

**49. Änderung  
Flächennutzungsplan**

Begründung  
Entwurf

---

Verfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gemeinde Ostbevern

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass, Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
<b>3</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>	
3.1	Erschließung	7	
3.2	Belange von Natur und Landschaft	7	
3.3	Ver- und Entsorgung	8	
3.4	Immissionsschutz	9	
3.5	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	9	
3.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10	
3.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10	
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>11</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsanlass**

### **1.1 Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 04.04.2017 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen zu entwickeln.

Der Änderungsbereich liegt im Norden der Ortslage Ostbevern-Dorf unmittelbar nördlich und südlich der Wischhausstraße zwischen dem Breddewiesenbach im Norden und dem bestehenden Siedlungsrand im Süden. Der Änderungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,9 ha.

### **1.2 Planungsanlass, Planungsziel**

Anlass für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung ist der weiterhin bestehende dringende Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets Ostbevern und insbesondere in der Ortslage Ostbevern.

Nachdem die Entwicklung des Baugebietes „Kohkamp I“ bis auf weiteres aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zurückgestellt werden musste, hat die Gemeinde Ostbevern seit 2014 zunächst die Baugebiete „Kohkamp II“, „Grevener Damm Süd II. Bauabschnitt“ und zuletzt sowie das Baugebiet „Kohkamp III“ planungsrechtlich entwickelt. Zwischenzeitlich sind auch hier fast alle Grundstücke vermarktet worden.

Trotz dieser Baulandentwicklung besteht in Ostbevern weiterhin eine große Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Bewerberliste für Baugrundstücke umfasst derzeit über 150 Interessenten, darüber hinaus sind ca. 120 Interessenten für Wohnungen im Geschosswohnungsbau bekannt.

Aufgrund dieser großen Nachfrage hat die Gemeinde in den letzten Jahren vielfältige Anstrengungen zur Aktivierung von Flächen im Innenbereich von Ostbevern unternommen.

Aufgrund fehlender Bereitschaft der Grundstückseigentümer kommen derzeit im Bestand nur einzelne wenige Grundstücke für eine Nachverdichtung in Betracht. Die Umwandlung von Spielplatzflächen in Wohnbauland wurde ebenfalls geprüft, ohne dass sich weiteres Potenzial daraus ergeben hätte.

Die Maßnahmen der Innenentwicklung sind daher nicht geeignet, den bestehenden Bedarf nach Bauflächen in Ostbevern vollständig zu decken.

Von daher ergibt sich für die Gemeinde Ostbevern die Erforderlichkeit für die Entwicklung weiterer Bauflächen. Im Rahmen der 49. Änderung soll nun aufbauend auf das in den letzten Jahren fortgeschrie-

bene „Strukturkonzept Wischhausstraße“ die planungsrechtliche Entwicklung der regionalplanerisch bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellten Flächen nördlich und südlich der Wischhausstraße vorgenommen werden.

### 1.3 Derzeitige Situation

Der ca. 4,9 ha große Änderungsbereich wird überwiegend durch agrarisch genutzte Flächen mit einzelnen ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Westen an der Bahnhofstraße befindet sich eine Unterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende der Gemeinde Ostbevern. Der Verlauf des Breddewiesenbaches wird durch dichte Gehölzstrukturen begleitet.

Die Bahnhofstraße bildet die westliche Grenze des Änderungsbereichs. Daran westlich anschließend befinden sich die derzeit noch landwirtschaftlich geprägten Flächen, die im Rahmen der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes ebenfalls für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen sind. Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Ostbevern, östlich grenzen die Flächen des Gemeindezentrums der christlichen Gemeinde an den Änderungsbereich an. Im Süden ebenfalls durch Gehölzstrukturen eingefasst begrenzt das Baugebiet Loheide den Bereich der 49. Änderung.

Zur detaillierteren Beschreibung des derzeitigen ökologischen Zustandes im Änderungsbereich wird auf den Umweltbericht (Pkt. 4) verwiesen.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **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, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft (Ziel I.1.1, Ziel I.2.1, Grundsatz II.1.1). Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein nahes Umfeld befinden sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern. Die Gefahren- und Risikokarte

„Teileinzugsgebiet Ems“<sup>1</sup> stellt für das Änderungsgebiet für ein häufiges Hochwasserereignis (HQ häufig) sowie für ein hundertjähriges Hochwasserereignis (HQ 100) keine Betroffenheit dar. Ebenso ist das Änderungsgebiet nicht von einem Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) berührt.

