

# **Gemeinde Westerkappeln** **Bebauungsplan Nr.65 Haubreede**

14.01.2003

**Entwurfsverfasser:**  
dipl.-ing. stadtplaner armin jung  
planungsbüro für siedlungsentwicklung  
schloßstraße 80  
49080 osnabrück

**Inhalt:**

|                                                                                                 |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. LAGE DES PLANGEBIETS, GELTUNGSBEREICH.....</b>                                            | <b>1</b>  |
| <b>2. NOTWENDIGKEIT DER PLANAUFSTELLUNG, PLANUNGSERFORDERNIS.....</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>3. PLANUNGSVORGABEN .....</b>                                                                | <b>1</b>  |
| 3.1. GEBIETSENTWICKLUNGSPLAN.....                                                               | 1         |
| 3.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE WESTERKAPPELN .....                                       | 1         |
| 3.3. INFORMELLE PLANUNGEN .....                                                                 | 2         |
| 3.4. LANDSCHAFTSPLAN.....                                                                       | 2         |
| 3.5. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE .....                                                        | 2         |
| 3.6. STANDORTENTSCHEIDUNG .....                                                                 | 3         |
| <b>4. BESTAND UND NUTZUNGEN .....</b>                                                           | <b>3</b>  |
| <b>5. VERKEHRSSITUATION .....</b>                                                               | <b>3</b>  |
| <b>6. DENKMALSCHUTZ.....</b>                                                                    | <b>4</b>  |
| <b>7. ALTLASTEN .....</b>                                                                       | <b>4</b>  |
| <b>8. INHALTE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>                                            | <b>4</b>  |
| 8.1. ENTWURFSZIELE.....                                                                         | 4         |
| 8.2. BEBAUUNG .....                                                                             | 4         |
| 8.3. ERSCHLIEßUNG .....                                                                         | 5         |
| 8.4. ENERGIEVERSORGUNG .....                                                                    | 6         |
| 8.5. ENTWÄSSERUNG.....                                                                          | 8         |
| 8.6. GRÜNFLÄCHEN .....                                                                          | 8         |
| 8.7. SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT .....                                                      | 9         |
| <b>9. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / UMWELTBERICHT GEM. §2A BAUGB.....</b>                             | <b>12</b> |
| 9.1. BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS .....                                                       | 12        |
| 9.2. UMFANG DES VORHABENS UND ANGABEN ZU BEDARF AN GRUND UND BODEN.....                         | 12        |
| 9.3. FESTSETZUNGEN.....                                                                         | 13        |
| 9.4. BESCHREIBUNG DER UMWELT UND IHRER BESTANDTEILE IM EINWIRKUNGSBEREICH DES PLANGEBIETS<br>14 | 14        |
| 9.5. BESTANDSBESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....                                                 | 15        |
| 9.6. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN .....                               | 15        |
| 9.7. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MAßNAHMEN .....                                          | 19        |
| 9.8. ZU ERWARTENDE AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS .....                                             | 19        |
| 9.9. MAßNAHMEN ZUR MINDERUNG UND VERMEIDUNG .....                                               | 20        |
| 9.10. SICHERUNGSMÄßNAHMEN .....                                                                 | 20        |
| 9.11. AUSGLEICHSMÄßNAHMEN .....                                                                 | 21        |
| 9.12. BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN....           | 23        |
| 9.13. DARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN GEPRÜFTEN ANDERWEITIGEN LÖSUNGSVORSCHLÄGE .....               | 24        |
| 9.14. DARSTELLUNG DER SCHWIERIGKEITEN BEI ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN .....                    | 25        |
| 9.15. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTES.....                                                  | 26        |
| <b>10. FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN.....</b>                                                  | <b>28</b> |
| 10.1. BEBAUUNG.....                                                                             | 28        |
| 10.2. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GEMEINSCHAFTSANLAGEN.....                          | 29        |
| 10.3. VERKEHR.....                                                                              | 30        |
| 10.4. VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG .....                                          | 31        |
| 10.5. GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG.....                                                            | 31        |
| 10.6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....                                                             | 32        |
| <b>11. MAßNAHMEN ZUR UMSETZUNG .....</b>                                                        | <b>32</b> |

|            |                                      |           |
|------------|--------------------------------------|-----------|
| <b>12.</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KENNDATEN.....</b> | <b>32</b> |
| <b>13.</b> | <b>KOSTEN .....</b>                  | <b>33</b> |
| <b>14.</b> | <b>PLANGRUNDLAGEN.....</b>           | <b>33</b> |

**BEGRÜNDUNG EINSCHLIEßLICH UMWELTBERICHT**

gemäß §9 Abs.8 und § 2a BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 65 „Haubreede“ in Westerkappeln

**1. Lage des Plangebiets, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Kernorts Westerkappeln. Im Norden grenzt der jetzige Ortsrand mit dem Siedlungsgebiet Kortheider-Weg an. Südlich und westlich beginnt die freie Landschaft teilweise mit den ortstypischen Einzelhofstellen. Östlich grenzt der Bebauungsplan an eine Grünfläche und in der Verbindung zur L 584 (Tecklenburger Straße) an das Wohngebiet Wilhelmshöhe.

**2. Notwendigkeit der Planaufstellung, Planungserfordernis**

Ziel und Zweck der Planung ist die Ausweisung von Wohnbauflächen unter der besonderen Berücksichtigung der Nutzung erneuerbarer Energien im Sinne des §1(5) 7 BauGB. Die Fortschreibung des wirksamen Flächennutzungsplans von 1974 wurde als 27. Änderung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan ist im Rahmen des Entwicklungsgebotes gem. § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt worden und entspricht den konkreten Nutzungsanforderungen und Nachfragen nach Wohnbauland. Diese Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere im Kernort Westerkappeln wird bestätigt durch die hohe Anzahl der Bewerber auf den gemeindlichen bzw. kirchlichen Bewerberlisten sowie die rege Teilnahme von Bauwilligen an dem Bürgerinformationsnachmittag im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Die Durchführung der beiden Bauleitplanverfahren ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines neuen Wohngebietes notwendig, da das Plangebiet z. Zt. im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und planungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen ist.

**3. Planungsvorgaben****3.1. Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster – Teilabschnitt Münsterland mit Stand vom 06.12.1999 – ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Mit Schreiben vom 18.03.2002 bestätigt die Bezirksplanungsbehörde noch einmal die landesplanerische Verträglichkeit.

**3.2. Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln**

Der gültige Flächennutzungsplan von 1974 sieht für das Plangebiet landwirtschaftliche Nutzung vor. Die 27. Änderung Flächennutzungsplans stellt eine Nutzung als Wohnbauland dar. Damit werden die Empfehlungen der Entwicklungsplanung aufgegriffen und bauleitplanerisch vorbereitet.

Als Begründung wird die rege Nachfrage nach Wohnbauland, sowie die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung des südlichen Ortsrands benannt.

Im Verfahren abgewogen wurde die Notwendigkeit einer zusätzlichen Verkehrsanbindung nach Südosten an die Tecklenburger Straße statt einer zusätzlichen Belastung der nördlich gelegenen Wohnstraßen.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10.04.2003 vom Rat der Gemeinde Westerkappeln beschlossen und von der Bezirksregierung Münster genehmigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans geht in Richtung Westen geringfügig über den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinaus. Neben der verbesserten, weil wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließungsflächen im westlichen Teil des Plangebiets wird hier die Eingrünung des Siedlungsgebiets besser möglich. Hierdurch werden keine wesentlichen Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung berührt, die dort formulierten

Entwicklungsziele können auf diese Weise städtebaulich eindeutiger konkretisiert werden. Mit Schreiben vom 20.05.2003 bestätigt das zuständige Dezernat 35 der Bezirksregierung Münster, dass die geringfügige Erweiterung des B-Plangebietes noch vom Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGb getragen wird.

### **3.3. Informelle Planungen**

#### **3.3.1 Entwicklungsplanung für die Gemeinde Westerkappeln**

In Kooperation mit der Oberen Flurbereinigungsbehörde der Bezirksregierung in Münster hat die Gemeinde Westerkappeln eine Entwicklungsplanung Westerkappeln von der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Bremen erarbeiten lassen. Die Endfassung liegt seit Anfang des Jahres 2002 vor.

Diese sieht nach ausführlicher Behandlung städtebaulicher und umweltrelevanter Aspekte für das Plangebiet einen Schwerpunkt der baulichen Entwicklung Westerkappels im Bereich des Kernorts vor und empfiehlt das Gebiet Haubreede vorrangig zu entwickeln. Ferner beschreibt die Entwicklungsplanung die langfristige Sicherung der städtebaulichen Qualität wie die Vernetzung und Erreichbarkeit der freien Landschaft oder die Gliederung in überschaubare Wohnquartiere durch definierte Grünachsen als Qualitätsziele.

Im Bebauungsplanverfahren wurden zwei unterschiedlichen Entwurfsvarianten im Sinne der Empfehlungen des Entwicklungsplans konkretisiert. Die davon ausgewählte Variante bietet durch ein systematisches Fußwegenetz eine besonders gute, begrünte Vernetzung mit der freien Landschaft und bildet mit der Einteilung in Wohnhöfe ein höheres Potential an städtebaulicher und sozialräumlicher Qualität.

#### **3.3.2 Machbarkeitsstudie „Haubreede“**

Die Evangelische Kirchengemeinde Westerkappeln, der ein überwiegender Teil der Plangebietsfläche gehört, hat 1999 eine Projektstudie zur Machbarkeit einer nachhaltigen Energieversorgung in Auftrag gegeben. Mit der Studie ist modellhaft eine zukunftsweisende Nutzung erneuerbarer Energien unter besonderer Berücksichtigung regionaler Biomasse (Holzhackschnitzel) untersucht worden. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Siedlungszusammenhang ist ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zum Wohle der Allgemeinheit.

In einem kooperativen Planungsverfahren (Projektgruppen „Planung“ und „Vermarktung“) ist die Evangelische Kirchengemeinde von der Gemeindeverwaltung in das Bebauungsplanverfahren einbezogen und beteiligt worden.

### **3.4. Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Landschaftsplans II „Schaffbergplatte“. Der Landschaftsplan sieht den Bereich südlich Westerkappeln als Entwicklungsraum. Entwicklungsräume sind in der Regel intensiv genutzte Ackerbaugebiete, die kaum noch naturnahe Landschaftselemente besitzen. Die im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungsziele sollen, neben dem Erhalt und der Sicherung des Gehölzbestandes und der Biotope, durch die Anpflanzungen von Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen und den Erhalt der unversiegelten Wege erreicht werden. So soll ein Grundgerüst aus visuell und ökologisch wirksamen Landschaftsräumen geschaffen werden, das durch die Anlage natürlicher Lebensräume ergänzt wird.

### **3.5. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Grundstückseigentümer der überwiegenden Flächen ist die Evangelische Kirchengemeinde Westerkappeln. Sie wird die Erschließung im Sinne der Ziele dieses Bebauungsplans übernehmen. Hierüber wird bis zum Satzungsbeschluss mit der Gemeinde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden.

Nördlich des Plangebiets grenzt der Bebauungsplan Kortheider Weg an. Art der Nutzung ist hier Allgemeines Wohngebiet (WA).

### 3.6. Standortentscheidung

Wie bereits weiter oben erwähnt, hat die Bezirksplanungsbehörde die landesplanerische Anpassung des Projektes bereits bestätigt. In der Entwicklungsplanung Westerkappeln ist das Plangebiet als Entwicklungsbereich "Wohnen" dargestellt. Im Rahmen der zukünftigen flächenmäßigen Entwicklung des Kernortes Westerkappeln sind 11 potentielle Wohnbauflächenstandorte genauer auf ihre Eignung untersucht worden.

Untersuchungskriterien sind dabei u.a. die Auswirkungen auf die naturschutzfachlichen bzw. landschaftspflegerischen Belange sowie die Belange der Landwirtschaft gewesen. Auch die Vereinbarkeit mit einer möglichen Trassenvariante für eine geplante Ortsumgehung ist in groben Zügen mitgeprüft worden. Dabei ist als Ergebnis festzuhalten, dass der Schwerpunkt der (wohn)baulichen Entwicklung im Süden des Kernortes, u.a. in der Haubreede, liegen sollte. Somit werden die Empfehlungen der Entwicklungsplanung in die bauleitplanerische Praxis umgesetzt.

### 4. Bestand und Nutzungen

Es handelt sich zur Zeit um landwirtschaftliche Nutzflächen. In einem östlichen Randbereich an der Wilhelmshöhe befindet sich eine Obstwiese. Das Plangebiet wird in nord-südlicher Richtung mit einer Feldhecke durchzogen. Südlich angrenzend befindet sich ebenfalls eine Obstwiese. Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Osten von nicht ausgebauten Wirtschafts- bzw. Interessentenwegen begrenzt bzw. durchzogen. Diese werden intensiv von Anwohnern, insbesondere der angrenzenden Wohngebiete, zur Naherholung genutzt.

### 5. Verkehrssituation

Die Leistungsfähigkeit der Bestandsstraßen nördlich des Plangebiets ist im Rahmen der 1. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Gemeinde Westerkappeln<sup>1</sup> geprüft worden.

Die Erhebungen dieses Entwicklungsplanes weisen rechnerisch nach, daß sämtliche Sammel- und Anwohnerstraßen des angrenzenden Bestandes zur Aufnahme des, aus dem Änderungsgebiet resultierenden Verkehrs geeignet sind. Der VEP geht jedoch nicht auf die Einengungen mit öffentlichen Stellplätzen, bzw. Straßenbäumen und damit auf die konkrete Leistungsfähigkeit der einzelnen Straßen ein.

Dies gilt insbesondere für den Bereich des bestehenden Siedlungsgebiets Haubreede / Kortheder-Weg, in dem eine Differenzierung von Wohnstraßen und Sammelstraße durch die Gestaltung mit Straßenbäumen und Stellplätzen vorgefunden wurde.

Es kann augenscheinlich - auch bestätigt durch Ortsbegehung und einer Konsultation der Anwohner - eine geringere Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsflächen nicht ausgeschlossen werden.

Es wird nach Abwägung der vorgefundenen Bedingungen im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplans ein Bedarf für eine zusätzliche Sammelstraße als örtlicher Hauptverkehrszug vorausgesehen.

Aus diesem Grund ist dort im Sinne des §5 (2) Satz 3 eine Verkehrsfläche dargestellt.

Dieser Hauptverkehrszug kann zusätzlich den voraussichtlichen Bedarf einer, im Entwicklungsplan für die Gemeinde Westerkappeln dargestellten südlichen Siedlungserweiterung decken.

Mit Ausführung der Anbindung als Kreisverkehr ist es möglich die Kreisstraße K25 ebenfalls anzubinden und damit die bestehende Einmündungssituation in die L584 erheblich zu entschärfen.

---

<sup>1</sup> „Gemeinde Westerkappeln: Verkehrsentwicklungsplan, 1. Fortschreibung 1998“, Planungsbüro Hahm GmbH, 49084 Osnabrück, März 1999

## 6. Denkmalschutz

Mehrere archäologische Fundstellen in der näheren Umgebung des Plangebiets lassen auch im Bereich des Bebauungsplans weitere Funde erwarten.

