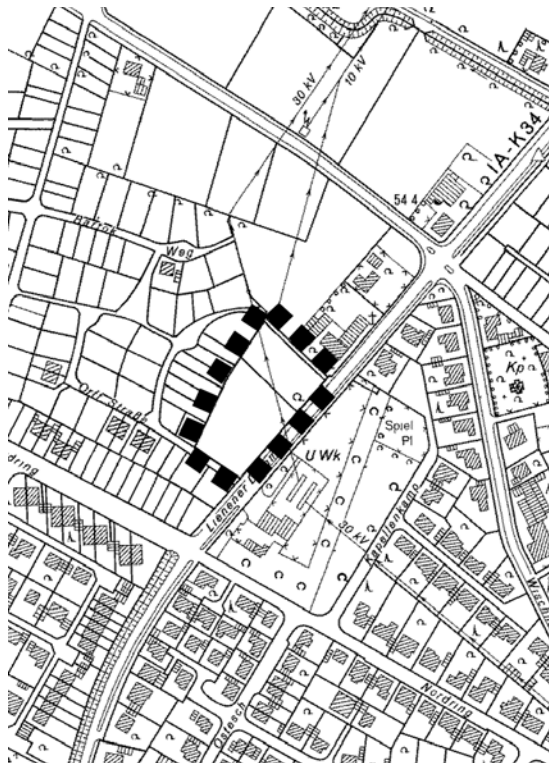


# Bebauungsplan Nr. 34 »Loheide« – 10. Änderung

## Begründung

Ergänzungen nach der Offenlegung gem.  
§ 3 (2) BauGB sind in *kursiver* Schrift eingefügt.

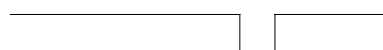
Gemeinde Ostbevern  
Stand: Mai 2007



<b>1. Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1 Änderungsbeschluss	3	
1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass	3	
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen	3	
<b>2. Änderung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>	
2.1 Art der baulichen Nutzung	4	
2.2 Maß der baulichen Nutzung	4	
<b>3. Erschließung</b>	<b>4</b>	
<b>4. Belange des Freiraums</b>	<b>5</b>	
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>7</b>	
<b>6. Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>	
<b>7. Sonstige Belange</b>	<b>8</b>	
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>8</b>	
8.1 Umweltschutzziele	9	
8.2 Beschreibung des Vorhabens	9	
8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	10	
8.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	10	
8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11	
8.6 Zusätzliche Angaben	11	
8.7 Zusammenfassung	11	

## **Anhang**

- Derzeitiger Umweltzustand unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz



## **1. Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Änderungsbeschluss**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.11.2006 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 Baugesetzbuch zu ändern (10. Änderung), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Marktes (Discounter) zu schaffen.

### **1.2 Änderungsbereich und Änderungsanlass**

Der Änderungsbereich umfasst die neu bezeichneten Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 18, Flurstücke 1047, 1204 und 1205 östlich der K 34 am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanbereiches „Loheide“.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ hat für das noch unbebaute Änderungsgrundstück bereits die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Nahversorgers aufgrund der optimalen Lage zu neuen Wohngebieten mit guter Erschließung von der K 34 und gleichzeitiger Nutzung des nicht unterbaubaren Schutzbereiches einer 30 kV-Freileitung für Stellplatzflächen offengehalten.

Das konkret vorgesehene Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittel-SB-Marktes erfordert jedoch die im Folgenden begründeten Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

### **1.3 Planungsrechtliche Grundlagen**

Sowohl der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern als auch der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“ zeigen für das Änderungsgrundstück noch die Darstellung „Wohnbaufläche“ bzw. die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“.

Da der konkret vorgesehene Lebensmittel-SB-Markt zwar hinsichtlich seiner Größenordnung (unter 800 qm Verkaufsfläche), jedoch nicht als Discounter im Allgemeinen Wohngebiet im Sinne eines Nahversorgers zulässig ist, wird die Darstellung als „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan bzw. als Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird parallel im Rahmen der 30. Änderung angepasst.

## **2. Änderung der Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Anstelle des bisher festgesetzten „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO erfolgt die Festsetzung „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO.

