan erfasst das Plangebiet in seiner Darstellung als „Wohnbaufläche“. Die im folgenden begründete Planung ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sendkers Kamp“ – 3. Änderung – trifft für das Plangebiet die Festsetzung als „Allgemeines

¹ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwasserrisikomanagementplanung NRW Kommunensteckbrief Ostbevern Stand Dezember 2021

² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2022): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassungskarte.nrw.de>

Wohngebiet“. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt. Die Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen, die Dachflächen mit einer Neigung von 35 – 45° festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Die überbaubare Fläche sind durch Baugrenzen definiert und umfassen mit Ausnahme der nördlichen Teilflächen den gesamten Grundstücksbereich. Zudem besteht für den Bebauungsplan eine Gestaltungssatzung mit Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zu Einfriedungen und zur Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen.

2 Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine ergänzende Bebauung mit einem Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshaus im Ortskern von Ostbevern zu schaffen. Es ist vorgesehen, das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Praxisfläche im Erdgeschoss sowie sechs Wohneinheiten zur Engelstraße orientiert zu errichten. Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein weiteres Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten vorgesehen. Während die Bebauung an der Engelstraße mit Walmdach gestaltet wird, ist für die rückwärtige Bebauung ein Satteldach vorgesehen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Engelstraße im Süden. Über eine Zufahrt im Südosten des Plangebietes wird eine gemeinsame Tiefgarage mit 26 Stellplätzen erschlossen über die beide Gebäude direkt erreichbar sind. Oberirdisch sind zudem 6 Stellplätze im südlichen Teil des Plangebietes verortet.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem o. g. Planungsziel und den konkret geplanten Vorhaben werden als Art der baulichen Nutzung im Plangebiet die Errichtung eines Wohngebäudes (Gebäude A) im nördlichen Teil des Plangebietes und eines Wohn- und Geschäftshauses (Gebäude B) festgesetzt. Innerhalb des Gebäudes B sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büronutzungen und freiberufliche Nutzungen im Erdgeschoss
- Wohnnutzungen oberhalb des Erdgeschosses

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Geschossigkeit und Baukörperhöhe

Entsprechend der umgebenden Bebauungsstrukturen und dem konkreten Vorhaben wird für das Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Zudem werden die zulässigen Baukörperhöhen im Plangebiet festgesetzt, um eine verbindliche Höhenbegrenzung der geplanten Bebauung im Verhältnis bestehenden Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Im Sinne der Eindeutigkeit der Festsetzung wird die Höhe in Meter über NHN festgesetzt.

Entsprechend der konkreten Objektplanung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer zulässigen Gebäudehöhe (inklusive eines geringen Spielraums für die spätere Realisierung) von 63,50 m ü. NHN (Gebäude A) und 64,00 m ü. NHN (Gebäude B) festgesetzt. Bezogen auf die derzeitige Geländeoberkante von ca. 52,10 m ü. NHN entspricht dies einer tatsächlichen Gebäudehöhe von max. ca. 11,40 m bzw. 11,90 m.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend dem konkreten Vorhaben und der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO in Anlehnung an ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.3 Überbaubare Flächen und Bauweise

Im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Bebauung Einzelhäuser festgesetzt.

Für die geplante Bebauung definieren die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen den Standort der geplanten Gebäude mit einem gewissen Spielraum für die spätere Realisierung.

Städtebauliche Gründe für die Festsetzung der überbaubaren Flächen mit Baulinien liegen nicht vor.

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und über den Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

Gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die Gebäudegestaltung sind im Bebauungsplan daher entbehrlich.

Aufgenommen wird jedoch eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen, um das Einfügen des geplanten Grundstückes in die Umgebung sicherzustellen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt von Süden über die Engelstraße.

