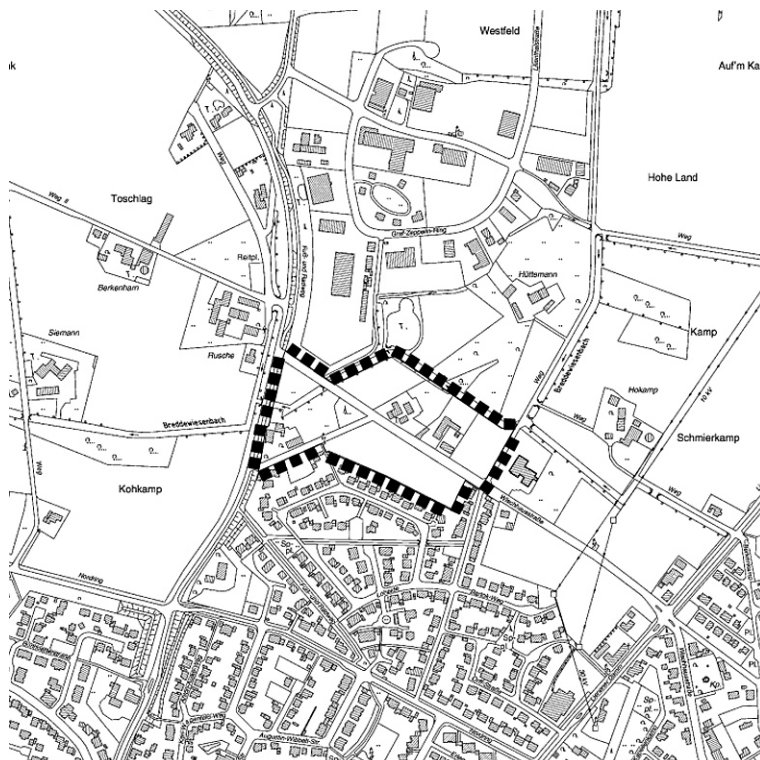


# Bebauungsplan Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt

## Begründung

Satzungsbeschluss

Gemeinde Ostbevern



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>8</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	9	
3.2.2	Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen	9	
3.3	Bauweise und überbaubare Flächen	10	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	10	
3.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11	
3.6	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>12</b>	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	12	
4.2	Ruhender Verkehr	13	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	13	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	14	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>14</b>	
5.1	Grün- und Freiflächenkonzept	14	
5.2	Grünfestsetzungen	14	
5.3	Eingriffsregelung	15	
5.4	Natura 2000	15	
5.5	Artenschutz	15	
5.6	Wasserwirtschaftliche Belange	16	
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17	
5.8	Forstwirtschaftliche Belange	17	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>	
6.1	Strom- und Wasserversorgung	18	
6.2	Abwasserbeseitigung	18	
6.3	Abfallbeseitigung	18	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>18</b>	
<b>8</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>20</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege</b>	<b>21</b>	
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>21</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>	

<b>12 Umweltbericht</b>	<b>22</b>
12.1 Einleitung	22
12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	24
12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	30
12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	30
12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	31
12.7 Zusätzliche Angaben	31
12.7.1 Datenerfassung	31
12.7.2 Monitoring	31
12.8 Zusammenfassung	32
12.9 Referenzliste der Quellen	33

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 06.03.2008, 24.03.2015, 04.04.2017 bzw. 31.08.2017 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich im Norden der Ortslage Ostbevern unmittelbar nördlich und südlich der Wischhausstraße zwischen dem Breddewiesenbach im Norden und dem bestehenden Siedlungsrand im Süden, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in dem ca. 4,9 ha großen Plangebiet zu schaffen.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 54 „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 4,9 ha wird begrenzt:

- im Norden durch die Wischhausstraße bzw. den Verlauf des Breddewiesenbachs,
- im Süden durch die Stichstraße der Bahnhofstraße bzw. die nördliche Grenze des Baugebietes „Loheide“,
- im Westen durch die Bahnhofstraße (L830) sowie
- im Osten durch die Anwesen Loheide 2,4,6,8 bzw. den in Verlängerung verlaufenden Wirtschaftsweg .

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

### **1.3 Planungsanlass und Planungsziel**

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

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 sowie die Grundstücke im Baugebiet Wischhausstraße I. Bauabschnitt 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 parallel zur

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

Im Bereich der Wischhausstraße besteht nunmehr die Chance innerhalb der regionalplanerisch bereits als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellten Flächen, weitere Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln. Nachdem die Gemeinde Ostbevern mit dem „Strukturkonzept Wischhausstraße“ bereits die Leitlinien der planerischen Entwicklung innerhalb des Plangebietes festgelegt hat, sollen nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes – und der parallel durchzuführenden Änderung des Flächennutzungsplanes – die planungsrechtlichen Grundlagen für die Schaffung von Wohnbauflächen gelegt werden.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch agrarisch genutzte Flächen mit einzelnen landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt. Im Westen an der Bahnhofstraße befindet sich eine Unterkunft der Gemeinde Ostbevern für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Der Verlauf des Breddewiesenbaches wird durch dichte Gehölzstrukturen begleitet.

Die Bahnhofstraße (L830) bildet die westliche Grenze des Plangebietes. Daran westlich anschließend befinden sich die Flächen des Baugebietes Kohkamp III. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet Nord der Gemeinde Ostbevern, östlich grenzen die Flächen des Gemeindezentrums der christlichen Gemeinde an das Plangebiet an. Im Süden ebenfalls durch Gehölzstrukturen eingefasst begrenzt das Baugebiet Loheide das Plangebiet.

Zur detaillierteren Beschreibung des derzeitigen ökologischen Zustandes wird auf den Umweltbericht (Pkt. 12) verwiesen.

#### **1.5 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 übergrei-

fenden 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 Änderungsbereiches 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.

<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>

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet 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 das Plangebiet an. Östlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für den Gemeinbedarf“ sowie „gemischte Bauflächen“ dar. Die als „Fläche für den überörtlichen Verkehr und Hauptverkehrszüge“ dargestellt Bahnhofstraße begrenzt das Plangebiet im Westen.

