

GEMEINDE WESTERKAPPELN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 76

„Gewerbegebiet Gartenkamp Ost“

Satzung, November 2004

In Abstimmung mit der Gemeinde Westerkappeln:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln:

Begründung¹ zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Gartenkamp Ost“

Gliederung:

- 1. „Gewerbegebiet Gartenkamp“, Lage und Größe des Plangebietes Nr. 76**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 3.5 Bergbau
- 4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Abstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 37
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.4 Belange des Verkehrs
 - 4.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.6 Ver-/Entsorgung und Wasserwirtschaft, 110/220/380 kV-Freileitung
 - 4.7 Grünordnung, Belange des Waldes sowie von Naturschutz und Landschaftspflege
 - 4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
- 6. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 7. Zusammenfassung, Kosten und Hinweise zur Abwägung**

Anhang (zur Originalfassung):

- A.1 Eingriffsbilanzierung (Planungsbüro Nagelmann Tischmann)
- A.2 UVP-Vorprüfung (Planungsbüro Nagelmann Tischmann)
- A.3 Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen als Anlage zu Kapitel 4.7 der Begründung und zur Eingriffsbilanzierung

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

¹Stand: Sitzung, November 2004

1. „Gewerbegebiet Gartenkamp“, Lage und Größe des Plangebietes Nr. 76

Das „Gewerbegebiet Gartenkamp“ liegt im Osten der Ortschaft Westerkappeln und umfasst nach heutigem Stand insgesamt etwa 38 ha. Planungsrechtlich entwickelt wurde das gesamte Gewerbegebiet durch den Bebauungsplan Nr. 37. Planungsziel war die Schaffung eines großen, ortsnah erschlossenen Gewerbegebietes. Die Zufahrt über die Hauptverkehrsachse Osnabrücker Straße (L 595) liegt von der zentralen innerörtlichen Kreuzung der L 595 mit der Großen Straße knapp 1,2 km entfernt. Aus benachbarten Wohngebieten ist auch ein fußläufiger Anschluss möglich.

Das Gebiet ist in den bisherigen Entwicklungsabschnitten von West nach Ost bereits überwiegend bebaut worden. Z.Zt. wird der letzte Bauabschnitt im Osten bis zum Plangebiet Nr. 76 hin erschlossen. Die Betriebsstruktur ist mittelständisch geprägt und entspricht der typischen, ortsnah benötigten Gewerbeentwicklung in einer kleineren Gemeinde. Etliche Betrieben sind noch als „mischgebietsverträglich“ einzustufen. Gründe hierfür sind v.a. die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde, die geringe Entfernung zu den Siedlungsgebieten, teilweise umgebende Wohnnutzungen (die gewerbliche Nutzungen beschränken) und die großflächige Entwicklung im Industriestandort Velpke an der A 30. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer aktiven Ansiedlungspolitik die mittelständische Struktur bisher gut steuern können und stuft die Entwicklung insgesamt als positiv ein.

Das Plangebiet Nr. 76 „Gewerbegebiet Gartenkamp Ost“ schließt im Osten an die 1999 im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 erfolgte Ergänzung des Erschließungssystems an und erweitert das Gewerbegebiet nochmals. Auf den Bebauungsplan Nr. 37 einschließlich Änderungsverfahren wird ausdrücklich Bezug genommen.

Der vorliegende Geltungsbereich Nr. 76 umfasst in Flur 113 die Flurstücke 69, 70 sowie in Flur 114 die Randstreifen der angrenzenden Flurstücke und hat eine Gesamtgröße von etwa 5 ha. Das geplante Gewerbegebiet wird im Norden durch Nadelwaldbestände, im Süden durch eine alte Eichenzeile und im Osten durch die 110/220/380 kV-Freileitung der RWE begrenzt, die das Plangebiet grob im Verhältnis 2:1 teilt. Jenseits der Freileitung sind bis zur Gemeindestraße Am Gabelin Rückhalte- und Ausgleichsflächen geplant.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Das Gewerbegebiet „Gartenkamp“ ist bereits zu einem erheblichen Teil bebaut worden. Weitere Anfragen liegen vor. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass trotz der deutlich zurückgegangenen Gesamtnachfrage ortsnah Gewerbeflächen in Westerkappeln nicht mehr ausreichend angeboten werden können.

Zu berücksichtigen ist, dass sich die Entwicklung derartiger Gewerbeflächen mit im Einzelfall jeweils besonderen Problemen wie Lärmschutz / Streubebauung, Erschließung, Landschaftspflegerischen oder landwirtschaftlichen Konflikten, Verfügbarkeit oder Altlastensanierung über Jahre erstrecken kann. Somit verfolgt die Gemeinde Westerkappeln mit dem Bebauungsplan Nr. 76 das Ziel, rechtzeitig Gewerbegrundstücke vorzubereiten. Die Gemeinde hat die Flächen erworben, so dass eine bedarfsgerechte Entwicklung gesichert ist.