Ausgeschlossen werden die sonst gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie die sonst nur ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten). Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll dieses sonst im Mischgebiet zulässige Nutzungsspektrum ausgeschlossen werden, um den Charakter der umgebenden Wohngebiete – auch subjektiv – nicht zu beeinträchtigen.

Mit der Festsetzung als „Mischgebiet“ kann der geplante Lebensmittel-SB-Markt zugelassen werden, mit der sich daraus ergebenden maximal zulässigen Verkaufsfläche von 800 qm VK.

Abgesehen von der genannten standortgünstigen Lage ist eine mögliche Mischgebietsnutzung auch im Zusammenhang mit dem östlich gegenüberliegenden Umspannwerk zu sehen, für das ebenfalls teilweise eine Umnutzung diskutiert werden kann.

### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

- **Geschossigkeit und Baukörperhöhe**

Für das Änderungsgrundstück wird die bisherige maximale II-Geschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m beibehalten.

- **Überbaubare Fläche und Baugrenzen**

Die geplante überbaubare Fläche entspricht zwar im Wesentlichen den bisher festgesetzten Ausmaßen, muss jedoch für das konkrete Projekt nach Westen verschoben bzw. geringfügig erweitert werden.

- **Grundflächenzahl**

Um die für den Lebensmittel-SB-Markt notwendige versiegelte Stellplatzfläche gem. § 19 (4) BauNVO einzubeziehen, wird die Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,8 erhöht.

## **3. Erschließung**

Das Grundstück für den geplanten Lebensmittel-SB-Markt wird vom östlich tangierenden Lienener Damm erschlossen. Eine Zufahrt von der Orffstraße ist durch die Festsetzung eines Zu- und Abfahrtsverbotes ausgeschlossen.

Die für den Lebensmittel-SB-Markt notwendigen Stellplätze (96 Stellplätze) werden auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für Gemeinschaftsstellplätze gesicherte Fläche unter dem Schutzbereich der vorhandenen querenden 30 kV-Leitung wird somit nur noch als „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt und erweitert.

Die Zufahrt zum Mischgebiet wird wegen der an der K 34 vorhandenen Bushaltestelle möglichst weit im Nordosten festgelegt und hier durch die Eintragung eines Zu-/Abfahrtsbereiches und eines Zu-/Abfahrtsverbotes auf den übrigen Abschnitten der K 34 gesichert.

Um eine Belastung der Orff-Straße zu vermeiden, wird hier ebenfalls ein Zu-/Abfahrtsverbot festgesetzt.

#### **4. Belange des Freiraums**

##### **• Grüngestaltung**

Aufgrund der intensiven Ausnutzung des Mischgebietgrundstücks (GRZ 0,8) sind Festsetzungen zur Grüngestaltung lediglich in untergeordnetem Maße möglich. Die Anlage öffentlicher Grünflächen ist weder möglich noch erforderlich und wird daher im Planbereich nicht angeboten.

Aus Ortsbildgründen wird eine Begrünung von großflächigen Stellplatzanlagen notwendig. Entsprechend sind innerhalb der aus Lärmschutzgründen vollversiegelt zu gestaltenden zentralen Stellplatzbereiche insgesamt 12 bodenständige Bäume II. Ordnung als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv, StU 14-16 anzupflanzen. Für eine nachhaltige Entwicklung der Bäume und zum Schutz vor Beschädigungen werden Baumscheibengrößen und Anfahrschutzmaßnahmen festgesetzt. Als Pflanzmaterial sind wahlweise die folgenden Arten oder die u.g. Kugelformen zu verwenden:

*Carpinus betulus* – Hainbuche  
*Acer campestre* – Feldahorn

Für die Baumpflanzungen im Bereich des Schutzstreifens der 30 kV-Freileitung können lediglich kleinwüchsige bzw. kleinformbare Arten verwendet werden, da zwischen Baumspitze und Leitung ein Abstand von mind. 3,1 m einzuhalten ist. Hier sind wahlweise folgende Arten in Kugelform zu verwenden:

*Acer campestre* – Feldahorn  
*Acer platanoides* – Spitzahorn  
*Acer pseudoplatanus* – Bergahorn  
*Corylus colurna* – Baumhasel  
*Fraxinus excelsior* – Esche  
*Robinia pseudoacacia* – Robinie

Die Lärmschutzwände und nordwestlich ausgerichtete Gebäudefassaden bzw. -teile sind ebenfalls aus Ortsbildgründen vollständig mit Rank- oder Kletterpflanzen gemäß der folgenden Pflanzliste (wahlweise) vollständig zu begrünen. Dabei ist mind. 1 Pflanze/lfdm Lärmschutzwand zu pflanzen.