Im Rahmen der 49. Änderung erfolgt eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben formulierten Planungsziels überwiegend als „Wohnbaufläche“.

Der vorliegende Bebauungsplan wird somit aus dem geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Der nördliche Teil des Plangebietes (nördlich der Wischhausstraße) ist derzeit Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I, der für die Flächen nördlich der Wischhausstraße bereits die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ trifft. Das Verfahren zur Aufhebung dieses Teilbereichs des Bebauungsplanes (7. Änderung) wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt. Östlich des Plangebietes grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 „Gemeindezentrum Wischhausstraße“ an. Südlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ an das Plangebiet an.

- **Landschaftsplan, Biotopkataster und NATURA 2000**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans „Ostbevern“.

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine schützenswerten Biotop 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 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet eine gemischte Bebauungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern vor.

Südlich der Wischhausstraße im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Loheide“ bilden Einfamilienhäuser den Schwerpunkt der Bebauung, während nördlich der Wischhausstraße eine Bebauung überwiegend mit Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größenordnung (4 bzw. 6 Wohneinheiten je Gebäude) vorgesehen ist.

Die südlichen Teilflächen werden dabei jeweils durch kurze Stichstraßen erschlossen. Für den nördlichen Bereich ist eine Ringstraße vorgesehen, um die Zahl der Einmündungen in die Wischhausstraße möglichst gering zu halten.

Im Westen werden die Flächen des Asylbewerberwohnheims und der südlich gelegenen Hofstelle in den Bebauungsplan einbezogen und planungsrechtlich gesichert.

Der Breddewiesenbach wird mit den begleitenden Gehölzstrukturen im Plangebiet ebenfalls gesichert.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- **Allgemeines Wohngebiet**

Für die Bauflächen im Plangebiet wird entsprechend dem oben formulierten Planungsziel „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um das städtebauliche Ziel der Entwicklung von Wohnbauflächen zu sichern.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, d.h. unzulässig, da eine Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung – insbesondere durch das mit diesen Nutzungen verbundene Fremdverkehrsaufkommen – vermieden werden soll. Im Übrigen stehen in der Gemeinde Ostbevern für derartige Nutzungen ausreichende Standorte zur Verfügung. Verwaltungseinrichtungen sollen zudem in der Ortsmitte konzentriert werden.

Die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) bleibt als solche Bestandteil des Bebauungsplans, um im Einzelfall innerhalb der Wohngebäude die Ansiedlung von wohngebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen (z.B. Internetarbeitsplätze, etc.) nicht von vornherein auszuschließen.



## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Planbereich mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Starkregenereignisse und der begrenzten Leistungsfähigkeit der Kanalisationsanlagen wird festgesetzt, dass die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf maximal 25 % begrenzt wird. Eine darüber hinausgehende Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 50 % ist nur zulässig, sofern der Abflussbeiwert des Grundstücks kleiner oder gleich dem Wert von 0,3 gestaltet wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO nicht möglich ist.

### **3.2.2 Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen**

Um die Entwicklung eines homogenen Siedlungsbildes zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücke durch übermäßig hohe Gebäude zu vermeiden, wird die Bebauung mit einer Firsthöhe von max. 9,50 m für die mit WA 1 gekennzeichneten Flächen bzw. maximal 11,00 m innerhalb der mit WA 2 und WA 3 und 12,50 m für die mit WA 4 gekennzeichneten Flächen festgesetzt.

Um ein städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gebäuden unterschiedlicher Geschossigkeit zu gewährleisten, wird ergänzend zu der maximalen Firsthöhe ein Höchstmaß für die zulässige Traufhöhe von 6,50 m in allen Teilen des Baugebietes festgesetzt.

Ausnahmsweise kann in dem mit WA 4 gekennzeichneten Bereich, der derzeit durch das Asylbewerberwohnheim genutzt wird, eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) um bis zu 5 m zugelassen werden.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück wie sie in der Planzeichnung festgesetzt ist. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzende Grundstücksseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, von der die Gebäude erschlossen werden.

Ergänzend wird die zulässige Geschossigkeit der Gebäude differenziert in den einzelnen Teilen des Baugebietes festgesetzt. Grundsätzlich wird eine zweigeschossige Bebauung in allen Teilen des

Plangebietes festgesetzt, wobei diese für die Flächen südlich der Wischhausstraße als Maximalwert gilt und nördlich der Wischhausstraße, in dem Bereich, der für Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, als zwingende Geschossigkeit festgesetzt ist. Abweichend davon wird für die Flächen des Asylbewerberwohnheims an der Bahnhofstraße (WA 4) eine maximal dreigeschossige Bauweise zur Sicherung des vorhandenen Gebäudebestandes festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Entsprechend der derzeitigen Nachfrage ist im Plangebiet eine Bebauung in einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern vorgesehen. Dementsprechend wird als Bauweise eine Bebauung mit Einzelhäusern für den Bereich der Mehrfamilienhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser für den Bereich der Einfamilienhäuser festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die Realisierung der Bebauung eine ausreichende Flexibilität zu eröffnen. Städtebauliche Gründe für eine engere Abgrenzung der überbaubaren Flächen bestehen nicht.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein vorrangiger städtebaulicher Grund in der Abwägung mit möglichen Einengungen der Flexibilität der Baukörperanordnung auf den Grundstücken.

Während Stellplätze, Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand gemäß BauO NRW zulässig sind, können genehmigungsfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden. Ausnahmsweise können Stellplätze (nicht als Carport oder Garage) zudem zur Erfüllung der Stellplatzpflicht im Vorgartenbereich zugelassen werden (siehe Pkt. 3.5 und 5.1).

Sofern Stellplätze, Garagen und Carports an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, müssen diese mit der Längsseite einen Abstand von mindestens 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um eine Begrünung zum öffentlichen Straßenraum zu ermöglichen.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Im Bebauungsplan soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt werden, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den sparsam dimensionierten Wohnstraßen zu vermeiden.

Für die im südlichen Teil des Plangebietes und östlich der Bahnhofstraße gelegenen Teilflächen (WA 1) wird daher festgesetzt, dass je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. zwei Wohnein-

heiten zulässig sind.

