

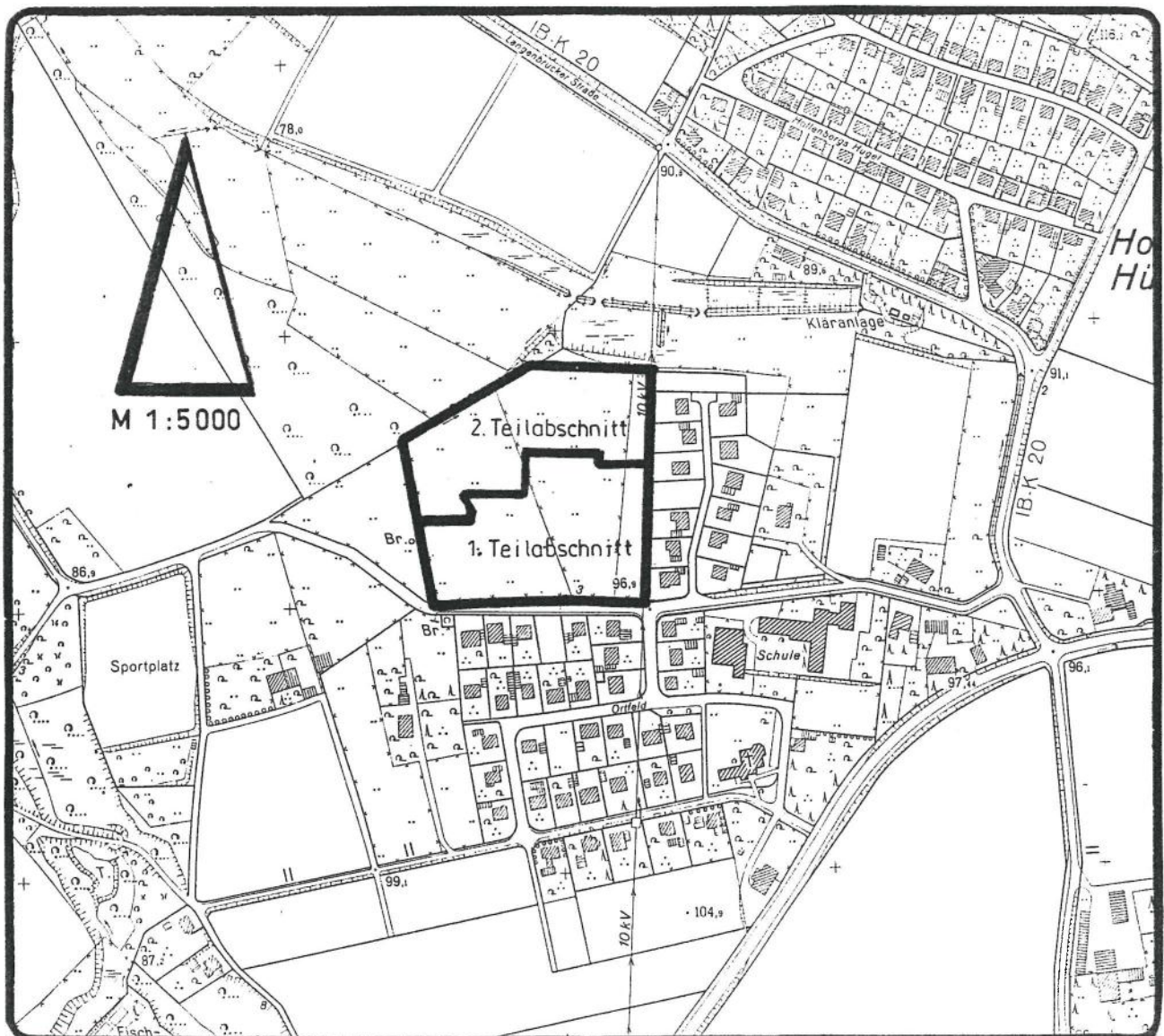
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 "Ortfeld III, 1. Teilabschnitt" der Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am
die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Ortfeld
III, 1. Teilabschnitt" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Zentrales Münsterland - ist der Planbereich als Agrarbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Planbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln in "Wohnbaufläche" geändert. Diese Änderung wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich Ortfeld entsprechen zu können, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle bauliche Abrundung geschaffen werden. Die Baugrundstücke innerhalb des Planbereiches sind zur Deckung des Bedarfes des für die im Ortsteil Ortfeld ansässige Bevölkerung zwingend erforderlich. Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln, so daß hierdurch sowie durch Erschließungskonzeption sichergestellt wird, daß die Bebauung abschnittsweise erfolgt. Um einen Eindruck der Gesamtplanung zu vermitteln ist der 2. Teilabschnitt mit dargestellt. Dieser 2. Teilabschnitt zeigt die langfristige Entwicklung auf. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung sind später bei Bedarf im Rahmen eines separaten Bebauungsplanverfahrens zu schaffen.