Es sollen daher folgende Hinweise Berücksichtigung finden:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/ 2105-252) oder der zuständigen unteren Denkmalbehörde sind entsprechende Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG))
- Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder einem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

## 7. Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nach Angaben der Gemeinde Westerkappeln sowie der Fachbehörden im Plangebiet nicht vor.

## 8. Inhalte und Auswirkungen der Planung

### 8.1. Entwurfsziele

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern geschaffen werden.

Nach Abwägung der Vorentwurfsvarianten wird eine Ausbildung des Wegenetzes und der Gebäudeanordnung in Wohnhöfen bevorzugt. Ziel ist, die sozialräumliche Qualität der überwiegend zu erwartenden Eigenheimtypologie durch überschaubare Gebäudegruppen mit nachbarschaftlichen, halböffentlichen Freiräume zu erhöhen und ein separates Fußwegenetz zu schaffen.

Mit der Siedlung sollen darüber hinaus modellhaft die besonderen Rahmenbedingungen für eine zukunftsweisende ökologische Orientierung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen Energieversorgung geschaffen werden.

### 8.2. Bebauung

Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Häusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Das entspricht den nördlich des Plangebiets gelegenen Wohngebieten deren Fortentwicklung in Verbindung mit dem Erhalt des Gebietscharakters städtebaulich gewünscht ist. Im Übergangsbereich zum bestehenden Baugebiet ist mit Rücksicht auf den Bestand nur eine eingeschossige Bebauung zulässig

Der gewählte Schwerpunkt im Bereich der Eigenheime entspricht dem Schwerpunkt des bestehenden Wohnbedarfs. Es sollen dabei zeitgemäße Wohnformen für den ländlichen Raum gefunden werden. Eine Gliederung in Wohnhöfe ermöglicht mehr Spielräume für effiziente, ggf. kollektive Nahwärmesysteme und hilft zusätzlich das Identifikationspotential durch überschaubare Einheiten zu fördern.

Zur Unterstützung dieser Ziele wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

Ferner bieten Hofräume mit differenzierter Gliederung des öffentlichen und privaten Raums mehr Aufenthaltsqualität.

Zur städtebaulichen Ordnung der individuellen Bauvorhaben, werden Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen durch Baugrenzen und in Teilbereichen zu Hauptfistrichtungen getroffen.

Diese Festsetzungen berücksichtigen zusätzlich die notwendigen Voraussetzungen für eine größtmögliche Ausnutzung solarer Energiepotentiale.

Zur Entwicklung eines einheitlichen, maßstäblichen Ortsbildes und der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch vermeidbare Verschattung werden Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) getroffen.

### **8.3. Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch eine südliche Anbindung an die Tecklenburger Straße. Der Bebauungsplan folgt damit dem Ergebnis der Abwägung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung.

Die Realisierung der Anbindung des neuen Baugebietes an dem jetzigen Standort begründet sich einerseits aus der beschränkten Verfügbarkeit der notwendigen landwirtschaftlichen Flächen für die Trasse der Hauptsammelstraße (Streckenabschnitt von der Tecklenburger Straße bis zum neuen Baugebiet), andererseits aus der Lage der derzeitigen Einmündung des Verbindungsweges zum Gartenkamp in die Lotter Straße als Zwangspunkt für die Planung zur Verlegung der Kreisstraße 25.

Unter Beachtung der einzuhaltenden Mindestradien ergibt sich somit aus verkehrstechnischen Gesichtspunkten der im B-Plan dargestellte Standort für den Kreisverkehrsplatz. Eine Verlegung des Standortes des Kreisverkehrs würde daher zu erheblichen Mehrkosten sowohl für die Anbindung des Verbindungsweges in den Gartenkamp an die K 25 als auch für den Anschluss der verlegten Trasse der K 25 an den vorhandenen Ausbau der Lotter Straße führen, da sich dieser Abschnitt in einer Troglage befindet.

Da die Gemeinde jedoch aufgrund der hohen Anzahl an Bauwilligen auf die kurz- bzw. mittelfristige Realisierung der Planung angewiesen ist, wird dem Belang der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gem. § 1 (5) Nr. 2 BauGB an dieser Stelle ein höheres Gewicht als den Belangen der Umwelt eingeräumt.

Gegenstand des gemeindlichen Bauleitplanverfahrens ist primär die Erschließung des Baugebiets, übergeordnete straßenrechtliche Planverfahren zur konkreten Änderung der Kreisstraße K25 sollen dem Straßenbaulastträger Kreis Steinfurt überlassen bleiben. Die Gemeinde hat durch den Erwerb notwendiger Flächen die Voraussetzungen für die Anbindung in ausreichender Weise geschaffen. Die Verlegung der Kreisstraße K25 wird daher nur nachrichtlich außerhalb des Geltungsbereichs dargestellt.

Zur inneren Erschließung des Plangebiets wurden zwei grundsätzlich verschiedene Varianten geprüft, die sich durch unterschiedliche Grundauffassungen unterschieden. Das Prinzip der direkten Verbindung von Haus an der Straße wurde zugunsten einer differenzierten Wohnhofbildung verlassen.

Es wurde durch ein strukturiertes Erschließungskonzept mit einer Sammelstraße, Wohnstraßen und Wohnwegen eine klare Gliederung des Baugebiets erreicht.

Im Vergleich des Erschließungsaufwands ist diese Variante etwas effektiver und benötigt weniger versiegelte Flächen.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur Vermeidung von ungewolltem Durchgangsverkehr wird die südliche Hauptsammelstraße von der Sammelstraße im Siedlungsbereich durch eine platzartige Aufpflasterung im Bereich des geplanten Holzhackschnitzelheizwerks gestalterisch getrennt.

Die Vermeidung von Durchgangsverkehr im Hinblick auf das bestehende Siedlungsgebiet Kortheder Weg stand im Mittelpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung. Von Anwohnern wurde eine erhebliche Zunahme der Verkehrsbelastung in den bestehenden Siedlungsteilen befürchtet und eine verkehrliche Entkoppelung des neuen Baugebiets mit dem bestehenden Siedlungsteil Kortheder Weg / Haubreede gefordert. Die Gemeinde hat daraufhin ein

Fachgutachten zu den verkehrlichen Auswirkungen des Plangebiets in Auftrag gegeben<sup>2</sup>. Im Rahmen dieses Gutachtens sind die Auswirkungen verschiedener Varianten der Verkehrsführung auf die das Plangebiet umgebenden Siedlungsbereiche untersucht worden. Das Ergebnis wurde gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 11.3.2003 erneut mit den Bürgern in einer eigenen Anwohnerversammlung erörtert. Es stellt fest, dass unverträgliche Verkehrsbelastungen im bestehenden Wohngebiet "Kortheider Weg / Haubreede" sowie auf dem Verbindungsweg "Lotter Straße / Gartenkamp" weder bei einer verkehrlichen Trennung des Plangebiets von dem vorhandenen Baugebiet, noch bei einer Durchgängigkeit zwischen beiden, entstehen. Eine verkehrliche Trennung des Plangebiets mit dem bestehenden Siedlungsteil "Kortheider Weg / Haubreede", wie von einigen Anwohnern angeregt, bringt auch keine nennenswerten Vorteile im Hinblick auf die Immissionssituation. Dagegen entstehen aber abschnittsweise verkehrlichen Nachteile für das bestehende Wohngebiet durch prognostizierte Umwegfahrten und Verzicht auf Verteilungseffekte auf das neue Straßennetz. In einer Gesamtbetrachtung der prognostizierten Verkehrsauswirkung empfiehlt das Verkehrsgutachten aus neutraler fachplanerischer Sicht eine Durchgängigkeit zwischen dem bestehenden Wohngebiet "Kortheider Weg / Haubreede" und dem Plangebiet zu sichern. Langfristig sollte die Option auf eine zusätzliche Anbindung in Richtung Norden (Mettinger Straße) bestehen. Dies könnte durch eine Anbindung an den neu entstehenden Kreisverkehr "Am Döhlhof / Mettinger Straße" realisiert werden. Die Gemeinde wird sich eine entsprechende Grundstücksoption sichern. Die Bebauungsplanung reagiert auf diese Ergebnisse, in dem die öffentliche Verkehrsfläche bis an den Anschluß der vorhandenen Straße "Haubreede" geführt wird. So wird auf jeden Fall die Möglichkeit der Durchfahrbarkeit sichergestellt. Sollte jedoch der bereits mehrfach diskutierte Kompromiss in Form einer Abpollerung an der "Nahtstelle" zwischen dem alten und dem neuen Baugebiet realisiert werden, so ist dies als straßenverkehrsrechtliche Maßnahme einzustufen und somit nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplanes. In Abwägung der vorgebrachten privaten Belange der Anwohner entscheidet sich die Gemeinde Westerkappeln damit für eine Variante, die eine Vermeidung verkehrlicher Nachteile im Gebiet Haubreede / Kortheider Weg insgesamt statt einzig für Teilbereiche bedeutet.

Die Bemessung der Schleppkurven berücksichtigt die Anforderungen an die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen gemäß EAE 85/95.

Die Wohnstraßen sollen im Rahmen der Straßenverkehrsordnung als solche verkehrsberuhigt werden.

Durch die Einengungen und Aufweitungen ergeben sich gute Gestaltungspotentiale im Rahmen einer Mischverkehrsfläche. So werden durch textliche Festsetzungen wechselseitige Stellplatzbereiche und Baumpflanzungen gesichert. Auf die Festsetzung der genauen Lage wird bewusst verzichtet, um ausreichend Gestaltungsspielräume in der Erschließungsplanung und damit auch eine Kostenoptimierung im Sinne des Bürgers zu ermöglichen.

#### **8.4. Energieversorgung**

Mit der Siedlung Haubreede soll in Kooperation mit der Evangelischen Kirchengemeinde Westerkappeln (Grundstückseigentümerin) die effiziente Nutzung erneuerbarer Energien gefördert werden.

Die Kirchengemeinde hat dazu die Firma Ergon Energiemanagement GmbH mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel war es dabei, im Sinne nachhaltiger Entwicklung die ökologischen, ökonomischen und sozialen Belange zusammenhängend zu betrachten. Ökologisch geht es dabei insbesondere um Maßnahmen zur Reduzierung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Minimierung der Treibhausgase, insbesondere von CO<sub>2</sub>, sowie um den konsequenten Einsatz erneuerbarer Energien. Ökonomisch wurde die Möglichkeit un-

---

<sup>2</sup> Planungsbüro Hahm, Osnabrück 2003

tersucht, regionale Energieträger (Biomasse) zu nutzen und damit zusätzlich neue Perspektiven für die örtliche Landwirtschaft zu eröffnen. Hinsichtlich sozialer Komponenten ging es neben der Prüfung verschiedener Betreibermodelle, besonders darum, breiten Bevölkerungsschichten den Zugang zu nachhaltig ökonomischer Versorgung mit erneuerbaren Energien zu ermöglichen.

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde eine Versorgung mit Holzhackschnitzeln angenommen und eine geeignete Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Bei einer angenommenen Größenordnung von 150 Wohneinheiten als Einzel- und Doppelhäuser wäre bei einer zentralen, ausschließlich der Versorgung des Baugebiets dienenden Holzhackschnitzelanlage eine Leistung von 1500 kW erforderlich. Diese Gesamtleistung könnte sich aus zwei Holzkesseln mit 250 kW und 600 kW, sowie aus einem Gaskessel von 650 kW zusammensetzen. Die Anlage in dieser kombinierten Form wäre nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) genehmigungsfrei. Ein Versorgungsanteil der Holzfeuerung läge bei 85 %, der Gaskessel würde einerseits der Versorgungssicherheit dienen, andererseits als Spitzen- und Grundlastkessel.

Eine Kombination mit solarthermischen und solarelektrischen Anlagen ist gewünscht, wobei solarthermische Anlagen als Zentraleinheit auf dem Gebäude des Heizwerks entstehen sollten.

Ein Vorratsbunker mit einem Volumen von ca. 150 m<sup>3</sup> wäre darauf ausgelegt, einen Brennstoffvorrat für einen Zeitraum von einer Woche bei einer Außentemperatur von kleiner 0° C zu fassen.

Die Anforderung der TA Luft können bei derartigen Anlagen über Abgasreinigungsanlagen wie z.B. Staubfilter und Zyklonabscheider eingehalten werden.

Die CO<sub>2</sub> - Emissionsreduzierung beträgt durch die CO<sub>2</sub> – neutrale Biomassefeuerung 54% (534 t p.a.) gegenüber dem herkömmlichen Versorgungssystem durch Gasthermen in jedem Haus.

Energieträger ist ausschließlich unbehandeltes Restholz aus der Forstwirtschaft. Das Material fällt laut Machbarkeitsstudie im Gemeindegebiet ausreichend an und wird von ortsansässigen Landwirten bezogen. Damit wird der Energieträger im Gemeindegebiet gewonnen und stellt einen regionalen Wirtschaftsfaktor insbesondere zur Stützung der Landwirtschaft dar. Mit der Nutzung regional verfügbarer, nachwachsender Rohstoffe möchte die Gemeinde Westerkappeln einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen ökonomischen Entwicklung der landwirtschaftliche geprägten Region leisten.

Im Bebauungsplan wird auf der Grundlage dieser Rahmenbedingungen eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Zulässig sind auf dieser Fläche ausschließlich Anlagen, die der Versorgung des Plangebiets selbst dienen. Mit dieser Einschränkung soll der geplante Anlagencharakter unterstrichen werden, der ausdrücklich keine öffentliche Anlage zur Versorgung des Gemeindegebiets meint, sondern eine siedlungsbezogene Nahwärmeversorgung für das geplante Baugebiet sicherstellen soll.

Der Standort am Siedlungsrand wurde zum Schutz des Wohngebiets vor Belästigungen durch saisonalen Anlieferverkehr gewählt. Zur Prüfung geeigneter Maßnahmen zum Schutz der unmittelbar angrenzenden Grundstücke vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) wurde von der Gemeinde Westerkappeln ein Schallgutachten beauftrag<sup>3</sup>. Die prognostizierten Auswirkungen zeigen auf, dass ein Holzhackschnitzelheizwerk in der geplanten Größenordnung ohne unzumutbare Lärmbelästigungen für die angrenzende Wohnbebauung betrieben werden kann.

Auf planungsrechtliche Festsetzungen zu schalltechnischen Anforderungen konnte aus diesem Grund verzichtet werden. Im Erschließungsvertrag mit der Evangelischen Kirchengemeinde soll gesichert werden, dass die Anlage insbesondere hinsichtlich der Anlieferzeiten und der Art der Anlieferung, den im Schallgutachten dargestellten Anforderungen entspricht.

---

<sup>3</sup> Wolfgang Krämer-Evers, Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik, Osnabrück

## 8.5. Entwässerung

### 8.5.1 Niederschlagswasser

§51a des Landeswassergesetzes NRW sieht vor, dass 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 ist, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die Gemeinde Westerkappeln hat die Möglichkeiten der Niederschlagsentwässerung durch das Ingenieurbüro Flick, Ibbenbüren prüfen lassen<sup>4</sup>.