<i>Fallopia aubertii</i>	– Windenknöterich
<i>Hedera helix</i>	– Efeu
<i>Humulus lupulus</i>	– Hopfen
<i>Lonicera xylostemum</i>	– Waldgeißblatt
<i>Clematis vitalba</i>	– Waldrebe
<i>Parthenocissus spec.</i>	– Wilder Wein

Die gemäß festgesetzter Grundflächenzahl verbleibenden Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zusätzlich sind in diesen Flächen insgesamt 10 bodenständige Bäume II. Ordnung als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv, StU 14-16 anzupflanzen. Als Pflanzmaterial ist auch hier wahlweise zu verwenden:

<i>Carpinus betulus</i>	– Hainbuche
<i>Acer campestre</i>	– Feldahorn

Von dieser Festsetzung werden die im nordwestlichen Bereich gelegenen Flächen, die nicht von der Lärmschutzwand bestanden sind, ausgenommen, um die angrenzenden Wohngrundstücke durch Baumpflanzungen nicht zu sehr zu verschatten. *Zur Eingrünung der Lärmschutzwand wird zudem festgesetzt, dass die zwischen der Lärmschutzwand und den im Nordwesten angrenzenden Grundstücken gelegenen Freiflächen flächendeckend mit bodenständigen Sträuchern zu bepflanzen sind.*

Entlang der Verkehrsfläche der K 34 ist zwischen der hier bestehenden Bushaltestelle und dem Mischgebiet aus straßenraumgestalterischen Gründen auf einer Länge von 30 m eine 1 m breite Schnitthecke aus *Fagus sylvatica* (Rotbuche) oder *Carpinus betulus* (Hainbuche) anzulegen. Die Hecke wird entlang der Orff-Straße bis zu den angrenzenden Wohngrundstücken fortgesetzt, um hier ein einheitliches Straßenbild zu erzielen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen spätestens 3 Monate nach Baufertigstellung soll durch ein Pflanzgebot gesichert werden.

#### • **Eingriffsregelung**

Für den Änderungsbereich besteht bereits heute Planungsrecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 34 „Loheide“. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Bebauungsplanänderung insofern verbunden, als dass eine intensivere bauliche Ausnutzung des Änderungsbereichs vorbereitet wird. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der

Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 ist lediglich dann zulässig, wenn die Dächer begrünt werden oder Flächen wasserdurchlässig gestaltet werden. Der geänderte Bebauungsplan sieht demgegenüber eine maximal zulässige GRZ von 0,8 vor. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) weist ein Defizit von 483 Biotopwertpunkten auf. Zur Verminderung der Eingriffsintensität tragen die Festsetzungen zur Begrünung bei.

Das verbleibende Biotopwertpunktdefizit wird im Öko-Pool „Halstenbeck“ der Gemeinde vollständig ausgeglichen. Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Halstenbeck“ werden dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig zugeordnet.

## **5. Immissionsschutz**

Die mögliche Immissionsbelastung für die im Nordwesten angrenzende und im Nordosten ggf. mögliche Wohnnutzung durch das konkrete Lebensmittel-SB-Markt-Projekt wurde gutachterlich untersucht.\* Als Ergebnis wird nach Nordwesten eine Lärmschutzwand von 3,0 m Höhe und nach Nordosten mit 2,0 m Höhe zur Abschirmung der Stellplatzfläche erforderlich und im Bebauungsplan festgesetzt.

Die nach Nordosten festgesetzte Lärmschutzwand gilt als Option, wenn hier die städtebaulich sinnvolle weitere Wohnflächenentwicklung (Loheide II) bzw. eine Erweiterung der Wohnnutzung auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstücke 857 und 859) erfolgt.