Darüber hinaus soll, wie oben dargestellt, im Plangebiet die Möglichkeit für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern z.B. auch für seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen geschaffen werden. Hierfür sind neben den nördlich der Wischhausstraße gelegenen Teilflächen auch die südlich der Wischhausstraße unmittelbar östlich der dort abgebundenen Trasse der Bahnhofstraße gelegenen Flächen vorgesehen.

Unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des Erschließungsnetzes wird dabei zwischen zwei Bereichen differenziert, in denen je Einzelhaus bis zu maximal 4 Wohneinheiten (WA 2) oder bis zu maximal 6 Wohneinheiten je Einzelhaus (WA 3) zulässig sind. Aufgrund der Größenordnung des in dem mit WA 4 gekennzeichneten Bereich bestehenden Gebäudes wird von einer Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in diesem Bereich abgesehen.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Vor dem Hintergrund des hohen Anteils an Mehrfamilienhäusern und der damit verbundenen hohen Zahl an notwendigen Stellplätzen auf den Grundstücken werden hierzu ergänzende Regelungen getroffen. Die Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen wird daher auf die überbaubaren sowie die Abstandsflächen gem. BauONRW beschränkt. Ausnahmsweise können Stellplätze auch im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen werden. Dabei ist jedoch Voraussetzung, dass diese nicht als Senkrechtparkplätze direkt vom öffentlichen Raum angefahren werden, da dies die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität in den betroffenen Straßenabschnitten beeinträchtigt. Ergänzend werden für den Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie Begrünungsfestsetzungen getroffen (siehe Pkt. 5.1).

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wird innerhalb der Baugebiete nicht eingeschränkt.

### **3.6 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Für das Wohnquartier sollen gestalterische Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW getroffen werden, um einige grundsätzliche Leitlinien für eine dem typischen regionalen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper zu sichern.

Hinsichtlich der Außenwandmaterialien wird festgesetzt, dass bei Doppelhäusern je Baukörper ein in Form, Farbe und Oberflächengestaltung einheitliches Material zu verwenden ist.

Auch für die Dacheindeckung ist je Doppelhausbaukörper das gleiche Material zu verwenden.

In Bezug auf die Dachform der künftigen Gebäude wird festgelegt, dass nur geneigte Dächer zulässig sind. Die Dachneigungen werden in den mit WA<sup>1</sup> gekennzeichneten Flächen mit 30° bis 45° festgesetzt.

Für die mit WA<sup>2</sup>/WA<sup>3</sup> gekennzeichneten Flächen, die für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind, wird eine Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt.

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur bei Sattel- oder Walmdächern mit einer Dachneigung von mindestens 35° und lediglich in einer Breite von maximal 2/3 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Die breiteste Stelle der Gaube muss mindestens 1,00 m vom Ortgang bzw. 1,25 m von der gemeinsamen Grenze bei einem Doppelhaus entfernt sein. Schleppgauben dürfen frühestens zwei Pfannenreihen unterhalb des Firstes bzw. oberhalb der Traufe ansetzen. Doppelfirste (parallele Firstanordnung mit einem Höhenversatz von weniger als 0,50 m Höhe) sind sowohl bei Einzelhäusern als auch bei Doppelhäusern unzulässig.

Der Bereich zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem seitlichen Nachbargrundstück ist der Vorgarten. Bei einer Einfriedung des Vorgartenbereichs sind ausschließlich Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen, Trockenmauern aus Naturstein oder Holzzäune sowie sonstige Zäune in Kombination mit einer Abpflanzung mit Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig. Dabei ist der Zaun aus Sicht der Straße hinter der Heckenpflanzung anzuordnen. Mauern, Mauerpfeiler und Gabionen sind nicht zulässig.

Die privaten Grundstücksgrenzen sind mit bodenständigen Laubgehölzen oder Schnitthecken bis max. 2,00 m Höhe einzugrünen. Zäune sind nur in Verbindung mit diesen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Im Bereich der gemeinsamen Grenze eines Doppelhauses ist im rückwärtigen Gartenbereich zusätzlich eine maximal 2,00 m hohe und 4,00 m lange, gemeinsame Grenzmauer oder Zaunanlage zulässig.

Ausnahmsweise sind Sichtblenden bis 2,00 m Höhe auf öffentlichen Grenzen für Süd- oder Westgärten aus Sicht der Straße hinter einer Bepflanzung / Berankung zulässig, wenn das Grundstück von Süden bzw. Westen erschlossen wird. Auch diese sind aus Sicht des öffentlichen Straßenraumes hinter der Heckenpflanzung anzuordnen.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Ausnahme der im Westen direkt an der Bahnhofstraße gelegenen Flächen über die

Wischhausstraße. Dabei wird eine direkte Erschließung von Grundstücken an die Wischhausstraße mit Ausnahme der bestehenden Grundstückszufahrten durch die Festsetzung eines „Zu- und Abfahrtsverbotes“ ausgeschlossen.

Die Flächen nördlich der Wischhausstraße werden durch die Anlage einer Ringstraße erschlossen. Aufgrund der hier vorliegenden höheren Verkehrsbelastung soll diese in einer Breite von 8,0 m im Trennprinzip gestaltet werden.

Die südlich der Wischhausstraße gelegenen Flächen werden über drei Stichstraßen mit einer Breite von 6,0 m erschlossen. Während für die östlichen beiden Stichstraßen, die eine Länge von weniger als 40 m besitzen und lediglich zur Erschließung von jeweils 6 Einfamilienhäusern dienen, im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf die Festsetzung einer Wendeanlage verzichtet wird, ist für die westliche Stichstraße eine Wendeanlage vorgesehen, da hier auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zulässig ist.

Die westlich entlang des Regenrückhaltebeckens bestehende Trasse der Bahnhofstraße wird ausgehend von der Wischhausstraße ebenfalls zur Erschließung von Baugrundstücken genutzt, soll allerdings auf Höhe des Regenrückhaltebeckens abgebunden werden, um hierüber Schleichverkehre in Richtung Ortskern zu vermeiden.

