

Begründung

Stand: 01.03.2002

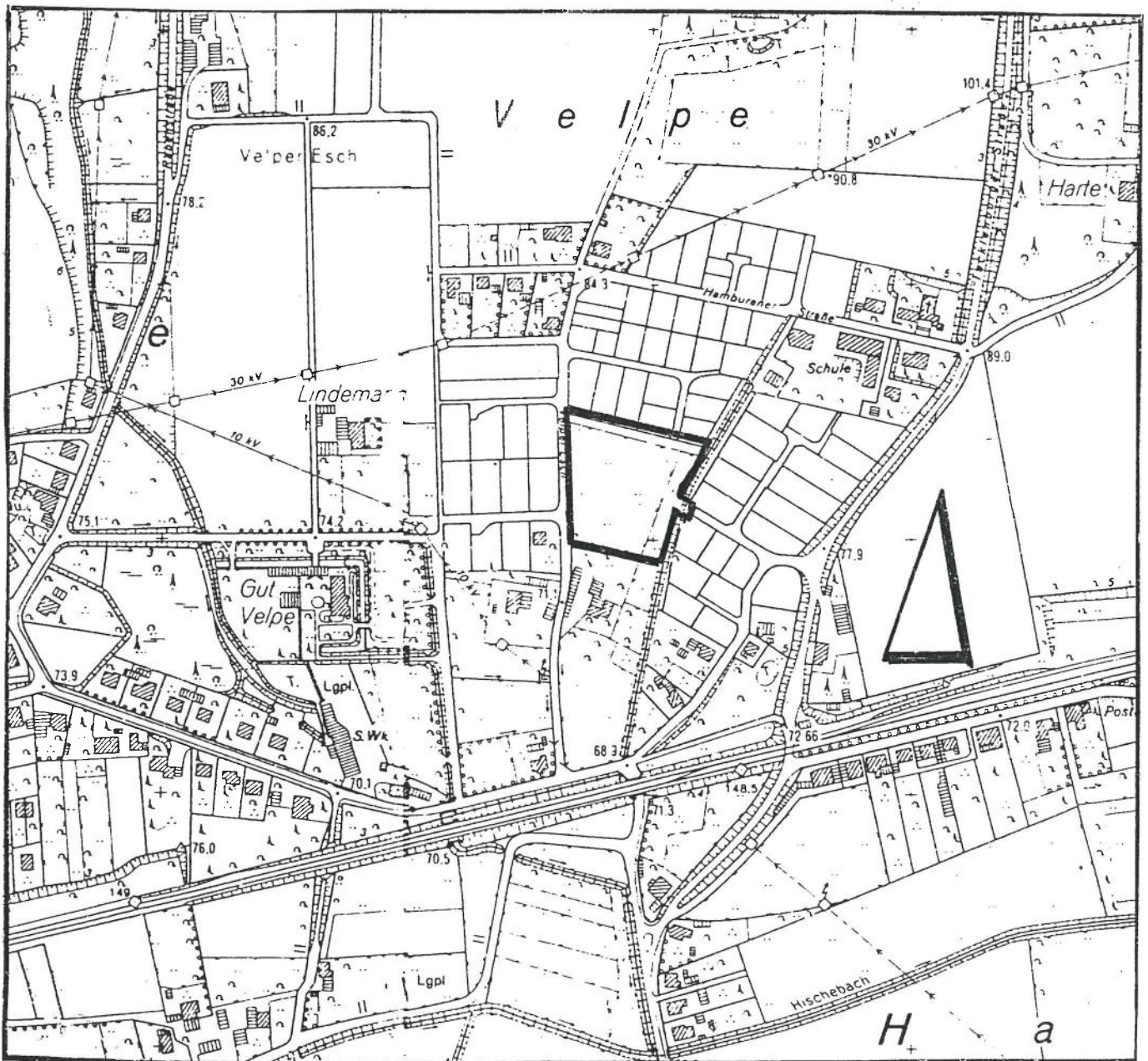
ergänzt nach öffentlicher
Auslegung Seite 6 und 9

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Velper Esch II" der Gemeinde Westerkappeln

Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 08.02.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 "Velper Esch II" beschlossen.

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



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich als "Agrarbereich" und "Erholungsbereich" dargestellt.