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse sowie der hohen Grundwasserstände kann nach dem Ergebnis der Fachplanung eine Versickerung, bzw. oberflächliche Ableitung nicht empfohlen werden, da der ordnungsgemäße oberflächige Abfluß nicht sichergestellt werden kann. Auf Basis dieser Aussage wurde auf die Niederschlagswasserversickerung verzichtet und statt dessen für die Hauptsiedlungsfläche Haubreede die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens mit anschließender ortsnahe Einleitung in das angrenzende Gewässer 1576, gewählt. Das anfallende Niederschlagswasser in diesem Teil des Plangebiets wird in Regenwasserkanälen zusammengefasst und einem Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangebiets auf einem unmittelbar nordwestlich angrenzenden Grundstück zugeleitet. Der Standort außerhalb des Plangebiets ist topografisch gut geeignet und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf eine Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde verzichtet, weil eine Absicherung im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ausreichend möglich ist. Die vorläufige Berechnung des Beckens ergibt ein erforderliches Retentionsvolumen von 1.500 m<sup>3</sup>.

Für die östlich gelegene Teilfläche des Plangebiets, erfolgt eine Anbindung an den vorhandene Regenwasserkanal in der Hermann-Lüpping-Straße. Im Rahmen der dort, nördlich der Bauflächen festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Retentionsmulde vorgesehen, die den Wasserablauf in den Regenwasserkanal verzögert weiterleitet. In dieser Flächen ist eine Retentionsmulde auch für ein Starkregenereignis von 300 mm ausreichend dimensioniert darstellbar. Aufgrund der geringen Größe von ca. 80 m<sup>3</sup> wird auf eine gesonderte Festsetzung verzichtet.

Die Entwässerung der Hauptschließungsstraße erfolgt über Entwässerungsgräben mit Anschluss an das Regenwassernetz.

### 8.5.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über Freigefälleleitungen, die an das vorhandene Schmutzwassernetz der Gemeinde Westerkappeln angeschlossen werden.

## 8.6. Grünflächen

Das Plangebiet wird im Westen und Süden von von freier Landschaft umgeben. Für die Ortsrandlage des Baugebiets spielt eine qualitätvolle Vernetzung durch geeignete Grünflächen eine große Rolle. Es sind zwei grundsätzlich verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Grundprinzipien geprüft worden. Netzartigen Grünverbindungen in Zusammenhang mit Fußwegen wurde gegenüber inselartigen Lösungen der Vorzug eingeräumt. An dieser Grünverbindung liegen nutzbare Flächen, wie beispielsweise ein Spielplatz. Das Fußwegenetz ermöglicht gefahrloses Erreichen des Spielflächen. Ferner werden Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets zur freien Landschaft festgesetzt.

Für die Anlage der Spielfläche steht durch planungsrechtliche Festsetzung eine öffentliche Grünfläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die sehr gut geeignet ist einen Spielplatz nach DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" aufzunehmen. Bei Annahme von 150 WE mit durchschnittlich 3 Einwohnern /WE ergäbe sich danach der Mindestflächenbedarf von 450

<sup>4</sup> Ingenieurbüro Flick, Ibbenbüren, Entwässerungsplanung für das Baugebiet Haubreede, 2003

m<sup>2</sup> Nettofläche. Die Anbindung den vorhandenen nord-südlich, und einen geplanten ost-westlichen Fußweg bedeutet eine sichere Entfernung von Fahrstraßen als Gefahrenquelle für spielende Kinder.

Die vorhandenen Feldwege südlich und nördlich des Plangebiets sowie entlang der bestehenden Feldhecke, die zurzeit schon der gute Anbindung in die Landschaft schaffen werden durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsfläche Obstwiese“ verdeutlicht, dass auf dieser gemeindeeigenen Fläche ein Teil des Ausgleichskonzeptes umgesetzt wird.

### **8.7. Schutz von Natur und Landschaft**

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 65 „Haubreede“ mit den damit einhergehenden neuen Baurechten für Gebäude und Straßen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 1a BauGB ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen, welche Eingriffe zu vermeiden sind und wie unvermeidbare Eingriffe ausgeglichen werden können.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Planung eines neuen Baugebietes sowie der damit verbundenen verkehrlichen Anbindung an die Tecklenburger Straße (L 584) nicht vermeidbar ist, da sich die Notwendigkeit aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen im Kernort Westerkappeln ergibt (vgl. Punkt 2 Notwendigkeit der Planaufstellung, Planerfordernis).

Ebenso ist auch die grundsätzliche Standortentscheidung für das neue Baugebiet sowie die Unveränderlichkeit des konkreten Standortes für die geplante Anbindung an die L 584 bereits ausgiebig erläutert worden (vgl. Punkt 3.6 Standortentscheidung und die Punkte 5 Verkehrssituation sowie 8.3 Erschließung).

Grundlage für eine ordnungsgemäße Bewertung des Eingriffs und den daraus resultierenden Maßnahmen zum Ausgleich stellt das sog. „vereinfachte Bewertungsverfahren für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Arbeitshilfe Eingriffsbewertung) des Landes NRW dar.

Dieses Bewertungsverfahren ist auch im Grünordnungsplan (GOP) zur Bilanzierung des Eingriffs durch den B-Plan Nr. 65 angewendet worden.

An dieser Stelle ist es wichtig anzumerken, dass die Bestandsaufnahme für den GOP über den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 65 hinausgeht und auch die angrenzenden Flächen berücksichtigt (vgl. GOP: Karte Bestand). Hieraus wird ersichtlich, dass sich in der näheren Umgebung überwiegend Ackerflächen sowie bebaute Bereiche befinden, so dass durch die Planung im weiteren Einwirkungsbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im Rahmen der Bestandsbewertung im GOP sind ca. 90 % der Plangebietsfläche als Ackerflächen eingestuft und mit dem Wertfaktor 2 belegt worden. Dabei ist auch Hinweisen aus der Bürgerschaft über eine besondere Wertigkeit dieser Ackerflächen als Brut-, Nist- und Aufenthaltsbereiche für besonders geschützte Vogelarten wie z. B. Kiebitz, Wachtel oder Rebhuhn nachgegangen worden. Nach Prüfung der Sachlage ergibt sich aus diesen Hinweisen keine Rechtfertigung für eine Höherbewertung dieser Ackerflächen bzw. für weitergehende ornithologische Untersuchungen. Das für die Bewertung des Ist-Zustandes von Natur und Landschaft zugrunde gelegte sog. vereinfachte Bewertungsverfahren des Landes NRW bietet eine ausreichende Basis für Aussagen zur Wertigkeit der angesprochenen Ackerflächen unter Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes und des Landschaftsbildes.

Die aufgezählten Brut-, Nist- und Aufenthaltsfälle von Kiebitz, Wachtel, Rebhuhn etc. gehen nicht über das Maß der „Nutzung“ hinaus, welche eben typischerweise auf solchen bewirtschafteten Ackerflächen anzutreffen ist und auch in die Bewertung mit dem Grundwert 2 in die Ausgleichsbilanzierung einfließt. Es ist unbestritten, dass durch die Planung ein Verdrängungsprozess ausgelöst werden wird, jedoch stehen in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet gleichwertige Ackerflächen im ausreichenden Maße zur Verfügung.

Diese angrenzenden Flächen werden auch heute schon von den aufgeführten Vogelarten in Anspruch genommen. Auch führt eine aktuelle Kartierung der ANTL (Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Tecklenburger Land, Herr Kuhnt) aus 2003 im Rahmen einer landesweiten Erfassung von Kiebitzbrutpaaren ausschließlich Brutstandorte außerhalb des Plangebietes und zwar westlich und östlich der Windmühlenstraße auf.

Unterstützt wird diese Einschätzung durch eine großräumige Betrachtungsweise des „Sennlicher Esches“. Für die weiter oben aufgeführten Offenlandarten wie Kiebitz, Wachtel oder Rebhuhn liegen die qualitativ höherwertigen Flächen südlich und westlich des Plangebietes, da in diesen Bereichen eine höhere Strukturvielfalt durch eingestreutes Grünland, Wegeraine und Feldhecken gegeben ist. Gleichzeitig erfahren die im Plangebiet befindlichen Ackerflächen eine deutliche Beeinträchtigung durch Spaziergänger, hier insbesondere Hundebesitzer, die die vorhandenen Feldwege als Fußwege nutzen. Dies führt zu einer deutlichen Abwertung der Ackerflächen für die o.g. Offenlandarten.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist die Gemeinde darauf hingewiesen worden, dass die vorhandene Obstwiese an der Tecklenburger Straße ein Steinkauzhabitat darstellt. Das „vereinfachtes Bewertungsverfahren“ ist in den Fällen, in denen Erkenntnisse darüber vorliegen, dass Flächen für den Schutz bestimmter Arten von besonderer Bedeutung beeinträchtigt werden könnten, nicht anzuwenden.

Das ist hier der Fall, da der Steinkauz als gefährdete Tierart gem. „Roter Liste“ einzustufen ist.

Als Konsequenz hat die Gemeinde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wird die Funktion der Obstwiese als potentieller Lebensraum des Steinkauzes bestätigt und ihr somit eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen (vgl. Gutachterliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des B-Planes Nr. 65 „Haubreede“ auf das Steinkauzvorkommen in der Gemeinde Westerkappeln, März 2003).

Da die Gemeinde dem Vorschlag des Gutachters zur Verlegung des Kreisverkehrs aus der in Rede stehenden Obstwiese heraus aufgrund der bereits mehrfach erläuterten Bindung an den geplanten Standort nicht folgen kann, wird der Forderung zur Anlegung einer ca. 6.700 qm großen Obstwiese als Ersatzmaßnahme gefolgt.

Als Ersatzfläche wird die vorhandene, ca. 6.450 qm umfassende Obstwiese, südlich an das Plangebiet angrenzend, zugeordnet (Flur 116, Teilstück aus Flurstück 33), welche im GOP unter Maßnahme 8 aufgeführt ist (vgl. GOP: Karte Planung). Die Obstwiese ist im Rahmen einer vorgezogenen Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen im Vorgriff auf künftige Bauleitplanverfahren im Jahre 1996 angelegt worden. Diese Maßnahme hat der Kreis Steinfurt mit Schreiben vom 02.09.1996 anerkannt. Wichtig ist hier jedoch die Klarstellung, dass diese Maßnahme einzig dem Ersatz für die Beeinträchtigung des potentiellen Steinkauzhabitates dient und nicht mit den übrigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff durch die Planung in Natur und Landschaft verrechnet wird.

Durch den eingriffsnahen Ersatz dieses potentiellen Steinkauzhabitates wird gleichzeitig die Forderung des § 19 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt, in dem Eingriffe in die Biotope streng geschützter Arten (hier: Steinkauz) nur zulässig sind, wenn diese Biotope ersetzbar sind.

Der Vollständigkeit halber muss noch erwähnt werden, dass der Gutachter der in Rede stehenden Obstwiese aufgrund ihrer exponierten Lage im „Eingangsbereich“ von Westerkappeln auch in Bezug auf das Landschaftsbild eine sehr hohe Bedeutung beimisst.

Als Ersatzmaßnahme für die erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird die Anlegung von ca. 4.800 qm landschaftsbildprägender Bepflanzung gefordert. Da die Ersatzmaßnahme für die Beeinträchtigung des Steinkauzhabitates (vorhandene Obstwiese südlich angrenzend an das Plangebiet) aufgrund ihrer Lage auch zur Eingrünung des geplanten Baugebietes beiträgt, kann diese Maßnahme mit der geforderten 4.800 qm großen Neupflanzung verrechnet werden (lt. Gutachter „komplementäre Verknüpfung“ zulässig). Abschließend bleibt anzumerken, dass faktisch von den ursprünglichen ca. 2.600 qm der beeinträchtigten Obstwiese nach Wegfall der ca. 500 qm für die geplanten Straßenverkehrsflächen eine „Restfläche“ von ca. 2.100 qm Obstwiese erhalten bleibt.

Das gesamte Ausgleichskonzept stellt sich in den wesentlichen Grundzügen nun wie folgt dar (vgl. auch Erläuterungsbericht zum GOP und Punkt 9 „Umweltbericht“ in der Begründung). Für den aus dem Fachgutachten zum Steinkauzvorkommen geforderten Ersatz in Form einer Obstwiese in einer Größe von 6.720 qm wird die südlich an das Plangebiet angrenzende, vorhandene Obstwiese in einer Größe von ca. 6.500 qm in Anspruch genommen (vgl. GOP: Karte Planung, Maßnahme 8).

Für den sich aus der „eigentlichen Planung“ ergebenden Eingriff in Natur und Landschaft wird neben den internen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. GOP: Karte Planung, Maßnahmen 1-6) eine zusätzliche Obstwiese (Größe: ca. 5.200 qm, Flur 116, Teilstück aus Flurstück 36), westlich neben der o.g. vorhandenen Obstwiese angelegt (vgl. GOP: Karte Planung, Maßnahme 7).

Weiterhin wird auf einem Grundstück an der Heerstraße (Flur 78, Flurstück 39, Größe: ca. 2 ha) eine vorhandene Wiesenfläche aufgeforstet und mit einem naturnahen Waldrand ausgestaltet (vgl. Punkt 6.3 im Erläuterungsbericht zum GOP sowie Ergänzungen zur Karte Planung des Grünordnungsplanes). Die Gemeinde verzichtet im Rahmen des beschriebenen Ausgleichsflächenkonzeptes aus städtebaulichen Gründen auf einen kompletten eingriffsnahen, externen Ausgleich, welcher rein theoretisch auf den südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen möglich wäre, weil dieser Bereich in der unter Punkt 3.3 erwähnten Entwicklungsplanung Westerkappeln als langfristige

Siedlungserweiterungsfläche dargestellt ist und sich die Gemeinde die Option einer Ausweisung weiterer Wohnbauflächen an dieser Stelle nicht verbauen möchte.

Das Ausgleichsflächenkonzept stellt sich als schlüssiges Gesamtkonzept mit einer Mischung aus internen sowie eingriffsnahen und eingriffsfernen externen Maßnahmen dar.

Trotz schwieriger Flächenverfügbarkeiten ist ein rechnerischer Ausgleich von annähernd 100 % (exakt 98,2 %) gelungen. Vor dem Hintergrund, dass fast ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen überplant werden, wird das Abstellen auf einen rein rechnerischen Ausgleich und somit der Verzicht auf einen funktionalen Ausgleich, für vertretbar erachtet. Für die planbedingten Beeinträchtigungen der Obstwiese an der Tecklenburger Straße als potentiell Steinkauzhabitat wird jedoch durch die „Neuerrichtung“ von Obstwiesen ein funktionsgerechter Ausgleich bzw. Ersatz angestrebt, um der fachgutachterlich festgestellten Bedeutung dieser Obstwiese für das Steinkauzvorkommen gerecht zu werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch die Neuanlage einer weiteren Obstwiese im Plangebiet ein zusätzlicher „Verbindungskorridor“ zwischen dem beeinträchtigten potentiellen Steinkauzhabitat und der freien Landschaft geschaffen wird (vgl. GOP: Karte Planung; Maßnahme 5). Während das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum und die Herrichtung einer West-Ost Grünverbindung über textliche Festsetzungen sichergestellt wird, erfolgt die Absicherung der Realisierung der Eingrünungsmaßnahmen an den Rändern des Plangebietes über Pflanzgebote und die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, sowie über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ausgleichsmaßnahme Obstwiese“. Abgerundet wird dieses System durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für das vorhandene Feldgehölz (vgl. GOP: Karte Planung, Maßnahme 1) sowie für die „restliche“ Obstwiese an der Tecklenburger Straße.