4.1 Ruhender Verkehr

Der bauordnungsrechtlich erforderliche private Stellplatzbedarf ist auf der privaten Grundstücksfläche unterzubringen. Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück oberirdisch (6 Stellplätze) sowie in der Tiefgarage (26 Stellplätze) nachgewiesen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Aufgrund der zentralen Lage im Ortskern von Ostbevern ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die nächstgelegene Bushaltestelle an der Bahnhofstraße gegeben.

5 Belange der Umwelt und des Artenschutzes

5.1 Eingriffsregelung

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundflächen von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW³ 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 (Geschützte Arten NRW gem. LANUV) erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im Mai 2023 zur Potenzial-Abschätzung eine Bestandserfassung. Im Folgenden wird geprüft, ob

³ 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

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 gem. § 44 (1) BNatSchG potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Alle nicht planungsrelevanten Arten werden im Rahmen der vorliegenden Prüfung nicht vertiefend betrachtet.

- **Bestandsbeschreibung**

Das ca. 2.100 qm große Plangebiet liegt im Ortskern Ostbeverns im Siedlungszusammenhang. Es umfasst ein Grundstück zwischen der Bahnhofsstraße im Westen und der Engelstraße im Süden. Das Plangebiet stellt sich als Siedlungsbrache einer ehemaligen gewerblichen Nutzung dar. Es befinden sich keine Gehölzstrukturen im Plangebiet. In nördlicher und östlicher Richtung schließt Wohnbebauung mit Privatgärten an. Westlich des Plangebietes grenzt eine Wiese an. Südlich der Engelstraße liegt eine Hofstelle mit z. T. älterem Baumbestand. An die Hofstelle grenzt im Osten eine Ackerfläche an.

Das weitere Umfeld ist durch die Lage im Siedlungszusammenhang, vorwiegend durch wohnbauliche Nutzung geprägt.

Aufgrund der bereits hohen Versiegelungsrate infolge der ehemaligen Nutzung sowie den umliegenden Nutzungen ist das Plangebiet bereits deutlich anthropogen geprägt.

Die zu erwartenden Tier- und Pflanzenarten entsprechen voraussichtlich einem Siedlungsspektrum, d.h. sie sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Nutzungen angepasst.

- **Wirkfaktoren**

Im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zweier weiterer Gebäude für Wohn- und Büronutzungen sowie freie Berufe geschaffen.

Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird die Siedlungsbrache einer neuen Nutzung zugeführt.

- **Potenzielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Bereich des Plangebietes bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld (Messtischblatt 3913, Quadrant 3) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Siedlungsbrache) 20 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1); dazu gehört

sowohl 1 Fledermaus- und Reptilienart sowie 18 Vogelarten. Amphibien sind für das Messtischblatt nicht gelistet.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 3913, Stand: Juni 2023. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potenzial-Analyse: Fachgutachterliche Einschätzung der tatsächlichen Nutzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes.

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

In einer Entfernung von ca. 260 m nördlich des Plangebietes liegt gem. Abfrage der Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) ein Nachweis der Rauhauffledermaus (*Pipistrellus nathusii*) vor. Die Art wurde an einer gesetzlich geschützten Stiel-Eichenallee an der Straße „Nordring“ kartiert. Rauhauffledermäuse gelten als typische Waldfledermäuse und besiedeln strukturreiche Landschaften mit einem hohen Wald- und Gewässeranteil. Sie fliegen oft entlang von linearen Landschaftsstrukturen. Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann aufgrund der fehlenden Biotopausstattung ausgeschlossen werden. Die Art besiedelt voraussichtlich die an den Siedlungsbereich angrenzenden Waldbestände und nutzt die Stiel-Eichenallee als Leitstruktur. Eine Betroffenheit der Art im Zuge des vorliegenden Planvorhabens kann ausgeschlossen werden.

Es liegen keine Informationen zu Vorkommen planungsrelevanter Farn-, Blütenpflanzen und Flechten für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld vor. Aufgrund der Lage sowie der Flächennutzungen bestehen auch keine Anhaltspunkte für entsprechende

Vorkommen der konkurrenzschwachen, zumeist auf nährstoffarme Standorte beschränkte Arten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit kann daher ausgeschlossen werden.

