

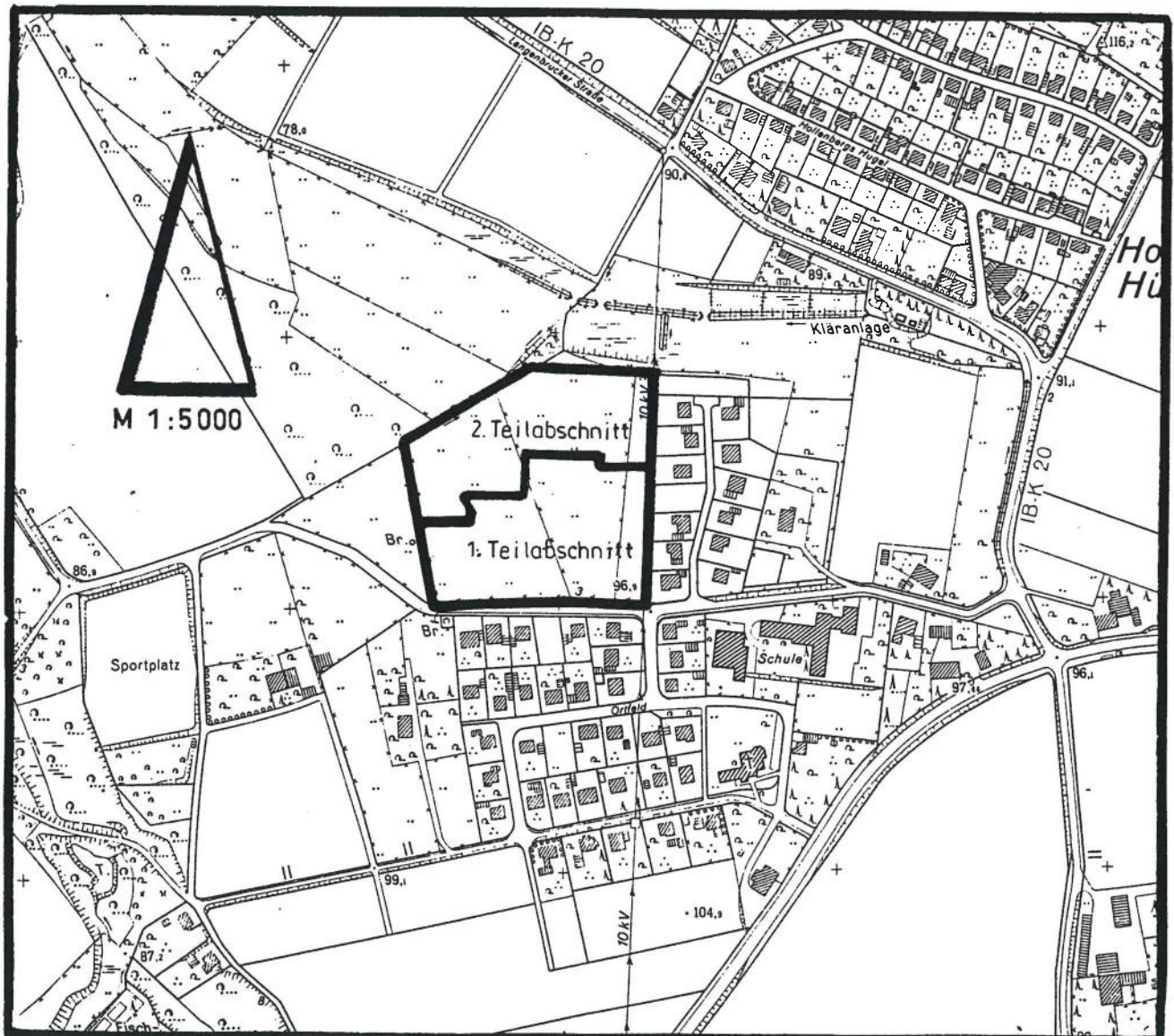
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 56 "Ortfeld III. 2. Teilabschnitt" der Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 10.03.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.56 "Ortfeld III. 2. 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 „Teilabschnitt Zentrales Münsterland“ ist der Planbereich als Agrarbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (14. Änderung) 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.

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln. Der Planbereich Ortfeld war seinerzeit in 2 Teilbereiche aufgeteilt worden, um eine abschnittsweise Verwirklichung sicherzustellen. Da die Baugrundstücke innerhalb des 1. Teilabschnittes bereits alle vergeben sind, besteht nunmehr die Notwendigkeit, die für die weitere Deckung des Bedarfes für die im Ortsteil Ortfeld ansässige Bevölkerung erforderlichen Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Der bisher landwirtschaftlich genutzte 2. Teilbereich wird bereits heute von den für den 1. Teilbereich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen (z.B. Kanalisation) geprägt.

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 südlich und östlich angrenzende Bebauung 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 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.

Die Erschließung des 2. Teilabschnittes erfolgt durch Verlängerung der innerhalb des 1. Teilabschnittes vorhandenen Wegeflächen. Im nordöstlichen Bereich ist eine fußläufige Verbindung geplant.

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.

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen und 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 direkt an den Erschließungswegen 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.