Alle externen Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde, die auch die Erschließung des gesamten Baugebietes übernehmen wird. Die Umsetzung des gesamten Ausgleichsflächenkonzeptes (interne und externe Maßnahmen) wird über Regelungen in einem Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde Westerkappeln und der Evangelischen Kirchengemeinde sichergestellt.

Auf die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gem. §§ 9 (1a) und 135 ff BauGB konnte daher verzichtet werden.

## **9. Umweltverträglichkeit / Umweltbericht** gem. §2a BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben eine überbaubare Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung von 34500 m<sup>2</sup>. Da der Schwellenwert von 20.000 qm überschritten ist, handelt es sich bei dem geplanten Wohngebiet um ein Vorhaben gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG sowie der Anlage 1 Nr.18.7.2, für das eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Einzelfalls vorzunehmen ist.

Die Gemeinde hat sich vorab entschieden, eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Aufstellungsverfahren gem. §17 Satz 1. UVPG nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchzuführen in dem die Sachverhalte beschrieben und zusammenhängend erläutert werden. Aus diesem Grund wurde auf eine Einzelfallprüfung entsprechend verzichtet.

Nach § 1 a Abs.2 Nr.3 BauGB ist eine Bewertung der ermittelten und beschriebenen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter der UVP entsprechend dem Planungsstand in die Abwägung zum Bebauungsplan einzubeziehen und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund wird in den Bebauungsplan an dieser Stelle ein Umweltbericht gem. §2a BauGB aufgenommen.

### **9.1. Beschreibung des Planvorhabens**

Das geplante Allgemeine Wohngebiet liegt am südlichen Rand des Ortskerns Westerkappeln.

Im Norden grenzt der jetzige Ortsrand mit dem Siedlungsgebiet Kortheider-Weg an. Südlich und westlich beginnt die freie Landschaft die teilweise durch ortstypische Einzelhofstellen geprägt wird. Östlich grenzt der Bebauungsplan an eine Grünfläche und in der Verbindung zur L 584 (Tecklenburger Straße) an das Wohngebiet Wilhelmshöhe.

Mit dem Vorhaben sollen Flächen für Wohnbebauung überwiegend zur Eigentumsbildung geschaffen werden. Es wurden hierzu verschiedene Entwurfsvarianten mit gleichen Anforderungen geprüft. Das Ergebnis wurde im Bauausschuss der Gemeinde Westerkappeln nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gesondert diskutiert und eine Entscheidung zugunsten einer Variante getroffen, die sich besonders durch die Art des Umgangs mit der Grünvernetzung und der Bebauungsstruktur auszeichnet.

Die Bebauung erfolgt hier überwiegend durch Wohnhöfe, die über Wohnwege als Stichstraßen erschlossen werden. Durch die Verbindung der Wohnwege über Fuß- und Radwege als Geh- und Leitungsrecht entsteht ein eigenständiges Fußwegenetz.

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr bindet das Plangebiet in einer Hierarchie von Hauptsammelstraßen und Wohnstraßen mit einem Kreisverkehr an die Tecklenburger Straße an.

Die Systematik der Grünflächen geht von einem Erhalt bestehender Feldwege, bzw. Landwirtschaftlichen Interessentenwege aus, die durch Pflanzgebote zusätzlich eingegrünt werden. Eine Grünfläche, die einen Spielplatz aufnimmt, wird direkt an den nord-südlich verlaufenden Feldweg angebunden, der von einem bestehenden Feldgehölz gesäumt wird. Das Wegesystem wird durch neu anzulegende Wege im Rahmen von Geh- und Leitungsrechten ergänzt.

Im Rahmen des ökologischen Fachbeitrags (Grünordnungsplan) wurde der Untersuchungsraum darüber hinaus auf angrenzende Flächen ausgeweitet.

### **9.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 12 ha. Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden im Rahmen eines ökologischen Fachbeitrags vor Ort kartiert und mit dem Grünordnungsplan dokumentiert, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrags geht über das eigentliche Plangebiet hinaus, und umfasst insgesamt 631.885 qm. Damit werden die Auswirkungen der Planung auch auf die Biotoppotentiale in unmittelbarer Nähe des Plangebiets untersucht.

Die aktuelle Nutzung der Flächen stellt sich wie folgt dar:

| Nutzung                  | Flächengröße   |                      | Prozentanteil |          |
|--------------------------|----------------|----------------------|---------------|----------|
| Acker                    | 402.363        | m <sup>2</sup>       | 63,68         | %        |
| Wohnbaufläche            | 122.901        | m <sup>2</sup>       | 19,45         | %        |
| Grünland                 | 32.393         | m <sup>2</sup>       | 5,13          | %        |
| Versiegelte Fläche       | 28.052         | m <sup>2</sup>       | 4,44          | %        |
| Unbefestigte Feldwege    | 17.870         | m <sup>2</sup>       | 2,83          | %        |
| Grünflächen, Ziergärten  | 13.717         | m <sup>2</sup>       | 2,17          | %        |
| Obstwiese                | 9.617          | m <sup>2</sup>       | 1,52          | %        |
| Hecken, Feldgehölze      | 3.531          | m <sup>2</sup>       | 0,56          | %        |
| Straßenbegleitvegetation | 1.441          | m <sup>2</sup>       | 0,23          | %        |
| <b>Gesamtfläche</b>      | <b>631.885</b> | <b>m<sup>2</sup></b> | <b>100,00</b> | <b>%</b> |

### 9.3. Festsetzungen

#### 9.3.1 Bebauung

Die Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet.

Ausnahmsweise in diesem Gebietstyp zulässige Nutzungen, die mit starken Beeinträchtigungen der primären Wohnnutzung sowie ggf. höheren Umweltauswirkungen verbunden sind werden ausgeschlossen

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Dies geschieht in Abwägung der, für den ländlichen Raum bevorzugten, aber flächenintensiven Wohnformen mit flächensparender Reihenhausbauung in Verbindung mit einer energiegerechten, kompakten Bauweise.

Es werden ferner Ausnahmeregelungen zur Bebaubarkeit von Grundstücken getroffen, die der Unterbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dienen.

Die Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen unter Berücksichtigung der Belange der Gestaltung des Ortsbilds begrenzt. Zweigeschossige Bebaubarkeit sichert zudem in überwiegenden Bereichen des Plangebiets gute Möglichkeiten für kompakte, energiegerechte Bebauung.

Die Höhe der baulichen Anlagen über die Festsetzung einer Gebäudehöhe (GH) beschränkt. Im gesamten Baugebiet wird in Anlehnung an das Ortsbild offene Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung einer Hauptfirschtung in besonders geeigneten Baufeldern dient u.a. der gezielten Unterstützung guter Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

#### 9.3.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser insbesondere solche, die zur Nutzung regenerativer Energien dienen, sind im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

Zur Gestaltung des Straßenbilds wird ein Mindestabstand von der Öffentlichen Verkehrsfläche von 3m (Vorgartenbereich) festgesetzt. Ausnahmen werden für Eckgrundstücke und innerhalb der Wohnhöfe ermöglicht.

Dies dient der Förderung von eindeutig durchgrüntem Gartenzone der Wohnhöfe.

Auf den Sammelstraßen werden Bereiche festgesetzt in denen private Stellplätze, sowie Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken unzulässig sind.

#### 9.3.3 Verkehr

Die Anbindung an die Tecklenburger Straße wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung "Kreisverkehr" gesichert.

Die "Planstraße 1" dient als Sammelstraße mit Anbindung an die Tecklenburger Straße.

Die **“Planstraße 2”** dient als Siedlungsinterne Sammelstraße. Eine Verkehrsberuhigung wird im Rahmen der Straßenraumgestaltung durch wechselseitige Parkflächen für öffentliche Stellplätze und Straßenbäume erreicht.

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung dienen der Sicherung besonderer städtebaulicher und gestalterischer Ziele.

Der **Siedlungseingang** wird in Verbindung mit der Fläche für Versorgungsanlagen gestalterisch markiert.

Die **Wohnstraßen** dienen als Sammelstraße im Siedlungsbereich.

Die **Wohnwege** dienen der Erschließung von Baugrundstücken in den Wohnhöfen.

Den Belangen der Fußgänger wird durch das umfangreiche Fußwegenetz in der gewählten Entwurfsvariante besonders Rechnung getragen.

#### 9.3.4 Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird zur Sicherung des Ziels einer zukunftsweisenden Energieversorgung eine Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizwerk festgesetzt.

#### 9.3.5 Grünflächen / Grünordnung

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die bestehenden Feldwege werden ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert.

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets zwischen dem bestehenden Baugebiet an der Wilhelmshöhe und dem Kreisverkehr an der Tecklenburger Straße wird eine Obstwiese durch Festsetzung als private Grünfläche gesichert und durch eine öffentliche Grünfläche mit Grünverbindungsfunktion nach westen ergänzt. Die Obstwiese wird durch eine Erhaltungsgebot in Ihrem Bestand gesichert. Ausgefallene Bäume sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde entsprechend zu ersetzen und dauerhaft zu sichern. Ein vorhandener Parkplatz innerhalb der Grünfläche wird als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parken in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird die planerische Absicht des überwiegenden Grünflächencharakters der Fläche unterstrichen.

Im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt beschrieben.

Zur Minimierung des Eingriffs werden bestehende Heckenpflanzungen und die o.g. Obstwiese durch planungsrechtliche Festsetzung erhalten.

Zur Kompensation des Eingriffs werden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen getroffen.

#### 9.3.6 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften werden insgesamt auf einen Umfang beschränkt, der unter dem Gesichtspunkt einer planerischen Zurückhaltung unumgänglich erscheint.

Es werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gauben und Dacheinschnitten getroffen.

Doppelhäuser sollen mit gleicher Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

Ferner werden Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke getroffen.

### 9.4. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsreich des Plangebiets

Geographisch ist das Gebiet durch ein „Flächen-Mosaik“ unterschiedlicher Biotop- und Nutzungstypen gekennzeichnet: auf der einen Seite existieren tief gelegene Weidewiesen, auf der anderen Seite höher gelegene Ackerterrassen.

In der Regel haben sich die alten landwirtschaftlichen Höfe genau die Grenze zwischen diesen beiden Biotoptypen als Siedlungsstandort ausgesucht.

Der „Siedlungsstandort Grenzlage“ war in früheren Zeiten am besten dazu geeignet, auf die unterschiedlichen Ressourcen zurückzugreifen: Viehwirtschaft auf den Weidewiesen, Ackerbau auf den Terrassen.

Die verstreute Lage der Siedlungsstellen war deshalb möglich, weil die kleinräumliche Verteilung der verschiedenen Biotoptypen den direkten Anschluß an Wiese- und Ackerfläche an vielen Stellen ermöglichte.

Das Plangebiet stößt mit seiner nordwestlichen Grenze unmittelbar an eine Biotoptypengrenze. An dieser Stelle ist der Höhenunterschied von Auenwiese und Terrasse gut erkennbar. Parallel zu dieser Kante steigt das Gelände des Plangebiets in südöstlicher Richtung um ca. 12 Meter an (das entspricht einer Steigung von 4%).

Durch die Verkopplung der alten Flurparzellen im letzten Jahrhundert ist die Flurstruktur heute durch geometrische Regelmäßigkeit gekennzeichnet. Die vorgenommenen Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte folgen in ihrer jeweiligen Ausdehnung diesen Parzellengrenzen.

Eine Hecke sowie die Beflanzung einer länglichen Parzelle mit Obstbäumen zeichnet die Flurstruktur als räumliche Elemente in Nord-Süd-Richtung nach.

Diese werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan erhalten und fortentwickelt.

Der unmittelbar nördlich an den Planbereich angrenzende Siedlung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern. Der Kortheder Weg zeichnet in etwa den Verlauf einer alten Biotoptypengrenze nach.

Durchgangsstraßen, Ring- und Sackstraßen erschließen dieses Siedlungsgebiet jeweils zweihüftig. Lediglich Reihenhäuser werden mit Stichstraßen einhüftig erschlossen.

Es ist keine klare Hierarchie der Straßen, noch eine einheitliche Orientierung der Häuser nach einer Himmelsrichtung erkennbar.

### **9.5. Bestandsbeschreibung des Plangebiets**

Am nordöstlichen Rand, zwischen dem Planungsgebiet und der Tecklenburger Straße, liegt eine ältere Streuobstwiese. Die Wiese ist eingezäunt und wird teilweise beweidet. Trotz einer starken Beeinträchtigung durch einen angrenzenden Parkplatz und die stärker befahrene Tecklenburger Straße (L 584) ist die Streuobstwiese seit Jahren als Lebensraum des Steinkauzes bekannt (Rote Liste NRW, Kategorie 3, gefährdet). Für eine sachgerechte Darstellung der ökologischen Belange wurde für die Obstwiese ein differenzierter landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan erarbeitet (siehe Volpers & Mütterlein: Gutachterliche Stellungnahme).

Eine weitere Obstwiese grenzt außerhalb, im Süden, an das geplante Baugebiet. Diese Streuobstwiese ist relativ neu angelegt und wird von einer artenreichen Feldhecke umgeben. Von einer weiteren Feldhecke wird das Plangebiet in nord-südlicher Richtung durchzogen. Im Westen verläuft parallel zu dieser Hecke ein landwirtschaftlich genutzter Grasweg. Auf der Ostseite wird bis an die Hecke heran geackert, so dass sich dort keine typische Saumvegetation ansiedeln kann.

Die überwiegende Fläche des Plangebiets selbst wird ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Wege, die das Gebiet begrenzen oder durchziehen, sind ausschließlich unbefestigte Feld- und Graswege. Sie werden intensiv von den Anwohnern zu Naherholungszwecken genutzt. Eine Saumvegetation an den Wegen ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung so gut wie nicht vorhanden. Im Westen grenzt das Plangebiet direkt an eine ackerbaulich genutzte Fläche.

### **9.6. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen**

#### **9.6.1 Schutzgut Mensch**

Unmittelbare Auswirkungen auf den Menschen sind bei Bebauungsplänen, die eine Schaffung von menschlichem Lebensraum mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen zum Ziel haben, in der Regel auszuschließen. Vorhandene menschliche Nutzungen, die durch den Bebauungsplan unmittelbar beeinträchtigt werden könnten, beschränken sich in diesem konkreten Fall ausschließlich auf landwirtschaftliche Nutzungen. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch eine Umnutzung der Flächen in Wohnbaugebiet sind nicht bekannt. Hier wird in diesem Zusammenhang auf die Entwicklungsplanung der

Gemeinde Westerkappeln und den Abwägungsprozess des Flächennutzungsplanänderung verwiesen.

Insbesondere für die angrenzenden, bestehenden Siedlungsteile ist von Verkehrsimmissionen und von Immissionen im Zusammenhang mit der Fläche für Versorgungsanlagen auszugehen. Die diesbezüglich in Auftrag gegebenen Fachgutachten haben eindeutig nachgewiesen, dass keine unzumutbaren Lärmbelästigungen zu befürchten sind.

