

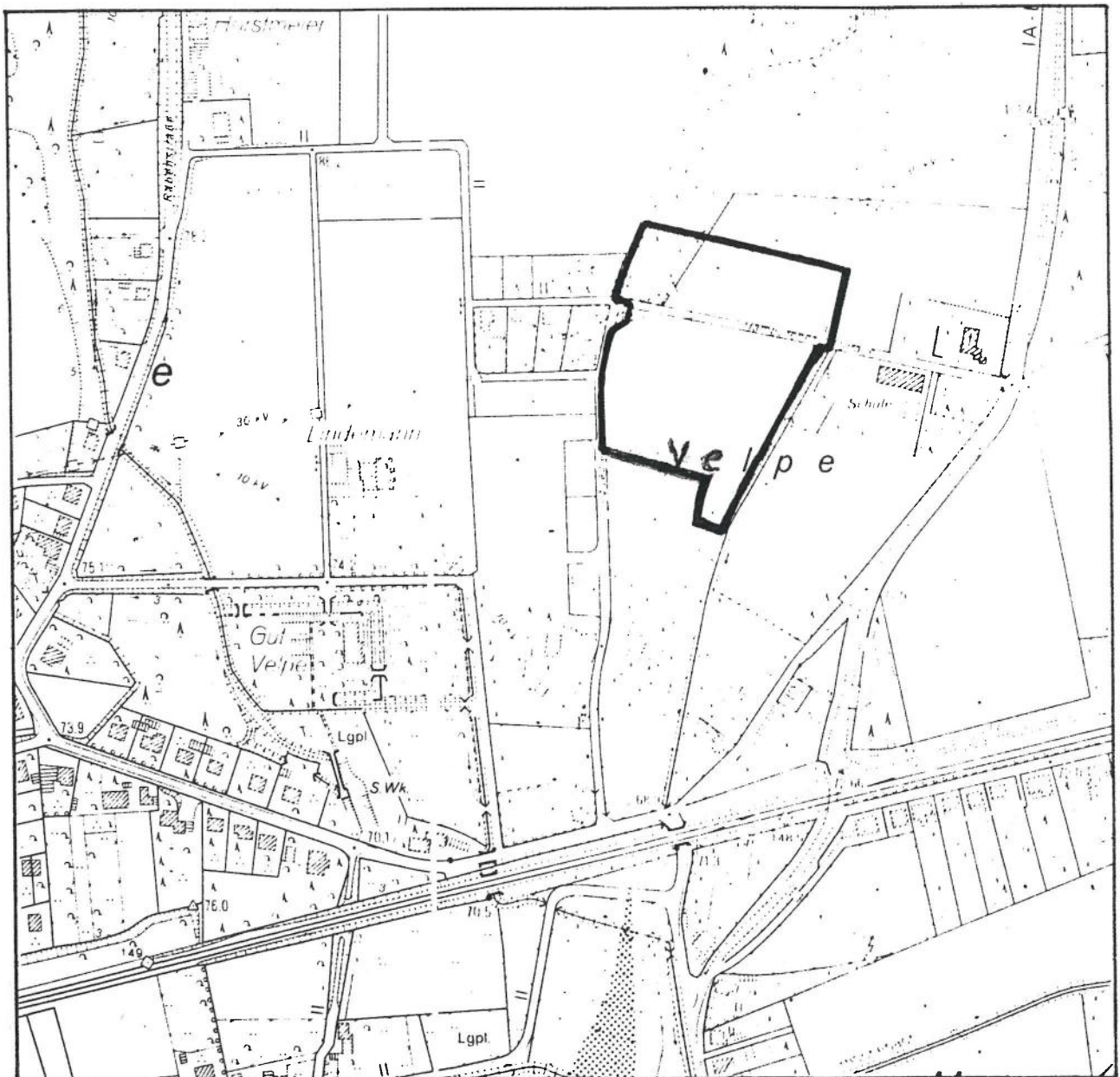
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 55 "Hambürener Straße" der Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 22.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.55 "Hambürener Straße" beschlossen.

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



ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt Zentrales Münsterland“ ist der Planbereich als Agrarbereich dargestellt.

Dies entspricht ebenfalls den Darstellungen in Entwurf zum neuen Gebietsentwicklungsplan für den derzeit das Verfahren durchgeführt wird

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken sowie der dringenden Forderung nach Bereitstellung von Wohnraum nachkommen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle bauliche Abrundung. Der Planbereich wird derzeit vorwiegend ackerbaulich genutzt.

Die Baugrundstücke innerhalb des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr.53 „Tecklenburger Straße“ sind bereits bebaut, so daß nunmehr die Notwendigkeit besteht, die für die weitere Deckung des Bedarfes für die im Ortsteil Velpo ansässige Bevölkerung erforderlichen Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Der Planbereich wird über die Hambüener Straße im Norden und den Velper Esch im Westen erschlossen. Ausgehend vom Velper Esch wird eine Planstraße in das Innere des Planbereiches geführt mit Anbindung an die Straße Hollesch. Die Straße Hollesch ist über eine neugestaltete Anbindung mit der überörtlichen Verkehrsstraße der L 584/ Tecklenburger Straße verbunden.

Der Planbereich wird insgesamt als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und der Firsthöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben ab 35 % und mehr zulässig. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Vorgaben sind auch dann maßgebend, wenn von der Möglichkeit, die festgesetzte Geschosßzahl um ein Vollgeschoß zu überschreiten, Gebrauch gemacht wird.

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.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung 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.m. Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Hinsichtlich der Garagen, Nebengebäude und Stellplätze sind Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen festgelegt worden um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Diesem Ziel dient ebenso die Einschränkung von Zu- und Ausfahrten sowie die Vorgabe zur Bepflanzung v.g. Anlagen.