Der Änderungsbereich gehört zu den Wohnplätzen/Gemeindeteilen, die im Gebietsentwicklungsplan nicht dargestellt sind, da er nicht über eine Aufnahmefähigkeit von mindestens 2.000 Einwohnern verfügt.

Nach den textlichen Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes hat dieser Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung jedoch weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge, noch wird die weitere Entwicklung dieser Gemeindeteile im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung solcher Ortsteile erforderlich sein, entsprechende Bauflächen zu entwickeln.

Dies bedeutet, dass im Rahmen der sogenannten "Eigenentwicklung" für die ortsansässige Bevölkerung entsprechende Bauflächen bereitzustellen sind.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Im Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, so dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB erfüllt worden ist.

Planungsanlass/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken sowie der dringenden Forderung nach Bereitstellung von Wohnraum nachkommen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sinnvolle bauliche Entwicklung, da das Plangebiet bereits allseitig von Wohnnutzung umgeben ist.

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln. Da die Baugrundstücke im Bereich Velpe bereits weitestgehend vergeben bzw. bebaut sind, besteht nunmehr die Notwendigkeit, die für die weitere Deckung des Bedarfes für die im Ortsteil Velpe ansässige Bevölkerung erforderlichen Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden können.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die angrenzende Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und Firsthöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Zusätzlich wird die Dachneigung eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten / Dachgauben je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.

Die Erschließung erfolgt ausgehend vom Velper Esch. Von hier aus wird eine Planstraße zum östlich angrenzenden Baugebiet Nr. 53 "Tecklenburger Straße" geführt, so dass eine Verbindung zur Straße "Hollesch" entsteht.

Die im Bebauungsplan Nr. 55 "Hambürener Straße" vorgesehene Weiterführung der Straße "Am Hang" auf diese neue Verbindungsstraße wird übernommen. Diese künftige Durchlässigkeit des Fahrverkehrs bietet insbesondere Vorteile für Versorgungsfahrzeuge (Müllfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge), Leitungsverlegung, Verteilung des Verkehrs etc.

Ein weiteres wichtiges und prägendes Gestaltungselement, insbesondere in den Einzel- und Doppelhausgebieten, ist der Straßenraum mit den angrenzenden Vorgartenbereichen.

Daher sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Mindestabstand von 3,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen und um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Jedoch werden im Bereich des Einmündungsbereiches der Straße "Am Hang" in die neue Verbindungsstraße explizit drei öffentliche Stellplätze festgesetzt, da sich in der Straße "Am Hang" bisher nur drei Stellplätze im Straßenraum befinden.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass im Mittel je 20 lfdm. Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Art und Umfang der Auswirkungen

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

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

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

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

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

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzen von einheimischen Obst- bzw. Laubbäumen auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraße
- Anpflanzung entlang der südlichen Plangeietsgrenze

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

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

Biotoptypen und Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet ist von Bebauung umgeben und wird derzeit intensiv als Grünland genutzt.

Bilanzierung des Eingriffs

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt entsprechend der durch die Landesregierung Nordrhein- Westfalen herausgegebenen "Arbeitshilfe für die Bauleitplanung - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft".

Die Bewertung des Untersuchungsraumes wird auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Die Biotoptypen, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet ist, sind in der Biotop-typenwertliste (siehe Arbeitshilfe NRW) vorgegeben. Der Grundwert der Biotoptypenwertliste bewertet den Regelfall. Bei atypischer Ausprägung der Flächen sind die Qualitätsunterschiede durch einen Korrekturfaktor auszugleichen.

Diese Arbeitshilfe sieht eine Bewertung der Eingriffssituation auf der Grundlage der nachstehenden Tabelle in folgenden Schritten vor:

- A) Bewertung der Ausgangssituation des Untersuchungsraumes
- B) Bewertung des Zustands des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- C) Erstellung einer Gesamtbilanz

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 70 "Velper Esch II" der Gemeinde Westerkappeln Planungsstand: August 2001

1	2	3	4	5	6	7	8
---	---	---	---	---	---	---	---

A.) Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp. 5 * Sp. 6)	Einzel- flächenwert (Sp. 4 * Sp. 7)
	3.2	intensiv genutztes Grünland	7240	4	1	4	28960
		Summe	7240	Gesamtflächenwert A Summe Spalte 8			28960

