

Bebauungsplan Nr. 47
„Kaseinwerk“ Begründung
1. Änderung und Erweiterung – Vorentwurf –

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungs- und Erweiterungsbeschluss	3	
1.2	Erweiterungsbereich	3	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	5	
2.1	Änderungspunkt 1	5	
2.2	Änderungspunkt 2	5	
2.3	Änderungspunkt 3	5	
3	Natur und Landschaft	5	
3.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	5	
3.2	Eingriffsregelung	6	
4	Sonstige Belange	6	
4.1	Erschließung	6	
4.2	Ver- und Entsorgung	6	
4.3	Altlasten	6	
4.4	Immissionsschutz	7	
4.5	Denkmalschutz	7	
4.6	Weitere Belange	7	
5	Umweltbericht	7	
5.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	7	
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	9	
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	10	
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11	
5.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	12	
5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12	
5.7	Zusätzliche Angaben	12	
5.8	Zusammenfassung	13	

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungs- und Erweiterungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.08.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern und zu erweitern, um für die dem geplanten „Landgästehaus“ zugeordnete noch zu errichtende Stellplatzanlage Planungsrecht zu schaffen.

1.2 Erweiterungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet Ostbeverns im Süden des Bahnhofs Ostbeverns.

Der Erweiterungsbereich befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Seine Grenzen sind entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Änderung und Erweiterung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ ist die Festsetzung einer erweiterten Sondergebietsfläche für eine dem Sondergebiet „Landgästehaus“ zugeordnete erforderliche Stellplatzanlage (Änderungspunkt 1 und 2) für ca. 60 Stellplätze. In diesem Zuge wird der nordwestlich am Plangebiet verlaufende Wirtschaftsweg in nördliche Richtung verlegt, so dass die geplante Stellplatzanlage von diesem Weg erschlossen ist.

Außerdem muss die Zweckbestimmung für das vorliegende Sondergebiet aufgrund der konkreten Baumaßnahme ergänzt und entsprechend definiert werden, da auch eine untergeordnete Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes vorgesehen ist (Änderungspunkt 3).

Die Nutzungsänderung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaseinwerkes als „Landgästehaus“ ist einzubinden in eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsnutzungen des Tourismuskonzeptes „Beverland“. Von besonderer Bedeutung ist hier die sinnvolle Nachnutzung einer Gewerbebrache. Das geplante Gästehaus mit ca. 100 Betten ist nur für „Event-Gäste“ vorgesehen, d.h. ein allgemeiner Hotelbetrieb findet nicht statt.

Die geplanten Freizeiteinrichtungen sind zwar unter dem Aspekt der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Ostbevern) optimal gelegen, dennoch muss ein ausreichendes Stellplatzangebot erfolgen, das in die Sondergebietsfestsetzung des bestehenden Bebauungsplanes einbezogen werden soll.

Planungsziel für die Änderung des Bebauungsplanes ist die Erweiterung des bereits festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 (2) BauNVO als Stellplatzanlage für die künftige sinnvolle Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Kaseinwerkes mit Freizeiteinrichtungen, die für die Region ein interessantes Tourismuskonzept ermöglicht. Die für das Konzept erforderlichen zahlreichen Standortfaktoren sind im Hinblick auf den vorliegenden Planbereich hervorragend gegeben. Insgesamt bietet das Konzept auch für die Gemeinde Ostbevern interessante Perspektiven für die touristische Entwicklung.

Bei dem ehemaligen Kaseinwerk handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz, welche als zeitgeschichtliches Zeugnis an eine historische gewerbliche Nutzung erinnert.

Die Gemeinde hat sich den langfristigen Erhalt des Industriedenkmals zur Aufgabe gemacht. Die Teilerhaltung der Bauruine soll durch eine zweckmäßige Verwendung des Industriedenkmals für gewerbliche Veranstaltungszwecke sichergestellt werden.

Planerisches Ziel ist eine denkmalgerechte Änderung der Ursprungsnutzung mit Erhaltung der Fassade einschließlich einer untergeordneten Erweiterung.

Auf die Begründung zum Gesamtkonzept im Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ wird verwiesen.