Mit der Festsetzung "Stellung baulicher 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.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 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 Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei 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 i. S. d. § 8 Abs. 9 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 Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit maximal eingeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, wird den Bauherren empfohlen, das Dachflächenwasser als Brauchwasser zu verwenden.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen Verlust an Lebensraum. Da die Bauflächen ausschließlich auf landwirtschaftlichen Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen.

Der nördliche Teil des Bebauungsplangebietes liegt innerhalb des Landschaftsplanes II „Schafbergplatte“.

Der Landschaftsplan enthält für die betroffenen Flächen keine Festsetzungen, jedoch die Darstellung des Entwicklungszieles Nr. 1.2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Dieses Entwicklungsziel wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Festsetzung entsprechender Eingrünungsmaßnahmen beachtet.

Darüber hinaus wird auf § 29 Abs. 4 des Landschaftsgesetzes verwiesen. Danach treten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen mit deren Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bebauungsplan nicht widersprochen hat.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Durch die eingeschossigen Gebäude wird ein optisch ansprechender Übergang zur angrenzend vorhandenen Bebauung sowie im Übergang zur freien Landschaft gesichert.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff

unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nachdem "unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.92).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Um die mit der Bebauung dieses Bereiches einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren, werden die Grundflächenzahlen, mit denen die max. zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,4) auf einen Wert von 0,3 beschränkt.

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Neben den vorstehenden Vorgaben zur Vermeidung/Verminderung des Eingriffs sind zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Anlage einer Streuobstwiese nördlich der Hambürener Straße
- Pflanzgebote entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen auf den Baugrundstücken
- Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen innerhalb der Erschließungsstraßen

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Bilanzierung des Eingriffs

Der Planbereich wird weitgehend von Ackerflächen genutzt. Die Hanglage nördlich der Hambürener Straße verursacht einen ungeordneten Oberflächenwasserabfluß oberhalb der Gewässerparzelle 62. In Bereich der bebauten Parzellen Nr. 178 und 214 ist das Gewässer verrohrt. Entlang des offenen Gewässers fehlen gewässerbeschattende Gehölze. Auf dem bebauten Flurstück Nr. 48, nördlich der Hambürener Straße befindet sich im oberen Grundstücksbereich eine Obstwiese mit Schafhaltung (alte Obstbäume). Der Gartenbereich ist von geschnittenen Weißdornhecken an der Nord-, West- und Südseite eingefriedet.

Einen Überblick über die beanspruchten Flächen gibt die Tabelle 1. Die Bestimmung der Wertfaktoren erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Bewertungsmodell. Die durch den Eingriff betroffene Fläche wird mit dem jeweiligen Wertfaktor multipliziert und ergibt den Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE).

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor Bestand	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Flächen	0	0,13	0
Ackerflächen	0,7	2,44	1,708
bebautes Grundstück, Flurstück 48 nebst Obstbäumen	1,5	0,12	0,18
Gartenfläche mit Zier- und Laubgehölzen	1,0	0,11	0,11
Gesamtfläche Bestand		2,80	1,998

Tabelle 2: Eingriffsflächenwert Planung
Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Flächen ohne Straßenbegleitgrün, ohne Baumpflanzung geplant	0	0,30	0
Straßenbegleitgrün einschl. Baumpflanzung geplant, 10 % der Verkehrsfläche	1,0	0,03	0,03
Anpflanzungen geplant entlang der nördlichen + südlichen Plangebietsgrenzen	1,1	0,082	0,091
Streuobstwiese	1,5	0,189	0,284
bebaute Fläche bei Ausnutzung der Grundflächenzahl 0,3 Gebäudeanteil	0	0,60	0
Zuwegungen; versickerungsfähige Beläge	0,2	0,05	0,01
Hausgarten mit Zier- u. Laubgehölzen, Obstbäumen	1,0	1,503	1,503
Unterhaltungs/Entwicklungstreifen entlang des Gewässers	1,2	0,046	0,056
Summe		2,80	1,974

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,024 (Eingriffsflächenwert als Werteinheit).

Bei dieser Bilanzierung ist zu berücksichtigen, daß die ausgesprochene Empfehlung, das Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke zu verwenden, nicht in die Ermittlung eingeflossen ist. Aufgrund des gestiegenen Umweltbewußtseins ist davon auszugehen, daß rd. 30 % die Empfehlung in die Realität umsetzen, wodurch das errechnete Kompensationsdefizit als ausgeglichen angesehen wird.

Der durch die Anlage der Verkehrsflächen verursachte Eingriff wird voll über die im Plan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgeglichen. Darüber hinaus verbleibt rd. 50 % v.g. Fläche, die als Ausgleichsfläche allen Bauflächen innerhalb des Planbereiches zugeordnet wird.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist ein Gewässer vorhanden, welches im letzten nördlichen Abschnitt, westlich der Flurstücke Nr. 178 und 214 verrohrt ist. Entlang des offenen Gewässers wird ein 5 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft zum Zwecke der Unterhaltung und Entwicklung festgesetzt. Veränderungen am Gewässer sind im Zuge dieser Bebauungsplanung nicht vorgesehen.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 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. Feuerwehrezufahrten 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 gemäß § 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 Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBI. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Westerkappeln und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Kosten und Finanzierung

Die für die Erschließung des Planbereiches (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) entstehenden Kosten werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde Westerkappeln eingestellt.

Aufgestellt im Juli 1995

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



Gemeinde Westerkappeln

Gemeindedirektor

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 "Hambürener Straße" in der Zeit vom 28.08.1995 bis einschließlich 28.09.1995 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegt hat.

Westerkappeln, 23.02.1996

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Wermeyer