Die bisherige Nutzung der angrenzenden bzw. durchlaufenden Feld- und Graswege wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da deren Bestand durch Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert wird. Der geplante, in West-Ost-Richtung verlaufende, separat geführte Fuß- und Radweg stellt eine qualitativ durchaus wertvolle Ergänzung dieses Systems dar.

#### 9.6.2 Schutzgut Pflanzen

Die vorhandene Vegetation im Plangebiet und im Einflussbereich des Plangebiets wurden durch einen ökologischen Fachbeitrag (Grünordnungsplan) zu diesem Bebauungsplan untersucht. Bei dem Untersuchungsgebiet handelt es sich um den südlichen Rand des Siedlungsgebietes Kortheide der Gemeinde Westerkappeln. Die aktuellen Biotop- und Nutzungstypen des Untersuchungsgebietes wurden vor Ort kartiert und im Plan W530/4-01 - Bestand dokumentiert (vergl. Anlage zum GOP).

Der weitaus überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes wird ackerbaulich genutzt. Die landwirtschaftlichen Wege die das Gebiet begrenzen oder durchziehen sind ausschließlich unbefestigte Feld- und Graswege. Eine Saumvegetation an den Wegen ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung so gut wie nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird in nord-südlicher Richtung von einer ca. 8 m breiten Feldhecke aus standortgerechten Strauch- und Baumarten durchzogen. Diese Hecke wird bis auf eine Strassen- und zwei Fußwegquerungen von jeweils 5,5 und 3 m Breite im B-Plan gesichert. Im Westen verläuft parallel zu dieser Hecke ein landwirtschaftlich genutzter Grasweg. Auf der Ostseite wird bis an die Hecke heran geackert, so dass sich dort keine typische Saumvegetation ansiedeln konnte.

#### 9.6.3 Schutzgut Tier

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung des Planungsgebietes und der extrem geringen Strukturvielfalt der Wege und Randstreifen wurde eine spezielle faunistische Kartierung nicht durchgeführt. Lediglich auf einer kleinflächigen Streuobstwiese, am südöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes entlang der Tecklenburger Strasse, ergaben sich aus den Stellungnahmen Hinweise auf einen Lebensraum des Steinkauzes. Trotz der bestehenden starken Beeinträchtigungen, durch die Beweidung, einen angrenzenden Parkplatz und die Nähe zur Tecklenburger Straße (L 584) ist diese Streuobstwiese seit Jahren als Lebensraum des Steinkauzes bekannt (Rote Liste NRW, Kategorie 3, gefährdet). Für eine sachgerechte Darstellung der ökologischen Belange wurde für die Obstwiese ein differenzierter landschaftspflegerischer Beitrag zum Bebauungsplan erarbeitet (siehe Anlage Volpers & Mütterlein: Gutachterliche Stellungnahme). Eine weitere Obstwiese grenzt außerhalb, im Süden, an das geplante Baugebiet. Diese Streuobstwiese wurde vor einigen Jahren neu angelegt und wird von einer artenreichen Feldhecke umgeben, so daß sich auch hier entsprechende Habitatstrukturen für den Steinkauz entwickeln werden.

#### 9.6.4 Schutzgut Boden

Der Bewertung liegt ein Bodengutachten des Büros Hinz Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH, Münster vom 25.1.1999 zugrunde.

Das Plangebiet liegt im Bereich von Löß- und Moränenablagerungen über geologisch älteren Gesteinen des Jura. Unter der Mutterbodenschicht stehen schwach tonige, feinsandige Schluffe an. Im Bereich des Plangebietes sind diese Schichten überlagert von sandigem Lehm mit Geschieben.

Im Plangebiet gehen Bergbautätigkeiten um. Das Bearbeitungsgebiet liegt über dem, auf Raseneisenstein verliehenem Bergwerkseigentum "Alexander". Einschränkungen für die dargestellten Nutzungen bestehen nach Aussagen des Bergamtes Kamen jedoch nicht.

### 9.6.5 Schutzgut Wasser

#### Grundwasser

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen durch das Büro Hinz Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH wurden auch Erhebungen zum Grundwasser und zu den Bodeneigenschaften hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten durchgeführt. Bei den Untersuchungen wurde Grundwasser in unterschiedlichen Tiefe zwischen 2,50 m und 4,00 m Tiefe festgestellt. Dabei handelt es sich um Schichtenwasser, das an wasserführende Sandstreifen innerhalb der bindigen Böden gebunden ist bzw. sich über dem undurchlässigen Lehm Boden einstaut.

In niederschlagsreichen Zeiten muss mit einem Anstieg der Wasserstände um 1,0 m gerechnet werden.

Der Untergrund ist nicht in der Lage anfallendes Niederschlagswasser verzögerungsfrei aufzunehmen, darum ist von Stauwasserbildung an der Geländeoberfläche auszugehen. Die Gemeinde Westerkappeln hat eine Fachplanung beauftragt, die geeignete Maßnahmen für eine Regenwasserrückhaltung und Retention konkretisiert.

#### Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

### 9.6.6 Schutzgüter Luft/Klima

Das Klima des Landkreises wird als atlantisch beeinflusstes Übergangsklima definiert. Bezeichnend sind geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter, hohe Niederschläge, starke Bewölkung sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit. Eine unbeständige Witterung wird durch westliche Winde hervorgerufen. Die nord-west-deutsche Landschaft gehört zum humiden Klimabereich, d. h., der Niederschlag ist im langjährigen Mittel höher als die durchschnittliche jährliche Verdunstung.

Durch die Bebauung von offenen Flächen sind generell negative Auswirkungen auf das Kleinklima im Baugebiet zu erwarten. Lokale und großräumige Auswirkungen sind dagegen insgesamt als gering einzuschätzen.

Mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans im Flächennutzungsplan wurde Übereinkunft erzielt, dass ökologische Gesichtspunkte in die Planung einfließen sollen. Besonders relevant ist dabei die geplante zentrale Energieversorgung über ein Holzhackschnitzelheizwerk, mit dem Ziel zum Klimaschutz durch Reduzierung des Kohlendioxidausstoßes beizutragen.

### 9.6.7 Schutzgut Landschaft

Für die Bewertung des Orts- und Landschaftsbildes werden insbesondere die Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaftselemente herangezogen.

Westerkappeln liegt in einer abwechslungsreichen Hügellandschaft zwischen Ausläufern des Wiehengebirges und des Teutoburger Waldes, was von der Anhöhe aus, auf der das Planungsgebiet liegt, deutlich zu erkennen ist.

Das Untersuchungsgebiet steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 10,00 m an. Im Süden und Westen grenzt es an offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die überwiegend intensive ackerbauliche Nutzung mit vereinzelt liegenden Grünländern und Weideflächen, lässt einen weiten Blick über die hügelige Landschaft und den bewaldeten Höhenzug des Schafbergs zu, der mit 165 m üNN die höchste Erhebung der Gemeinde darstellt. Vereinzelt liegende, gut eingegrünte Hofstellen, eine das Planungsgebiet in nordsüdliche Richtung durchziehende Hecke mit Feldgehölzen und eine im Süden angrenzende Obstwiese, tragen trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, zum Eindruck eines strukturreichen Landschaftsbildes bei.

Im Norden und Osten grenzt das Untersuchungsgebiet an die überwiegend mit freistehenden Einfamilienhäusern bebauten Siedlungsgrenzen des Ortes. Die gerade verlaufenden Ortsränder sind wenig eingegrünt und werden im Nordosten durch eine unbebaute Ackerfläche unterbrochen, die sich mit der daran angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle, bis in den Ortskern fortsetzt und den Blick bis auf die im Zentrum gelegene Kirche frei lässt.

Im äußersten Südosten liegt eine Streuobstwiese, die das Planungsgebiet zur Tecklenburger Straße hin abgrenzt.

Die vorhandenen Feldwege werden zur Zeit für den landwirtschaftlichen Verkehr und als Spazierwege für die Naherholung genutzt. Die bestehenden Wegeverbindungen bleiben ausnahmslos erhalten.

#### 9.6.8 Schutzgut Kulturgüter

Es bestehen Hinweise auf eine spätmittelalterliche / frühneuzeitliche Fundstelle im Bereich des Bebauungsplans. Es werden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Baubeteiligten die notwendige Vorgehensweise zur Meldung und Sicherung gem. Landesdenkmalgesetz aufzeigen. Damit werden die Anregungen des zuständigen Amts für Bodendenkmalpflege aufgenommen. Wie bereits im Kapitel zum Orts- und Landschaftsbild beschrieben spielt die agrarisch geprägte Kulturlandschaft für das Plangebiet eine große Rolle. Diesem Sachverhalt wird bei der Festsetzung der Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft Rechnung getragen. Es wird neben der eingriffsnahe Fortentwicklung bestehender Obstwiesen eine Eingrünung des Baugebiets mit standorttypischen Gehölzen vorgeschlagen, die geeignet sind den Siedlungs- und Landschaftsraum gezielt zu gliedern.

#### 9.6.9 Schutzgut Sachgüter

Finanzielle Auswirkungen in Form von Pachtausfällen etc. durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Siedlungsflächen können nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der abgeschlossenen Kauf- und Tauschverträge mit Grundstückseigentümern konnte, falls gewollt, die Weiterführung landwirtschaftlicher Betriebe sichergestellt werden. Auch sind die Pächter möglichst frühzeitig von bevorstehenden Kündigungen in Kenntnis gesetzt worden.

#### 9.6.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter werden in den vorangegangenen Kapiteln einzeln für sich betrachtet.

In der folgenden Übersicht werden die möglichen Wechselwirkungen von Beeinträchtigungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter gekennzeichnet.

| Wirkungen von<br>Beeinträchtigungen auf andere<br>Schutzgüter | Mensch | Pflanze | Tier | Boden | Wasser | Luft / Klima | Landschaftsbild | Kulturgüter | Sachgüter |
|---------------------------------------------------------------|--------|---------|------|-------|--------|--------------|-----------------|-------------|-----------|
| Mensch                                                        |        |         |      |       |        |              |                 |             |           |
| Pflanze                                                       |        |         | X    | X     | X      |              | X               |             |           |
| Tier                                                          |        | O       |      | O     |        |              |                 |             |           |
| Boden                                                         |        | X       | X    |       | X      | X            | X               | X           | X         |
| Wasser                                                        |        | X       | X    | X     |        | X            | O               |             |           |
| Luft / Klima                                                  | O      |         |      | X     | X      |              |                 |             |           |
| Landschaftsbild                                               | O      | O       |      | X     | X      |              |                 | O           |           |
| Kulturgüter                                                   |        |         |      | X     | O      |              | O               |             |           |
| Sachgüter                                                     |        |         |      |       |        |              |                 |             |           |

#### Legende:

- O zu erwartende Auswirkungen  
X zu erwartende erhebliche Auswirkungen

Die Tabelle verdeutlicht die vielfältigen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern untereinander. Es wird deutlich, dass die stärksten negativen Wechselwirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden und Wasser zu erwarten sind. Bei den Pflanzen sind im Untersuchungsgebiet vor allem die Veränderungen bzw. die Vernichtung der landwirtschaftlichen Flächen als Anbaufläche für Nutzpflanzen.

### **9.7. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Bebauungsplan zur Entwicklung von Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Flächenumnutzung stellt bereits einen relevanten Eingriff in den Naturhaushalt dar. Die Erforderlichkeit und damit die Frage nach der Vermeidbarkeit der Maßnahme wird an anderer Stelle bereits umfassend begründet (vgl. z.B. Punkt 2 und Punkt 3.6). In Abwägung der Auswirkungen auf die Schutzgüter kommt die Gemeinde Westerkappeln mit besonderen Maßnahmen in diesem Bebauungsplan ihrer Verantwortung für eine umweltverträgliche Ortsplanung nach. Der städtebauliche Entwurf, der nach Prüfung mehrerer Varianten ausgewählt wurde, schafft neben den Voraussetzungen für eine zentrale Energieversorgung sowie eine energiesparende Bauweise, qualitätvolle Wegenetz- und Grünverbindungen. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Grünordnungsplans durch Maßnahmen im Plangebiet selbst, sowie eingriffsnah zur Entwicklung des angrenzenden Landschaftsraums kompensiert. Hier ist geplant, die vorhandene, an den südlichen Plangebietsrand angrenzende Obstwiese, um ca. 4.000 qm zu erweitern, so daß ein über 1 ha großes qualitativvolles Landschafts- und Biotopelement entsteht. Die Gemeinde Westerkappeln trifft darüber hinaus Festsetzungen, die eine Versorgung des Plangebiets mit erneuerbaren Energien besonders fördert. Das geplante Holzhackschnitzelheizwerk Haubreede wird durch die Verwendung von regional erzeugter Biomasse neben einer erheblichen Minderung von Treibhausgasen, wichtige Perspektiven für die örtliche Landwirtschaft bieten.

### **9.8. Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens**

#### **9.8.1 Klima / Luft**

Durch die großflächige Überbauung und Versiegelung von offenen Böden gehen wichtige klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Vorrangig zu nennen ist eine Verringerung der Verdunstungsrate bei bis dahin offenen Bodenflächen bzw. die geringere Evapotranspiration bei vormals bewachsenen Flächen. Gleichzeitig ergeben sich aufgrund der stärkeren Rückstrahlung bebauter Flächen Veränderungen im Mikroklima, d.h. höhere Temperaturen in Bodennähe und stärkere Temperaturschwankungen. Die klimatischen Funktionen der Freifläche auf der Höhenlage als Kaltluftentstehungs- und Abflußfläche, die erheblich zum Luftaustausch für den talseitig gelegenen Ortskern beiträgt, werden erheblich beeinträchtigt. Der stärkere Ausstoß von Schadstoffen in die Atmosphäre durch Heizungsanlagen und durch Kraftfahrzeuge, insbesondere von CO<sup>2</sup> wird keine spürbaren Auswirkungen in der Region haben, wobei die Summierung dieser Effekte insgesamt bereits deutlich zu messen sind.

#### **9.8.2 Wasser- und Bodenverhältnisse**

Beeinträchtigungen der Wasser- und Bodenverhältnisse sind vor allem durch die großflächige Versiegelung des Bodens zu erwarten. Eine biologische Aktivität des Bodens ist bei vollständig überbauten Flächen nicht mehr möglich. Die chemisch-physikalischen Filter- und Pufferfunktionen des Bodens sind in den versiegelten Bereichen stark eingeschränkt. Durch die Bautätigkeit sind Bodenverdichtungen zu erwarten. Eine spätere Lockerung der verdichteten Bodenschichten im Bereich der öffentlichen und der privaten Grünflächen ist in der Regel nur bei fachkundiger und sehr umsichtiger Bauüberwachung gewährleistet. Durch die Versiegelung der Flächen kommt es zu einem schnelleren Abfluß des Oberflächenwassers. Die Grundwasserneubildungsrate im Baugebiet geht zurück. Es entsteht eine potentiell höhere Gefährdung des Grundwassers durch Pkw- und Lkw-Verkehr im Baugebiet.

### 9.8.3 Arten- und Biotopschutz

Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen unterschiedlichen Lebensraumtypen (Acker, Obstwiese, Wegraine und Feldhecken) und dem vollständigen Verlust einzelner dieser Biotoptypen ist eine deutliche Beeinträchtigung für das Schutzgut - Arten und Biotope- im Untersuchungsraum zu erwarten.

