



GEMEINDE WESTERKAPPELN

KREIS STEINFURT

BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH (BauGB)

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 71

"BULLERTEICHGRABEN II"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 18.12.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 71 „Bullerteichgraben II“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen.

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

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

Im Mai 2002 hat die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB stattgefunden.

Die grundsätzlichen Planungsziele wurden weder von den Bürgern noch von den Trägern öffentlicher Belange in Frage gestellt.

2. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Westerkappeln, Flur 91 und umfaßt das Flurstück 26.

3. EINORDNUNG DER PLANUNG

Dem Plangebiet lag bisher kein Bebauungsplan zugrunde.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln sind für das Plangebiet „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit seiner 35. Änderung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepaßt. Im Entwurf der 35. Änderung sind für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ (W) dargestellt.

4. STÄDTEBAULICHE PLANUNGSZIELE

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

Die Planungsziele im einzelnen sind:

- Hohe Wohnqualität durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur an einem verkehrsberuhigt ausgebauten Wohnweg.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die teilweise Realisierung von Doppelhäusern.
- Vermeidung von Durchgangsverkehr durch die Erschließung des Plangebiets über eine Stichstraße in verkehrsberuhigtem Ausbau.

5. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE

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

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

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

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

Um den Charakter einer Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

Um eine leicht verdichtete Eigenheimbebauung, z. B. in Form von Doppelhäusern zu ermöglichen, ist die Grundflächenzahl GRZ gemäß der Obergrenze der BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Um die Versiegelung des Bodens und damit den Eingriff in den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, ist bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten gem. § 19 (4) BauNVO nur um max. 30 % zulässig. Diese Regelung gibt nur für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, da in der Praxis bei Doppelhäusern mit Grundstücksgrößen von weniger als 400 m² auf eine bis zu 50 %ige Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und Zufahrten nicht verzichtet werden kann. Der Vorteil einer leichten Verdichtung in Form von Doppelhäusern ist jedoch, daß derzeit unbebaute Flächen an anderer Stelle des Gemeindegebiets nicht in Anspruch genommen werden müssen. Die Geschosßflächenzahl (GFZ) ist auf die zulässige Geschossigkeit abgestimmt.

Die überbaubaren Flächen gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Plazierung der Baukörper auf dem Grundstück. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen basiert auf einem für das Plangebiet erstellten Bebauungs- (und Parzellierungs-) vorschlag.

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

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

Aus Gründen des Ortsbilds müssen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen einen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese planungsrechtliche Regelung unterstützt die baugestalterischen Festsetzungen zu Vorgärten und Eingrünungen. Ziel und Zweck dieser Festsetzungen ist es, eine optische Einengung des öffentlichen Straßenraums durch bauliche Anlagen, die ohne eine entsprechende Regelung auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig wären, zu vermeiden. Damit soll ein optisch großzügiges Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums, der neben rein verkehrlichen Funktionen auch wesentlich dem Aufenthalt, z. B. für spielende Kinder dient, erzielt werden.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

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

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

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

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

Die Dachneigung ist mit 35 – 45 Grad entsprechend der in Westerkappeln überwiegend vorherrschenden Dachlandschaft festgesetzt. Die festgesetzten Dachneigungsbereiche ermöglichen einen Gestaltungsspielraum und einen sinnvollen Ausbau der Dachgeschosse. Der festgesetzte Dachneigungsbereich ermöglicht den Bauherren die Solarenergienutzung, z. B. zur Warmwassergewinnung.

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

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

Die Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenfläche Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Außen-mauerwerks bei geneigten Dächern) ist mit 3,50 m festgesetzt, um zu verhindern, daß einzelne Gebäude bei der jeweiligen Ausnutzung von Bautiefe und Geschossigkeit untypisch hoch über die benachbarte Bebauung ragen und sich somit aus dem Gesamtbild des Siedlungsgebiets störend hervorheben. Die Traufhöhe ist auf $\frac{1}{4}$ der Trauflänge festgesetzt, um die Hauptdachflächen zu betonen, jedoch Varianten bei der Gestaltung und Funktion der Dachgeschosse, z. B. Dachterrassen, zu ermöglichen.

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

Damit das Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums überwiegend durch die Gebäude geprägt wird und ein optisch großzügiger, flächiger Eindruck entsteht, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Erschließungsstraßen nur in Form von heimischen Laubgehölzhecken mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Um eine eindeutige optische Gliederung zwischen öffentlichen und privaten Freiflächen zu erzielen und um negative räumliche Wirkungen (Einengungen der öffentlichen Verkehrsräume) zu vermeiden, müssen Stellplätze und Garagen einen Abstand von mindestens 1,00 m zu den (seitlichen) öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Regelung trifft nur für Eckgrundstücke zu, bei denen außer der erschließenden Verkehrsfläche eine weitere öffentliche Verkehrsfläche an das Grundstück angrenzt (z. B. ein Fuß- und Radweg). Eine gärtnerische Gestaltung dieser Grundstückstreifen fördert die Durchgrünung und grenzt öffentliche und private Freiflächen deutlich voneinander ab (z. B. durch die Anpflanzung von Hecken).

Der Begründung beigelegt ist ein Gestaltungsbeispiel, das die Vorgartenregelungen und die Regelungen zur Begrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen verdeutlicht.

7. ERSCHLIESSUNG

7.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über einen von der Straße „Am Königsteich“ abzweigenden Wohnweg erschlossen.

Es ist vorgesehen, die Planstraße als verkehrsberuhigten Wohnweg ohne Trennung von Fahrbahn/Geh- und Radweg mit einer Straßenbreite von 6,00 m auszubauen. Die Breite von 6,00 m ermöglicht die Anordnung von öffentlichen Besucherparkplätzen und Baumpflanzungen im Straßenraum. Durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Planstraße wird eine hohe Wohnqualität erzielt.

Der Wendekreisdurchmesser ist - in Abstimmung mit dem örtlichen Entsorgungsunternehmen und unter Berücksichtigung der EAE - mit 14,00 m festgesetzt.

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

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

7.2. Technische Erschließung

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

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über ein entsprechendes Zuleitungssystem gedrosselt in den "Bullerteichgraben" eingeleitet.

Um die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu prüfen, hat die Gemeinde Westerkappeln vor kurzer Zeit ein Bodengutachten für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 63 erstellen lassen. Diese Untersuchung hat ergeben, daß "das Gelände für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch bei einer evtl. Aufhöhung des Geländes bis z. B. auf Straßenniveau kaum geeignet ist, da ein Aufstauen des Oberflächenwassers aufgrund des gering durchlässigen Bodens (steifer Schluff) nicht zuverlässig verhindert werden kann." Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet Nr. 63 geht die Gemeinde Westerkappeln davon aus, daß im Bebauungsplangebiet Nr. 71 keine grundsätzlich anderen Versickerungsverhältnisse anzutreffen sind.

An der östlichen Grenze des Plangebiets verläuft der „Bullerteichgraben“. Zum Schutz dieses Gewässers ist im Plangebiet 2,00 m breiter Streifen als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt, der von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten ist. Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 63 "Bullerteichgraben I" sind in einer Breite von 10,20 m "Flächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt, so daß insgesamt eine Breite von 12,20 m zur Verfügung steht. Die Unterhaltung und Pflege des "Bullerteichgrabens" erfolgt von der östlichen Seite aus. Hier verbleibt ein 2,50 m breiter Streifen, der von Unterhaltungs- und Pflegefahrzeugen befahren werden kann.

Auf Grund der hydraulischen Berechnung mit dem Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 31 WHG ist das Gelände auf mindestens 59,45 müNN aufzuheben, um die notwendige Hochwassersicherheit zu gewährleisten. Gleichzeitig gewährleistet diese Geländeerhöhung eine ordnungsgemäße Schmutz- und Regenwasservorflut innerhalb des Plangebiets.

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

8. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird überwiegend als Acker genutzt.

Das Plangebiet ist optisch geprägt durch die vorhandenen Baumreihen entlang der "Sandstraße" und der Straße "Am Königsteich". Für den landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind diese Bäume im einzelnen begutachtet worden. Soweit sie als erhaltenswert beurteilt worden sind, sind sie entsprechend als Einzelfestsetzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die nicht als erhaltenswert beurteilten Bäume sind als Hinweis in der Planzeichnung mit dargestellt. Um den ortsbildprägenden Charakter dieser Baumreihen zu erhalten, ist für einen 3,00 m breiten Streifen ein flächenhaftes Erhaltungsgebot festgesetzt. Eine Regelung zur Auffüllung von Lücken und dem Ersatz abgängiger Bäume unterstützt dieses Planungsziel. Zum Schutz der Baumreihen ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des 3,00 m breiten Streifens nicht zulässig. Alle Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen sind mit der Gemeinde Westerkappeln abzustimmen, damit ein fachgerechter Umgang mit dem naturräumlichen Bestand gewährleistet ist. Damit in der Praxis der Erhalt und die Pflege der vorhandenen Baumreihen gewährleistet ist, soll der 3,00 m breite Streifen, in dem sich die vorhandenen Bäume befinden, im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln verbleiben.

Im Verlauf des Verfahrens ist geprüft worden, ob die vorhandenen Baumreihen als besonders geschützte Wallhecke zu beurteilen sind. Dies ist nach Auffassung der Gemeinde Westerkappeln nicht der Fall, da sich eine Wallhecke im Sinne der Naturschutzgesetzgebung vorwiegend aus Sträuchern zusammensetzt. Der artenreiche Strauchgürtel wird nur unregelmäßig von einzelnen Großbäumen (Überhältern) überragt. Typisch ist auch der beidseitige Krautsaum sowie der wallartige Untergrund, auf dem die Wallhecke fußt.

Diese Merkmale fehlen bei den vorhandenen Bäumen am Baugebiet "Bullerteichgraben II"

Die vorhandene Pflanzung an der "Sandstraße" und "Am Königsteich" besteht aus einer Reihe von Einzelbäumen bzw. Baumgruppen. Es fehlt die typische Artenvielfalt, die die besondere Biotopqualität einer Wallhecke ausmacht.

Eine "erhebliche Beeinträchtigung" der Großbäume i. S. d. Naturschutzgesetzgebung findet nicht statt! Im Gegenteil: der vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bereits stark gelichete Baumbestand wird als so wertvoll erachtet, daß alle gesunden Altbäume durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB planungsrechtlich gesichert wurden.

Einzelheiten dazu sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

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

- Renaturierung des "Bullerteichgrabens" (im östlich an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt)
- Reduzierung der versiegelbaren Flächen durch einen verkehrsberuhigten Ausbau des Wohnweges
- Baumpflanzungen im Straßenraum
- Reduzierung der versiegelbaren Flächen durch Einschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten (bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern).
- Vorgartenfestsetzung

Aufgrund des vorhandenen großkronigen Baumbestands, der erhalten wird, wird auf die Festsetzung von Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken verzichtet.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist ein 2,00 m breiter Streifen als "Fläche für die Wasserwirtschaft" festgesetzt. Zusammen mit der im benachbarten Bebauungsplan Nr. 63 festgesetzten "Fläche für die Wasserwirtschaft" steht damit ein ca. 12,20 m breiter Streifen für die geplanten Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung. Außerdem kann diese Fläche für die erforderlichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen genutzt werden.

Neben dem unmittelbar östlich angrenzenden Streifen wird zusätzlich das ca. 75 m lange Teilstück des "Bullerteichgrabens" bis zur Einmündung der "Königsberger Straße" für Renaturierungsmaßnahmen genutzt.

Um den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, der der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, daß unter Berücksichtigung der geplanten Renaturierungsmaßnahmen am "Bullerteichgraben" keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die wasserrechtliche Genehmigung für die Renaturierungsmaßnahme am Bullerteichgraben wird für Anfang Dezember 2002 erwartet.

Einzelheiten dazu sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

9. UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001, ist geprüft worden, ob für den Bebauungsplan Nr. 71 eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Nach Anlage 1 zum UVPG (Liste der "UVP - pflichtigen Vorhaben") ist das geplante Baugebiet "Bullerteichgraben II" unter Nr. 18.7 "...Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen..." einzuordnen. Danach ist ab einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² eine allgemeine Vorprüfung erforderlich; ab einer zulässigen Grundfläche von 100.000 m² ist das Städtebauprojekt UVP - pflichtig. Die Größe des Nettobaulands im

Plangebiet beträgt ca. 1,01 ha (siehe Punkt 12: Städtebauliche Zahlen und Werte). Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Damit ergibt sich eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 4.040 m².

Fazit:

- eine allgemeine Vorprüfung ist nicht erforderlich
- es besteht keine UVP - Pflicht.

10. ALTLASTEN

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

11. KINDERSPIELPLATZFLÄCHE

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

Plangebietsgröße: 1,15 ha
Einwohner geplant: ca. 60 EW (= ca. 50 EW /ha)

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

Erforderlich sind für das Plangebiet (60 x 2,4) : 144 m²

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 63 ist eine ca. 700 m² große Kinderspielplatzfläche festgesetzt. Als Bedarf für diesen Bebauungsplan wurden ca. 300 m² ermittelt. Somit steht flächenmäßig ein ausreichender Anteil auch für den hier anstehenden Bebauungsplan Nr. 71 zur Verfügung. Der Kinderspielplatz im benachbarten Bebauungsplangebiet Nr. 63 ist mit einer Fußwegentfernung von maximal 200 m gut zu erreichen.

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

12. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

12.1 Bruttobauland (Fläche des Plangebiets)	100 %	ca. 1,15 ha
12.2 Öffentliche Verkehrsfläche davon:	10 %	ca. 0,11 ha
12.2.1 Planstraße A	ca. 0,10 ha	
12.2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,01 ha	
12.3 Fläche für die Wasserwirtschaft	1 %	ca. 0,03 ha

12.4 Nettobauland (WA-Gebiet)

89 %

ca.1,01 ha

10.ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

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

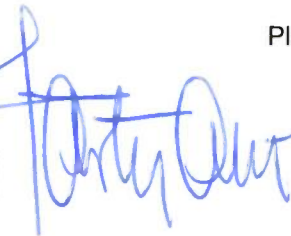
Grunderwerb		EUR
Straßenausbau		EUR
Ausbau Fuß- und Radweg		EUR
Kanalisation		EUR
Strom, Gas, Wasser		EUR
insgesamt		EUR

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

Osnabrück, 12.11.2002 PG/Gö

Plan Nr. 0204/7

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03



Die Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Bullerteichgraben II“ hat gem. § 3 (2) BauGB vom 17.08.02. bis 17.09.02. öffentlich ausgelegen.

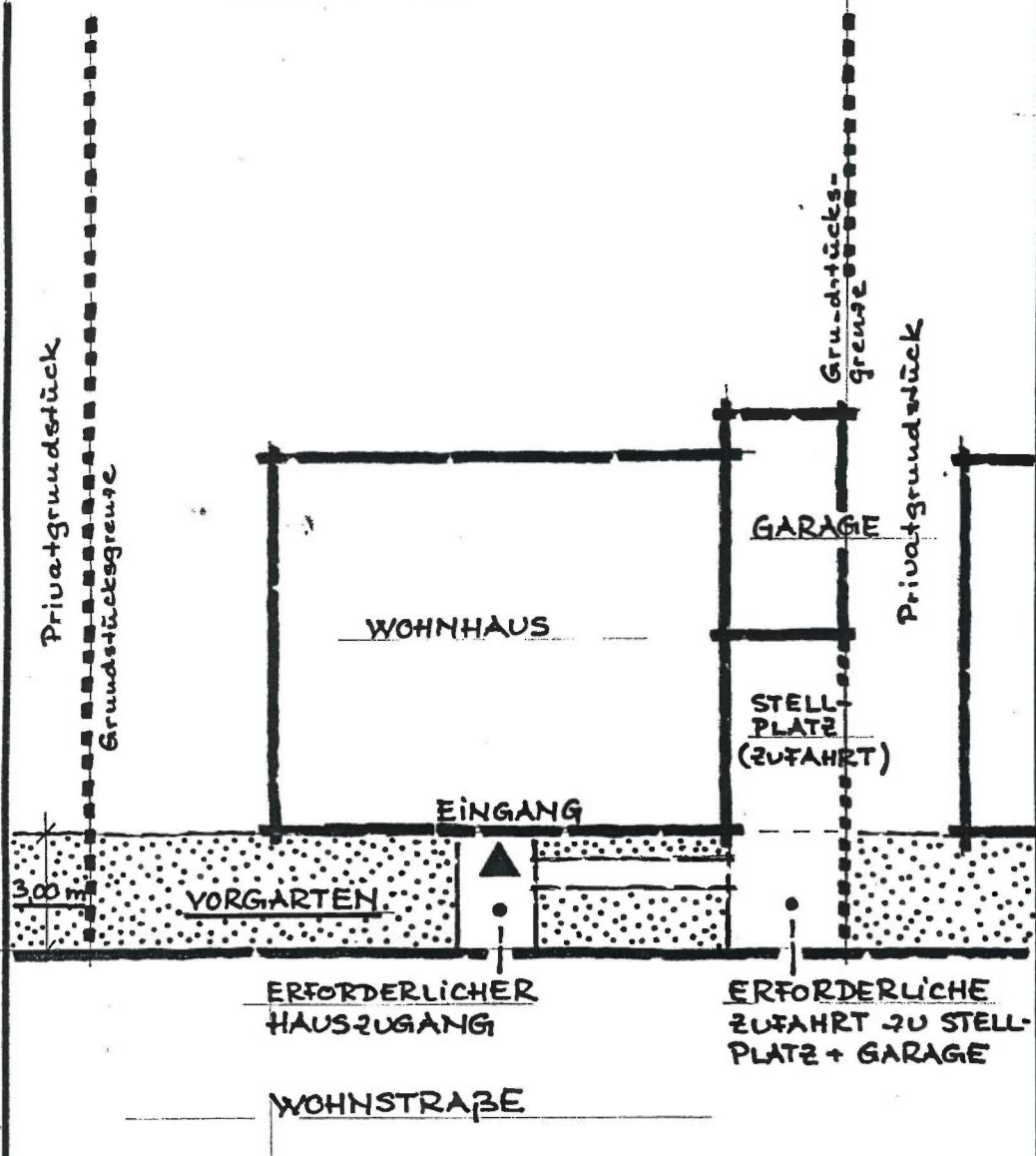
Westerkappeln, 17.06.2003.

gez. Hockenbrink

.....
(Bürgermeister)

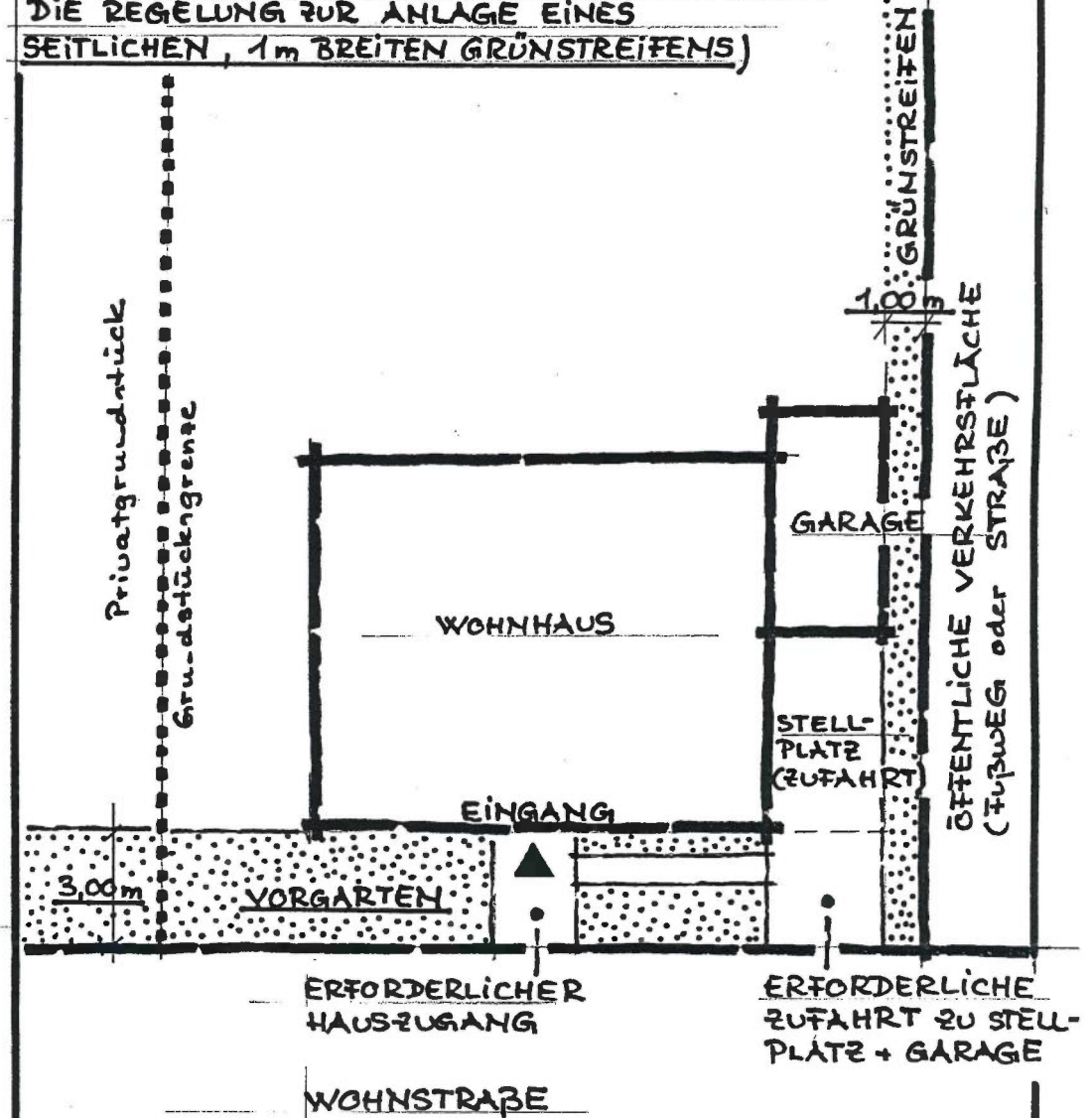
SYSTEM-SKIZZE "MITTELGRUNDSTÜCK"

(HIER GREIFT NUR DIE VORGARTEN-FESTSETZUNG)



SYSTEM-SKIZZE "ECKGRUNDSTÜCK"

(HIER GREIFT ZUSÄTZLICH ZUR VORGARTEN-FESTSETZUNG
DIE REGELUNG ZUR ANLAGE EINES
SEITLICHEN, 1m BREITEN GRÜNSTREIFENS)



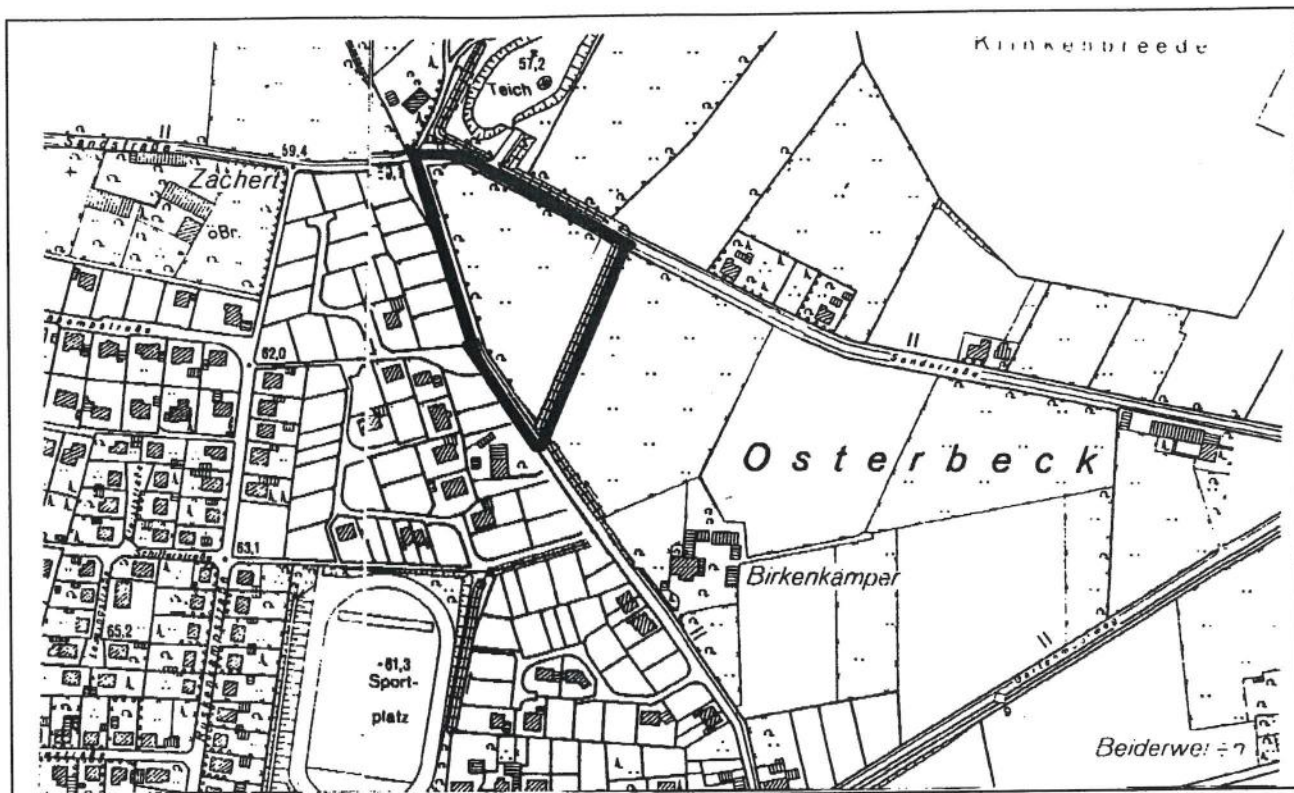
1:200

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
TELEFON (05 41) 44 11 01-02 TELEFAX (05 41) 44 11 03

EINGRIFF + AUSGLEICH

Betr:	Bebauungsplan Nr. 71 'Bullerteichgraben II'
Auftraggeber	Gemeinde Westerkappeln
Stadtplaner:	Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus 49078 Osnabrück, Lengericher Landstr. 19
Anlage I	Bilanzierung (Kompensationsberechnung)
Anlage II	Baumkataster

Verfasser:	Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Freese 31860 Hämelschenburg, Steiniger Weg 6, Tel: 05155/7530, Fax: 05155/8087 eMail: klaus.freese@t-online.de	
erstellt am:	25.02.02	<i>November 2002</i>
Ausdruck vom:	25.04.02	



Übersichtsplan

M 1:5000

Veranlassung

Um der Nachfrage nach Wohnbauland am nördlichen Ortsrand nachkommen zu können, beschloß die Gemeinde Westerkappeln im Jahre 2001, für das verbleibende Dreieck zwischen dem Bullerteichgraben und der Straße 'Am Königsteich' (westlich des B-Plangebietes 'Bullerteichgraben I') einen Bebauungsplan aufstellen zu lassen. Voraussetzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Sie beauftragte das Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus, Osnabrück, mit den erforderlichen städteplanerischen Leistungen.

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fordert das Planungsamt des Kreises Steinfurt regelmäßig eine Bewertung des Bestandes und Beurteilung der potentiellen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Landschaftsgesetzes. Das Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus beauftragte daher den Landschaftsarchitekten Freese mit den örtlichen Erhebungen und den textlichen Ausführungen zu Eingriff und Kompensation.

Beschreibung des Planungsgebietes

Das Gebiet ist grundbuchlich wie folgt einzuordnen:

Kreis:	Steinfurt
Gemeinde:	Westerkappeln
Gemarkung:	Westerkappeln
Flur:	91
Flurstück:	26

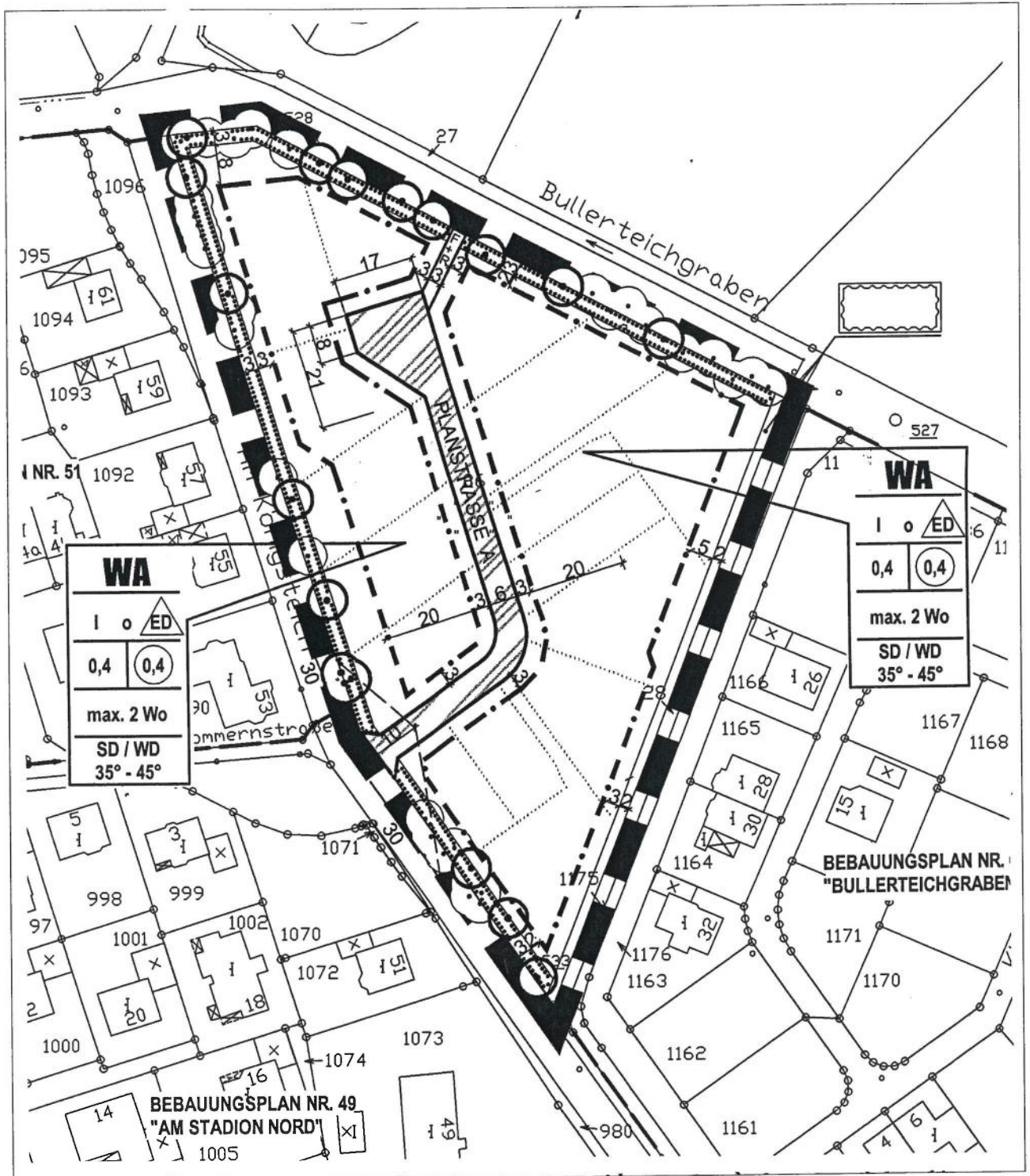
Das Planungsgebiet wird, wie aus dem Lageplan ersichtlich, von folgenden Nutzungen umgeben:

im Norden:	Landwirtschaft
im Osten:	WA-Gebiet, B-Plan Nr. 61 'Bullerteichgraben'
im Süden:	Ortslage Westerkappeln mit Wohnbauflächen u. Sportanlage
im Westen:	Neubaugebiet

Das Planungsgebiet wird augenblicklich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

Umfang des Eingriffs

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan bestimmen den Umfang der potentiell möglichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.



Bebauungsplan-Entwurf Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus, Osnabrück)

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Für die einzelnen Schutzgüter des Landschaftsgesetzes ergeben sich durch die geplante Änderung der Flächennutzung in Hinblick auf verbleibende, erhebliche Beeinträchtigungen folgende Perspektiven:

Arten und Lebensgemeinschaften:

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sind für den Naturhaushalt von geringer Bedeutung. Die heimische Pflanzenwelt ist durch den jahrzehntelangen Einsatz von Düngern und Bioziden verdrängt worden. Durch die Neuanlage von Zier- und Obstgärten sowie die Ergänzung der Randpflanzungen aus heimischen Gehölzen wird eine vergleichsweise artenreiche Pflanzenwelt geschaffen und die Neube-gründung von Lebensräumen für die sog. Kulturfolger unter den Arten der heimischen Tierwelt gefördert. Da die im Randbereich der Fläche stehenden Großgehölze (vor allem Stieleichen) durch Festsetzung eines 3 m breiten Schutzstreifen erhalten bleiben und vorhandene Lücken sogar geschlossen werden, wird nach Abschluß der Bautätigkeit im Planungsraum keine erhebliche Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften verbleiben.

Boden:

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

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

Erhebungen in der Gemeinde Westerkappeln haben gezeigt, dass in Baugebieten mit vergleichbaren Festsetzungen nicht die potentiell (maximal) mögliche Versiegelung (GRZ + Nebenanlagen nach BauN-VO) realisiert wird, sondern dass die tatsächliche Versiegelung sich im Durchschnitt im Rahmen der GRZ bewegt.

Grundwasser:

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

Klima/Luft:

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

Landschaftsbild:

Landwirtschaftliche Intensivnutzung kann wenig zur 'Vielfalt, Eigenart und Schönheit' des Landschaftsbildes beitragen. Die Erweiterung einer ländlichen Wohnsiedlung auf Kosten von Acker-Flächen kann daher zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes führen.

Zusammenfassung

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes und die geplante Aufstellung eines Bebauungsplanes bezieht sich auf eine noch landwirtschaftlich genutzte Restfläche, die sich wie ein Keil von Norden in bereits vorhandene Wohnbauflächen hineinschiebt. Es besteht kein unmittelbarer Kontakt zu Flächen, die von besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind.

Die Eingriffsbilanzierung auf der Basis der *Arbeitshilfe für die Bauleitplanung: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft* ergibt als potentielle Auswirkung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Defizit von 8.120 Wertpunkten.

Kompensation

Kompensationsmaßnahmen sollen die erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und im betroffenen Landschaftsraum mindern bzw. ausgleichen. Unter diesem Aspekt hat die Verwaltung der Gemeinde Westerkappeln in Abstimmung mit der Landschaftsbehörde die Renaturierung des Bullerteichgrabens vorgeschlagen. Er bildet die östliche Grenze des B-Plangebietes, liegt selbst aber im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63 „Bullerteichgraben I“. Die Renaturierung kann sich auf 135 lfdm Graben zwischen den B-Plangebieten Nr. 63 und Nr. 71 sowie einen zusätzlichen Gewässerabschnitt von 75 m entlang der Straße „Am Königsteich“ erstrecken.

	Randstreifen	Breite des Uferstreifens
1.	Ehemalige Ackerfläche westlich des Bullerteichgrabens (innerhalb des Geltungsbereiches)	2,0 m
2.	Bullerteichgraben und westlicher Randstreifen (im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63)	2,7 m
3.	Bullerteichgraben und östlicher Randstreifen (im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 63)	5,0 m
	Gesamtbreite für Renaturierungsmaßnahmen an 135 m Fließgewässer:	7,7 m
4.	Aufwertung eines Gewässerabschnittes von 80 m Länge parallel „Am Königsteich“	7,5 m
5.	Abstandsstreifen für Räumungsmaßnahmen (B-Planes Nr. 63) d.h. ohne Aufwertung	2,5 m

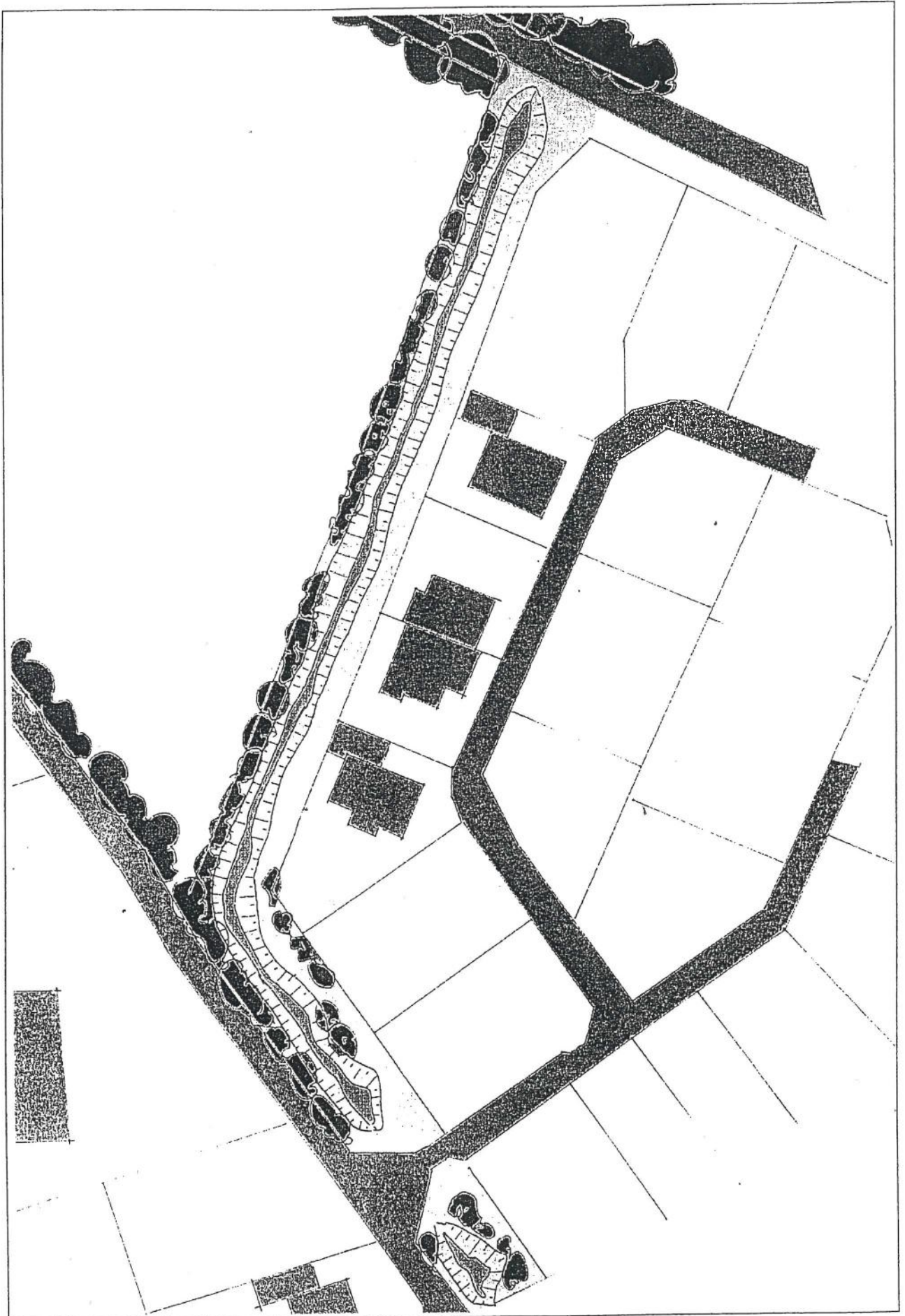
Als Ergebnis der Eingriffsbilanzierung auf der Basis der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ verbleibt bei Übernahme dieser Flächenansätze und Durchführung von angemessenen Aufwertungsmaßnahmen ein Defizit von 212 Wertpunkten. Dieser Rest kann im Zuge der Abwägung nach § 1a BauGB als unerheblich gewertet werden.

Obwohl nur ca. 1/3 der Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 liegen, kann der Eingriff in der dargestellten Form als ausgeglichen betrachtet werden, da es sich um eine zusammenhängende Fläche beidseitig des Fließgewässers handelt.

Als Maßnahmen zur Renaturierung sind vorgesehen:

- Aufhebung der Grabenstruktur durch Einbau von Mäandern und Abflachung von Uferbereichen
- Aufweitung des Profils in kleineren Teilabschnitten
- Schaffung schattiger (kühler) Gewässer- und Uferbereiche durch Anpflanzung von Strauchgruppen aus folgenden Arten:
 - Asch-Weide (*Salix cinerea*)
 - Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
 - Sal-Weide (*Salix caprea*)
 - Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
 - Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
 - Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)

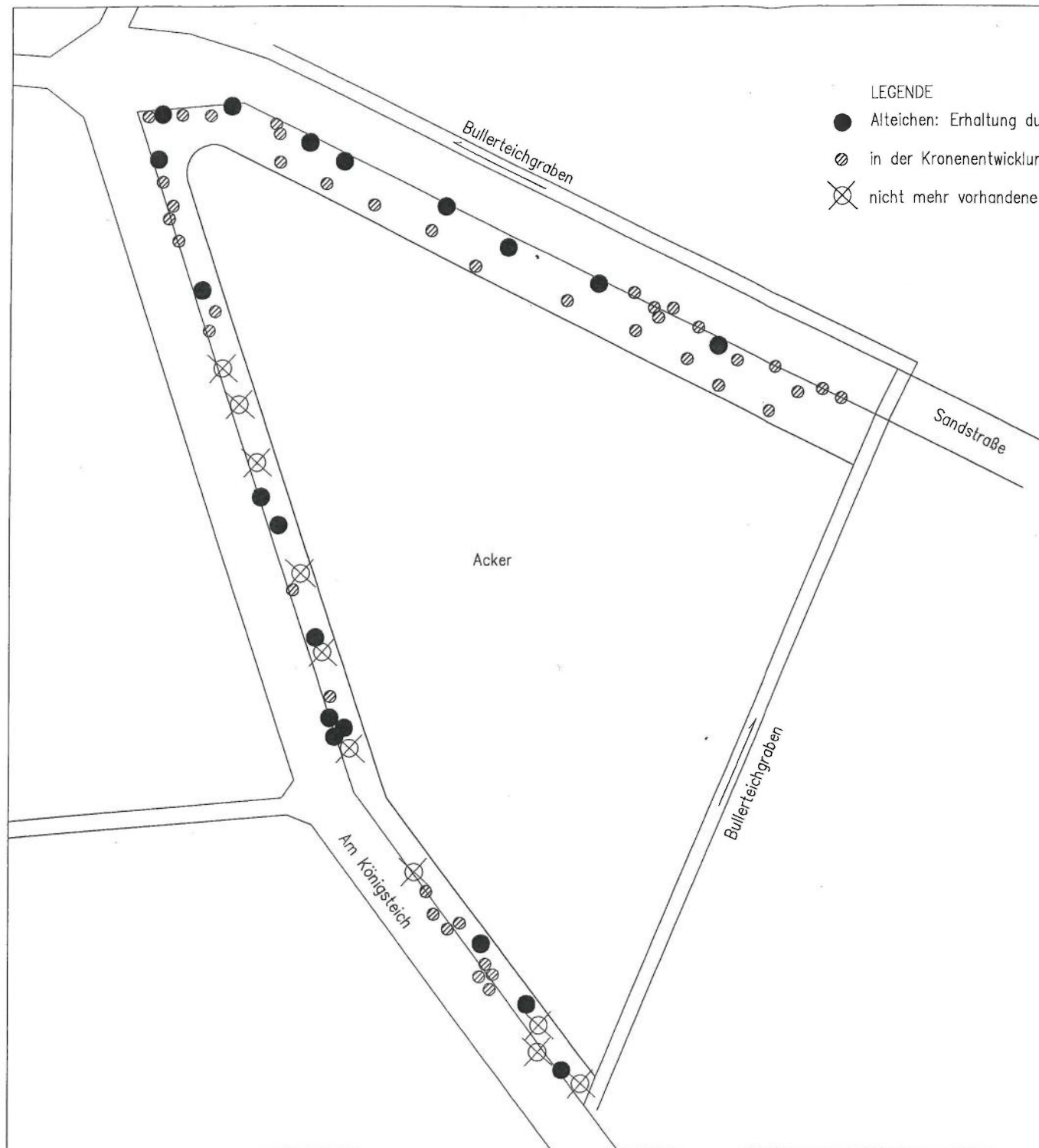
Beeinträchtigungen des Grundwassers beim Fundament-Aushub bzw. sonstigen Erdarbeiten werden minimiert durch flächige Anschüttung und Anhebung des Gelände-Niveaus auf 59,45 m ü.NN.



Übersicht: Renaturierungsmaßnahmen

M 1:1000

Anlage I									
Eingriffsbilanzierung zum B-Plan Nr. 71 'Bullerteichgraben II' in Westerkappeln									
auf der Basis der 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft', Landesregierung NRW, 1996									
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes									
Flächen-Nr.	Code	Biototyp		Flächen-Größe in m²	Grund-Wert A	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert	Gesamt-Bilanz in Wertpunkten
1	3.1	Acker		10.600	2	1	2	21.200	
2	8.1	Hecke, Gebüsch, Feldgehölz		900	7	1	7	6.300	
		Gesamtfläche		11.500					
					Gesamtflächenwert A:			27.500	
B. Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes									
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Flächen-Anteil %	Flächen-Größe in m²	Grund-Wert P	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert	Gesamt-Bilanz in Wertpunkten
1		WA-Gebiet	100	10.100					
	1.1	davon voll versiegelt bei GRZ 0,4	40	4.040	0,0	1,0	0,0	0	
	1.2	davon Nebenanlagen 50 % der GRZ	20	2.020	0,5	1,0	0,5	1.010	
	4.1/4.2	Zier- und Nutzgärten		3.140	3,0	1,0	3,0	9.420	
2	8.1	davon: verbleibende Baumkulisse		900	7	1,0	7,0	6.300	
3	7.2	Fläche für die Wasserwirtschaft		300	7	1,0	7,0	2.100	
4	1.2	öffentliche Verkehrsfläche		1.100	0,5	1,0	0,5	550	
		Gesamtfläche		11.500					
					Gesamtflächenwert B:			19.380	
C. Eingriffsbilanz									
					Defizit = Eingriff (Flächenwert B - Flächenwert A):				-8.120
D. Vorschlag für Ausgleichsmaßnahme: Renaturierung des Bullerteichgraben auf einer Länge von 135 m									
Flächen-Nr.	Code	Biototyp		Flächen-Größe in m²	Grund-Wert A	Gesamt-Korrektur-Faktor	Gesamt-Wert	Einzelflächen-Wert	
		Ausgangszustand:							
	3.1.	Acker (135 x 2)		270	2,0	1,0	2,0	540	
	7.1	naturfremdes Fließgewässer (135 x 10,2)		1.377	3	1,0	3,0	4.131	
		Summe Ausgangszustand		1.647				4.671	
		nach Renaturierung:							
	7.2/7.3	nur geringfügig verbautes Fließgewässer		1.647	8	1,0	8,0	13.176	
							Differenz = erzielte Aufwertung:		8.505
E. Kompensationsbilanz									
		Defizit durch Eingriff							8.120
		Aufwertung durch Ausgleichsmaßnahme							8.505
		Kompensationsbilanz			Überschuss an Kompensationsleistung (in Wertpunkten)				385



LEGENDE

- Alleen: Erhaltung durch Festsetzung nach § 9(1) Nr. 25b BauGB
- ⊘ in der Kronenentwicklung stark beeinträchtigte Bäume (Eiche, Birke, Erle) daher entbehrlich !
- ⊗ nicht mehr vorhandene Großbäume



ANLAGE II

Projekt
Bebauungsplan Nr. 71, 'Bullerteichgraben II'
 Gemeinde Westerkappeln

Städteplanung
 Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus
 Lengericher Landstr. 19, 49078 Osnabrück
 Tel: 0541/441101, Fax: 0541/441103

Fachplanung
 Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Klaus Freese
 Steiniger Weg 6, 31860 Hämelschenburg
 Tel: 05155/7530, Fax: 05155/8087, eMail: klaus.freese@t-online.de

Planinhalt/Maßstab
Baumkataster

gezeichnet am: 3.4.2002

Maßstab ca. 1:750

geändert am:

Datei: GAR-Bul-Bäume.dwg