Für die im Westen des Plangebietes gelegenen Grundstücke wird zur Bahnhofstraße ebenfalls ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt. Langfristig sollen die Grundstückszufahrten von der Wischhausstraße im Norden bzw. der im Süden von der Bahnhofstraße ausgehenden Stichstraße erfolgen. Die Zufahrten der bestehenden Bebauung zur Bahnhofstraße genießen dabei Bestandsschutz.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Für den Besucherverkehr werden öffentliche Stellplätze im Straßenraum angeboten. Entlang der Ringstraße nördlich der Wischhausstraße sind im Osten und Westen öffentliche Parkplätze in ausreichendem Umfang vorgesehen. Zudem sind im Rahmen der Umgestaltung der Wischhausstraße weitere Besucherstellplätze im Verlauf der Wischhausstraße geplant.

#### **4.3 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist zum einen durch den entlang der Wischhausstraße bestehenden Fuß- und Radweg erschlossen. Entlang des des Verlaufs des Breddewiesenbaches ist zudem ein begleitender Fuß- und Radweg am nördlichen Rand des

Plangebietes vorgesehen, der innerhalb der festgesetzten Grünfläche verläuft.

#### **4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Bahnhof Ostbevern mit P+R-Anlage liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt auch in Fahrraderreichbarkeit und bietet eine Anbindung an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

### **5 Natur und Landschaft**

#### **5.1 Grün- und Freiflächenkonzept**

Der Verlauf des Breddewiesenbaches mit seinen Uferrandzonen wird einschließlich der am nördlichen Rand des Plangebietes befindlichen Baumreihe durch den Bebauungsplan gesichert. Zudem wird die innerhalb des Bebauungsplanes südlich der Wischhausstraße gelegene mit Gehölzen bestandene Fläche, die Waldeigenschaft besitzt, entsprechend als „Waldfläche“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

Zur Durchgrünung des Plangebietes werden innerhalb des Plangebietes Vorgaben für die Begrünung der Straßenräume, der privaten und öffentlichen Stellplatzflächen sowie der privaten Grundstücksflächen getroffen.

#### **5.2 Grünfestsetzungen**

Auf der Grundlage des beschriebenen Grün- und Freiflächenkonzeptes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Grüngestaltung:

- Sicherung des Baches mit seiner Uferrandzone durch die Festsetzung als „Wasserfläche“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft“. Das Plangebiet wird zudem nördlich entlang des Baches durch eine öffentliche Grünfläche eingegrünt.
- Zudem wird die innerhalb des Bebauungsplanes gelegene mit Gehölzen bestandene Fläche südlich der Wischhausstraße als Waldfläche festgesetzt.
- Je angefangener 300 qm privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- Je vier Stellplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche und je fünf Stellplätze auf den privaten Grundstücken ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Die Gestaltung des Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes erfolgt naturnah – hierfür wird auf der Ebene der Fachplanung ein gesondertes Gestaltungskonzept erarbeitet.

### **5.3 Eingriffsregelung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Insgesamt ist mit der Planung ein Biotopwertdefizit von ca. 22.000 Biotopwertpunkten verbunden (s. Anhang). Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Ökopool „Brüskenheide Wiesbrake“ erbracht.

### **5.4 Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von rund 6 km südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

### **5.5 Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW<sup>3</sup> 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 im Bezug auf die Avifauna im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Stufe II) geprüft<sup>4</sup>.

Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden demnach insgesamt 23 verschiedene Vogelarten festgestellt. Davon ist die Mehrzahl häufig, anpassungsfähig und weit verbreitet. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote unter Beachtung der Bauzeitenregelung nicht zu prognostizieren. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. Für die übrigen häufigen, anpassungsfähigen und ungefährdeten Arten gilt, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Die von der Gehölzrodung betroffenen Arten können diese besiedeln. Für den Feldsperling ist eine Beeinträchtigung nur zu erwarten, sollten die Gebäude, welche zur Brut genutzt werden, umgebaut oder abgerissen werden. In diesem Fall ist die Durchführung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Artenschutzgutachten - Avifauna – Aufstellung B-Plan 54.2 „Wischhausstraße – II. BA“, Gemeinde Ostbevern, FAUNISTISCHE GUTACHTEN Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Januar 2018

Im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen wird auf das für den Bebauungsplan „Wischhausstraße“ insgesamt erstellte Gutachten<sup>5</sup> verwiesen. Als Vermeidungsmaßnahme wurde benannt, dass vor der Fällung von Altbäumen, diese vorsorglich vor der Fällung auf vom Boden aus nicht sichtbare besetzte Höhlen untersucht werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermausarten eintreten bzw. zu befürchten sind. Aufgrund des Alters der gutachterlichen Untersuchung wurden die gutachterlichen Ergebnisse zwischenzeitlich im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung neu bewertet<sup>6</sup>.

Hiernach sind zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mind. fünf Ersatzquartiere (Fledermaus-Rundkästen) im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Entfernung von Bäumen mit Quartierpotential (Brusthöhendurchmesser > 30 cm) ist vorher eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz durch einen ausgewiesenen Fachgutachter sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Den Anweisungen des Fachgutachters ist Folge zu leisten und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG (zeitliche Vorgaben bezüglich der Baumfällung, vorgezogene Angringung von Ersatzquartieren etc.) umzusetzen.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen einer Planumsetzung zu berücksichtigen.

## **5.6 Wasserwirtschaftliche Belange**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Entlang des im Norden verlaufenden Breddewiesenbaches wird überlagernd zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft der Breddewiesenbach zwischen Wischhausstraße und Bahnhofstraße vollständig im Plangebiet und wird mit den begleitenden Gewässerrandstreifen entsprechend als „Wasserfläche“ bzw. „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

<sup>5</sup> Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung (Oktober 2009): Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan 54 „Wischhausstraße“, Ostbevern, Endbericht Fledermäuse. Osnabrück.

<sup>6</sup> Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung (15.06.2024): Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan 54 „Wischhausstraße“, Ostbevern. Aktualisierung/ Plausibilitätsprüfung. Fledermäuse. Osnabrück.



Zwischen Breddewiesenbach und der Verbindung der Wischhausstraße mit der Bahnhofstraße ist zudem die Anlage eines Regenrückhaltebeckens geplant.

### **5.7 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 Baugrundstücken 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 des Gebäudeenergiegesetzes (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.