Der Planbereich wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der geplanten Nutzung und der südlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung wird der Planbereich als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt, in dem eine eingeschlossene offene Bebauung verwirklicht werden soll.

Die geplante Wohnbebauung wird über die südlich angrenzende Gemeindestraße erschlossen. Von hier aus wird das Plangebiet über stark versetzt geführte Stichstraßen erschlossen.

Durch die versetzte Führung der Planstraßen wird neben der Raumbildung bereits eine Verkehrsberuhigung erzielt.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmungen festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

...

Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß im Mittel je 20 lfd. Meter Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Garagen und Nebengebäude sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit, wie sie durch die Einengung von Erschließungswegen mit angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, verhindert werden. Die vorgegebenen Bereiche sind, bezogen auf die Einzelgrundstücke, recht großzügig vorgegeben, so daß der Bauherr durch die Festsetzung, Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten, nicht unzumutbar eingeschränkt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden Sichtflächen für die Einmündungsbereiche festgesetzt.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben erst ab 35 ° und mehr zulässig. Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Mit der Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll sichergestellt werden, daß die Gebäude parallel zum festgesetzten Zeichen errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, daß sich die Baukörper in Ihrer Anordnung auf dem Grundstück harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

Die gestalterischen Vorgaben sollen nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben einengen, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Sinne einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung sichern.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

...

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Östlich des Planbereiches verläuft eine 10 KV Freileitung. Die Rheinisch Westfälischen Elektrizitätswerke stellen die Verkabelung der östlich des Planbereichs vorhandenen 10 KV Freileitung in Aussicht. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Im nördlichen Planbereich zum 2. Teilabschnitt (derzeit nur nachrichtlich dargestellt) verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 3521 des Unterhaltungsverbandes "Mettinger Aa". Das Gewässer ist im weiteren Verlauf nach Süden hin verrohrt. Bei Veränderungen am v. g. Wasserlauf wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 31 WHG eingeholt. Erforderliche Schutzmaßnahme (z. B. Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft zum Zwecke der Unterhaltung und Entwicklung) werden im Rahmen der späteren Bebauungsplanung (2. Teilabschnitt) festgesetzt.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Bei der Bauleitplanung sind gemäß § 1 BauGB die dort aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

...

a) Luft, Klima

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da aufgrund der vorgesehenen maximal eingeschossigen Bebauung keine Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

b) Geräusche

Für das Plangebiet sind keine nennenswerten Geräuschbeeinflussungen zu erwarten.

c) Boden, Grundwasser

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber.

Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gesichert, daß große Flächen des Plangebietes unversiegelt bleiben. Auch die Befestigung der Verkehrsflächen soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Sonstige negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Dachflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden. Auf die Vorgabe Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern, wird im Hinblick auf den vorhandenen lehmigen Schluffboden mit geringer Wasserdurchlässigkeit verzichtet.

d) Natur und Landschaft

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

...

Bei der Auslegung des Begriffes der Vermeidbarkeit ist zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlauf nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Beim einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig.

Nach der geltenden Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung als vermeidbar anzusehen, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne damit mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber. Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 gesichert, daß große Flächen des Planbereiches unversiegelt bleiben.

Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Gehölzbestand wird als zu erhalten festgesetzt und durch Ergänzungspflanzungen aufgewertet. V. g. standorttypischen Hecken an der Plangebietsgrenze dienen als Rückzugsgebiete und Nahrungsquelle für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und dienen zugleich als Sicht- und Windschutz sowie als Luftfilter.

Flora und Fauna sind nicht wesentlich beeinträchtigt, da ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand auf den landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen nicht vorliegt.

Nach § 4 des Landschaftsgesetzes NW stellen Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Unabhängig davon wird jedoch im Bebauungsplan als Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und zur Einbindung des Planbereiches in die Landschaft nachstehendes in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Erhaltungs- u. Pflanzgebote entlang der westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Sicherung von 60 % der Grundstücke als Freiflächen durch die vorgegebene max. Grundflächenzahl von 0,4
- Empfehlung, das anfallende Dachflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden

...

- Verpflichtung, die vorgegebenen Pflanzgebote zu 80 % mit einheimischen Laubgehölzen vorzunehmen

Diese Maßnahmen dienen der Hauptnutzung der Grundstücke und sind als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke anzusehen.

Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Verwirklichung der Hauptnutzung aktualisiert.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan soll sichergestellt werden, daß die Verwirklichung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Planbereich sind keine Baudenkmäler bzw. potentielle Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmale

Bodendenkmale sind für den Planbereich nicht bekannt.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z. B. Mauerwerk, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 02 51/ 21 05-2 52) unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Flächenbilanz

Größe des Planbereiches:	ca. 1,41 ha	
davon sind:		
Verkehrsflächen	ca. 0,16 ha	= 11,3 %
allgemeines Wohngebiet	ca. 1,25 ha	= 88,7 %

	ca. 1,41 ha	= 100 %
	=====	

...

Wermeyer