1.4 Derzeitige Situation

Für die Festsetzung des erweiterten Sondergebietes als Stellplatzanlage werden zwischen der Bahnlinie und dem bestehenden Wirtschaftsweg gelegene Parzellen in Anspruch genommen.

Die Flächen wurden in der Vergangenheit überwiegend bzw. werden derzeit in Teilbereichen für die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Alteisen sowie als Abstellflächen von landwirtschaftlichem Gerät benutzt. In den Folgejahren entwickelte sich eine junge Brache (s.a. Umweltbericht in Pkt. 5). In der Nähe der Überführung der L 830 über die Bahnlinie stockt ein kleineres Feldgehölz.

Der im Nordwesten den Erweiterungsbereich querende Wirtschaftsweg ist vollversiegelt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Bereich des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend bereits „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO dar.

Der geplante Erweiterungsbereich im Nordwesten ist im Flächennutzungsplan noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die parallel durchgeführte Änderung (37. Änderung) des Flächennutzungsplans bezieht die geplante Stellplatzfläche in das Sondergebiet ein.

2 Änderungspunkte

Die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst folgende Punkte:

2.1 Änderungspunkt 1

- *Erweiterung des Bebauungsplanbereiches und Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO“ – „Nutzungsänderung mit untergeordneter Erweiterung eines denkmalgeschützten Kaseinwerkes als `Landgästehaus`“ mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“, dem `Landgästehaus` zugeordnet*

Mit dieser Erweiterung in nordwestliche Richtung wird die geplante Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden zur Grüngestaltung der Stellplatzanlage textliche Festsetzungen aufgenommen (s. Pkt. 3.1).

2.2 Änderungspunkt 2

- *Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche*

Die geplante Stellplatzanlage soll durch den zu verlagernden Wirtschaftsweg erschlossen werden, welcher entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Der Wirtschaftsweg dient auch der Erschließung des Plangebietes.

2.3 Änderungspunkt 3

- *Änderung der bisherigen Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes von „Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Kaseinwerkes als `Landgästehaus`“ in „Nutzungsänderung mit untergeordneter Erweiterung eines denkmalgeschützten Kaseinwerkes als `Landgästehaus`“*

Die Ergänzung der Zweckbestimmung wird erforderlich, da das konkrete Bauvorhaben mit „untergeordneter baulicher Erweiterung“ ausgestattet werden muss.

3 Natur und Landschaft

Bezüglich der Beschreibung der Schutzgüter von Natur und Landschaft und potentieller Auswirkungen auf diese wird auf den Umweltbericht (s. Pkt. 5) verwiesen.

3.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Eingrünung der Stellplatzanlage wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je angefangene 3 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Um die Eingriffe in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu begünstigen, wird zudem gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass die Stellplatzanlage in teilversiegelter Gestaltung der Oberflächen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen $b > 2$ cm) auszuführen ist.

3.2 Eingriffsregelung

Mit dem Änderungspunkt 3 ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18ff BNatSchG verbunden.

Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung liegen im Erweiterungsbe- reich der Änderungspunkte 1 und 2 nicht vor.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die geplante Stellplatzanlage mit Baumpflanzungen begrünt.

Der mit der Erweiterung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz er- mittelt worden (s. Anhang). Über den Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsdefizits von 1.081 Biotopwertpunkten wird im weiteren Ver- fahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde entschieden.

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Die für das Sondergebiet erforderlich werdenden Stellplätze werden durch Erweiterung des Plangebietes entsprechend festgesetzt.

Die Erschließung bleibt unverändert über den in Punkt 2.2 erläuterten zu verlegenden Wirtschaftsweg, der über eine Schleife nach Norden an die L 830 in Richtung Greven und Autobahn A 1 angeschlossen ist.

Das nordöstlich des Plangebiets gelegene Wohngrundstück auf den Parzellen 35 und 88 wird zukünftig ebenfalls vom verlegten Wirt- schaftsweg aus erschlossen. Hierzu erfolgen im weiteren Planverfah- ren erforderliche Regelungen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt ent- sprechend der Vorgaben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Das im Erweiterungsbereich anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Stellplatzgrundstück versickert werden.