Nachfolgend wird eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG geprüft.

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet erfassten Habitatstrukturen und -ausstattungen, welche als potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte bzw. essenzielle Nahrungshabitate geeignet wären, kann das potenziell vorkommende Artinventar stark eingeschränkt werden. Die spezifischen Lebensraumsansprüche der betrachteten Arten werden nicht erfüllt (vgl. Tab. 1). Darüber hinaus sind bei potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern beispielsweise die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewährleistet ist.

Das Plangebiet stellt sich als Siedlungsbrache dar und ist in großen Teilen infolge einer ehemaligen Nutzung bereits versiegelt. Vorherige Gebäudebestände sind bereits abgebrochen worden. Höherwertige Grünstrukturen befinden sich nicht im Plangebiet. Eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermaus- und Vogelarten kann folglich ausgeschlossen werden. Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet aufgrund der fehlenden Strukturen nicht als Nahrungshabitat planungsrelevanter Fledermaus- und Vogelarten. Im direkten Umfeld liegen höherwertige Strukturen (Wiese, Acker, Hofgehölze). Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind mit Umsetzung des Planvorhabens gegenüber planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten auszuschließen.

Die Zauneidechse besiedelt potenziell auch vom Menschen geschaffene Lebensräume wie Siedlungsbrachen. Zur Eiablage werden sonnenexponierte, vegetationsfreie Stellen aufgesucht. Die Zauneidechse bewohnt jedoch strukturierte Bereiche, in denen auch gebüschreiche oder krautige Vegetationsstrukturen vorkommen. Des Weiteren ist eine Besiedlung der im Siedlungszusammenhang liegenden Fläche mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Eine Betroffenheit der Art sowie artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG sind mit Umsetzung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Sollte im Zuge der Planung eine etwaige Entfernung angrenzender Gehölze notwendig werden, ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG eine Bauzeitenregelung, die Entfernung von Gehölzen betreffend, einzuhalten. Gem. § 39 BNatSchG sind Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28/ 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Die genannte Vorgabe ist jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu beachten.

Weiterhin wird empfohlen, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, um u. a. angrenzende Lebensräume nicht zu entwerten. Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten wird für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

- **NATURA 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) befindet sich in einer Entfernung von ca. 5,4 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die planerische Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert. Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.6 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend versiegelter Fläche (Siedlungsbrache) vorbereitet. In vorliegendem Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit der Deckung des konkreten Bedarfs an Wohnbaufläche gestellt. Aufgrund der vorherigen anthropogen bedingten Nutzung im Plangebiet ist eine Inanspruchnahme vertretbar und der geplanten Nutzung wird ein Vorrang eingeräumt. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen. Durch die vorliegende Planung als Maßnahme der Innentwicklung wird eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden.

6 Sonstige Belange

Sonstige Belange wurden hinsichtlich möglicher Betroffenheit wie folgt geprüft.

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist bereits heute durch die bestehenden Netze gesichert.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Erkenntnisse über Altlasten oder erhebliche Bodenverunreinigungen im Plangebiet bestehen nicht.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.

6.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Ostbevern und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

7 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Die Grundstücksvoraussetzungen für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen werden privatrechtlich geregelt.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,02 ha	–	100 %
davon:			
– Vorhabensbereich	0,02 ha	–	100 %

Bearbeitet für die Gemeinde Ostbevern
im Juni 2023

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang
Protokoll einer Artenschutzprüfung

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	VBP „Engelstraße 24 und 26“
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Antragstellung (Datum):	Juni 2023
<p>Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat den Beschluss zur Aufstellung des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ergänzende Wohnbebauung zu schaffen.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
<p>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?</p>	
	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände	
<p>(unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)</p>	
<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)?</p>	
	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: <i>Begründung:</i> 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 Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p>	