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. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Durch die max. 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 und der Gehölzbestand mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Neben den vorstehenden Vorgaben zur Verminderung des Eingriffs sind zum Ausgleich bzw. als Ersatz der verbleibenden Eingriffe folgende Maßnahmen vorgesehen.

- Anlage einer Streuobstwiese nördlich, direkt im Anschluß an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Pflanzgebote entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Plangebietsgrenze
- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen 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 bisher landwirtschaftlich genutzte Bereich wird bereits heute von den für den 1. Teilbereich erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geprägt. Der vorhandene Gehölzbestand beschränkt sich auf gewässerbegleitende Weidengebüsche am West- und Nordwestrand des Plangebietes. Das Gewässer 3521 wird von Erlen, Zitterpappeln, Hasel, Ohrweide, Holunder, Eiche, Brombeere, Vogelbeere und Jelängerjelieber an der südlichen Böschung begleitet.

Die Weidengebüsche am westlichen Rand des Plangebietes stehen beiderseits des vorhandenen Grabenverlaufes und werden von Vogelbeeren, Erlen, Zitterpappeln und Brombeeren bereichert.

Das ursprünglich innerhalb des Plangebietes von Süd- nach Nord verlaufende Gewässer 3521 des Unterhaltungsverbandes Mettinger Aa ist lt. Genehmigung gem. § 31 WHG aufgehoben worden. Als Ausgleich für v.g. Gewässeraufhebung ist nördlich des Plangebietes eine rd. 2350 qm große Fläche umgestaltet und im Kreuzungsbereich der Gewässer 3521 und 3520 eine Umflut angelegt worden. Innerhalb der geschaffenen Retentionsräume sollen sich im Laufe der Jahre wertvolle Biotoptypen entwickeln.

Zwischen v.g. Fläche und der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine rd. 600 qm große Fläche (Eigentum der Gemeinde Westerkappeln) verblieben, auf der im Zuge des erforderlichen Ausgleichs / Ersatzmaßnahmen für den 2. Teilbereich eine Streuobstwiese angelegt werden soll. Zur Verdeutlichung sind sowohl das Feuchtbiotop als auch die geplante Streuobstwiese auf der Kartengrundlage des Bebauungsplanes mitdargestellt.

Einen Überblick über die beanspruchten Flächen gibt die Tabelle 1. Für die Bestimmung der Wertfaktoren wird das Osnabrücker Bewertungsmodell zugrunde gelegt. 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
Gewässer	--	0,014	--
Acker	0,5	1,241	0,621
Gehölzbestand	1,0	0,015	0,015
Gesamtfläche Bestand		1,27	0,636

Tabelle 2: Eingriffsflächenwert Planung
Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Flächen ohne Straßenbegleitgrün, ohne Baumpflanzung geplant	0	0,082	0
Straßenbegleitgrün einschl. Baumpflanzung geplant	1,0	0,008	0,008
Anpflanzungen geplant entlang der Plangebietsgrenzen	1,0	0,057	0,057
Streuobstwiese außerhalb des Geltungsbereiches	1,2 x 0,06 ha		0,072
bebaute Fläche bei Aus- nutzung der Grundflächenzahl 0,3 Gebäudeanteil	0	0,337	0
Anpflanzen von Obstbäumen je 250 qm Grundstück = 10.750 qm / 250 qm = 43 Obstbäume 4 qm je Obstbaum =	1,2	0,0170	0,021
Hausgarten mit Zier- u. Laubgehölzen	0,7	0,70	0,49
Gewässer	--	0,014	--
Gehölzbestand	1,0	0,015	0,015
Unterhaltungs/Entwicklungs- streifen entlang des Gewässers	0,8	0,04	0,032
Summe		1,27 (ha)	0,695 (WE)

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 0,059 (Eingriffsflächenwert als Werteinheit).

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.

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. Feuerwehruzufahrten 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.

Das ursprünglich innerhalb des Plangebietes von Süd- nach Nord verlaufende Gewässer 3521 des Unterhaltungsverbandes Mettinger Aa ist lt. Genehmigung gem. § 31 WHG aufgehoben worden. Als Ausgleich für v.g. Gewässeraufhebung ist nördlich des Plangebietes eine rd. 2350 qm große Fläche umgestaltet und im Kreuzungsbereich der Gewässer 3521 und 3520 eine Umflut angelegt worden.

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 (SMBl. 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).

Flächenbilanz

Größe des Planbereiches	ca. 1,27 ha		
davon sind:			
Verkehrsflächen	ca. 0,09 ha	=	7,1 %
allgemeines Wohngebiet	ca. 1,126 ha	=	88,7 %
Gewässer einschl. Unterhaltungs/ Entwicklungstreifen	ca. 0,054 ha	=	4,2 %
gesamt:	ca. 1,27 ha	=	100 %

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln befinden.

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 , Dezember 1994

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



Gemeinde Westerkappeln

Gemeindedirektor

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 56 "Ortfeld III - 2. Teilabschnitt" in der Zeit vom 06.02.1995 bis einschließlich 06.03.1995 bei der Gemeindeverwaltung Westerkappeln öffentlich ausgelegen hat.

Westerkappeln, 18.04.1995

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor

Wernmeyer