Die o. g. Flächen werden durch Straßen und Wege, sowie Wohn- und Nebengebäude überbaut. Von der geplanten Überbauung sind im wesentlichen 107.684 m<sup>2</sup> Ackerfläche betroffen. Die vorhandenen ökologischen Lebensraumfunktionen dieser Flächen gehen damit vollständig verloren oder werden stark eingeschränkt.

Besonderes Augenmerk ist in diesem Zusammenhang der Obstwiese im Osten des B-Plan Gebietes zu widmen, da diese ein tatsächliches Bruthabitat des Steinkauzes (*Athene noctura*) darstellen soll. Dieser ist als ‚Gefährdete‘ Rote-Liste-Art eingestuft (RL Kategorie 3, N[!], b4, Risikofaktor 2). Den Beständen in NRW kommt aufgrund ihres im Bundesvergleich hohen Brutbestandes eine besondere Bedeutung zu (GRO, 1997). Habitat dieser Vogelart sind neben Dauergrünland vor allem Streuobstbestände. Zudem sind auch in diesem Fall die Beeinträchtigungen des Lebensraumes durch die Vernichtung der offenen Ackerflächen hervorzuheben (Volpers & Mütterlein, 2002).

### 9.8.4 Landschaftsbild

Durch die verdichtete Bebauung auf einer Fläche von ca. 12 ha ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gegeben.

Die Veränderung des Landschaftsbildes ist vor allem durch die Verstellung bestehender Blickbeziehungen in einer zur Zeit offenen Agrarlandschaft gegeben.

Zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommt der Umsetzung einer landschaftstypischen Eingrünung des geplanten Baugebietes nach Süden und Westen eine besonders große Bedeutung zu.

## 9.9. Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung

Eine Minderung des Eingriffs wird durch die vier folgenden Punkte erreicht:

1. Anpassung der Bebauung an vorhandenen Biotoptypen / Erhalt der Feldhecke am Standort und Erhalt des größten Teiles der am östlichen Gebietsrand liegenden Obstwiese und deren Vernetzung zur großen, zusammenhängenden Obstwiese südlich des Plangebiets.
2. Neuanpflanzungen von Feldgehölzen entlang des geplanten Ost / West Fußweges.
3. Eingrünung des Ortsrandes vor allem nach Süden durch Pflanzgebote
4. Pflanzung von Straßenbäumen zur Verbesserung des innerstädtischen Klimas

Der Lageplan der Biotoptypen war die Grundlage für die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs. Um den Versiegelungsgrad der Oberfläche zu verringern werden die Querschnitte der Wohn- und Sammelstraßen sparsam bemessen.

## 9.10. Sicherungsmaßnahmen

Die, im Plangebiet vorhandene Feldhecke wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

In den Erschließungsvertrag sollen die Einhaltung der einschlägigen, technischen Normen und Vorschriften wie die

**DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen** sowie die

**RAS LG 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen;** aufgenommen werden. Diese sind in allen Planungs- und Bauphasen verbindlich vorzuschreiben und anzuwenden.

### 9.11. Ausgleichsmaßnahmen

Auf der Grundlage des Verfahrens „**Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung**“ herausgegeben vom: MINISTERIUM FÜR UMWELT U. NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT U. VERBRAUCHERSCHUTZ NRW UND DEM MINISTERIUM FÜR STÄDTEBAU U. WOHNEN, KULTUR U. SPORT NRW (2001) wurde für das geplante Baugebiet Haubrede eine Bilanzierung des Eingriffs vorgenommen.

Das Ergebnis dieser Bilanzierung zeigt, dass der Eingriff in den Naturhaushalt durch die oben beschriebenen und begründeten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen minimiert werden kann. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wie die Neupflanzung von Feldgehölzen im Baugebiet und vor allem durch die Ersatzmaßnahme: Neuanlage einer Obstwiese auf 18.000 m<sup>2</sup> ist eine Kompensation des Eingriffs insoweit möglich, dass keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes verbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt bzw. neu gestaltet wird. Für die Wiederherstellung des beeinträchtigten Steinkauzhabitats wird eine, bereits vor einigen Jahren angelegte Obstwiese von 6.500 m<sup>2</sup> angerechnet.

Zur Kompensation des Eingriffs sind im Grünordnungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### 9.11.1 Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes:

##### **Sicherungsmaßnahmen (Maßnahme 1)**

Bei dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Feldhecke und Bäume in der vorhandenen Obstwiese im Baugebiet sind die einschlägigen, technischen Normen und Vorschriften wie die

- *DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sowie die*
- *RAS LG: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung Abschnitt4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen.*

in allen Planungs- und Bauphasen verbindlich vorzuschreiben und anzuwenden.

##### **Neupflanzung von Bäumen im Baugebiet als Pflanzgebot (Maßnahme 2)**

Es werden im Bereich der Verkehrsflächen (Sammelstraßen und Wohnstraßen) Neupflanzungen von Bäumen festgesetzt. Die Bäume sollten nach der Empfehlung des Grünordnungsplans auf öffentlichen Grundstücken gepflanzt werden. Die Auswahl der Arten und Sorten sollte ausschließlich regionaltypische Gehölze, die aus autochthonem Material vermehrt wurden, umfassen. Es sind ausschließlich Hochstämme zu pflanzen. Auf die differenzierten Artenlisten für straßenbegleitende Hochstämme in Sammelstraßen, in Wohnstraßen und Wohnwegen des Grünordnungsplans wird an dieser Stelle verwiesen. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch den Erschließungsträger.

##### **Eingrünung des Baugebietes nach Norden und Süden (Maßnahme 3)**

Die Maßnahme wird als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erforderlich. Durch die Neupflanzung einer Baumreihe im Bereich der Erschließungsstraße wird am südlichen Rand des Baugebietes mit dieser landschaftstypische Struktur ein fließender Übergang zur offenen Feldflur geschaffen. Westlich der geplanten Fläche für Versorgungsanlagen sowie am Nordrand des Baugebietes übernimmt eine neu zu pflanzende Feldhecke diese Funktion. Aufgrund der geringen Breite der vorgesehenen Pflanzstreifen von 3 m sind kleinwüchsige bzw. gut auf den Stock setzbare Arten zu pflanzen.

Die Auswahl der Arten und Sorten sollte ausschließlich regionaltypische Gehölze, die aus autochthonem Material vermehrt wurden, umfassen. Auf die differenzierten Artenlisten zu straßenbegleitende Hochstämmen und Feldgehölzen des Grünordnungsplans wird an dieser Stelle verwiesen.

**Eingrünung des Baugebietes nach Westen und Osten (Maßnahme 4)**

Am westlichen und am östlichen Rand wird durch die Anlage von Gehölzpflanzungen eine Eingrünung des Ortsrandes erreicht und so der Übergang zur freien Feldflur gestaltet. Diese Maßnahme dient zur Kompensation für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Da es sich um im Vergleich zur Eingrünung des südlichen und des nördlichen Ortsrandes größere Flächen handelt, können hier auch höherwüchsige Gehölze gepflanzt werden. Auf die Artenlisten im Grünordnungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

**Eingrünung des südöstlichen Plangebietsteil nach Norden (Maßnahme 5)**

Neuanlage einer mind. einreihigen Obstbaumreihe am Nordrand des südöstlichen Baufeldes. Diese Maßnahme dient der Eingrünung des neuen Baugebietes im Bereich des Übergangs zur vorhandenen Bebauung an der Hermann-Lüpping-Straße. Eine Beeinträchtigung der geplanten Retentionsmulde in diesem Bereich ist durch die geplante Baumpflanzung nicht gegeben. Nebenbei kommt dieser Obstwiese auch eine besondere Funktion hinsichtlich der Sicherung des Steinkauzvorkommens zu. Sie ergänzt die vorhandene Obstwiese und sichert eine unbebaute Freifläche zwischen dem Bruthabitat und den angrenzenden Äckern als Nahrungsvorkommen. Auf die Artenliste Obstgehölze des Grünordnungsplans wird an dieser Stelle verwiesen. Zusätzlich empfiehlt der Grünordnungsplan eine Wiesenansaat durch eine kräuterreiche Mischung des Saatgutes in einem Gräser-Kräuter-Verhältnis von ca. 70 : 30. Entwicklungsziel ist eine artenreiche, extensiv bewirtschaftete Grünlandfläche mit 1 bis maximal 2 Mahdterminen im Jahr.

**Anlage einer Grünverbindung durch das Baugebiet in West-Ost-Richtung (Maßnahme 6)**

Das Baugebiet wird in west-östlicher Richtung von einer Fußwegeverbindung durchzogen. Auf der 4 m breiten Parzelle soll eine wegebegleitende Eingrünung des 1,5 m breiten Fußweges mit neu zu pflanzenden standorttypischen Feldgehölzen nach Artenliste des Grünordnungsplans erfolgen. Diese Grünstruktur besitzt eine vernetzende Funktion zwischen den westlich und östlich des Baugebietes gelegenen Frei- und Grünflächen.

*9.11.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes***Neuanlage einer Obstwiese auf ca. 5.200 m<sup>2</sup> (Maßnahme 7)**

Die im Grünordnungsplan empfohlene Maßnahme zur komplett eingriffsnahen Anlage einer Obstwiese von 18.000 m<sup>2</sup> soll mittelfristig einen Ersatz für die in Anspruch genommen Fläche der vorhandenen Obstwiese darstellen.

Von der Anlegung dieser 18.000 qm großen, direkt südlich an das Plangebiet angrenzenden Obstwiese wird nach Abwägung mit städtebaulichen Belangen Abstand genommen.

Eingriffsnah werden ca. 5.200 qm Obstwiese auf der Fläche westlich der vorhandenen Obstwiese neu angelegt. (Flur 116, Teilstück aus Flurstück 36)

Auf dieser eingriffsnahen Fläche werden Obstbäume gemäß den Empfehlungen des Grünordnungsplans gepflanzt. Die Arten- und Sortenauswahl für die Obstwiese und die Wiesenansaat soll in jedem Fall standortbezogen und in enger Abstimmung mit den späteren Nutzern der Fläche erfolgen. Als Flächeneinsaat ist eine dem Standort angepaßte kräuterreiche Wiesenansaat mit entsprechender 1 bis 2 maliger Mahd / Jahr vorzusehen.

**Erhalt und Pflege der vorhandenen, als Kompensationsmaßnahme angelegten Obstwiese von ca. 6.500 m<sup>2</sup> (Maßnahme 8)**

Da weder Vermeidungs- noch Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich der Beeinträchtigung des Steinkauzhabitats möglich sind, ist zusätzlich zu Maßnahme 5 (Eingrünung des südöstlichen Baugebiets nach Norden) die bereits im Vorfeld als Ersatzmaßnahme angelegte Obstwiese (Schreiben der Gemeinde Westerkappeln vom 25. Juli 2002) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (Fläche 352, 6.500 m<sup>2</sup>).

Aufgrund des Alters der Pflanzung kann die geringfügig kleinere Flächengröße im Verhältnis zu der rechnerisch ermittelten benötigten Größe von 6.720 m<sup>2</sup> toleriert werden.

**Aufforstung von ca. 21.000 m<sup>2</sup> Wiesenfläche (Maßnahme 9)**

Auf einem kircheneigenen Grundstück an der Heerstraße (Flur 78, Flurstück 39, Größe: ca. 20.000 m<sup>2</sup>) wird eine vorhandene Wiesenfläche aufgeforstet und in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde mit einem naturnahen Waldrand ausgestaltet. (siehe auch Ergänzungen zur Karte Planung des Grünordnungsplanes)

Die beschriebenen Maßnahmen werden durch Festsetzung im Rahmen der Öffentlichen Verkehrsflächen (Maßnahme 2) als Pflanzgebote auf privater Fläche (Maßnahme 3 und 6) oder Maßnahmenfläche (Maßnahme 4) gesichert. Die Ausgleichsmaßnahmen 5 wird im Rahmen einer öffentlichen Grünfläche erfolgen, die Maßnahmen 7, 8 und 9 sind Gegenstand des Erschließungsvertrags mit der evangelischen Kirchengemeinde Westerkappeln.

**9.12. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umwelt-  
auswirkungen**

Durch den geplanten Kreisverkehr an der Tecklenburger Straße wird es einen Eingriff in den Naturhaushalt, im Hinblick auf das gesondert kartierte und beschriebene Steinkauzhabitat haben. Der Eingriff kann durch die beschriebenen Maßnahmen in ausreichender Weise kompensiert werden. Auf die Darstellungen im Grünordnungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

Durch die Einstellung der intensiven Landbewirtschaftung können Entlastungseffekte insbesondere im Bereich der festgesetzten Grünflächen und der, mit der Wohnnutzung verbundenen Hausgärten entstehen.

In der Bauphase ist jedoch mit einer Erhöhung der Grundwasserverschmutzungsgefährdung, insbesondere bei Bodenabtrag zu rechnen. Hier sind entsprechende Vorkehrungen während des Baubetriebes zu ergreifen.

Eine zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Versiegelung auf Bau- und Verkehrsflächen und eine damit verbundene potentielle Absenkung des Grundwassers in lokalen Bereichen ist insgesamt zu vernachlässigen, da aufgrund der vorgefundenen bindigen Untergrundverhältnisse die natürliche Grundwasserneubildung ohnehin sehr eingeschränkt ist.

Die Beschleunigung des Gebietsabflusses wird durch geeignete Rückhaltung gemindert. Eine Versickerung wurde nach eingehender Prüfung ausgeschlossen, da dadurch keine ordnungsgemäße Entwässerung sicherzustellen ist.

Ortsklimatische Ungunstlagen sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Die Planung berücksichtigt die, in der Entwicklungsplanung vorgeschlagene Lage von relevanten Grünverbindungen und sichert diese teilweise

Das Plangebiet wird eine relativ lockere Bebauung und zusammenhängende Grünverbindungen aufweisen, die für eine gute Durchlüftung geeignet sind.

Die Erzeugung zusätzlicher Emissionen durch Hausbrand nach Fertigstellung und Bezug des Baugebietes wird aufgrund des geplanten Holzhackschnitzelheizwerks weit unterhalb der üblichen Belastung liegen. Im Verkehrsbereich dürften die Belastungen im üblichen Rahmen liegen und demnach weitgehend zu vernachlässigen sein, obgleich es laut Verkehrsgutachten in vereinzelter Teilbereiche des bestehenden Baugebiets zu einer geringfügigen Mehrbelastung kommen wird.

Auf befristete Mehrbelastung bestehender Siedlungsteile durch die Bautätigkeit sei an dieser Stelle hingewiesen, obwohl durch neue die Anbindung an die Tecklenburger Straße kein unmittelbarer Baustellenverkehr über den Kortheider Weg zu erwarten ist.