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen<sup>2</sup> weist im westlichen Teil des Änderungsbereiches Überschwemmungsbereiche für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) sowie für „extremen Starkregen“ (hN=90 mm / qm / h) mit einer Wassertiefe von als 0,1 m bis 0,5 m und in dem südlich der Wischhausstraße angrenzend an den Brahmweg gelegenen Teilbereich eine Wassertiefe von 0,5 m bis 1,0 m aus. Im Rahmen der konkretisierenden Planungen ist diesem Umstand bei der Profilierung der Bauflächen angemessen Rechnung zu tragen.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Der nordwestliche bereits bebaute Teil des Änderungsbereich befindet sich im Übergangsbereich zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Die vorliegende Planung entspricht somit den räumlich konkretisierten Zielen des Regionalplanes Münsterland.

Im Entwurf des derzeit in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Münsterland sind die Flächen im Plangebiet als „Potenzialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P)“ dargestellt. Insofern befindet sich die vorliegende Planung auch in Übereinstimmung mit den zeichnerischen Zielen des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich bisher insgesamt „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Verlauf des Breddewiesenbachs sowie die nördlich gelegenen Flächen sind als Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Südlich des Änderungsbereichs schließen sich im Wesentlichen Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an. Östlich des Änderungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „gemischte Bauflächen“ dar. Die als „Flä-

<sup>1</sup> Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Gefahren- und Risikokarten TEZG Ems. Online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/gefahren-und-risikokarten-tezg-ems-5873>.

<sup>2</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2024): Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>

che für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge" dargestellte Bahnhofstraße begrenzt den Änderungsbereich im Westen.

- **Landschaftsplan, Biotopkataster und NATURA 2000**

Das Änderungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsplans „Ostbevern“.

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für den Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung keine schützenswerten Biotope auf.

Das nächste FFH-Gebiet (Emsaue, DE-4013-301) befindet sich mit ca. 6 km außerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

- **Informelle Planungen**

Das vom Rat der Gemeinde beschlossene „Strukturkonzept Wischhausstraße“ (Stand April 2017) zeigt eine mögliche Wohnbauflächenentwicklung für die Flächen nördlich und südlich der Wischhausstraße.

## 2 **Änderungspunkte**

Die folgenden Änderungspunkte entsprechen den im Flächennutzungsplan eingetragenen Ziffern:

- **Änderungspunkt 1**

*Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“*

Vor dem Hintergrund des weiterhin bestehenden dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen, der in den bestehenden Wohngebieten nicht gedeckt werden kann, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes von „Flächen für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ erforderlich, um mittelfristig ein ausreichendes Angebot an Wohnbauflächen in Ostbevern planungsrechtlich vorzubereiten.

- **Änderungspunkt 2**

*Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“*

Der Verlauf des Breddewiesenbaches mit seinen Uferrandzonen wird im Bereich der vorliegenden Änderung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

– **Änderungspunkt 3**

*Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“*

Zur Entwässerung der Bauflächen im Änderungsbereich wird die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens im Westen angrenzend an den Breddewiesenbach erforderlich. Die entsprechenden Flächen werden durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes gesichert.

– **Änderungspunkt 4**

*Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wald“*

Die innerhalb des Änderungsbereichs gelegene mit Gehölzen bestehende Fläche südlich der Wischhausstraße, nördlich der Bahnhofstraße wird im Flächennutzungsplan als „Wald“ dargestellt und damit planungsrechtlich gesichert.

### **3 Sonstige Belange**

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden Ausführungen zu folgenden weiteren Belangen erforderlich:

#### **3.1 Erschließung**

Der nördliche Teil des Änderungsbereichs wird durch eine Ringstraße ausgehend von der Wischhausstraße erschlossen. Im südlichen Teil ist die Anlage von Stichstraßen vorgesehen. Vermieden werden soll eine über die bestehenden Grundstückszufahrten hinausgehende Erschließung von Baugrundstücken von der Wischhausstraße. Der von der Wischhausstraße in südwestliche Richtung abknickende Verbindungsweg zur Bahnhofsstraße soll abgebunden werden. Die detaillierte Sicherung der Erschließungsflächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Der Bahnhof Ostbevern mit P+R-Anlage liegt ca. 4 km, in Fahrraderreichbarkeit, vom Änderungsbereich entfernt und bietet optimale Anbindungen an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

#### **3.2 Belange von Natur und Landschaft**

##### **• Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Ziel des Grünflächenkonzepts ist die Sicherung der Grünstrukturen. Der Verlauf des Breddewiesenbaches mit seinen Uferrandzonen wird durch die Änderung gesichert. Zudem wird die innerhalb des Änderungsbereichs gelegene mit Gehölzen bestehende Fläche südlich der Wischhausstraße als Wald dargestellt.

