

Begründung

zur vereinfachten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Tecklenburger Straße" der

Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Gemeinde Westerkappeln hat in der Sitzung am *26.01.1995* die vereinfachte Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Tecklenburger Straße" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser vereinfachten Erweiterung ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Planungsanlaß / Planungskonzept

Im Ortsteil Velpo ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses dringend erforderlich.

Nach den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Westerkappeln soll dieses Feuerwehrgerätehaus neben der vorhandenen Kirche nördlich der Hambürener Straße errichtet werden.

Da dieses Grundstück z. Zt. dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen ist, sollen diese Flächen in den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 53 "Tecklenburger Straße" einbezogen werden, um damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens zu schaffen.

Zu diesem Zweck wird der Bebauungsplan Nr. 53 "Tecklenburger Straße" um die nördlich angrenzenden Grundstücke erweitert.

Die Grundstücke südlich der Hambürener Straße sind bereits überwiegend bebaut und werden als "Grundstücke für den Gemeinbedarf" ("Kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen", "Post") genutzt. Das nördlich der Hambürener Straße gelegene Grundstück, das für die Errichtung des Feuerwehrgerätehauses vorgesehen ist, wird zur Zeit noch als Ackerland genutzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln sind die südlich der Hambürener Straße gelegenen Grundstücke wie die östlich angrenzenden Flächen als "Flächen für den Gemeinbedarf" dargestellt.

Das Grundstück nördlich der Hambürener Straße ist als "Wohnbaufläche dargestellt, so daß die vorgesehene Festsetzung dieses Grundstückes als "Fläche für den Gemeinbedarf" von dieser Darstellung abweicht.

Angesichts der relativ geringen Flächengröße ist diese Abweichung jedoch als geringfügig anzusehen, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Im Rahmen einer zukünftigen Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend angepaßt.

Für die Grundstücke wird eine eingeschossige offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.

Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

Nach § 1 des Baugesetzbuchs sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Absatz 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB - Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 BNatSchG) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob und in welchem Maße durch diese Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Die Grundstücke südlich der Hambürener Straße sind zum größten Teil bebaut. Die noch vorhandenen Freiflächen werden als Ziergärten bzw. als Nutzgärten genutzt.

Diese bebauten Bereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, so daß hier Erweiterungen und Neubauvorhaben im Rahmen der Baulückenschließung auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig sind. Diese Vorhaben sind nach § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriff anzusehen, so daß die Eingriffsregelung in diesen Bereichen nicht anzuwenden ist.

Lediglich für das Grundstück nördlich der Hambürener Straße werden durch diese Bebauungsplanerweiterung zusätzliche Baurechte geschaffen, auf die die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden ist.

Als Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß innerhalb des Erweiterungsbereiches 20% der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Darüber hinaus gelten die entsprechenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung aktualisiert.

Bilanzierung des Eingriffs

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden lediglich für die Flächen nördlich der Hambürener Straße zusätzliche Baurechte geschaffen und damit auch auszugleichende Eingriffe vorbereitet. Dies gilt auch für die geplante Verbreiterung der Hambürener Straße. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt daher nicht für das gesamte Bebauungsplangebiet, sondern nur für die Flächen, auf denen über die bisherige Rechtslage hinaus zusätzliche Baurechte geschaffen werden.

Für die Bestimmung des Flächenwertes wird das sogenannte "Osnabrücker Modell" zugrunde gelegt. Dabei werden die jeweiligen Flächen mit dem Wertfaktor des entsprechenden Biototyps multipliziert und so der Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE) ermittelt.

Die Eingriffsfläche auf dem Grundstück nördlich der Hambürener Straße umfaßt ca. 0,16 ha Ackerland mit einem Wertfaktor von ca 0,5 WE/ha. Von dieser Fläche dürfen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bei einer Grundflächenzahl von 0,4 ca 0,064 ha überbaut werden, wobei dieser Wert jedoch erfahrungsgemäß häufig nicht erreicht wird.

Durch die geplante Verbreiterung der Erschließungsstraße werden unter Berücksichtigung von Anpflanzungen voraussichtlich ca 100qm versiegelt, so daß sich insgesamt eine versiegelte Fläche von ca. 0,074 ha ergibt.

Daraus ergibt sich ein Wertverlust von $(0,074 \times 0,5 \text{ WE/ha}) = 0,037 \text{ WE/ha}$

Durch das im Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot (20% der Grundstücksflächen sind zu bepflanzen), das für alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes gilt, ist auf dem Grundstück nördlich der Hambürener Straße eine bepflanzte Fläche von ca. 0,032 ha zu erwarten.

Bei einem Wertfaktor von 1,0 WE/ha für diese Anpflanzungen ergibt sich gegenüber der bisherigen Nutzung eine Aufwertung um 0,5 WE/ha, was einer Wertsteigerung von ca. 0,016 Werteinheiten entspricht.

Aus der Gegenüberstellung von Wertverlust (0,037 WE/ha) und Wertsteigerung (0,016 WE/ha) ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von 0,021 Werteinheiten/ha.

Dieses geringfügige Kompensationsdefizit wird durch die zusätzlich angestrebten Eingrünungsmaßnahmen auf den anderen Grundstücken noch weiter verringert.

Abwägung mit anderen Belangen

Unter Abwägung der Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung einerseits mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits ist die Erweiterung dieses Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, zumal durch die festgesetzten Maßnahmen alle Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes genutzt werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird wie bisher durch die RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz.

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.

Feuerwehruzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Änderung 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.

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.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Im Änderungsbereich oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. 05. 1992 (SMBI. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Aufgestellt im Januar 1995

H. Spallek, Dipl. Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeinde direktor



Wermeyer