4.3 Altlasten

Im Erweiterungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

4.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Bebauungsplanänderung bzw. Erweiterung nicht betroffen. Ob von der Stellplatzanlage Störungen für das „Landgästehaus“ und im Umkreis vorhandene Wohnnutzungen ausgehen, wird noch gutachterlich untersucht.

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich nicht betroffen.

4.6 Weitere Belange

Weitere Belange sind durch die Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise auch für die Änderungs- bzw. Erweiterungspunkte gelten, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Planfestsetzung aufgehoben werden.

5 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB zusammen, in der die mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten werden die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB berücksichtigt.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Erweiterungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

5.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 2 und 4 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans in nordöstliche Richtung für die Errichtung einer ca. 3.400 qm großen Stellplatzanlage und die Verlagerung einer ca. 900 qm umfassenden Wegeführung. Von untergeordneter Bedeutung ist die Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen auf der Stellplatzanlage kann insgesamt eine Fläche von ca. 4.300 qm neu versiegelt bzw. teilversiegelt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

- **Umweltschutzziele**

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 behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	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.
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop-schutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.
Boden und Wasser	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 Baugesetzbuchs (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.
Landschaft	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 Baugesetzbuchs vorgegeben.
Luft und Klima	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 Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	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.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts	Wertigkeit
Mensch	Das bestehende Planungsrecht für ein Sondergebiet mit der entsprechenden Festsetzung bietet dem Menschen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.	mittel
	Die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen besitzen Anspruch auf Immissionsschutz.	hoch
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen	Entsprechend der Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Sondergebiet) übernimmt dieser Bereich des Plangebiets eine weitgehend untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut.	nachrangig bis mittel
	Die Flächen des Erweiterungsbereichs wurden in der Vergangenheit überwiegend bzw. werden derzeit in Teilbereichen für die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Alteisen sowie als Abstellflächen von landwirtschaftlichem Gerät benutzt. In den Folgejahren entwickelte sich eine junge ruderale Brache mit den typischen Arten ruderaler Flächen wie Kanadische Goldrute, Rainfarn, Ginster, Johanniskraut, Brombeere, Schafgarbe, Gewöhnlicher Beifuß, Schmalblättriger und Mittlerer Wegerich, Großer und Kleiner Brennessel, Weißer Gänsefuß, Ackerkratzdistel, Wasserdost, Stinkender Storchschnabel, Hornklee, Kanadisches Berufkraut, Köngiskerze und stellenweisem Aufwuchs von Weidenarten.	nachrangig bis mittel
	Das in der Nähe der Überführung der L 830 über die Bahnlinie stockende kleinere Gehölz besteht aus bodenständigen Baumarten wie Schwarzerle, Sandbirke, Traubenkirsche, Hainbuche und Zitterpappel, aber auch nicht bodenständiger Fichte sowie bodenständigen und nicht bodenständigen Straucharten wie Weidenarten, Hasel, Hartriegel, Schlehe und Flieder. Der querende Wirtschaftsweg ist vollversiegelt und bietet keinen Lebensraum für Flora und Fauna.	mittel –
Boden	Aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte des Geländes stehen keine gewachsenen Böden mehr an. Die seinerzeit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ durchgeführten Rammkernsondierungen und Schürfe (Umweltlabor ACB) im Bereich des Kaseinwerks ergaben Mutterbodenmächtigkeiten von 0,10 - 0,47 m, z.T. vermischt mit Bauschutt und Glasasche. Darunter liegen bereichsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,3 m Auffüllungen aus Fein- und Mittelsanden, ebenfalls vermengt mit Bauschuttanteilen. Im Untergrund steht bis zur Aufschlusstiefe von 3,0 m ein Fein- und Mittelsand an.	nachrangig
	Im Sondergebiet ist der Boden durch Versiegelung, Überbauung etc. in seiner Struktur nachhaltig verändert.	–
	Dem Erweiterungsbereich unterliegt ursprünglich ein Podsol-Gley und Gley geringer Ertragsfähigkeit und Sorptionsfähigkeit. Die Nutzung als Lagerfläche mit Bodenaufträgen und Schuttablagerungen lässt allerdings diese ursprünglichen Bodenverhältnisse nicht mehr erwarten. Es ist vielmehr von einem Gemenge aus Oberboden und steinigen Ablagerungen auszugehen.	nachrangig
Wasser	Im Erweiterungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser steht lt. Bodenuntersuchung zum seinerzeitigen Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ im westlichen Bereich bei ca. 20 dm unter Flur an, in östliche Richtung steigt der Grundwasserstand an auf bis zu 8 dm unter Flur. Gleiche Verhältnisse sind im Erweiterungsbereich zu erwarten.	– nachrangig
Luft und Klima	Das Plangebiet wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert. Die Gehölzbestände im Erweiterungsbereich und der freien Landschaft übernehmen Funktionen der Frischluftbildung. Kleinflächig bestehen Vorbelastungen durch Hausbrand der umliegenden Wohngebäude und durch verkehrliche Emissionen auf der Bahnlinie und der Landesstraße.	mittel
Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz	Sowohl unter Berücksichtigung des Planungsrechts als auch des derzeitigen Bestands ist die biologische Vielfalt in den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichen als artenarm einzustufen.	nachrangig
	In Richtung der freien Landschaft nimmt die biologische Vielfalt aufgrund der höheren Strukturvielfalt zu.	mittel bis hoch
	Anhaltspunkte für ein Vorkommen von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) innerhalb der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche liegen nicht vor.	–