### **5.8 Forstwirtschaftliche Belange**

Im Norden und Süden des Plangebietes befinden sich Wallhecken, die eine Waldeigenschaft im Sinne des Forstgesetzes besitzen. Die südliche Wallhecke kann nicht in die Planung integriert werden. Die Wallhecke im Norden wird innerhalb der festgesetzten Grünfläche als „zu erhalten“ festgesetzt, allerdings nicht als „Waldfläche“ festgesetzt. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wird hierfür jeweils eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:2 notwendig. Die Wallhecke Nr. 29 im Süden des Plangebietes umfasst eine Fläche von 1.111 m<sup>2</sup> und wird im Bereich des gemeindlichen Ökopools „Blanke Wasser“ durch Erstaufforstung in einer Größe von 2.222 m<sup>2</sup> kompensiert. Die Wallhecke Nr. 34 (459 m<sup>2</sup>) im Norden des Plangebietes soll in der Örtlichkeit erhalten, nicht aber im Bebauungsplan als „Wald“ festgesetzt werden, sodass hier eine Ersatzaufforstung von 918 m<sup>2</sup>, ebenfalls im Ökopool „Blanke Wasser“ erforderlich wird.

Darüber hinaus besitzt auch die östlich des geplanten Regenrückhaltebeckens bestehende Gehölzgruppe Waldeigenschaft. Diese soll in ihrem Bestand als „Fläche für Wald“ im Bebauungsplan festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden (vgl. Anhang).

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Strom- und Wasserversorgung**

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

Bestehende Leitungen (u.a. Telekom, Leitungen der Windkraftbetreiber) werden bei ggf. erforderlichen Baumaßnahmen beachtet.

Die Löschwasserversorgung kann in einem Umfang von 48 cbm/Std für die Dauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz bereitgestellt werden.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser soll der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes in den dargestellten Flächen für die Regenrückhaltung gesammelt und von dort gedrosselt in den Breddewiesenbach eingeleitet werden. Die erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

## **7 Immissionsschutz**

### **• Lärmimmissionen**

– Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr auf der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße. Für das Plangebiet wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen untersucht und geeignete Schallschutzmaßnahmen für die geplante Bebauung definiert wurden<sup>7</sup>.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass auf Grund der von dem motorisierten Verkehr auf der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße ausgehenden Lärmimmissionen für die innerhalb des Plangebietes zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, da die Orientierungswerte der DIN 18005 für All-

<sup>7</sup> KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co KG (August 2018): Schalltechnischer Bericht NR.218141-01.01 über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54, „Wischhausstraße“ II. Bauabschnitt in Ostbevern“. Rheine.

gemeine Wohngebiete in Teilbereichen des Plangebietes überschritten werden.

Im Allgemeinen ist dem aktiven Lärmschutz an der Immissionsquelle gegenüber dem passiven Lärmschutz an den Gebäuden Vorrang zu geben.

Neben aktiven Maßnahmen, die überwiegend dazu dienen, den Freiraum zu schützen oder auch passive Maßnahmen zu reduzieren, kann durch eine günstige Wohnungsgrundrissgestaltung oder bauliche Maßnahmen am Gebäude erreicht werden, dass die anzustrebenden Innenschallpegel für Wohnräume eingehalten werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen – wie etwa ein Lärmschutzwand/-scheide in der gegebenen innerörtlichen Situation entlang der Wischhausstraße und der Bahnhofstraße auf Grund der gegebenen Situation aus städtebaulichen Gründen aus.

Auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens werden daher passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenwand gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) auf Basis der im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind in den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB(A) und höher liegt, mit einer fensterunabhängigen (mechanischen) Lüftungseinrichtung auszustatten. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Außenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtung, Wandteil) den Vorgaben entspricht. Die betroffenen Bereiche sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind.

#### – Gewerbelärm

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I setzt für die Flächen nördlich des Plangebietes ein eingeschränktes „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO fest, wobei Betriebe der Abstandsklasse I – bis VII im Bebauungsplan ausgeschlossen sind. Damit sind Betriebe, die gem. Abstandsliste einen Abstand zur Wohnbebauung einhalten müssen in dem Gewerbegebiet unzulässig. Die durch den vorliegen-

den Bebauungsplan überlagerten Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord“ Teil I bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt und bei der Ansiedlung von Betrieben entsprechend zu berücksichtigen. Insofern werden mit der vorliegenden Planung keine Immissionskonflikte in Bezug auf gewerbliche Lärmemissionen vorbereitet.

- **Geruchsimmissionen**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet ein Geruchsgutachten<sup>8</sup> erarbeitet.

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

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von 4 -9% (0,05-0,09) 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.

## **8 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>9</sup> nachrichtlich in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster über altlastverdächtige Flächen 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 Luftbilddauswertung 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. Bodenein-

<sup>8</sup> Ingenieurbüro Richters & Hüls (September 2018): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Wischhausstraße II. BA“ in Ostbevern G-4762-01. Ahaus.

<sup>9</sup> Gutachten zur Durchführung von Bodenuntersuchungen – Grundstück Wischhausstraße 5, Ostbevern, Umweltlabor ACB GmbH, Münster, 17.08.2012

greifende 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.

## **9 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 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).

## **10 Bodenordnung**

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

## **11 Flächenbilanz**

	4,92 ha	100 %
davon Allgemeines Wohngebiet	3,04 ha	61,8 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,09 ha	22,2 %
– Fläche für Ver- und Entsorgung	0,33 ha	6,8 %
– Öffentliche Grünfläche	0,22 ha	4,5 %
– Fläche für Wasserwirtschaft	0,08 ha	1,7 %
– Wasserfläche	0,06 ha	1,1 %
– Wald	0,09 ha	1,9 %

## **12 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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans 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 Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was in angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### **12.1 Einleitung**

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Im Norden der Gemeinde Ostbevern sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen geschaffen werden.

Planungsanlass ist die bestehende große Nachfrage nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet. Die Gemeinde Ostbevern verfügt zurzeit in den bestehenden Wohngebieten kaum noch über Flächen, die veräußert werden können. Anlass für die vorliegende Bebauungsplanaufstellung ist der weiterhin bestehende dringende Bedarf nach Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebiets Ostbevern und insbesondere in der Ortslage Ostbevern Dorf.

Grundlage der nunmehr angestrebten Wohnbauentwicklung bildet die fortgeschriebene städtebauliche Rahmenplanung.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4,9 ha großen Bereich im Norden der Gemeinde Ostbevern. Die Fläche wurde zum Zeitpunkt der Begehung überwiegend agrarisch genutzt. Zudem liegen mehrere Wohnhäuser und Hofstellen im Plangebiet. Der Breddewiesenbach fließt im Westen durch das Plangebiet und weiter entlang der nördlichen Grenze begleitet von einer Wallhecke. Die südliche Plangebietsgrenze bildet teilweise ebenfalls eine Wallhecke. Ebenso befinden sich im westlichen Bereich Gehölzstrukturen.

- **Ziele des Umweltschutzes**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Der nordwestliche bereits bebaute Teil des Plangebietes befindet sich im Übergangsbereich zum „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet 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.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans „Ostbevern“.

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

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt in einer Entfernung von rund 6 km südwestlich des Plangebietes.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
<b>Boden, Flächen und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerörtlichen Bereich Rechnung getragen. Zudem erfolgt die sinnvolle Nachnutzung bereits versiegelter Bereiche.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerörtliche Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern



zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet dienen der Nahrungsmittelerzeugung; teilweise finden sich auch Grünländer im Plangebiet wieder.</li> <li>- Im Plangebiet befinden sich diverse Hofstellen und Wohnnutzungen.</li> <li>- Im Westen grenzt die L 830 an das Plangebiet und zudem wird das Plangebiet durch die Wischhausstraße durchschnitten.</li> <li>- Erschließungsstraßen und landwirtschaftliche Wege sind ebenfalls im Plangebiet vorhanden. Die Erholungsfunktion ist von geringer Bedeutung.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich jedoch nicht überschritten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist ein langfristiger Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion durch Überbauung / Versiegelung verbunden.</li> <li>- Die bestehende Wohnbebauung wird in die Planung integriert und planungsrechtlich gesichert.</li> <li>- Durch den Verkehrslärm der L 830 und der Wischhausstraße wirken Lärmimmissionen auf die zukünftigen Wohngebäude ein. Der Immissionsschutz wurde in Form eines Immissionsgutachtens geprüft (vgl. Kap. „Immissionsschutz“).</li> <li>- Unter Beachtung der im Gutachten genannten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden mit der Planung voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau / Weidegrünland) genutzt.</li> <li>- Im Westen verläuft der Breddewiesenbach. Dieser wird zudem mit den bachbegleitenden Gehölzen gesichert.</li> <li>- Im Plangebiet selbst befinden sich Hofstellen und Wohngebäude mit Gärten. Die Gärten sind sowohl mit einheimischen als auch fremdländischen Ziergehölzen bepflanzt.</li> <li>- Entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes, entlang der Bahnhofsstraße und des Baches verlaufenden Gehölzstrukturen werden gesichert.</li> <li>- Im Norden und Süden verlaufen Wallhecken. Die Eichenreihe im Süden des Plangebietes kann nicht mit in die Planung integriert werden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Nachzeitigem Kenntnisstand sind jedoch keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden überplant und verlieren ihre Lebensraumfunktion für Arten der offenen Feldflur.</li> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.</li> <li>- Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleiches werden mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf die Schutzgüter vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 23 verschiedene Vogelarten festgestellt. Davon ist die Mehrzahl häufig, anpassungsfähig und weit verbreitet. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote unter Beachtung der Bauzeitenregelung nicht zu prognostizieren.</li> <li>- Im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen wird auf das für den Bebauungsplan „Wischhausstraße“ insgesamt erstellte Gutachten verwiesen. Als Vermeidungsmaßnahme wurde benannt, dass vor der Fällung von Altbäumen, diese vorsorglich vor der Fällung auf vom Boden aus nicht sichtbare besetzte Höhlen untersucht werden. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermausarten eintreten bzw. zu befürchten sind. Aufgrund des Alters der gutachterlichen Untersuchung wurde zwischenzeitlich eine Aktualisierung/ Plausibilitätsprüfung der gutachterlichen Ergebnisse vorgenommen (vgl. Kap. 5.5, „Artenschutz“).</li> <li>- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. Für die übrigen häufigen, anpassungsfähigen und ungefährdeten Arten gilt, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Die von der Gehölzrodung betroffenen Arten können diese besiedeln. Für den Feldsperling ist eine Beeinträchtigung nur zu erwarten, sollten die Gebäude, welche zur Brut genutzt werden, umgebaut oder abgerissen werden. In diesem Fall ist die Durchführung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.</li> <li>- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber Fledermäusen sind nach Maßgabe der nunmehr vorliegenden Plausibilitätsprüfung (vgl. Dense und Lorenz, 13.06.2024) mind. fünf Ersatzquartiere (Fledermaus-Rundkästen) im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Entfernung von Bäumen mit Quartierpotential (Brusthöhendurchmesser &gt; 30 cm) ist vorher eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz durch einen ausgewiesenen Fachgutachter sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Den Anweisungen des Fachgutachters ist Folge zu leisten und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG (zeitliche Vorgaben bezüglich der Baumfällung, Anbringung von Ersatzquartieren etc.) umzusetzen (vgl. Kap. 5.5).</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das gesamte Plangebiet unterliegt einem Podsol-Gley bzw. ein typischer Gley mit geringen Bodenwertzahlen zwischen 20 bis 30. Der Boden weist eine sehr geringe Gesamtfilterfähigkeit auf.</li> <li>- Eine besondere Schutzwürdigkeit der Böden wurde nicht bewertet.</li> <li>- Durch Meliorationsmaßnahmen sind die Bodenverhältnisse im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen u.U. verändert.</li> </ul>

Schutzgut Boden	
Baubedingte Auswirkungen	- Die mit der Planung nachfolgend verbundenen baubedingten Auswirkungen überschreiten die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht, können jedoch lokale Bodenverdichtungen durch Befahren und Bodenverlust bei unsachgemäßer Lagerung umfassen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung trägt zu einer weiteren Versiegelung eines nicht vermehrbaren Schutzgutes, das u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird bei.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren.</li> <li>- Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, <b>können diese erheblichen Beeinträchtigungen jedoch kompensiert werden.</b></li> </ul>

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4,92 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV außerhalb der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (UZVR) 4796 sowie 4860 der Größenklasse >10 bis 50 qkm (Klasse 3 von insgesamt 6).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Umsetzung der Planung rückt der Siedlungsbereich Ostbeverns näher an die oben genannten UZVR heran und beeinflusst diesen ggf. in den Randbereichen. Bisher unversiegelte Flächen werden zukünftig versiegelt.</li> <li>- Da die geplante Nutzung keine Zerschneidung unzerschnittener verkehrsarmer Räume vorsieht und die Störwirkung der geplanten Nutzung als gering eingestuft wird, sind keine baubedingten erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im westlichen Plangebiet verläuft der Breddewiesenbach, der gesichert wird.</li> <li>- Durch die landwirtschaftliche Nutzung ist von einem diffusen und direkten Nährstoffeintrag in das Gewässer auszugehen.</li> <li>- Wasserschutzgebiete sind nach momentanem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Staub, Überfahren sensibler Biotope / Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen.</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Wohnbaufläche und der Sicherung des Baches ist nicht von einer Verschlechterung des Schutzgutes auszugehen.</li> <li>- Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt.</li> <li>- Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft geprägt.</li> <li>- Die landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs der Frischluftentstehung auf.</li> <li>- Spezielle Klimafunktionen bzw. -eigenschaften oder Emissionsquellen sind für das Plangebiet nicht zu erwarten.</li> <li>- Im Bereich der angrenzenden Straßen ist bedingt durch den Straßenverkehr mit erhöhten Luftschadstoffwerten zu rechnen.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht auszugehen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung ist ein Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen von untergeordneter Bedeutung verbunden.</li> <li>- Erweiterung des Siedlungsklimas mit einer gemäßigten baulichen Verdichtung.</li> <li>- Mit der Entnahme von Bäumen / Sträuchern gehen ihre positiven Filtereigenschaften von Aerosolen und Stäuben (Immissionsschutzfunktion) verloren.</li> <li>- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch verstärkten Anwohnerverkehr zu rechnen.</li> <li>- Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Wohnbebauung führen <b>nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut</b>. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.</li> </ul>

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet umfasst einen Landschaftsbildausschnitt zwischen gewerblichen Strukturen und dem Siedlungsraum.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs sind mit der Änderung <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> des Landschaftsbilds zu erwarten.</li> </ul>

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Sachgüter sind die bestehenden Wohngebäude und Höfe zu nennen.</li> <li>- Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.</li> </ul>
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.</li> </ul>
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten, da die bestehenden Wohngebäude und Höfe in das Plangebiet integriert werden.</li> <li>- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.</li> <li>- Es werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch <b>keine negativen Kumulationen zu erwarten sind.</b>

### **12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Änderung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang und mit gleicher Intensität genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

## 12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

<b>Bauphase</b>	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.</li> <li>- Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle, um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden.</li> <li>- Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.</li> <li>- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder -abtrag im Wurzelbereich).</li> <li>- Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. Für die übrigen häufigen, anpassungsfähigen und ungefährdeten Arten gilt, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Die von der Gehölzrodung betroffenen Arten können diese besiedeln. Für den Feldsperling ist eine Beeinträchtigung nur zu erwarten, sollten die Gebäude, welche zur Brut genutzt werden, umgebaut oder abgerissen werden. In diesem Fall ist die Durchführung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.</li> <li>- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gegenüber Fledermäusen sind nach Maßgabe der nunmehr vorliegenden Plausibilitätsprüfung (vgl. Dense und Lorenz, 13.06.2024) mind. fünf Ersatzquartiere (Fledermaus-Rundkästen) im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer Entfernung von Bäumen mit Quartierpotential (Brusthöhendurchmesser &gt; 30 cm) ist vorher eine artenschutzrechtliche Kontrolle auf Besatz durch einen ausgewiesenen Fachgutachter sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Den Anweisungen des Fachgutachters ist Folge zu leisten und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG (zeitliche Vorgaben bezüglich der Baumfällung, vorgezogene Angringung von Ersatzquartieren etc.) umzusetzen (vgl. Kap. 5.5).</li> </ul>
<b>Betriebsphase</b>	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Wohnnutzung der dann errichteten Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen.</li> </ul>
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Ausweislich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beträgt das Biotopwertdefizit ca. 22.000 Biotopwertpunkte. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Ökopool „Brüskeneheide Wiesbrake“ erbracht.</li> </ul>

## 12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Sinne der Ortsentwicklung Ostbeverns greifen mit der Planung die Realisierung der westlichen Entlastungsstraße und der Siedlungsentwicklung ineinander. So sind für diesen Bereich in einem städtebaulichen Rahmenkonzept die Ziele der mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt, die nun mit der vorliegenden

Planung umgesetzt werden soll. Da sonstige Flächen im Innenbereich ausgeschöpft sind, bestehen alternative Planungsmöglichkeiten mit gleichen städtebaulichen Zielen und geringeren ökologisch nachteiligen Wirkungen nicht.

## **12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ<sub>20</sub>, HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>1000</sub>) besteht kein Hochwasserrisiko.

Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Brandschutzrechtliche Vorgaben werden entsprechend beachtet und die für Ernstfälle erforderliche Löschwassermenge im Brandfall sichergestellt.

## **12.7 Zusätzliche Angaben**

### **12.7.1 Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### **12.7.2 Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die von der Aufstellung des Bebauungsplanes ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierhin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Darstellungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## **12.8 Zusammenfassung**

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4,9 ha großen Bereich im Norden der Gemeinde Ostbevern. Die Fläche wurde zum Zeitpunkt der Begehung überwiegend agrarisch genutzt. Zudem liegen mehrere Wohnhäuser und Hofstellen im Plangebiet. Der Breddewiesenbach fließt im Westen durch das Plangebiet und weiter entlang der nördlichen Grenze begleitet von einer Wallhecke. Die südliche Plangebietsgrenze bildet teilweise ebenfalls eine Wallhecke. Ebenso befinden sich im westlichen Bereich Gehölzstrukturen.

