

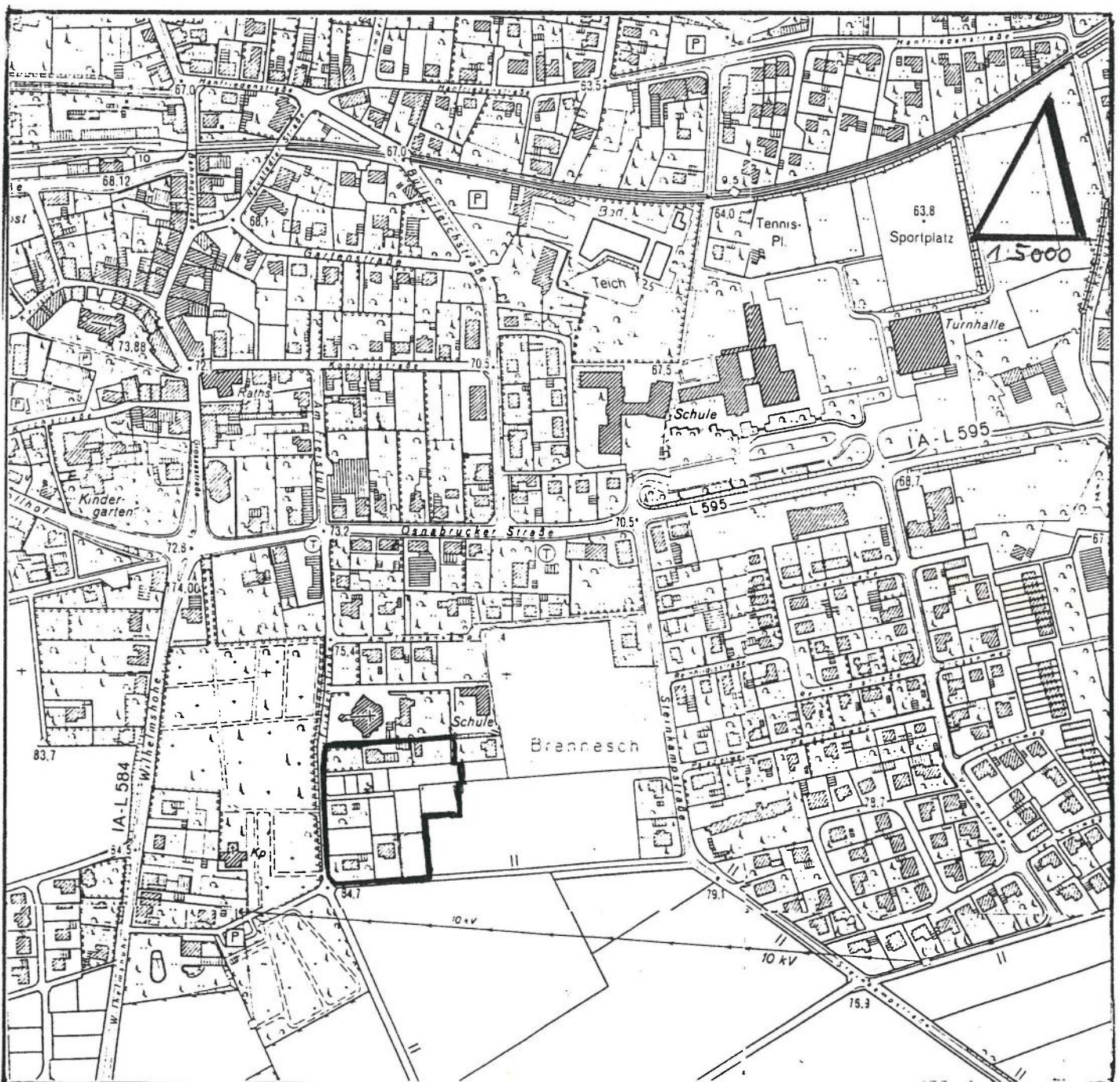
Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 61 "Friedensstraße" der Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 10.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Friedensstraße" beschlossen.

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



Einordnung in übergeordnete Planungen

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

Dies entspricht ebenfalls den Darstellungen im 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 mit Ausnahme der bebauten Grundstücke ackerbaulich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über den südlich angrenzenden vorhandenen Wirtschaftsweg sowie über einen vorhandenen Weg, der als Planstraße bezeichnet wird und westlich in die Friedensstraße einmündet. Diese Planstraße wird im Osten geringfügig verlängert und erhält einen nach Norden führenden kurzen Stich. In Verlängerung wird ein Rad- und Fußweg bis an die östliche Plangebietsgrenze geführt und trifft hier auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes für die östlich angrenzend geplante Bebauung auf einen Wendepunkt. Das Flurstück 714 ist über ein grundbuchlich abgesichertes Wege- und Leitungsrecht erschlossen. Die Lage des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu diesem Grundstück wird durch Aufnahme in den Bebauungsplan verdeutlicht.

Der Planbereich wird insgesamt als allgemeines Wohngebiet mit einer ein- bzw. zweigeschossigen, offenen Bauweise in Anlehnung an die Umgebungsbebauung festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Traufhöhenbegrenzung soll dafür sorgen, daß die innerhalb des mit WA* zu errichtenden Gebäude optisch den Eindruck des sogenannten eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoß vermitteln. Lediglich im westlichen Bereich ist entsprechend dem Bestand eine herkömmlich zweigeschossige Bebauung möglich.

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 Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben nur mit einer Dachneigung von 35 % 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.

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.

Aufgrund der peripheren Lage des Planbereiches sind Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Planbereiches nicht zulässig. Dieser Ausschluß ist erforderlich, um insbesondere die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Ortskernes zu stärken.