Landschaft	Das Landschaftsbild wird insbesondere geprägt von den Strukturen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft, welche einen Ausschnitt der sog. Münsterländer Parklandschaft darstellt. In der Nähe des Plangebiets des Bebauungsplans übernehmen die Baukörper der Sondergebiete dominierende Wirkung.	hoch mittel
Kultur- und Sachgüter	Als Kulturgut ist im Plangebiet die denkmalgeschützte Bausubstanz des ehemaligen Kaseinwerks und seine Dokumentationsfunktion einer historischen Nutzung zu nennen.	hoch
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirken die historische Nutzung durch die Gebäudesubstanz und die heutige Nutzung des Sondergebiets. 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 diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet sowohl im Bestand als auch planungsrechtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	–

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung ist nicht von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet auszugehen. Die Realisierung des Vorhabens mit seinen positiven Auswirkungen auf den Tourismus und den Denkmalschutz in Ostbevern (s. Pkt. 1.3) wären in der geplanten Dimensionierung wegen fehlender Stellplätze nicht durchführbar.

- **Bei Durchführung der Planung
(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	Inwieweit Immissionen auf angrenzende und umliegende Hofstellen bzw. Wohnstellen im Außenbereich von der Stellplatzanlage ausgehen, wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht. Falls erforderlich, werden die notwendigen Maßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes getroffen. Die Möglichkeiten der Erholung und der Freizeitgestaltung in diesem Landschaftsraum Ostbeverns sind nicht betroffen, vielmehr werden diese durch das zukünftige Angebot gestärkt. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen	Planungsrechtlich und tatsächlich werden Biotopstrukturen mit lediglich nachrangiger bzw. mittlerer Wertigkeit für Tier und Pflanze beansprucht zugunsten einer baulichen Nutzung. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind – unter Berücksichtigung noch festzulegender, geeigneter Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen verbunden.
Boden	Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Bodens sind mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.
Wasser	Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der bestehenden Versiegelungen und der teilbefestigten Gestaltung der Stellplatzanlage nicht zu erwarten. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.

Luft und Klima	Eine wesentliche Änderung der bestehenden klimatischen und lufthygienischen Situation ist aufgrund der relativ geringfügigen Erweiterung und der positiv klimatisch zu wertenden Baumpflanzungen nicht zu erwarten. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.
Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz	Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten im Plangebiet nicht gegeben. Die angrenzenden Biotopstrukturen der freien Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände i.S.d. § 42 BNatSchG liegen nicht vor. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter biologische Vielfalt sowie Arten- und Biotopschutz verbunden.
Landschaft	Mit der Erweiterung des Bebauungsplans um eine Stellplatzanlage erfährt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung, da diese mit den festgesetzten Baumpflanzungen gut in das Landschaftsbild eingebunden wird. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.
Kultur- und Sachgüter	Das Kulturgut des Kaseinwerks ist von der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans nicht betroffen. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleibt dem Betreiber des Sondergebiets, in dessen Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte, vorbehalten. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Photovoltaik ausschließen.