Die Anlieferung des Lebensmittel-SB-Marktes wird „eingehaust“. Für den Parkplatz ist ein ebenerdiger Belag (Asphalt oder fasenfreies Pflaster) zu verwenden. Zudem sind die schalltechnischen Anforderungen lt. Gutachten an technischen Außenaggregaten einzuhalten. Über bauordnungsrechtliche Regelungen wird vertraglich gesichert, dass keine nächtliche Parkplatznutzung und Nachtanlieferung stattfinden.

Durch den Mehrverkehr durch den Discounter auf dem Lienener Damm sind keine unzulässigen Geräuschimmissionen zu erwarten.

Festzustellen ist, dass für planungsrechtlich sonstige mögliche Mischgebietsnutzungen mit entsprechend nachzuweisender Verträglichkeit für die angrenzende Wohnnutzung die Festsetzung einer Lärmschutzwand nicht zutrifft. Die Lärmsituation bei anderen Mischgebietsnutzungen ist jeweils zu prüfen.

\* Zech Ingenieuresellschaft:  
Schalltechnischer Bericht über  
die Gewerbelärsituation durch  
den geplanten SB-Markt am Lie-  
nener Damm in Ostbevern. Lin-  
gen, 08.12.2006

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist für das gesamte Baugebiet „Loheide“ bereits vorhanden und wird auch für das Änderungsgrundstück durch die bestehenden Netze zur Verfügung gestellt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Trennkana-  
lisation im Lienener Damm.

Zur Löschwasserversorgung steht gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Lösch-  
wassermenge von 1.600 l/min für eine Einsatzdauer von 2 Stunden aus  
dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung. Hydrantenstandorte sind  
bereits durch die Erschließung des Gebiets berücksichtigt und mit Beschil-  
derungen versehen.

Der Containerstandort im Plangebiet kann entfallen, da ein weiterer  
Standort in unmittelbarer Nähe am Umspannwerk besteht.

## **7. Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die bei der Änderung des Bebauungsplanes zu beachten  
wären (u.a. Altlasten, Denkmalschutz), sind nicht betroffen, soweit sie  
nicht ohnehin mit der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungspla-  
nes „Loheide“ bereits berücksichtigt wurden.

## **8. Umweltbericht**

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durch-  
zuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als  
Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusam-  
menstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der  
Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsbereich des Umweltberichts beinhaltet im wesentlichen  
den Änderungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 34  
„Loheide“. Je nach Erfordernis und zu untersuchendem Schutzgut erfolgt  
eine (textliche) Erweiterung des Untersuchungsbereichs.



## 8.1 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>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW 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) vorgegeben.
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben 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.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Kulturgüter und sonstige 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.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

## 8.2 Beschreibung des Vorhabens

Inhalte und wichtigste Ziele der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind in den Punkten 1.2 und 2 der Begründung erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Festsetzung eines „Mischgebiets“ in einem derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Bereich. Anlass hierfür ist das Ansiedlungsvorhaben eines Lebensmittel-SB-Markts (Discounter).

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 2.2) ermöglichen die Entwicklung eines ca. 5.900 qm großen „Mischgebiets“ mit einer Flächenversiegelung von max. 80 % (GRZ 0,8) und einer Höhenentwicklung der Baukörper von max. 9,5 m.

Im nordwestlichen und nordöstlichen Randbereich ist aus Gründen des Lärmschutzes für das konkrete Projekt eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelung kann eine Fläche von max. ca. 4.700 qm vollständig versiegelt werden.

### 8.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der **Bodenschutzklausel** wird mit der Bebauungsplanänderung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich nutzbare Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der **FFH-Gebiete** und **europäischen Vogelschutzgebiete** sind von der Planung nicht betroffen, da diese in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden sind.

Hinsichtlich der Anwendungen der **Eingriffsregelung** gemäß Bundesnaturschutzgesetz ist festzustellen, dass unbedingt erhaltenswerte Strukturen im Änderungsbereich nicht vorliegen und das verbleibende Ausgleichsdefizit auf einer externen Fläche kompensiert wird (s. Pkt. 4).

### 8.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Loheide“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- es sich überwiegend um eine Nutzungsänderung einer bereits baulich nutzbaren Fläche handelt und keine ökologisch wertvollen Biototypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden sowie der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft auf einer plangebietsexternen Fläche vollständig ausgeglichen wird,
- mit den festgesetzten Maßnahmen der Schutz des Menschen vor unzulässigen Immissionsbelastungen sichergestellt ist,
- auf der neu dargestellten Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden und
- keine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird.