B.) Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 "Velper Esch II" Stand: August 2001

	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biototyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m2)	Grundwert P (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp. 5 * Sp. 6)	Einzel- flächenwert (Sp. 4 * Sp. 7)
	1.1	versiegelte Flächen (bebaubare Flächen)	1870	0	1	0	0
	1.1	versiegelte Flächen (Straßen u. Wege)	700	0	1	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten strukturarm	4340	2	1	2	8680
	8.2	Straßenbäume	60	6	1	6	360
		Unterhaltung- u. Entwicklung	270	3	1	3	810
		Summe	7240	Gesamtflächenwert B Summe Spalte 8			9850

C.) Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) = — 19110

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Defizit von 19.110 Einzelflächenwert. Dieses Defizit soll auf einer Fläche von rd. 3830qm ausgeglichen werden. Diese Berechnung basiert auf der Aufwertung von Ackerflächen in z.B. Magerwiesen, Feuchtgrünland oder Obstwiesen. Es ist beabsichtigt, diese externe Ausgleichsfläche innerhalb der Suchräume für Ausgleichsflächen, welche in der Entwicklungsplanung Westerkappeln dargestellt sind, auszuweisen. Die Gemeinde Westerkappeln trägt Sorge dafür, dass vor Rechtskraft des Bebauungsplanes ein entsprechender Nachweis über die externe Ausgleichsfläche in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde beim Kreis Steinfurt vertraglich sichergestellt wird.

Siehe Ergänzung Seite 9 nach öffentlicher Auslegung.

Eine Pflicht zur Durchführung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung) bzw. Vorprüfung des Einzelfalles, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten können, ergibt sich aus § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage 1 zum UVPG neuer Fassung sowie aus den §§ 3 b bis 3 f UVPG-neu für dieses Vorhaben nicht.

Ver- und Entsorgung / Gewässer

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

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

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

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, dass eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Nach § 51 a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Unter Berücksichtigung jahreszeitlicher Schwankungen des Grundwasserspiegels und möglicher Schichtenwasserbildungen auf schwach durchlässigen Böden ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planbereich nicht möglich.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwen-

digen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze grenzt ein Gewässer II. Ordnung an. Im Bebauungsplan ist parallel zum Gewässer ein 5 m breiter Uferstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft zum Zwecke der Unterhaltung und Entwicklung festgesetzt. Für die geplante Verkehrsverbindung vom Velper Esch zum Hollesch wird die Überquerung des Gewässers erforderlich. Die Genehmigungen nach dem WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bzw. LWG (Landeswassergesetz) werden rechtzeitig eingeholt.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Z. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i. S. des Runderlasses vom 15.5.1992 (SMBI. NW. S. 876) bekannt.

Immissionen

a) Bahnstrecke Osnabrück - Rheine

Für den Planbereich werden Geräuschbeeinflussungen, von der Bahnlinie Rheine – Osnabrück erwartet. Die Lärmbelastungen für den Planbereich werden wie folgt ermittelt:

Nach Auskunft des Bahn- und Umweltzentrums Hannover verkehren auf der Bundesbahnstrecke Osnabrück – Rheine (beide Fahrtrichtungen zusammen) im Bereich des Plangebietes 130 Züge / 24 h (davon 98 Züge bei Tag und 32 Züge bei Nacht). Der Anteil der Reisezüge beträgt rd. 60 % und der Güterzüge rd. 40 %. Es ist eine mittlere Zuglänge von 300 m und eine Geschwindigkeit von 90 - 140 km/h zugrunde zu legen. Daraus ergibt sich nach DIN 18005 eine maßgebliche Zuggattungslänge (Zr in m/h) von ca. 1840 m tagsüber und 1200 m bei Nacht. Als maßgebliche Geschwindigkeit werden i.M. 120 km/h in Ansatz gebracht. Die Bahnlinie liegt rd. 180 m südlich der nächstgelegenen geplanten Bebauung auf einem besonderen, unabhängigen Bahnkörper.

Nach Ziffer 5.2. der DIN 18005 ist bei Schienenverkehr auf besonderem, unabhängigem Bahnkörper außerhalb von Bahnhöfen ein Abzug von 5 dB vorzunehmen, um der im Vergleich zum Straßenverkehrslärm geringeren Lästigkeit des Schienenverkehrslärms Rechnung zu tragen.