- **Biotop- und Artenschutz**

Der Änderungsbereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen, Hofstellen und Wohngebäude umgeben von gärtnerisch genutzten Flächen. Zudem befinden sich Gehölzstrukturen im Änderungsbereich. Für den Änderungsbereich bzw. angrenzende Bereiche liegen im Zuge der Planungen zur Umgehungsstraße artenschutzrechtliche Fachbeiträge vor. Zudem werden noch Untersuchungen durchgeführt.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird daher überprüft, ob planungsrelevante Arten von der Planung betroffen sind und ggf. Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahmen erforderlich werden. Es kann ausgeschlossen werden, dass durch die geplante 49. Änderung des FNP der Gemeinde Ostbevern Vorhaben planerisch vorbereitet werden, deren Umsetzung auf dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen würden und somit die Vollzugsunfähigkeit des FNP bzw. darauf aufbauender Bebauungspläne begründen könnte.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vorbereitet. Gem. § 15 BNatSchG und § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Eingriffe zu unterlassen oder auszugleichen.

Der Eingriff wird im Rahmen der parallel erarbeiteten verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplanes gesichert.

- **Wasserwirtschaftliche Belange**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Randbereich des Änderungsbereichs verläuft der Breddewiesenbach, der im Rahmen der Planung in seinem bestehenden Verlauf gesichert werden soll.

### 3.3 Ver- und Entsorgung

- **Strom-/ Gas- und Wasserversorgung**

Die Strom-/ Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung ETO GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

- **Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser soll der bestehenden Kanalisation über eine Schmutzwassertransportleistung (Druckrohrleitung) der Kläranlage zugeführt werden.



Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird innerhalb des Änderungsbereichs in den dargestellten Flächen für die Regenrückhaltung gesammelt und von dort gedrosselt in die Vorflut eingeleitet.

### 3.4 Immissionsschutz

#### • Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird die Immissionssituation gutachterlich ermittelt und die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord-Teil I“ werden mit der vorliegenden Planung keine Immissionskonflikte im Bezug auf gewerbliche Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet Nord vorbereitet.

#### • Geruchsmissionen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet ein Geruchsgutachten<sup>3</sup> erarbeitet.

Hierzu wurden die von den in der Umgebung des Plangebietes bestehenden Tierhaltungsbetrieben ausgehenden Geruchsmissionen ermittelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 - 9% (0,04 - 0,09) auftreten. Die im Rahmen des Gutachtens zu Grunde gelegten Immissionswerte der GIRL von 10 % der Jahresstunden werden damit eingehalten.

Im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung wurden Erweiterungsabsichten der Betriebe nicht berücksichtigt. Da die Immissionswerte bisher nicht ausgeschöpft werden sind auch bei Realisierung der Planung aus gutachterlicher Sicht dennoch Erweiterungsoptionen für die Betriebe gegeben.

### 3.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf dem Grundstück Wischhausstraße 5 befand sich das Altstandortgelände "Lederwarenfabrik Böckenholt", Gemarkung Ostbevern, Flur 22, Flurstücke 16 und 66, das wegen geringer Verunreinigungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe<sup>4</sup> nachrichtlich in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flä-

<sup>3</sup> Ingenieurbüro Richters & Hüls (September 2018): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Wischhausstraße II. BA“ in Ostbevern G-4762-01. Ahaus.

<sup>4</sup> Gutachten zur Durchführung von Bodenuntersuchungen – Grundstück Wischhausstraße 5, Ostbevern, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, 17.08.2012

chen und Altlasten unter der Nr. 1344 aufgenommen wurde. Die betreffenden Flächen wurden zwischenzeitlich geräumt und der Rückbau vorhandener Behälter sowie der PAK haltigen Tragschicht gutachterlich begleitet. Eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB ist daher nicht mehr erforderlich.

Das Ergebnis der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg hat ergeben, dass das Plangebiet teilweise bombardiert wurde. Die Absuche der betroffenen Fläche ist bereits durchgeführt worden. Es liegen keine Anzeichen auf Kampfmittelvorkommen vor. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten dennoch mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

### **3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches des FNP als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind. Im westlichen Umfeld befindet sich ein Bildstock an der ehemaligen Hofstelle (Dorfbauernschaft 23).

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

Wie unter Punkt 1.2 beschrieben, bestehen im Gemeindegebiet Ostbeverns keine ausreichenden Möglichkeiten, um die hohe Nachfrage nach Wohnbaufläche im Sinne der Innenentwicklung ohne Neuausweisung von Wohnbauflächen zu decken. Mit der vorliegenden Planung erfolgt die Entwicklung einer unmittelbar an den angrenzend bestehenden Siedlungsraum gelegenen Fläche. Aufgrund der Nähe zu den bestehenden Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit wie möglich reduziert.

Des Weiteren werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften der Gebäudenergiegesetzes (GEG) und der aktuellen Bauordnung des Landes NRW errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf und zur Anordnung von Photovoltaikanlagen sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

#### 4 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Der Umweltbericht wird ergänzt.

Ostbevern, März 2024

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, März 2024

Bürgermeister  
der Gemeinde Ostbevern

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld