



GEMEINDE WESTERKAPPELN

KREIS STEINFURT

**BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)
ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 63
„BULLERTEICHGRABEN“
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN**

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 63 „Bullerteichgraben“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen.

Grund für die Planaufstellung ist der Bedarf an Grundstücken für den Bau von Eigenheimen. Es besteht eine überwiegende Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Plangebiet schließt sich im Nordosten von Westerkappeln an bestehende Wohnsiedlungsbereiche an. An der südlichen und an der westlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Bullerteichgraben“. Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Weideland genutzt.

Gemäß § 3 (1) BauGB hat vom bis die frühzeitige Beteiligung der Bürger stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange hatten gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme. Das Abwägungsergebnis zu den eingegangenen Anregungen und Bedenken ist in die Überarbeitung der Planunterlagen eingeflossen, wobei sich die Grundzüge der Planung nicht verändert haben.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Westerkappeln, Flur 91 und umfaßt die Flurstücke 28, 335, 336 und 692 (teilweise).

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln sind für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit seiner 25. Änderung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt. Im Entwurf der 25. Änderung sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche ergänzt und abgerundet und Baugrundstücke für die Errichtung von Eigenheimen bereitgestellt werden.

Die Planungsziele im einzelnen sind:

- Hohe Wohnqualität durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur an einem verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnweg.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die teilweise Realisierung von Doppelhäusern auf Grundstücken < 400 m²
- Vermeidung von Durchgangsverkehr durch eine Erschließung des Plangebiets als Schleife in verkehrsberuhigtem Ausbau.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

Um die im Westen angrenzende Wohnsiedlungsstruktur fortzusetzen, sind für das Plangebiet Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gartenbaubetriebe sind naturgemäß sehr flächenintensiv. Es ist nicht sinnvoll, sie in einem Gebiet, das durch die Erschließungsstraßen kleinflächig gegliedert ist, zuzulassen.

Die Errichtung von Tankstellen ist städtebaulich nicht zu vertreten. Durch den Kfz-Verkehr, den sie mit sich bringen, erhöhen sie nicht nur die Verkehrsgefährdung, sondern belasten auch zusätzlich die Umwelt. Außerdem zerstören Tankstellen der heutigen Generation mit ihrem Flächenbedarf und großflächigen Werbeanlagen den Charakter eines Wohnsiedlungsgebiets.

Durch die überwiegende Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise wird der Nachfrage nach freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Rechnung getragen.

Um den Charakter einer Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, sind überwiegend nur maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig (= WA-1-Gebiet). Innerhalb der Erschließungsschleife ist – entsprechend der Nachfragen – eine leichte Verdichtung z. B. in Form eines Mehrfamilienhauses oder von Reihenhäusern vorgesehen.

Um eine leicht verdichtete Eigenheimbebauung, z. B. in Form von Doppelhäusern, auf Grundstücken < 400 m² zu ermöglichen, ist die Grundflächenzahl GRZ gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Um die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist im WA-1-Gebiet eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 9 (4) BauNVO nur um max. 30 % zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf die zulässige Geschossigkeit abgestimmt.

Die überbaubaren Flächen mit einer Bautiefe von überwiegend 20 m gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück.

Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so daß eine großzügige Durchgrünung des Siedlungsgebiets erreicht wird.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unproportional aus dem Gelände und dem Siedlungsbild hervorheben, ist die maximale Höhe des „fertigen Fußbodens des Erdgeschosses“ mit 0,50 m über anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW**

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 86 BauONW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluß haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, und sind so gewählt, daß den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil der geplante Wohnsiedlungsbereich am Siedlungsrand von Westerkappeln liegt und der Fernsicht ausgesetzt ist.

Die Festsetzung von Walm- und/oder Satteldächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in bezug auf die traditionell typische Dachform der Region.

Die Dachneigung ist mit 38 – 45 Grad entsprechend der in Westerkappeln überwiegend vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den v. g. Gründen der Abstand zum Ortgang von Dachaufbauten und -einschnitten auf mind. 1,50 m eingeschränkt.

Im gesamten Plangebiet ist die Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen hinsichtlich des Materials und der Farbe einheitlich zu gestalten. Mit dieser Festsetzung wird vermieden, daß das Siedlungsbild durch unterschiedliche Gestaltungselemente an einer baulichen Einheit negativ beeinflusst wird. Garagen und Nebenanlagen sind von den Festsetzungen über die Dachform und Dachneigung nicht betroffen, da sie das Ortsbild städtebaulich nur unwesentlich beeinflussen.

Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks bei geneigten Dächern) ist mit 3,50 m festgesetzt, um zu verhindern, daß einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die benachbarte Bebauung ragen und sich somit aus dem Gesamtbild des Siedlungsgebiets störend hervorheben. Die Traufhöhe ist auf $\frac{3}{4}$ der Trauflänge festgesetzt, um die Hauptdachflächen zu betonen, jedoch Varianten bei der Gestaltung und Funktion der Dachgeschosse, z. B. Dachterrassen, zu ermöglichen.

Damit das Straßenbild des Baugebiets nicht durch zusätzlich versiegelte Flächen negativ beeinflusst wird, und um die Durchgrünung zu fördern, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudefront, verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, als Vorgärten festgesetzt.

Damit das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums überwiegend durch die Gebäude geprägt wird und ein optisch großzügiger, flächiger Eindruck entsteht, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Erschließungsstraßen nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken mit einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.

Um eine eindeutige optische Gliederung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen zu erzielen und um negative räumliche Wirkungen (Einengungen der öffentlichen Verkehrsräume) zu vermeiden, müssen Stellplätze und Garagen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Eine gärtnerische Gestaltung dieser Grundstücksstreifen fördert die Durchgrünung und grenzt öffentliche und private Freiflächen deutlich voneinander ab (z. B. durch die Anpflanzung von Hecken).

7. ERSCHLIESSUNG

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über einen von der Straße „Am Königsteich“ abzweigenden Wohnweg (als Schleife) erschlossen. Um sich langfristig die Möglichkeit offenzuhalten, das Wohngebiet nach Osten zu erweitern, ist eine entsprechende Straßenfläche an der nordöstlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

Es ist vorgesehen, die Planstraße als verkehrsberuhigten Wohnweg ohne Trennung von Fahrbahn/Geh- und Radweg mit einer Straßenbreite von 5,50 m bzw. 6,00 m auszubauen. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße wird eine hohe Wohnqualität erzielt.

Die im Einmündungsbereich Planstraße A / „Am Königsteich“ festgesetzten Sichtdreiecke entsprechen den „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ (EAE).

Der im Norden des Plangebiets festgesetzte Fuß- und Radweg trägt zu einer Durchlässigkeit und Vernetzung des Plangebiets und damit zu einer hohen Wohnqualität bei. Darüber hinaus dient dieser Fuß- und Radweg als Notfahrweg z. B. für Lösch- und Rettungsfahrzeuge.

7.2 Technische Erschließung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen angeschlossen. Dies gilt für die Versorgung mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationsleitungen sowie für die Abwasserentsorgung. Das anfallende Abwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der örtlichen Kläranlage zugeführt.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein entsprechendes Zulüftungssystem gedrosselt in den „Bullerteichgraben“ eingeleitet.

Um die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen, hat die Gemeinde Westerkappeln ein Bodengutachten erstellen lassen. Diese Untersuchung hat ergeben, daß "das Gelände für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch bei einer evtl. Aufhöhung des Geländes bis z. B. auf Straßenniveau kaum geeignet ist, da ein Aufstauen des Oberflächenwassers aufgrund des gering durchlässigen Bodens (steifer Schluff) nicht zuverlässig verhindert werden kann."

An der südwestlichen bzw. westlichen Grenze des Plangebiets verläuft der „Bullerteichgraben“, nördlich an das Plangebiet angrenzend (im Straßenraum der „Sandstraße“) ein weiteres Gewässer. Zum Schutz und für die Unterhaltung dieser Gewässer sind im Plangebiet 3- bzw. 5m breite „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt, die von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten sind.

Die Hausmüllentsorgung ist durch die Gemeinde Westerkappeln als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Plangebietsfläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Durch diesen Eingriff werden Veränderungen der Gestaltung und Nutzung der Plangebietsfläche vorgenommen. Dies bewirkt eine nachhaltige Veränderung des Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung im Wirkungsgefüge der derzeit vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt und zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Um diese Eingriffe zu minimieren und auszugleichen, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung der versiegelbaren Flächen durch einen verkehrsberuhigten Ausbau des Wohnweges
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Reduzierung der versiegelbaren Flächen durch Einschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern).
- Vorgartenfestsetzung
- Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen (= ca. 40 Laubbäume)
- Anlage des erforderlichen Kinderspielplatzes innerhalb einer Grünanlage

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet worden, der der Begründung als Anlage beigelegt ist. Danach "werden die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften", "Grundwasser", "Klima / Luft" und "Landschaftsbild" (gem. Landschaftsgesetz) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt. Lediglich für die Beeinträchtigung des Schutzgutes 'Boden' verbleibt in der Bilanzierung ein Defizit, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde stellt die Gemeinde Westerkappeln für die Durchführung externer Ausgleichsmaßnahmen eine 1700 m² große Teilfläche des Flurstücks 1, Flur 71 in der Gemarkung Westerkappeln zur Verfügung (siehe Anlage). Es ist beabsichtigt, diese Fläche insgesamt als Ausgleichsfläche (auch für andere Bauleitplanverfahren) zu nutzen. Vorgesehen ist eine Extensivierung bisher intensiv genutzter Ackerflächen. Da diese Fläche an das Naturschutzgebiet „Düsterdieker Niederung“ angrenzt, ist sie für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen sehr gut geeignet. Einzelheiten dazu sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigelegt ist.

9. ALTLASTEN

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Westerkappeln befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

10. KINDERSPIELPLATZFLÄCHE

Ermittlung nach den Hinweisen für die Planung von Spielflächen des Innenministers NW:

Plangebietsgröße: 1,76 ha
Einwohner geplant: ca. 120 EW

EW/ha $\frac{120}{1,76}$: 68 EW/ha

Bei einer Nettoeinwohnerdichte von weniger als 160 EW/ha sind 2,4 m² Spielplatzfläche pro Einwohner erforderlich:

- Erforderlich sind für das Plangebiet (120 x 2,4) : 288 m²
- Festgesetzt: 700 m²

Weitere Spielmöglichkeiten für Kinder ergeben sich innerhalb des verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnweges.

11. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

11.1 Bruttobauland (Fläche des Plangebiets)	100 %	ca. 1,76 ha
11.2 Öffentliche Verkehrsfläche davon:	10 %	ca. 0,18 ha
11.2.1 Planstraße	ca. 0,17 ha	
11.2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,01 ha	
11.3 Grünflächen davon:	11 %	ca. 0,20 ha
11.3.1 Grünanlage	ca. 0,13 ha	
11.3.2 Kinderspielplatz	ca. 0,07 ha	
11.4 Wasserflächen	5 %	ca. 0,08 ha
11.5 Nettobauland (WA-Gebiet)	74 %	ca. 1,30 ha

12. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Das Plangebiet ist nicht erschlossen. Die Kosten für den geplanten Ausbau der Erschließungsmaßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb	111.500,--	DM
Straßenausbau	520.400,--	DM
Ausbau Fuß- und Radweg		DM
Kanalisation	275.000,--	DM
Strom, Gas, Wasser		DM
Anlage Kinderspielplatz	35.000,--	DM
Anlage der Grünanlagen	69.640,--	DM
insgesamt	<u>764.040,--</u>	<u>DM</u>

Die von der Gemeinde Westerkappeln zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1999-2001 vorgesehen.

Osnabrück, 05.05.1999 Des/Vo

Plan Nr. 9750/12

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTUR . STÄDTEBAU . ORTS- U. UMWELTPLANUNG
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 b 4 9 0 7 8 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Bullerteichgraben“ hat vom gem. § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluß vom 04.05.99 zugrundegelegt.

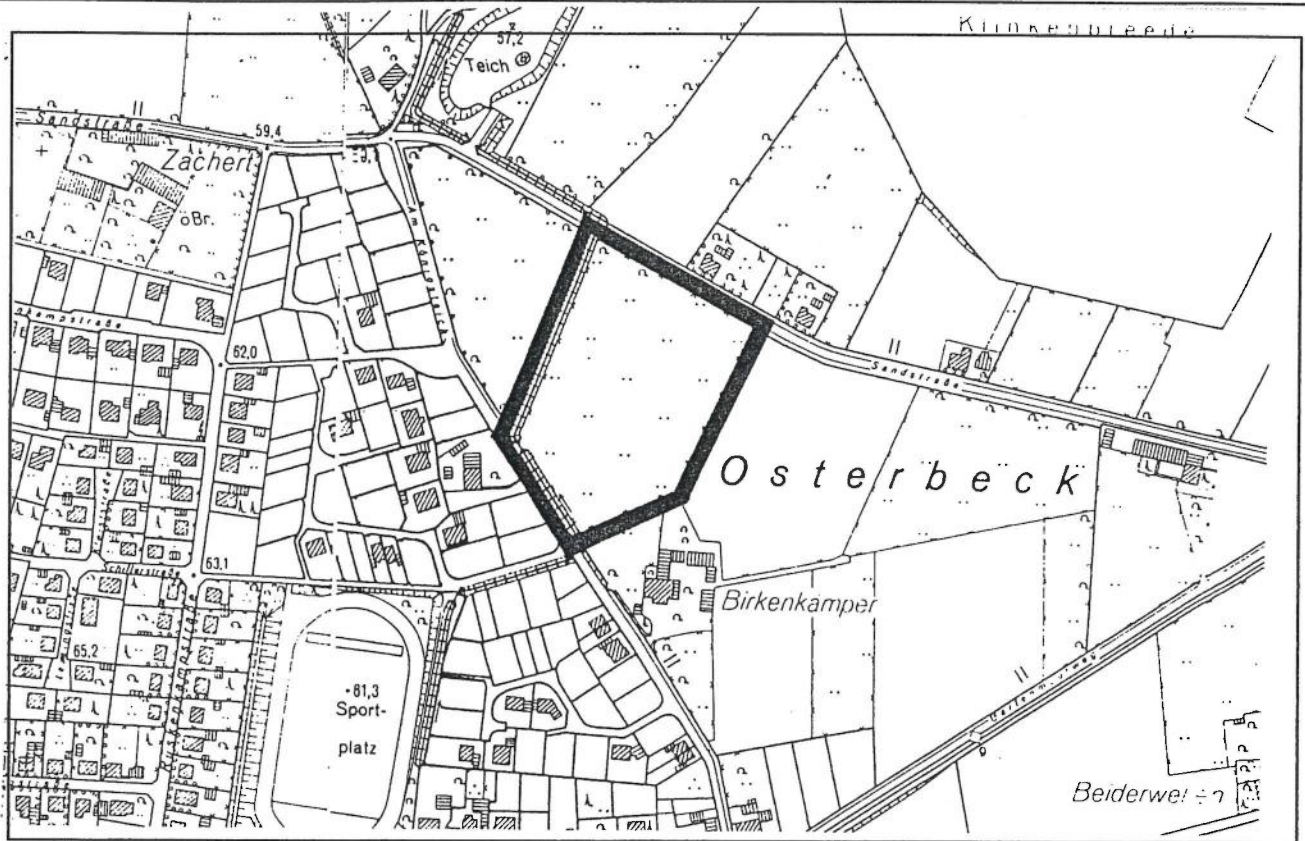
12.05.1999
Westerkappeln,

Hockenbrink
.....
(Bürgermeister)

BESTAND + WERTUNG

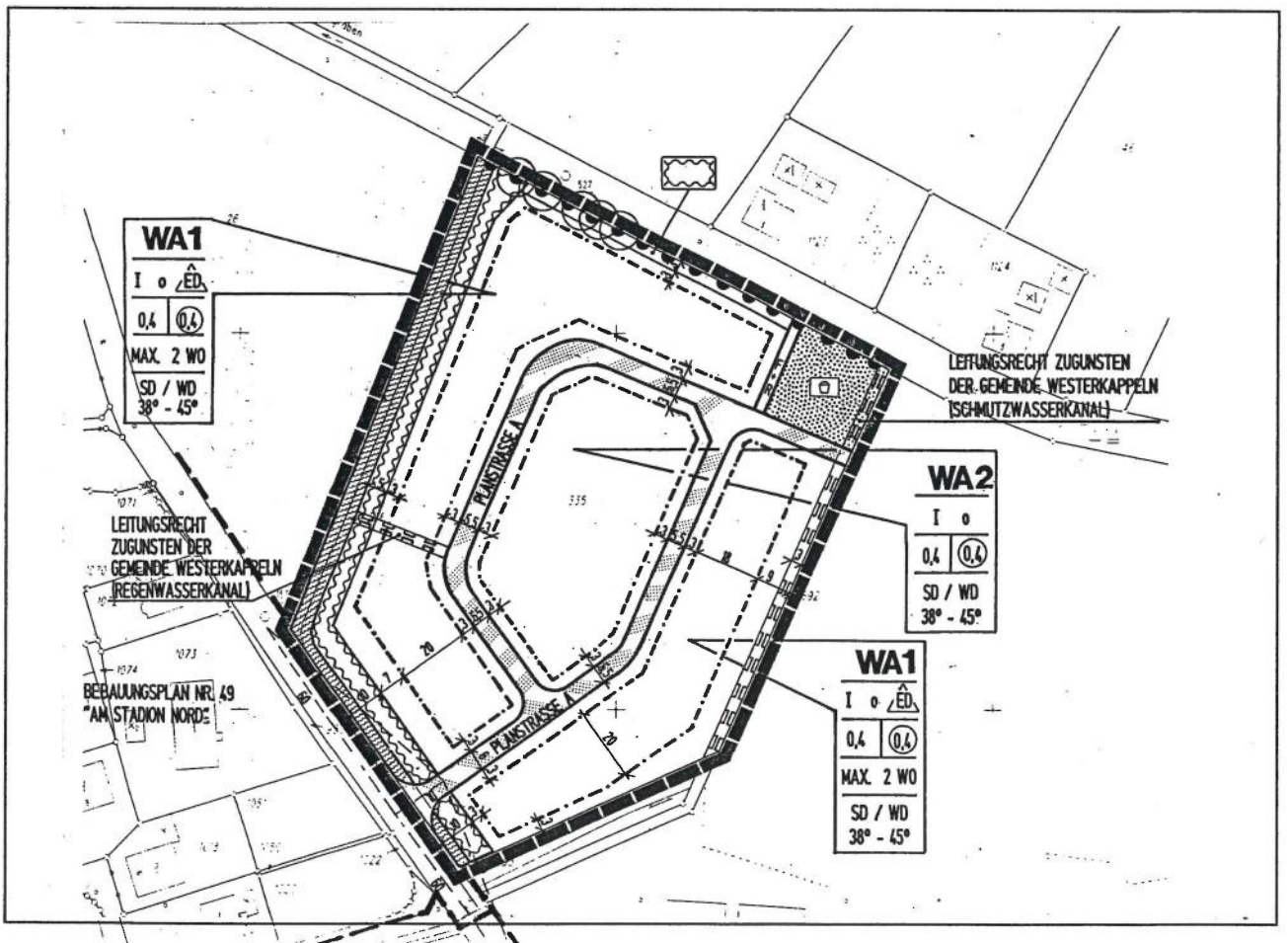
Betr:	Bebauungsplan Nr. 63 'Bullerteichgraben'
Auftraggeber:	Gemeinde Westerkappeln

Verfasser:
Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Freese 31860 Hämelschenburg, Steiniger Weg 6, Tel: 05155/7530, Fax: 05155/8087 eMail: Klaus.Freese@T-Online.de Ausdruck vom: 18.02.99



Übersichtsplan

M 1:5000



Bebauungsplan

M 1:2000

Veranlassung

Um der Nachfrage nach Wohnbauland am nördlichen Ortsrand nachkommen zu können, beschloß die Gemeinde Westerkappeln im Jahre 1998, für die Fläche 'Bullerteichgraben' einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Sie beauftragte das Planungsbüro Garthaus, Osnabrück, mit den erforderlichen städteplanerischen Leistungen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange forderte das Planungsamt des Kreises Steinfurt eine Bewertung des Bestandes und Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Landschaftsgesetzes. Die Gemeinde Westerkappeln beauftragte daher den Landschaftsarchitekten Freese mit den örtlichen Erhebungen und den textlichen Ausführungen zu Eingriff und Kompensation.

Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gebiet ist grundbuchlich wie folgt einzuordnen:

Kreis:	Steinfurt
Gemeinde:	Westerkappeln
Gemarkung:	Westerkappeln
Flur:	91
Flurstück:	28, 335, 336, 692 (teilweise)

Das Planungsgebiet wird, wie aus dem Lageplan ersichtlich, von folgenden Nutzungen umgeben:

im Norden:	Landwirtschaft
im Osten:	Landwirtschaft
im Süden:	Ortslage Westerkappeln mit Wohnbauflächen u. Sportanlage
im Westen:	Neubaugebiet

Das Planungsgebiet wird augenblicklich landwirtschaftlich genutzt.

Anwendung der Eingriffsregelung

Ein Eingriff nach § 8 BNatSchG liegt vor, wenn Gestalt und Nutzung von Grundflächen verändert werden und dadurch eine erhebliche Beeinträchtigung der einzelnen Faktoren des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ausgelöst werden kann.

Zur umfassenden Beurteilung eines Eingriffs und der unvermeidbaren, verbleibenden Beeinträchtigungen ist die Betrachtung aller Schutzgüter des Naturschutzgesetzes erforderlich. Dazu gehören:

- Arten und Lebensgemeinschaften (Biozöten)
- Boden
- Wasser
- Luft (Klima, Lärm, Geruch)
- Landschaftsbild

Biotop-Typen

Im Planungsgebiet sind auf 1,76 ha folgende Biotoptypen vertreten:

- Grünland
- Fließgewässer
- Gebüsche und Einzelbäume

Die Bewertung der Schutzgüter des Landschaftsgesetzes erfolgt nach BREUER (NLÖ) in 3 Wertstufen:

- Wertstufe 1: Bereiche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
(jede Beeinträchtigung ist erheblich)
- Wertstufe 2: Bereiche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
(nur bei langfristigen und wesentlichen Veränderungen eines Schutzgutes ist die Beeinträchtigung erheblich)
- Wertstufe 3: Bereich mit geringer Bedeutung für den Naturschutz
(Beeinträchtigungen sind in der Regel nicht erheblich)

Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter des Landschaftsgesetzes			
Schutzgut	Beschreibung	Bewertung	Wertstufe
Arten und Lebensgemeinschaften	ca. 1,6 ha mesophiles Grünland intensive Nutzung hat die Ansiedlung von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten verhindert.	naturferner, gestörter Biotop von geringer Bedeutung für den Naturschutz,	3
	ca. 0,08 ha strukturarmer Graben	bedingt naturferner Biotoptyp	2
	ca. 0,06 ha jüngere Anpflanzungen entlang der Straße 'Am Königsteich'	junger Biotoptyp mit natürlichen Elementen	2
	ca. 0,02 ha Altbäume (5 Stieleichen)	bedingt naturnahe Biotope	1
Boden	1,6 ha Boden unter Intensiv-Grünland	durch kulturtechnische Maßnahmen stark überprägter Naturboden	2
Wasser	Fließgewässer: unbelastete Wassergüte, jedoch unnatürliche Wasserführung	Oberflächengewässer von besonderer Bedeutung	1
	Grundwasser: intensive Kulturmaßnahmen bergen hohes Risiko der Nitratauswaschung	beeinträchtigte Grundwassersituation	2
Klima/Luft	freie Grünlandfläche, junge Randpflanzung ohne entscheidende, windbremsende Wirkung	wenig beeinträchtigtes Kleinklima	2
Landschaftsbild	Intensiv-Grünland und Fließgewässer ohne eigenen Beitrag zur naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft;	keine positiv raumwirksamen Elemente vorhanden, daher für das Landschaftsbild bereits vor Realisierung der geplanten Vorhaben von geringer Bedeutung.	3
	Großgehölze mit landschaftsästhetisch wertvollem Kronenvolumen	Landschaftselemente von besonderer Bedeutung	1

mögliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	
Schutzgut	Beschreibung
Arten und Lebensgemeinschaften	Einhalten eines ausreichenden Abstandes zu wertvollen Biotopen: 8 m Abstand der Baugrenze zum Fließgewässer im Westen, 17 m Abstand der Baugrenze zum Fließgewässer im Süden Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes (5 alte Stieleichen)
Boden	Auswahl einer Baufläche, die keine übermäßigen Erdmassenbewegungen erfordert: Begrenzung der Bebauung auf Flächen ohne besondere Reliefstruktur d.h. Bebauung der weitgehend ebenen Talaue; Sicherung und Wiederverwendung des anstehenden Oberbodens gemäß § 202 BauGB
Grundwasser	Vermeidung der Einleitung von Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal durch Einleitung aller nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwässer in den offenen Vorfluter; Sammlung von Niederschlagswasser zur Freiflächenbewässerung bzw. Nutzung als Brauchwasser; Einschränkung der Totalversiegelung durch Empfehlung wasserdurchlässiger Decken für Fußwege und Stellplätze.
Klima/Luft	keine Behinderung von Frischluftströmen durch Begrenzung auf 1-geschossige Bebauung
Landschaftsbild	Verzicht auf Inanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit; Bebauung von sterilen Intensivgrünlandflächen in unmittelbarem Anschluß an die vorhandenen Siedlungsflächen; langfristige Sicherung der alten Stieleichen an der Sandstraße durch einen ausreichenden Abstand der Baugrenze und Festsetzung nach § 9(1) Nr. 25b BauGB

Art und Ausmaß der Eingriffsfolgen	
Schutzgut	Beschreibung
Arten und Lebensgemeinschaften	zulässige Überbauung laut Festsetzung im B-Plan-Entwurf: 0,15 ha Verkehrsflächen (1800 m ² abzügl. 4 Straßenbäume je 75 m ² = 300m ²) 0,12 ha WA-Gebiet (0,3 ha x GRZ 0,4) einschl. Nebenanlagen 0,30 ha Wa-Gebiet (1,0 ha x GRZ 0,3) einschl. Nebenanlagen <u>0,57 ha = 5.700 m² potentielle Versiegelung</u> Vernichtung potentieller Lebensräumen für Wirbellose, Mikroorganismen, Kleinsäuger und heimische Pflanzenarten. Da Eingriff auf Biotopfläche von geringer Bedeutung, keine zusätzliche, <u>erhebliche</u> Beeinträchtigung.
Boden	Überbauung von max. 5.700 m ² offener, bisher nur geringfügig beeinträchtigter Bodenflächen; Gestalt und Nutzung von Grundflächen werden verändert = erhebliche Beeinträchtigung = Eingriff
Fließgewässer	keine Beeinträchtigung (8 -17 m Abstand der Baugrenze)
Grundwasser	Überbauung von max. 5.700 m ² bisher offener, jedoch durch intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelasteter Versickerungsflächen. Sofern Versickerung von Dachwässern und sonstiger nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwässer veranlaßt wird, keine zusätzliche, <u>erhebliche</u> Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung.
Klima/Luft	Überbauung von ca. 5.700 m ² offener Verdunstungsflächen: Da relativ geringfügige Versiegelung, keine zusätzliche, erhebliche Beeinträchtigung des Kleinklimas.
Landschaftsbild	Inanspruchnahme und Verbrauch von 1,76 ha landschaftlichen Freiraumes, jedoch in unmittelbarer Anbindung an die im Süden schon vorhandene Bebauung. Da auch nördlich des Planungsgebietes, an der Sandstraße, schon einzelne Wohnbauten stehen, entsteht durch die geplanten Maßnahmen keine zusätzliche, <u>erhebliche</u> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Kompensationsberechnung	
Schutzgut	Beschreibung
Arten und Lebensgemeinschaften	Schaffung neuer Lebensräume für 'Kulturfolger' in Obst- und Blumengärten; Pflanzung von ca. 4 Einzelbäumen an den Verkehrsflächen als Rast- und Brutbiotope (Vernetzungselemente) sowie Pflanzung von ca. 40 Laubbäumen auf den privaten Grundstücken entspr. folgender Festsetzung: je (volle) 250 m ² ein heimischer Laubbaum, Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8-10 cm
Boden	Bei Eingriff auf Böden von allgemeiner Bedeutung Kompensationsbedarf nach BREUER = 1 : 0,3 = potentielle Versiegelung x 0,3 = 5.700 m ² x 0,3 = 1.710 m ² mögliche Kompensationsmaßnahme: Extensivierung einer intensiv genutzter Ackerfläche (Aufwertung um eine Wertstufe nach BREUER)
Grundwasser	Schaffung von Anlagen zur Regenwassersammlung und -Nutzung in den Gärten.
Klima/Luft	keine
Landschaftsbild Ortsbild	harmonische Einbindung der neuen Siedlung durch Eingrünung aller neuen Ortsränder mit Obst- und Ziergehölzen. Pflanzung von Großbäumen im Bereich der Verkehrsflächen und in den Privatgärten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Der Bebauungsplan erstreckt sich auf eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am bisherigen Ortsrand. Es besteht kein unmittelbarer Kontakt zu Flächen, die von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind. Für die einzelnen Schutzgüter des Landschaftsgesetzes ergeben sich durch die geplante Änderung der Flächennutzung in Hinblick auf verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen folgende Perspektiven:

Arten und Lebensgemeinschaften:

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sind für den Naturhaushalt von geringfügiger Bedeutung. Die heimische Pflanzenwelt ist durch jahrzehntelangen Einsatz von Düngern und Herbiziden verdrängt worden. Durch die Neuanlage von Obst-, Gemüse- und Blumengärten sowie Randpflanzungen aus heimischen Gehölzen werden neue Wuchsstandorte für eine vergleichsweise artenreiche Pflanzenwelt geschaffen und die Neubegründung von Lebensräumen für die sog. Kulturfolger unter den Arten der heimischen Tierwelt gefördert.

Nach Abschluß der Bautätigkeit wird daher im Planungsraum keine erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften verbleiben. Im Gegenteil: es ist mit einer Aufwertung der Biotopqualität dieser Fläche zu rechnen.

Boden:

Jede Baumaßnahme führt zu einer Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die als erhebliche Beeinträchtigung zu werten ist. Damit ist der Tatbestand eines Eingriffes im Sinne des § 4 des Landschaftsgesetzes erfüllt.

Erheblich beeinträchtigt werden aber nur die direkt überbauten Flächen. Auf allen nicht überbauten Flächen tritt dagegen eine Verminderung der Belastung für das Schutzgut Boden ein.

Erhebungen in der Gemeinde Westerkappeln haben gezeigt, dass in Baugebieten mit vergleichbaren Festsetzungen nicht die potentiell (maximal) mögliche Versiegelung (GRZ + Nebenanlagen nach BauNVO) realisiert wird, sondern dass die tatsächliche Versiegelung sich im Durchschnitt im Rahmen der GRZ bewegt. Diese Tatsache wurde auch für die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt.

Grundwasser:

Durch Überbauung gehen Flächen verloren, die bisher der Grundwasserneubildung gedient haben. Sofern aber alle nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwässer in den offenen Vorfluter eingeleitet werden sondern wie geplant, gedrosselt in den Bullerteichgraben eingeleitet werden, verbleiben für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Klima/Luft:

Durch Überbauung kurzlebiger, landwirtschaftlicher Monokulturen wird nur ein geringwertiges pflanzliches Rückhalte- und Verdunstungspotential beseitigt. Es wird durch die Anpflanzung langlebiger Bäume und Sträucher ausgeglichen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Kleinklimas ist nicht zu erwarten.

Landschaftsbild:

Eine landwirtschaftliche Monokultur kann wenig dazu beitragen, daß „das Landschaftsbild vielfältig, eigenartig und schön ist.“ Es leistet keinen Beitrag zur Steigerung des Erholungswertes der Landschaft.

Die Erweiterung einer ländlichen Wohnsiedlung auf Kosten von Grasackerflächen kann daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Zusammenfassung

Die meisten Schutzgüter des Landschaftsgesetzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erheblich beeinträchtigt. Die potentiell erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes 'Boden' kann z.B. durch eine Extensivierung der Nutzung auf ca. 1,7 ha bisher intensiv genutzten Ackerflächen ausgeglichen werden.



Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites durch Extensivierung von 1.700 qm intensiv genutzter Ackerfläche auf dem Grundstück Gemarkung Westerkappeln, Flur 71, Flurstück 1

——— Umgrenzung des vorgenannten Grundstücks