Unter Berücksichtigung der angegebenen Zugfrequenzen in Verbindung mit den jeweiligen Zuglängen ergibt sich für die der Bahnlinie nächstgelegene geplante Wohnbebauung ein Geräuschpegel von ca. 57 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Im Bereich der nördlichsten geplanten Wohngebäude, die ca. 280 m nördlich der Bahnlinie liegen, ergibt sich ein Geräuschpegel von ca. 53 dB(A) tagsüber und ca. 51 dB(A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte (Tag = 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) im Bereich der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung um bis zu 10 dB(A) überschritten. Durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmwert 30 – 34 dB) kann eine ausreichende Wohnruhe gewährleistet werden, da lediglich ein Innengeräuschpegel von rd. 25 dB(A) bei geschlossenen Fenstern verbleibt.

Zur Sicherung eines ausreichenden Schallschutzes (besonders unter Berücksichtigung der Überschreitung bezogen auf die Nachtzeit) wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Aufgrund der Lärmimmissionen der Bahnstrecke Osnabrück-Rheine sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 (gem. VDI Richtlinie 2719-Schalldämmmaß 30-34 dB (A)) auszustatten.

Zusätzlich sollen die ruhebedürftigen Räume auf die der Bahntrasse abgewandte Seite angeordnet werden, da ansonsten bei geöffneten Fenstern der Schallschutz in den Räumen nicht gewährleistet werden kann. Falls von der Regelung des Satzes 2 dieser Festsetzung abgewichen wird ist der Einbau von Zusatzeinrichtungen (z.B. mechanische Lüftungen, schallgedämmte Rollladenkästen) erforderlich.“

b) Sägewerk Görtemöller

Südwestlich des Plangebietes ist in einer Entfernung von rd. 250 m das Sägewerk Görtemöller ansässig. Beeinträchtigungen für den Bebauungsplanbereich Nr. 70 „Velper Esch II“ können ausgeschlossen werden, zumal im Schalltechnischen Bericht Nr. 26034 – 1.001, erstellt von Kötter Consulting Engineers bereits für den direkt an das Sägewerk angrenzenden Bebauungsplanbereich Nr. 7 „Velper Esch“ festgestellt worden ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeines Wohngebiet sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Bodendenkmale

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

Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Glücksburg Reservat“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerkseigentum „Hannover“. Die Bergwerkseigentümer wurden seitens des Bergamtes Kamen am Verfahren beteiligt und haben in ihren Stellungnahmen weder Anregungen noch Bedenken gegen das Planvorhaben vorgebracht. Nach Unterlagen des Bergamtes Kamen liegt der Planbereich nicht über oder in der Nähe verlassener, oberflächennaher Grubenbaue und nicht im Bereich von Bergbaualtlastenverdachtsflächen, so dass seitens des Bergamtes Kamen in bergaufsichtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen. Auf eine Kennzeichnung im Plan wird verzichtet, da folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

„Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.“

Sonstiges

Durch den Bebauungsplan Nr. 70 „Velper Esch II“ werden Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 55 „Hambürener Straße“ und Nr. 53 „Tecklenburger Straße“ überplant. Die überplanten Bereiche sind in der Anlage 1 zur Begründung dargestellt.