Erheblich nachteilige Auswirkungen aus diesem Bebauungsplan verbleiben letztendlich durch die dargestellten Maßnahmen nicht

Der Eingriff in den Naturhaushalt, auch in Hinblick auf das beschriebene Steinkauzhabitat kann durch die beschriebenen Maßnahmen in ausreichender Weise kompensiert werden. Auf die Darstellungen im Grünordnungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

### **9.13. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

#### **9.13.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl**

Potentielle Standorte der Flächen für die Siedlungsentwicklung wurden im Rahmen der Entwicklungsplanung für die Gemeinde Westerkappeln untersucht. Im Rahmen eines integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzepts auf Basis einer Bestandsanalyse und der formulierten Ziele werden dort Empfehlungen für die Entwicklung Westerkapfels gegeben. Hinsichtlich der Ortsentwicklung wird das städtebauliche Ziel definiert, dass überwiegend neue Siedlungsgebiete im Kernort Westerkappeln entstehen sollten. Dies wird mit den dort bestehenden Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, sowie mit der möglichen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr begründet.

Das prognostizierte Wachstum der Bevölkerung Westerkapfels soll überwiegend auf den Kernort gelenkt werden. Die Auswahl geeigneter Siedlungsflächen für den Wohnungsbau erfolgte unter Berücksichtigung städtebaulicher, landwirtschaftlicher Aspekte und Umweltbelangen.

Die Fläche des Plangebiets Haubreede liegt innerhalb des formulierten Suchraums für Wohnbauflächen im Kernort Westerkappeln, dessen Entwicklungsschwerpunkt im Süden liegen soll. Hier wird das Gebiet Haubreede ausdrücklich neben fünf weiteren Gebieten benannt. (Fillkampstraße, Tecklenburger Straße, Friedenstraße, Steinkampstraße) Für die Flächenauswahl spricht zusätzlich die hier mögliche Siedlungsgröße, die eine wirtschaftliche Nutzung von regional erzeugten, erneuerbaren Energien ermöglicht. Die Nutzung von Holzhackschnitzeln zur Energieversorgung wird in der Entwicklungsplanung neben der Nutzung von Biogas als Perspektive für die örtliche Landwirtschaft ausdrücklich empfohlen.

Mit der Entwicklung des Gebiets Haubreede ist der kurz- und mittelfristige Baulandbedarf Westerkapfels in idealer Kombination mit der nachhaltigen Entwicklung der regionalen Landwirtschaft und den Belangen des Klimaschutzes zu verbinden.

#### **9.13.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl**

Im Rahmen einer ersten Vorkonzeption wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Schwerpunkten und Qualitäten zur Diskussion gestellt. Diese sollten einerseits die Basis der Abstimmungsgespräche mit der Evangelischen Kirchengemeinde dienen, andererseits für die frühzeitige Bürgerbeteiligung Verwendung finden.

Beide Varianten gehen von einer primären Erschließung durch eine neue südliche Anbindung an die Tecklenburger Straße aus.

Die Erschließungskonzepte unterscheiden sich durch zwei Grundauffassungen. Variante 1 versucht durch kleinteilige, ringartige Schleifen eine kleinräumige Erschließungsstruktur zu ermöglichen. Das daraus resultierende Prinzip bedeutet eine direkte Verbindung von Haus an der Straße. Eine differenzierte Wohnhofbildung ist aufgrund des Baugebietszuschnitts nur in wenigen Teilbereichen möglich. Die zweite Variante geht davon aus, durch ein einfaches, strukturiertes Erschließungskonzept mit Wohnstraßen eine klare Gliederung des Baugebiets zu erreichen. Eine differenzierte Unterteilung in überschaubare Wohnhöfe wird zum Prinzip gemacht.

Im Vergleich des Erschließungsaufwands ist die zweite Variante etwas effektiver und benötigt weniger Flächen. Für die Versorgung mit Wärme aus einer Holzhackschnitzelanlage sind beide Varianten gleichermaßen geeignet, Variante 2 hat aber einen kleinen Kostenvorteil aufgrund des geringeren öffentlichen Erschließungsaufwands. Die Art der Erschließung wirkt sich auf die Möglichkeiten der Gebäudestellung aus. Beim Prinzip "Haus an der Straße" lassen sich mehr Gebäude nach Süden orientieren, der Städtebau wirkt aber im Großen und Ganzen beliebiger und weniger strukturiert. Dieser strukturlose Eindruck wurde verstärkt befürchtet wenn der Individualisierungsgrad der

einzelnen Gebäude zunimmt, daher wären bei dieser Variante mehr gestalterische Auflagen zur städtebaulichen Ordnung erforderlich gewesen.

Bei Variante 2 übernimmt die Straßenstruktur eine ordnende Funktion, die eine große Gestaltungsfreiheit innerhalb der Wohnhöfe zulässt. In der Entwurfsdarstellung wurde auf eine überwiegende Südausrichtung der Gebäude zugunsten der Wohnhofausbildung verzichtet. Dieses Prinzip vermittelt einen harmonischeren Gesamteindruck auf der Ebene des Städtebaus. Auf detaillierte Auflagen zur Gestaltung der Gebäude konnte daher weitgehend verzichtet werden.

Für die Grünverbindungen der Ortsrandlage spielt eine qualitätvolle Vernetzung durch geeignete Grünflächen eine große Rolle. Die beiden Varianten gehen wieder von unterschiedlichen Grundprinzipien aus. Variante 1 sah - bedingt durch den Charakter der Erschließung - inselhafte Grünflächen vor, die einzig über Hausgärten in Verbindung stehen. Variante 2 stellt Grünverbindungen zusammen mit Fußwegen her. An dieser Grünverbindung liegen nutzbare Flächen, wie beispielsweise ein Spielplatz. Das Fußwegenetz ermöglicht gefahrloses Erreichen der Spielflächen.

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat sich nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange dafür entschieden die Variante 2 zur Grundlage der weiteren Planung zu machen. Der Bebauungsplan folgt dieser Entscheidung.

#### **9.14. Darstellung der Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben**

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung für die Errichtung von einzelnen Bauvorhaben. Es liegt kein konkretes Vorhaben für die Durchführung einer projektbezogenen Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) in Form einer Umweltverträglichkeitsstudie (UVS) zugrunde.

Die Untersuchung kann sich demnach nur auf den Plan und die, diesem Plan zugrundeliegenden Fachgutachten beziehen (Plan UVP)

Die Zusammenstellung der Angaben erfolgte auf der Basis des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Grünordnungsplan) und gesondert beauftragter Fachgutachten.

Viele Angaben die der Wirkungsanalyse des landschaftspflegerischen Fachbeitrags entnommen wurden beruhen auf Erfahrungswerten bzw. der Analyse von verfügbarem Grundlagenmaterial.

Genaue Untersuchungen lagen zum Steinkauzhabitat, zu den Lärmauswirkungen des Holzheizwerks und zu den Auswirkungen des Verkehrs vor. Hier konnten auf der Basis des jeweiligen Planstands ausreichend genaue Annahmen zur Ermittlungen von Planauswirkungen getroffen werden.

Darüber hinaus wurden Vorplanungen für die Ableitung von Niederschlagswasser und Schmutzwasser und zur Ausführung des Kreisverkehrs durchgeführt.

Trotz dieses umfassenden Untersuchungsumfangs haben die oben aufgeführten Auswirkungen einen überwiegend beschreibenden Charakter. Konkrete Berechnungen und Modellierungen, wie sie z.B. im Verkehrsbereich durchgeführt wurden, konnten nur auf Planannahmen erfolgen.

Je nach Ergebnis der tatsächlich durchgeführten Bebauung können durchaus abweichende Auswirkungen auftreten. Die vorliegenden Untersuchungen bieten aber eine ganze Reihe von umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen, die eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen ermöglichen.

Die zusammengestellten Ergebnisse erlauben über die Abwägung zum Bebauungsplan hinaus auch für die Gestaltung des Erschließungsvertrags und privatrechtlicher Vereinbarungen wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vorzunehmen.

### 9.15. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Bereich Haubreede werden gemäß den Empfehlungen der Entwicklungsplanung für die Gemeinde Westerkappeln Wohnbauflächen im Bereich des Kernorts Westerkappeln planungsrechtlich gesichert.

Die vorgesehenen Bau- und Wohnformen entsprechen der Nachfrage nach Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken in Westerkappeln (WA mit GRZ von 0,4)

Die innere Erschließung erfolgt in einer Hierarchie aus Hauptsammelstraße, Wohnstraßen und Wohnwege.

Die Besonderheit in der Gestaltung des Wohnumfeldes liegt in den geplanten Wohnhöfen mit einem separaten Fußwegenetz in Verbindung mit dem Freiraumsystem.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 12 ha; davon sind 3,6 ha für Überbauung, von 1,8ha für Verkehrsflächen und von 1,2 ha für Grünflächen vorgesehen.

Durch diese Nutzungen sind Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren unterschiedliche Ausprägungen zu erwarten.

| Schutzgut        | Ausprägung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mensch           | Vorhandene Landwirtschaftliche Nutzung<br>Erhalt vorhandener Graswege als Verbindung zur Naherholung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Pflanzen         | überwiegende ackerbauliche Nutzung<br>vorhandene Feldhecke wird erhalten<br>Grünverbindung durch Graswege                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Tier             | Steinkauzhabitat vorhanden<br>durch ackerbauliche Nutzung geprägte Avifauna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Boden            | Löß- und Moränenablagerungen über geologisch älteren Gesteinen des Jura.<br>Unter der Mutterbodenschicht schwach tonige, feinsandige Schluffe<br>Schichten überlagert von sandigem Lehm mit Geschieben<br>Bebautätigkeit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Wasser           | Grundwasser in unterschiedlichen Tiefe zwischen 2,50 m und 4,00 m<br>Schichtenwasser an wasserführende Sandstreifen innerhalb der bindigen Böden gebunden<br>Der Untergrund ist nicht in der Lage anfallendes Niederschlagswasser verzögerungsfrei aufzunehmen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Luft / Klima     | atlantisch beeinflusstes Übergangsklima geringe Jahres- und Tagesschwankungen der Temperatur, kühle Sommer und milde Winter, hohe Niederschläge, starke Bewölkung hohe Luftfeuchtigkeit.<br>Lokale und großräumige Auswirkungen sind als gering einzuschätzen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Landschaft       | steigt von Nordwesten nach Südosten um ca. 10,00 m an.<br>Im Süden und Westen grenzt offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. überwiegend intensive ackerbauliche Nutzung mit vereinzelt liegenden Grünländern und Weideflächen, lässt einen weiten Blick über die hügelige Landschaft und den bewaldeten Höhenzug des Schafbergs zu.<br>gut eingegrünte Hofstellen, eine das Planungsgebiet in nordsüdliche Richtung durchziehende Hecke mit Feldgehölzen und eine im Süden angrenzende Obstwiese, tragen trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, zum Eindruck eines strukturreichen Landschaftsbildes bei. |
| Kulturgüter      | Hinweise auf eine spätmittelalterliche / frühneuzeitliche Fundstelle<br>Kulturlandschaft schützenswert                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sachgüter        | Finanzielle Auswirkungen in Form von Pachtausfällen durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzflächen in Siedlungsflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Wechselwirkungen | vielfältig vorhanden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Eingige der oben aufgeführten schutzgutbedingten Auswirkungen lassen sich weitgehend durch die getroffenen Maßnahmen vermeiden oder mindern. Hier ist neben der Sicherung der bestehenden Feldhecke, die Minderung des CO<sub>2</sub> Ausstoßes durch das gewählte Holzhackschnitzelheizwerk besonders zu erwähnen.

Durch Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgebote innerhalb des Plangebiets werden siedlungsökologische Qualitäten mit Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt kombiniert. Besonders zu erwähnen ist hier die Rücknahme von Bauflächen zugunsten von öffentlichen Grünflächen in Zusammenhang mit östlich gelegenen Obstwiese mit Steinkauzhabitat.

Flächen, die nicht innerhalb des Plangebiet aufgegrichen werden können, werden eingriffsnah und zusammenhängend kompensiert.

Die Verkehrsauswirkungen wurden ausgiebig untersucht und mit den Anwohnern diskutiert. Die gewählte Lösung bedeutet ein Mindestmaß an Belastung für den gesamten Siedlungszusammenhang.

Bestimmte Belastungen lassen sich in der Bauphase nicht vermeiden, diese ist jedoch zeitlich begrenzt.

Der Standort des Plangebiets ist ausdrücklich von der Entwicklungsplanung zur Siedlungserweiterung im Kernort Westerkappeln empfohlen.

Mit der Konzeption des Siedlungsentwurfs sind verschiedene Varianten geprüft worden. Die Auswahl erfolgte auch unter dem Gesichtspunkt geringerer ökologischer Konflikte und höherer Freiraumqualität.

## 10. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 10.1. Bebauung

#### Art der baulichen Nutzung

Zur Förderung der beschriebenen Planungsziele entspricht die Art der baulichen Nutzung § 4 BauNVO (Allgemeine Wohngebiete WA)

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach §4 (3) Satz 4 und 5 sind im Plangebiet zur Stärkung der primären Wohnnutzung und der das Wohnen direkt ergänzenden Funktionen ausgeschlossen (Tankstellen und Gartenbaubetriebe).

Sehr stark abweichende Nutzungen, wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe beeinträchtigen in heute üblicher Flächenintensität (Gartenbau) und Gestaltungsdominanz in Verbindung mit erheblich gesteigerten Verkehrsaufkommen (Tankstellen) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erheblich. Ferner sind im Gemeindegebiet von Westerkappeln ausreichend Flächen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe vorhanden. Es kann vor diesem Hintergrund auf eine Ausweisung derartiger Flächen an dieser Stelle verzichtet werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Ein Grundprinzip des energiesparenden Bauens ist eine kompakte Bauweise mit günstigem Verhältnis von Gebäudeoberfläche zum Volumen.

Geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung tragen somit mittelbar zum Energiehaushalt von Gebäuden bei und stellen einen ersten grundsätzlichen Schritt zum Klimaschutz dar.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in den Baufeldern gemäß §17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.

Zur besonderen Förderung von Maßnahmen, die der Nutzung klimaschützender, erneuerbarer Energien dienen, kann für Grundstücke, die ausschließlich mit baulichen Anlagen zur Versorgung bzw. Verteilung des Gebiets mit Energie bebaut werden (Übergabestationen, Energiezentralen), eine GRZ von 1,0 ausnahmsweise zugelassen werden. Dies unterstützt gleichzeitig einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden für Anlagen, deren Nutzungszweck keine Freiflächen auf dem Grundstück erfordert.

Die Zahl der Vollgeschosse baulicher Anlagen wird in den Baufeldern mit der Bezeichnung WA1 unter Berücksichtigung der Belange der Gestaltung des Ortsbilds im Hinblick auf die vorhandene Siedlungsstruktur auf ein Vollgeschoss (I) begrenzt. Unter Berücksichtigung der spezifischen Nutzungsansprüche von Wohnformen in einer passiv solaren Bauweise und Bauweisen mit geringerer Grundflächeninanspruchnahme werden in den Baufeldern mit der Bezeichnung WA2 maximal zwei Vollgeschosse (II) ermöglicht.

Zur städtebaulichen Förderung von Wohnformen, die besonders der Wohneigentumsbildung dienen, werden Festsetzungen zur Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal 2 WE pro Gebäude getroffen. Gleichzeitig soll dadurch erreicht werden, dass sich das neue Baugebiet zu einem Wohngebiet mit ländlichem bzw. dörflichem Charakter entwickelt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird zur Entwicklung eines einheitlichen Ortsbilds und zur Vermeidung von übermäßiger Verschattung solar relevanter Flächen an Nachbargebäuden über die Festsetzung einer Gebäudehöhe (GH) beschränkt. Die Gebäudehöhe von einheitlich 10m soll kompakte Bauweise fördern, nicht aber automatisch größere Gebäudehöhen.