Die Schutzgüter unterliegen einer anthropogenen Nutzung durch die agrarische Bewirtschaftung und sind von nachrangiger bis mittlerer Qualität. Nach jetzigem Kenntnisstand werden keine nachteiligen Wirkungen vorbereitet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Plangebiet und dem angrenzenden Umfeld wurden insgesamt 23 verschiedene Vogelarten festgestellt. Davon ist die Mehrzahl häufig, anpassungsfähig und weit verbreitet. Infolgedessen ist ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote unter Beachtung der Bauzeitenregelung nicht zu prognostizieren. Unter Berücksichtigung der Brutzeiten dürfen die Gehölze nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden. Für die übrigen häufigen, anpassungsfähigen und ungefährdeten Arten gilt, dass im Umfeld quantitativ und qualitativ geeignete Ausweichräume vorhanden sind. Die von der Gehölzrodung betroffenen Arten können diese besiedeln. Für den Feldsperling ist eine Beeinträchtigung nur zu erwarten, sollten die Gebäude, welche zur Brut genutzt werden, umgebaut oder abgerissen werden. In diesem Fall ist die Durchführung eines Artenschutzgutachtens erforderlich.

Im Hinblick auf eine mögliche Betroffenheit von Fledermäusen ist unter Berücksichtigung der gutachterlich benannten Vermeidungsmaßnahme nicht davon auszugehen, dass durch die Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermausarten eintreten.

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der Bereich voraussichtlich im derzeitigen Umfang weiterhin in ähnlicher Form genutzt.

Für den Bereich sind in einem städtebaulichen Rahmenkonzept die Ziele einer mittelfristigen städtebaulichen Entwicklung dargestellt, die nun mit der vorliegenden Planung umgesetzt werden.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher und funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht. Maßnahmen zum Monitoring umweltrelevanter Fragen sind



nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich und beschränken sich damit auf die Prüfung im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

### **12.9 Referenzliste der Quellen**

- Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung (Oktober 2009): Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan 54 „Wischhausstraße“, Ostbevern, Endbericht Fledermäuse. Osnabrück.
- Dense & Lorenz Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung (13.06.2024): Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan 54 „Wischhausstraße“, Ostbevern. Aktualisierung/ Plausibilitätsprüfung. Fledermäuse. Osnabrück.
- FAUNISTISCHE GUTACHTEN Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (Januar 2018): Artenschutzgutachten - Avifauna – Ausstellung B-Plan 54.2 „Wischhausstraße – II. BA“, Gemeinde Ostbevern, Warendorf.
- Ingenieurbüro Richters & Hüls (September 2018): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan „Wischhausstraße II. BA“ in Ostbevern G-4762-01, Ahaus
- Umweltlabor ACB (August 2012): Gutachten zur Durchführung von Bodenuntersuchungen – Grundstück Wischhausstraße 5 Ostbevern (Projekt Nr. 00162GA12), Münster
- Umweltlabor ACB (Mai 2015): Gutachten zur Durchführung von Grundwasseruntersuchungen - Grundstück Wischhausstraße 5 Ostbevern (Projekt Nr. 00152GA08), Münster
- KÖTTER Consulting Engineers GmbH & Co KG (August 2018): Schalltechnischer Bericht NR.218141-01.01 über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Wischhausstraße“II. Bauabschnitt in Ostbevern“, Rheine.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: [www.gis6.nrw.de/osirisweb](http://www.gis6.nrw.de/osirisweb).

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/map/index.jsf#>.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Ostbevern, Juni 2024

Bearbeitet im Auftrag  
der Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, Juni 2024

Karl Piochowiak  
Bürgermeister  
der Gemeinde Ostbevern

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld

## Anhang

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

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

In vorliegendem Fall entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich wird im Ökopool „Brüskeneheide Wiesbrake“ erbracht.

\* Kreis Warendorf, Amt für Planung und Naturschutz (2023): Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes**

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1 Versiegelte Flächen	8.449	0,0	1,0	0,0	0
1.2 Teilversiegelte Flächen	274	0,1	1,0	0,1	27
2.2 Graben / Böschung	2.840	0,4	1,0	0,4	1.136
3.1 Acker	20.418	0,3	1,0	0,3	6.125
3.6 Intensivgrünland	2.477	0,5	1,0	0,5	1.239
3.7 Extensivgrünland	4.757	1,3	1,0	1,3	6.184
4.2 Gartenflächen	2.923	0,3	1,0	0,3	877
7.4 Fließgewässer	130	0,5	1,0	0,5	65
8.1 Baumgruppen	6915	2,0	1,0	2,0	13.830
<b>Summe Bestand G1</b>	<b>49.183</b>				<b>29.483</b>

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

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

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Wohnbaufläche (GRZ 0,6 inkl. Überschreitung) 30.417					
1.1 versiegelte Flächen	18.250	0,0	1,0	0,0	0
4.1 private Grünfläche	12.167	0,2	1,0	0,2	2433
Fläche für Ver- und Entsorgung					
7.6 Regenrückhaltebecken	3.322	0,2	1,0	0,2	664
Verkehrsfläche					
8.1 Einzelbäume	200	1,0	1,0	1,0	200
1.1 Verkehrsfläche	10.709	0,0	1,0	0,0	0
1.2 Fuß- und Radweg	605	0,1	1,0	0,1	61
Sonstige Flächen					
4.2 Öffentliche Grünfläche	1.122	0,3	1,0	0,3	337
8.2 ... davon Fläche zur Anpflanzung	49	1,2	1,0	1,2	58
8.1 ...davon Fläche zur Erhaltung	456	2,0	1,0	2,0	912
5.1 Brache (Fläche für Wasserwirtschaft)	815	0,8	1,0	0,8	652
7.4 Fließgewässer	551	0,5	1,0	0,5	276
8.1 Fläche für Wald (Erhalt)	937	2,0	1,0	2,0	1874
<b>Summe Planung G2</b>	<b>49.183</b>				<b>7.467</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	7.467	-29.483	=	-22.017
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		<b>22.017</b>	Biotopwertpunkten.	