## **8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Änderungsbereich betrifft eine bisher unbebaute, allseitig von baulicher Nutzung umgebene Restfläche, die aufgrund ihrer Standortgunst an der K 34 bei der Entwicklung des Wohngebiets „Loheide“ bereits für eine Nahversorgungseinrichtung vorgehalten wurde. Eine Nutzung durch andere wohnverträgliche Mischgebietseinrichtungen wäre ebenfalls in dieser Situation denkbar.

In der Abwägung mit der Ansiedlung einer städtebaulich sinnvollen Nutzung und der Aufgabe einer unbebauten Fläche bestehen keine anderweitigen sinnvollen räumlichen oder funktionalen Planungsmöglichkeiten.

## **8.6 Zusätzliche Angaben**

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Entwicklung der Lärmsituation wird von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen beobachtet und im Bedarfsfall detaillierter überprüft.

## **8.7 Zusammenfassung**

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 „Loheide“ der Gemeinde Ostbevern beinhaltet die Änderung eines derzeit als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzten Teilbereichs am Lienener Damm (K 34) in ein „Mischgebiet“. Anlass hierfür ist die beabsichtigte Ansiedlung eines Lebensmittel-SB-Markts.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft vor allem den Schutz des Menschen vor unzulässigen Immissionsbelastungen.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung wären bauliche Maßnahmen im Rahmen des bestehenden Planungsrechts zulässig (i.d.F. die Anlage eines Wohngebiets einschließlich sonstiger zulässiger Nutzungen und einer Gemeinschaftsstellplatzanlage).
- Sinnvolle alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des bestehenden und nur geringfügig zu ändernden Planungsrechts nicht. Positiv hervorzuheben im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB ist die Umnutzung einer bereits baulich nutzbaren Fläche.
- Der mit der Änderung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine bereits baulich nutzbare Fläche. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird plangebietsextern vollständig kompensiert.
- Maßnahmen zum Monitoring betreffen die Überwachung der Lärmsituation.

Insgesamt werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der  
Gemeinde Ostbevern  
Coesfeld, im Mai 2007

Ostbevern, im Mai 2007

WOLTERS PARTNER  
Architekten und Stadtplaner  
Daruper Straße 15  
48563 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern  
Der Bürgermeister  
(Jürgen Hoffstädt)

**Anhang**

Derzeitiger Umweltzustand unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts	
Fläche	Änderungsbereich und Umfeld
Prüfungsinhalte	
<b>Mensch</b>	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage festgesetzt. Dies ermöglicht derzeit eine Wohnnutzung, aber auch die Ansiedlung von gem. bestehendem Bebauungsplan im Wohngebiet sonstigen zulässigen Nutzungen (u.a. auch eines Lebensmittelmarkts), für die bereits eine größere Stellplatzanlage im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen war. Mit den umliegenden Wohngebieten besteht ein entsprechender Immissionsschutzanspruch.
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop-schutz</b>	Die im nordwestlichen Randbereich festgesetzte Gehölzanpflanzung weist eine nachrangige bis mittlere ökologische Wertigkeit auf und hat aufgrund der isolierten Lage keine Funktion für den Biotopverbund. Es sind keine Arten mit Schutzstatus zu erwarten, das Arteninventar beschränkt sich auf Arten des Siedlungsbereichs (Ubiquisten).
<b>Boden</b>	Das bestehende Planungsrecht lässt Veränderungen des Bodens und Flächenversiegelungen bis zu einer GRZ von 0,4 (einschließlich Überschreitung 0,6) bereits zu.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden und planungsrechtlich festgesetzt. Veränderungen der Grundwasserverhältnisse sind bereits derzeit analog mit den Veränderungen der Bodenverhältnisse möglich.
<b>Luft und Klima</b>	Das vorhandene Lokalklima ist durch die allgemeine Lage einer Ortslage in der umgebenden freien Landschaft geprägt. Auf mikroklimatischer Ebene bewirken die Versiegelungen negative klimatische Wirkungen. Klimatisch positive Wirkungen sind mit der im Osten und Norden gelegenen freien Landschaft verbunden. Die Luftqualität entspricht der in der Ortslage Ostbevern siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
<b>Landschaft</b>	Die Fläche ist Teil des Siedlungsgefüges der Ortslage Ostbevern, entsprechend nimmt hier das Landschaftsbild eine untergeordnete Bedeutung ein. Allerdings ist aufgrund der Lage des Änderungsbereichs am nordöstlichen Ortseingang nach Ostbevern die Fläche von besonderer Bedeutung für das Ortsbild.
<b>Biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt ist gemäß der Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplan und der vorzufindenden Biotopstrukturen als insgesamt gering einzuschätzen.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.
<b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.

### Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

#### Bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt (Lienener Damm), der Parkplatzbereich des SB-Lebensmittelmarkts ist in Richtung schützenswerter Wohnbebauung von einer Lärmschutzwand umgeben, so dass keine Belastungen für den **Mensch** verursacht werden. Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und Erholung sind von der Planänderung nicht berührt. Der Eingriff in das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** (hier Wegfall einer Anpflanzung und Erhöhung der Versiegelungsrate) betrifft keine hochwertigen Biotopstrukturen, das verbleibende Ausgleichsdefizit wird plangebietsextern kompensiert. **Arten- und Biotopschutz** sowie die **biologische Vielfalt** sind ebenfalls nicht erheblich betroffen. Erhebliche Eingriffe in den **Boden- und Grundwasserhaushalt**, die über das derzeit planungsrechtlich bereits mögliche Maß hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden. **Oberflächengewässer** sind von der Änderung des Bauungsplans nicht betroffen. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von **Luft und Klima** verbunden. Die Situation entspricht weiterhin der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung. **Orts- bzw. Landschaftsbild** sind ebenfalls nicht nachteilig betroffen. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf der Stellplatzanlage und zur Begrünung der Lärmschutzwände wirken sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Da im Änderungsbereich keine **Kulturgüter und sonstigen Sachgüter** vorliegen, sind diese nicht betroffen. Nennenswerte **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Mensch) hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.

#### Bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit bestehen bleiben. Dies bedeutet die Ansiedlung von Wohnnutzung, aber auch sonstigen im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (u.a. auch eines Lebensmittelmarkts).

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Als Vermeidungsmaßnahme hinsichtlich des Immissionsschutzes ist die Errichtung von Lärmschutzwänden zu nennen. Der Verminderung von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild dienen die Festsetzungen zu Gehölzpflanzungen und zur Begrünung der Lärmschutzwände. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird auf einer plangebietsexternen Fläche im Öko-Pool „Halstenbeck“ vollständig kompensiert.

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

\* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope). Warendorf, November 2006

<b>Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans</b>				
		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)</b>				
<b>bei Dachbegrünung bzw. wasserdurchlässiger Gestaltung Überschreitung bis max. GRZ 0,6</b>				
1.1	Versiegelte Flächen	2.345,0	0,0	0,0
1.2/1.3*	Dachbegrünungen, teilversiegelte Gestaltung	1.175,0	0,15	176,3
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	2.065,0	0,3	619,5
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	280,0	0,7	196,0
<b>Summe G1</b>		<b>5.865,0</b>		<b>991,8</b>
* Aufgrund der nicht näher bestimmaren Flächenanteile der Dachbegrünungen bzw. teilversiegelten Gestaltungen wird der Mittelwert der Biototypen 1.2 und 1.3 angesetzt.				

<b>Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>				
		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Mischgebiet (GRZ 0,8)</b>				
1.	Versiegelte Flächen	4.330,0	0,0	0,0
1.2	Baumbestandene versiegelte Fläche (Bäume auf der Stellplatzanlage: 12 Bäume II. Ordnung à 30 qm)	360,0	0,1	36,0
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	875,0	0,3	262,5
4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen (Bäume in den Freiflächen: 10 Bäume II. Ordnung à 30 qm)	300,0	0,7	210,0
<b>Summe G2</b>		<b>5.865,0</b>		<b>508,5</b>

<b>Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz</b>						
D (in Punkten/qm) = G2 - G1		<b>508,5</b>	-	<b>991,8</b>	=	<b>-483,3</b>
<b>Ausgleichsdefizit</b>		<b>-483</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>			