Bei möglicher zweigeschossiger Bebauung wird es möglich das Dachgeschoss gem. Landesbauordnung als Vollgeschoss zu errichten.

Hierbei wird das mögliche Gebäudevolumen lediglich höher ausnutzbar, eine höhere Verschattung von Nachbargebäuden soll sich trotz "größerer" Volumen aber nicht ergeben. Im Rahmen dieser Höhenfestsetzungen werden ausreichend Spielräume für eine abwechslungsreiche Gestaltung der Dachlandschaften geschaffen und gleichzeitig ein kalkulierbarer Rahmen für die Nutzung der Solarenergie gesteckt.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante Fertigstraße in einem definierten Grundstücksbereich. Diese Höhen sind im Rahmen der Erschließung frühzeitig bekannt und können sehr praktikabel auch während der Bauzeit ausreichend genau ermittelt werden.

**Bauweise, abweichende Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen**

Im gesamten Baugebiet wird in Anlehnung an das Ortsbild gemäß § 22 BauNVO offene Bebauung festgesetzt. Das Ortsbild wird wesentlich durch unterschiedliche Interpretationen von Einfamilienhausbebauung geprägt. Typologien in geschlossenen Bauweise sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets nicht zu finden.

Die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung in besonders geeigneten Baufeldern dient in erster Linie der Sicherstellung einer einheitlichen, traufständigen Bebauung im Übergang des neuen Baugebietes zur freien Landschaft und z.T. im Übergang zur vorhandenen Siedlung Kortheder Weg/Haubreede. Selbstverständlich schafft diese Festsetzung damit auch gute Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

**10.2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des §14 (2) BauNVO zur Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser insbesondere solche, die zur Nutzung regenerativer Energien dienen, sind im gesamten Baugebiet als Ausnahme zulässig.

Diese Festsetzung soll eindeutig das Ziel einer Förderung erneuerbarer Energien verstärken.

Der Bebauungsplan soll im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, und besonders im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes die Voraussetzung zum dezentralen Einsatz erneuerbarer Energien für die Zukunft schaffen.

Die Errichtung von Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Gartenhäuser etc. soll zwar nicht nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt werden, jedoch soll durch die folgenden Festsetzungen eine weitestgehende Steuerung gem. § 23 (5) BauNVO erreicht werden. Die Errichtung von Garagen, CarPorts und Nebenanlagen können das Straßenbild stark negativ prägen. Aus diesem Grund wird für diese Anlagen ein Mindestabstand von 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgartenbereich) festgesetzt.

Im Sinne einer eindeutigen Formulierung der Wohnhöfe als besondere städtebauliche Typologie in der Siedlung sind in den Baufeldern die durch eine Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Wohnhof erschlossen werden, Garagen ausnahmsweise auch ohne Abstand zur zugeordneten Erschließungsstraße möglich, soweit sie nicht allseitig umschlossen sind (CarPorts).

Zur Förderung von eindeutig durchgrünten Gartenzonen der Wohnhöfe sollen CarPorts und Garagen hier abweichend in einem maximalen Abstand von 20 m zur Erschließungsstraße errichtet werden.

Das hierarchische Grundprinzip der Erschließungsstraßen im Plangebiet von der Hauptsammelstraße bis zum Wohnweg ist ein wesentliches Mittel der städtebaulichen Ordnung in der gewählten Entwurfsvariante. Zur Unterstützung dieser Ordnung und zur Vermeidung von Gefahrenpunkten durch beliebige Grundstückszufahrten auf den Sammelstraßen werden Bereiche festgesetzt in denen private Stellplätze, sowie Ein- und Ausfahrten zu privaten Grundstücken unzulässig sind.

### 10.3. Verkehr

In der Abwägung der Nutzungsansprüche an das Plangebiet wird davon ausgegangen, dass hier im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ausschließlich Anliegerverkehr unterschiedlichen Aufkommens zu berücksichtigen ist.

Die Erschließung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

Art und Ausstattung der öffentlichen Verkehrsflächen werden durch den Erschließungsvertrag weiter konkretisiert und gesichert.

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung an die Tecklenburger Straße wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung **“Kreisverkehr”** gesichert. Die Fläche ist in den Abmessungen geeignet das erforderliche Verkehrsbauwerk aufzunehmen. Weitere Festsetzungen werden im Rahmen dieser Fläche nicht getroffen.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung **“Planstraße 1”** dient als Sammelstraße mit Anbindung an die Tecklenburger Straße. Zur eindeutigen Unterscheidung mit den verkehrsberuhigten Wohnstraßen wird ausreichend Verkehrsraum festgesetzt, um einen separaten Fuß- und Radweg einbinden zu können. Die detaillierte Ausführung wird im Erschließungsvertrag definiert und gesichert.

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Bezeichnung **“Planstraße 2”** dient als Siedlungsinterne Sammelstraße. Eine Verkehrsberuhigung wird im Rahmen der Straßenraumgestaltung durch wechselseitige Parkflächen für öffentliche Stellplätze und Straßenbäume erreicht.

Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze insgesamt ergibt sich aus der Anzahl der Wohneinheiten (Baugrundstücke) multipliziert mit 0,25.

#### Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung dienen der Sicherung besonderer städtebaulicher und gestalterischer Ziele.

Der Übergang von der Hauptsammelstraße in den Siedlungsbereich wird durch Festsetzung von Aufpflasterungsmaßnahmen als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung

**Siedlungseingang** in Verbindung mit der Fläche für Versorgungsanlagen gestalterisch markiert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Wohnstraße** dienen als Sammelstraße im Siedlungsbereich. Die Verkehrsberuhigung erfolgt durch die Festsetzung der Erforderlichkeit von wechselseitigen Flächen für öffentliche Stellplätze und Straßenbäume.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung **Wohnweg** dienen der Erschließung von Baugrundstücken in den Wohnhöfen.

Die Erschließung durch Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge im Baugebiet wird durch die Ausbildung der öffentlichen Verkehrsflächen ausreichend gesichert. Müllgefäße sind am Tage der Abfuhr an die, im Rahmen der Erschließungsplanung vorzusehenden Plätze an der öffentlichen Straße zu bringen. Die Herstellung von ausreichenden Flächen für Müllbehälter an den Einmündungsbereichen der Wohnhöfe zur Sammelstraße wird aus diesem Grund festgesetzt.

#### Fußgänger und Radfahrer

In Verbindung mit der Ausweisung der Wohnstraße und Wohnwege als Mischverkehrsfläche nehmen Fußgänger und Radfahrer gleichberechtigt am Straßenverkehr teil. Die Mischverkehrsfläche bedingt eine gegenseitige Rücksichtnahme aller Verkehrsteilnehmer. Durch eine niveaugleiche Ausbildung der Verkehrsflächen wird die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer hervorgehoben. An Kreuzungspunkten und Einmündungen können im Rahmen der getroffenen Festsetzungen geeignete bauliche Maßnahmen (Wechsel der

Pflasterart, leichte Einengungen, Bäume...) erfolgen, dass der motorisierte Verkehr die Geschwindigkeit reduzieren muss und eine erhöhte Aufmerksamkeit provoziert wird. Den Belangen der Fußgänger wird durch das umfangreiche Fußwegenetz in der gewählten Entwurfsvariante besonders Rechnung getragen.

#### **10.4. Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**

##### **Flächen für Versorgungsanlagen**

Im Bebauungsplan wird zur Sicherung des Ziels einer zukunftsweisenden Energieversorgung eine Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Heizwerk festgesetzt.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Anlagen zur Versorgung des Plangebiets selbst wird der eindeutige Siedlungsbezug hergestellt.

Öffentliche Anlagen zur Versorgung des Gemeindegebiets mit Strom und Wärme sind hier ausdrücklich nicht vorgesehen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) ist die Anlieferung und Beschickung der Anlage ausschließlich von Süden über die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Zufahrt Heizwerk" zulässig

#### **10.5. Grünflächen / Grünordnung**

##### **10.5.1 Öffentliche Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

Im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird dem Bedarf nach öffentlichen Spielflächen im Baugebiet gefolgt. Bei der Herstellung der Spielplatzanlage sollen neben den allgemeinen Anforderungen der Gemeinde Westerkappeln darauf geachtet werden, dass die Bewohner bei der Gestaltung intensiv einbezogen werden. Dies schafft eine größtmögliche Akzeptanz und vermeidet nachhaltig Vandalismus.

Weiterhin wird auch die neu zu errichtende Obstwiese im Bereich der Tecklenburger Straße als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

##### **10.5.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungs- und Pflanzgebote)**

Im Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt beschrieben.

Zur Minimierung des Eingriffs wird die bestehende Heckenpflanzung, die das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, durch planungsrechtliche Festsetzung erhalten.

Ebenso wird der Erhalt der verbleibende Obstwiese im östlichen Plangebiet entlang der Tecklenburger Straße durch Festsetzung gesichert.

Abgängige und ausgefallene Bäume sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde zu ersetzen.

Zur Kompensation des Eingriffs werden des weiteren Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Im Erschließungsvertrag werden entsprechende Regelungen zur Herstellung und dauerhaften Sicherung der Maßnahmen getroffen.

Die Festsetzungen im Einzelnen begründen sich wie folgt:

Zur Eingrünung und eindeutigen städtebaulichen Markierung der Hauptsammelstraße Planstraße 1 wird ein Pflanzstreifen mit Bäumen erster Ordnung (z.B. Sommerlinde) nach den Empfehlungen des Grünordnungsplans festgesetzt. Entlang der Planstraße 2 werden im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Stellplätze ebenfalls Bäume erster Ordnung verwendet, um den gestalterischen Zusammenhang der Hauptsammelstraßen herzustellen. Die Kreuzung der Fußwegeflächen mit der Planstraße 2 wird durch Festsetzung von Baumstandorten besonders markiert.

Entlang der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Wohnstraße werden zur Gliederung des Straßenraums Pflanzgebote für Bäume zweiter Ordnung nach Empfehlung des Grünordnungsplans in Verbindung mit der Gestaltung der öffentlichen Stellplätze festgesetzt. Auch hier wird ein Kreuzungsbereich mit dem zentralen Fußweg des Plangebiets durch Festsetzung von Baumstandorten markiert.

Von den festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 3 Meter abgewichen werden, wenn dies die erschließungstechnischen Belange erfordern. Damit sollen unnötige Kosten zum Baumschutz oder zum Wurzelschutz bei Erschließungsanlagen vermeidbar bleiben. In der Planzeichnung sind mögliche Standorte nachrichtlich dargestellt.

Der Eingrünung und der Gestaltung des Überganges zur vorhandenen Siedlung im Norden bzw. zur freien Landschaft im Süden und Westen werden ebenfalls mind. 3,00 m breite Pflanzgebote festgesetzt. Im Westen und Süden des Plangebietes wird deren Breite tlw. auf 5,00 – 8,00 bzw. 16,00 m ausgedehnt.

#### **10.5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Es werden auf Flächen der Kirchengemeinde Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Maßnahmen dienen der Eingrünung und Abrundung des Siedlungsgebiets nach Osten. Der Grünordnungsplan empfiehlt die Anpflanzung standorttypischer Gehölze und gibt eine Artenliste zur Auswahl an.

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Festsetzungen bezüglich der Grünflächen bzw. der Grünordnung im B-Plan sollen die Inhalte auch in den Erschließungsvertrag aufgenommen werden.

#### **10.6. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften werden insgesamt auf einen Umfang beschränkt, der unter dem Gesichtspunkt einer planerischen Zurückhaltung unumgänglich erscheint.

Es werden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gauben und Dacheinschnitten im Sinne einer, dem Siedlungsbild angemessenen Proportion von Baukörpern getroffen.

Doppelhäuser sollen als solche erkennbar, mit gleicher Dachform und Dachneigung ausgeführt werden.

Zur Ordnung des Siedlungsbilds an der Schnittstelle zum öffentlichen Raum werden Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke getroffen. Zulässig sollen ausschließlich heimische Laubgehölzhecken sein.

#### **11. Maßnahmen zur Umsetzung**

Die Umsetzung erfolgt durch die Evangelische Kirchengemeinde Westerkappeln.

Die Details der Umsetzung insbesondere im Hinblick auf die Besonderheiten der Energieversorgung werden im Rahmen einer Erschließungsplanung erarbeitet und, wo notwendig, privatrechtlich gesichert.

#### **12. Städtebauliche Kenndaten**

|                                             |         |
|---------------------------------------------|---------|
| Bruttobauland m <sup>2</sup>                | 121.263 |
| Öffentl./private Grünflächen m <sup>2</sup> | 12.160  |
| öff. Verkehrsfläche m <sup>2</sup>          | 18.237  |
| Nettobauland m <sup>2</sup>                 | 90.866  |
| mögl. Wohneinheiten ca.                     | 142     |
| Einwohnerzahl (EW) ca.                      | 426     |
| EW/ha                                       | 35,5    |

### 13. Kosten

Die Erschließung erfolgt durch die Evangelische Kirchengemeinde in ihrer Funktion als Hauptgrundstückseigentümer. Die Gemeinde Westerkappeln wird sich anteilig ihres gemeindeeigenen Baugebietes am geplanten Kreisverkehrsplatz an diesen Kosten beteiligen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden nach Fertigstellung und Abnahme unentgeltlich an die Gemeinde übertragen. Die Gemeinde beauftragt über den Kreis Steinfurt Fördermittel für die Errichtung des Kreisverkehrsplatzes einschließlich der Verlegung der K 25 sowie des Ausbaues des Teilstückes der L 584 vom Kreisverkehr bis zur Ortsdurchfahrt (OD). Weitere Kostenfragen sind im Rahmen des Erschließungsvertrages zu konkretisieren.

### 14. Plangrundlagen

Der Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.01.2004 ist Bestandteil dieser Begründung. Ebenfalls Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Gutachterliche Stellungnahme zum Steinkauzvorkommen , Volpers und Mütterlein, Osnabrück , Dez. 2002
- Schalltechnische Immissionsprognose zum geplanten Holzheizkraftwerk, Dipl.-Ing. Krämer-Evers, Osnabrück 2003
- Verkehrsuntersuchung "Erschließung Baugebiet Haubreede" Planungsbüro Hahm, Osnabrück 02.2003

Folgende weitere Fachgutachten und -planungen sind in die Abwägung zum B-Plan Nr. 65 "Haubreede" eingeflossen, jedoch ausdrücklich nicht Bestandteil des B-Planes:

- Machbarkeitsstudie "Konzeptstudie für ein nachhaltiges Siedlungsmodell – Baugebiet Haubreede Westerkappeln, Ergon Projektgesellschaft , Nenndorf 1999
- Entwicklungsplanung für die Gemeinde Westerkappeln , GFL Bremen Dez. 2001
- VEP, 1. Fortschreibung 1998 Planungsbüro Hahm Osnabrück
- Entwässerungsplanung der Flick Ingenieurgesellschaft, Ibbenbüren, Mai 2003

Westerkappeln, den .....

Hockenbrink  
Bürgermeister