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 zweigeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

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.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten, zumal die geplante Bebauung lediglich eine Abrundung der vorhandenen Bebauung darstellt.

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.

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe ist das Anpflanzen von hochstämmigen Obst- oder Laubbäumen auf den Baugrundstücken und das Anpflanzen von Laubbäumen auf Stellplätzen vorgesehen.

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

Bilanzierung des Eingriffs

Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Der Planbereich Nr. 61 "Friedensstraße" liegt am südlichen Rand von Westerkappeln und wird von vorhandenen ein- bzw. zweigeschossigen Wohnhäusern geprägt. Die verbleibenden Freiflächen werden derzeit ackerbaulich genutzt.

Die privaten Nutz- und Ziergärten weisen keinen nennenswerten Altbaumbestand auf.

Die Ackerflächen weisen keine ausgeprägten Randstreifen auf.

Naturräumliche Situation

Als Bodentyp herrscht der graubraune Plaggenesch, stellenweise schwarzgrauer Plaggenesch (anthropogene Böden), vor aus humosem, sandigen Bodenmaterial, überwiegend über podsolierten

Böden aus Flugsand (Holozän, Pleistozän), Nachschüttsand, Sand der Niederterrasse oder sandigen Gehängebildungen.

Die natürliche Waldgesellschaft stellt hier der Eichen-Hainbuchenwald mit Übergängen zum Flattergras-Buchenwald dar.

Bewertung

In Anlehnung an das Osnabrücker Modell wird der Planungsraum bewertet. Dabei ist wegen der Lage im Siedlungsbereich, der zu allen Seiten vorhandenen Erschließung und des Fehlens von vegetationskundlichen Besonderheiten von einem weniger empfindlichen Landschaftsraum der Kategorie 2 mit Wertfaktoren 0,6 - 1,5 WE/ha auszugehen.

Ziel der Berechnung ist, den derzeitigen ökologischen Wert der vom Eingriff betroffenen Fläche zu ermitteln. Der Wertfaktor des jeweiligen Biotops wird mit der beanspruchten Fläche multipliziert, und man erhält den Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE).

Die folgende Tabelle zeigt die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen, ihre Größe mit Wertfaktor und Werteinheit.

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächen- größe	Werteinheit (WE)
versiegelte Flächen; Straßen, Gebäude	0	0,27	0
Acker (zur Zeit der Kartierung Getreide- anbau) intensiv genutzt, keine ausge- prägten Ackerrandbereiche, kuppenartige Geländeausformung	0,8	0,386	0,309
private Nutz- und Ziergärten	1,0	0,47	0,47
Gesamtfläche Bestand		1,126	0,779

Tabelle 2: Eingriffsflächenwert Planung

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Verkehrsflächen	0	0,057	0
bebaute Fläche	0	0,374	0
Hausgarten mit Zier- u. Laubgehölzen, Obstbäumen	1,0	0,695	0,695
Summe		1,126	0,695

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,084 (Eingriffsflächenwert als Werteinheit). Wie sich aus der Eingriffsbilanzierung ergibt, werden die zu erwartenden Eingriffe zu rd. 89,2 % innerhalb des Planbereiches ausgeglichen.

Die Gemeinde Westerkappeln hat sich bemüht, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Insbesondere wurden alle Möglichkeiten zur Eingriffsvermeidung sowie zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Plangebietes genutzt. Ein vollständiger Ausgleich ist jedoch nicht möglich, da keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen. Der Planbereich wird über weitestgehend vorhandene Wegeflächen erschlossen.

Eine Anpflanzung entlang der südlichen Plangebietsgrenze hätte zur Folge, daß die hier vorhandene Erschließung nicht genutzt werden kann und somit anderweitig eine zusätzliche Fläche zum Zwecke der Erschließung, ausgehend von der im Norden als Planstraße bezeichneten Straße anzulegen wäre. Dies hätte letztendlich einen höheren Versiegelungsanteil zur Folge.

Östlich im Anschluß an diesen vorliegenden Bebauungsplan soll die Siedlungstätigkeit mittelfristig fortgesetzt werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, daß der erforderliche Bauflächenbedarf in unmittelbarer Nähe zum Ortskern gedeckt wird, ohne daß ein weiteres Vordringen in freie Landschaftsräume ausgelöst wird.

Da im Rahmen der Bauleitplanung nicht nur die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sondern alle betroffenen Belange, in diesem Fall insbesondere auch die Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung zu berücksichtigen sind (siehe auch Urteil des OVG Münster vom 28.6.1995), ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als vertretbar anzusehen, da die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt wurden. Hinsichtlich des verbleibenden Kompensationsdefizites räumt die Gemeinde Westerkappeln daher den Belangen der wohnungssuchenden Bevölkerung und den sonstigen städtebaulichen Belangen im Rahmen der Abwägung den Vorrang gegenüber den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein. Die Verwirklichung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der jeweiligen Baumaßnahmen.

Ver- und Entsorgung, Gewässer

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

Gewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

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

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.

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 § 44 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.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der innerhalb des Planbereiches anzutreffenden wasserdurchlässigen Böden wird zur Anreicherung des Grundwassers im Bebauungsplan festgesetzt, daß das anfallende Niederschlagswasser zu versickern bzw. als Brauchwasser zu verwenden ist.

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 (SMBl. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

Nordöstlich des Planbereiches ist ein eisenzeitliches Gräberfeld vorhanden. Da sich dieses Gräberfeld trotz zwischengelagerter vorhandener Bebauung auch in den Planbereich Nr. 61 "Friedensstraße" erstrecken kann, wird ein entsprechender Hinweis in der Bebauungsplan aufgenommen.

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 Entdeckungstätte 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 April 1997

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



Gemeinde Westerkappeln
Bürgermeister



Hockenbrink