Bodenordnung

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

Kosten und Finanzierung

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

Aufgestellt im Februar 2002

H. Spallek, Dipl./Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

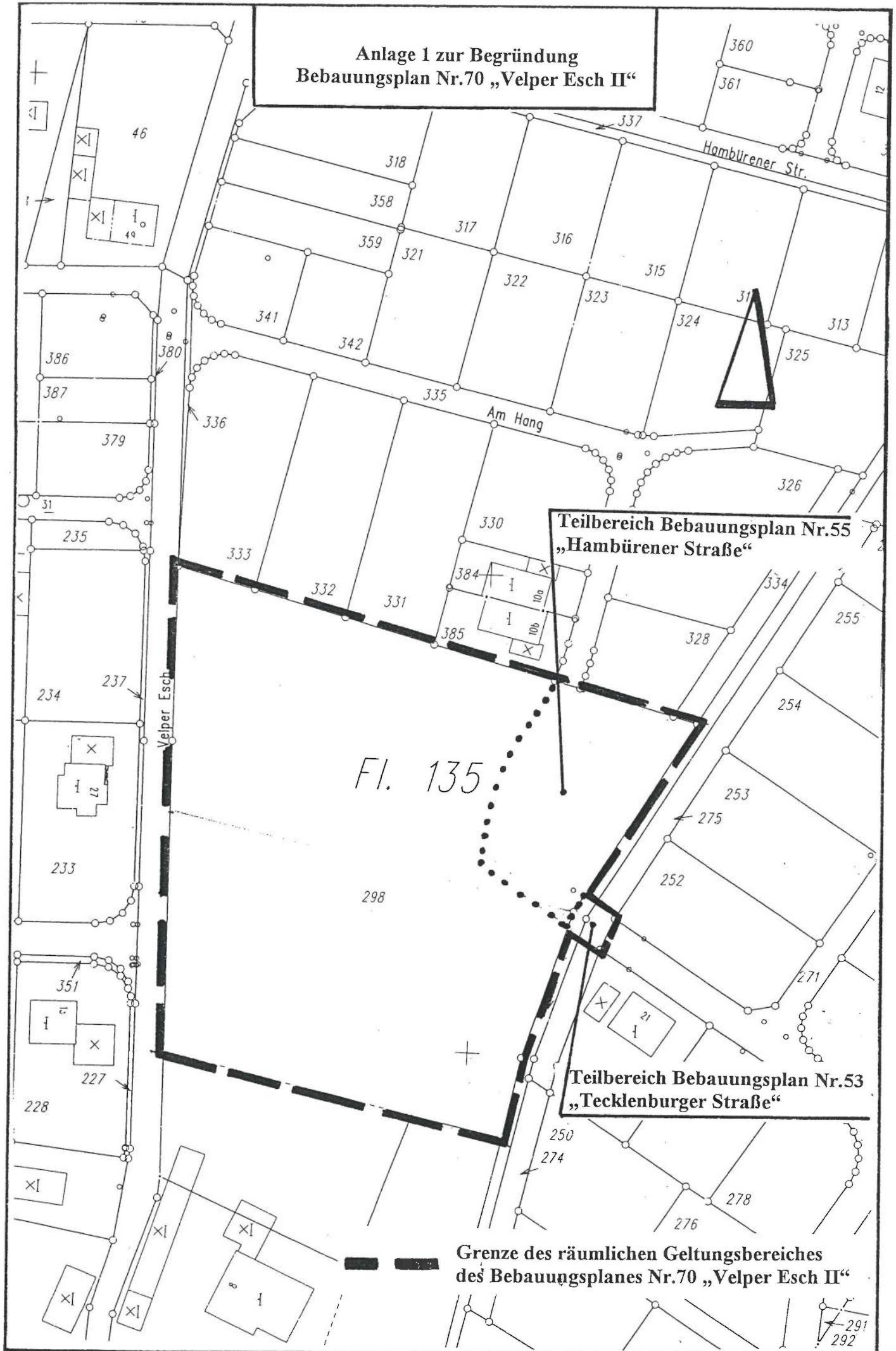


Gemeinde Westerkappeln
Bürgermeister

Ergänzung zu Punkt 4 Seite 6 nach öffentlicher Auslegung:

...ein Defizit von 19.110 Einzelflächenwert. Dieses Defizit wird auf gemeindeeigenen Flächen an der Tecklenburger Straße (Flur 139, Flurstücke 112 + 159) ausgeglichen (siehe Anlage 2). Diese externen Ausgleichsflächen befinden sich innerhalb der Suchräume für Ausgleichsflächen, welche in der Entwicklungsplanung Westerkappeln dargestellt sind (siehe Anlage 3). Es werden 3.830 qm Ackerfläche in Wald umgewandelt. Da diese Flächen z. Zt. noch verpachtet sind, ist eine Um-setzung der Maßnahmen evt. erst ab Oktober 2004 möglich. Dieser Sachverhalt ist von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt akzeptiert worden.