- **Eingriffsregelung**

Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen liegen im Erweiterungsbe-
reichen nicht vor. Die Änderung der Festsetzung der Sondergebiets-
Zweckbestimmung hat keine eingriffsrelevanten Auswirkungen.

Der mit der Inanspruchnahme der Brachfläche und des Gehölzstreifens im Norden verbundene Eingriff i.S.d. Eingriffsregelung gem. BNatSchG ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ermittelt. Über den Ausgleich des verbleibenden Ausgleichsdefizits von 1.081 Biotopwertpunkten wird im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde entschieden.

Mit der Anpflanzung von Bäumen auf der neuen Stellplatzanlage werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betroffen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstgelegene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 7 km.

- **Bodenschutz**

Belange des Bodenschutzes sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht betroffen.

5.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden.

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Umliegende Wohnnutzungen werden nicht beeinträchtigt.
- Es werden Biotoptypen von ökologisch nachrangiger bzw. mittlerer Wertigkeit beansprucht. Der hiermit verbundene Eingriff wird durch im weiteren Planverfahren noch festzulegende Maßnahmen ausgeglichen.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich räumlicher Alternativstandorte bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da sich die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auf das konkrete Bauvorhaben des „Landgästehauses“ beziehen.

Bezüglich der im Bebauungsplan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile gegenüber der Planung aufweisen.

5.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts und anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Erweiterungsbereichs und seiner Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren bzw. gutachterliche Untersuchungen 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.

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.

5.8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert werden. Zudem wird die Zweckbestimmung für das Sondergebiet detailliert.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Hierbei findet das bereits bestehende Planungsrecht für das Sondergebiet Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Standorts und der Festsetzungen bestehen keine Planungsalternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile aufweisen.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Im Ergebnis verbleiben mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im September 2007

Ostbevern, im September 2007



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

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Tabelle 3 zeigt die verbleibende Biotopwertdifferenz auf.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz beschränkt sich auf den Erweiterungsbereich für die Stellplatzanlage und die neue Wirtschaftswegführung entlang der Bahnlinie, da die innerhalb des bestehenden Sondergebiets durchgeführte Änderung (Ergänzung der Zweckbestimmung) nicht eingriffsrelevant ist.

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

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes					
Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
1	1.2/5.1*	Brachflächen, Sukzessionsflächen < 5 Jahre	3.075,0	0,3	922,5
2	4.4/6.1**	Feldgehölz mit bodenständigen und nicht bodenständigen Gehölzen sowie Ziergehölzen	650,0	1,6	1.040,0
3	1.1	Versiegelte Flächen (Wirtschaftsweg)	620,0	0,0	0,0
Summe G1			4.345,0		1.962,5

* Aufgrund der offenen schottrigen Bereiche sowie Bauschutt- und Alteisenablagerungen wird der Mittelwert aus Brache (5.1 = 0,5 BWP) und Schotterflächen u.a. (1.2 = 0,1 BWP) = 0,3 BWP angesetzt.

** Es wird der Mittelwert aus Anpflanzungen etc. (4.4 = 0,7 BWP) und Gebüsch etc. (8.2 = 2,4 BWP) = 1,6 BWP angesetzt.

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes					
Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert	
Öffentliche Verkehrsfläche					
1.1	Versiegelte Flächen (Wirtschaftsweg)	930,0	0,0	0,0	
Sonstiges Sondergebiet – Stellplatzanlage –					
1.2	Teilversiegelte Flächen (Stellplatzanlage abzüglich der Baumpflanzungen)	2.815,0	0,1	281,5	
8.1*	Einzelbäume (bei voraussichtlich 60 Stellplätzen = 20 Bäume II. Ordnung à 30 qm)	600,0	1,0	600,0	
Summe G2			4.345,0		881,5

* Reduzierung des Ansatzes von 50 qm gem. Bewertungsmodell, da lediglich Bäume II. Ordnung zu pflanzen sind

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz						
D (in Punkten/qm) = G2 - G1		881,5	-	1.962,5	=	-1.081,0
Ausgleichsdefizit		-1.081		Biotopwertpunkte		