**Anlage 1 zur Begründung
Bebauungsplan Nr.70 „Velper Esch II“**

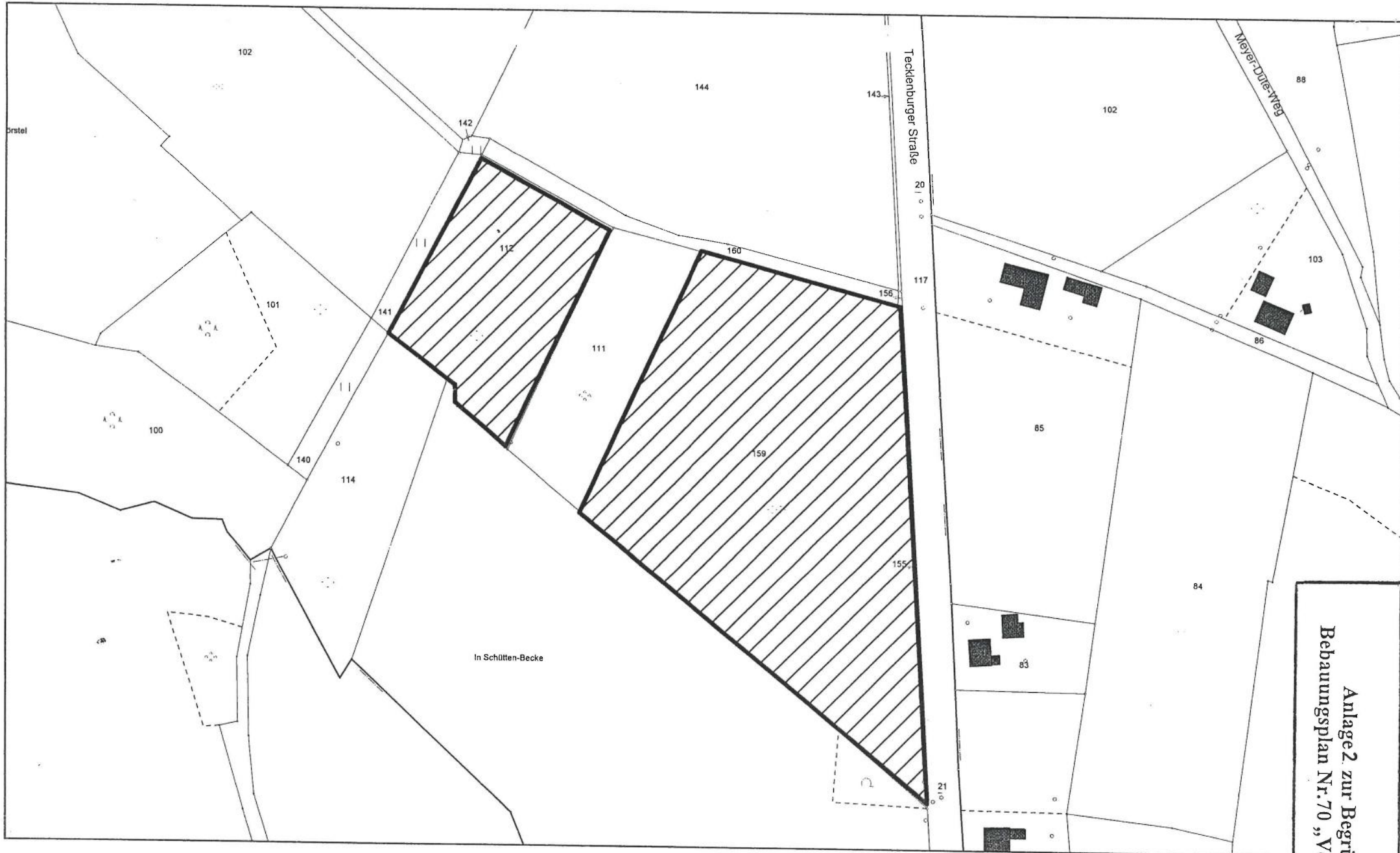


**Teilbereich Bebauungsplan Nr.55
„Hambürener Straße“**

**Teilbereich Bebauungsplan Nr.53
„Tecklenburger Straße“**

Fl. 135

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr.70 „Velper Esch II“**



Gemeinde
Westerkappeln
 Der Bürgermeister

Externe Ausgleichsflächen für den B-Plan Nr. 70 "Velper Esch II"

Maßstab 1: 2.000

Anlage 2 zur Begründung
 Bebauungsplan Nr. 70 „Velper Esch II“

Anlage3 zur Begründung
Bebauungsplan Nr.70 „Velper Esch II“