Flächenbedarf, gemeindliche Gesamtproblematik und Entwicklungspotenziale sind wiederholt auf verschiedenen Ebenen, insbesondere aber zuletzt im Zuge der **Entwicklungsplanung für die Gemeinde Westerkappeln** (GfL GmbH, Bremen 1999-2001 im Auftrag der Bezirksregierung Münster, Abt. Obere Flurbereinigungsbehörde) intensiv geprüft und

diskutiert worden. Auf dieses Planwerk wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Ergebnis wurde u.a. bezüglich der Gewerbeflächen im Ortsteil Westerkappeln festgestellt, dass die vorliegende Planung trotz nach Osten zunehmender landwirtschaftlicher und naturschutzfachlicher Problempunkte für eine gewerbliche, ortsnahe und eher kleinteilige Weiterentwicklung vertretbar ist. Grund sind fehlende Alternativen angesichts erheblicher Einschränkungen durch Wohnnutzungen, benötigte Wohnbauflächen, durch landwirtschaftliche Betriebe oder durch naturschutzfachliche und landschaftspflegerische Aspekte an anderen Standorten (s.d., insbesondere Kapitel 5.6, 5.7).

Im Sinne der Aufgabenteilung zwischen den Gewerbestandorten in Westerkappeln wird zudem im **GEP - Teilabschnitt Münsterland** - dem großflächigen Industriegebiet Velpe eine regionale Bedeutung für flächenintensive, störende Betriebe beigemessen (s.d., RN 256ff, Stand 1999), so dass ergänzend kleinteiligere ortsnahe Flächen erforderlich bleiben. Zur Begründung, Standortwahl etc. wird ausdrücklich auch auf den **Flächennutzungsplan** der Gemeinde einschließlich der bisherigen Änderungsverfahren Bezug genommen.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um das Gebiet nach den kommunalen Zielsetzungen durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB zu entwickeln. Das Gebiet liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die konkreten städtebaulichen Ziele sind unter diesen Voraussetzungen:

- a) Entwicklung eines Gewerbe-/Industriegebietes mit möglichst variablen Grundstückszuschnitten für Klein- und Mittelbetriebe sowie Gliederung nach Emissionskriterien, die unter zuverlässiger Beachtung der nachbarschaftlichen Belange einen sinnvollen Spielraum für die Betriebe erlauben.
- b) Abstimmung der Erweiterung mit den bisherigen Festsetzungen für den Gebietsrand im Bebauungsplan Nr. 37.
- c) Leistungsfähige Erschließung über das Gewerbegebiet Gartenkamp sowie vertraglicher Anschluss an das überörtliche Hauptverkehrsnetz und
- d) Vorhalten einer Erschließung für die Landwirtschaft nach Süden, die optional aber auch eine eventuelle Gebietserweiterung im Süden erleichtern könnte.
- e) Vertragliche Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum durch Höhenstaffelung im Plangebiet und durch Maßnahmen zur Eingrünung.
- f) Angemessene Deckung des Ausgleichsbedarfs im Osten des Plangebietes und möglichst naturnahe Kombination von Regenrückhaltung und Ausgleich.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird bisher großflächig als Acker genutzt. Diese Ackerflächen werden im Norden und Nordosten begrenzt durch kleine, nicht standortgerechte Nadelwaldbestände mit angrenzenden, teilweise villenartigen Wohnnutzungen. Im Osten folgen Acker- und Wiesenbereiche sowie weitere, mehr landwirtschaftlich geprägte Streubebauung im Außenbereich beidseits des Weges Am Gabelin. Im Süden wird das Gebiet begrenzt durch eine alte Eichenzeile und durch einen Laubwaldbestand, die den Landschaftsraum wirksam gegenüber den südlich folgenden größeren Ackerflächen gliedern.

Die städtebauliche Situation wird bestimmt durch die o.g. Randlage des sich weiter entwickelnden Gewerbebestandes, durch die verbreitete Streubebauung im Bereich Am Gabelin und durch die gebietsquerende Trasse der 110/220/380 kV-Freileitung der RWE. Die nördlich und nordöstlich gelegene Wohnbebauung wird mit Ausnahme des Anwesens Flurstück 123 durch die Nadelholzbestände optisch relativ gut abgeschirmt.

Das Gelände fällt deutlich von etwa 69 m über NN im Westen in Höhe des bestehenden Gewerbegebietes Nr. 37 nach Osten bis auf etwa 62 m über NN im Bereich des Weges Am Gabelin ab. Im geplanten Gewerbegebiet ergibt sich bis zur 380 kV-Leitung v.a. nach Südosten eine Höhendifferenz von über 5 m.

Gewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, Belange des Gewässerschutzes werden nicht berührt.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die gewerbliche Baufläche wird im GEP / Teilabschnitt Münsterland (Stand 1999) bereits weitgehend - soweit im Maßstab 1:50.000 darstellbar - bis etwa an den Schutzstreifen der 380 kV-Leitung heran als Teil des großen Gewerbebestandes „Gartenkamp“ dargestellt. Die Rückhalte- und Ausgleichsflächen liegen dagegen außerhalb bzw. im Osten im Grenzbereich zu *Bereichen für den Schutz der Landschaft*. Die grundsätzliche **landesplanerische Zustimmung** wurde als Voraussetzung für das vorliegende Planverfahren im Vorfeld eingeholt.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Westerkappeln wird das Plangebiet bisher als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die angrenzenden Bauflächen des „Gewerbegebietes Gartenkamp“ sind dagegen bereits als *gewerbliche Baufläche* aufgenommen worden. Daher wird parallel zum Bebauungsplan Nr. 76 die 38. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Dort wird das Plangebiet künftig als *gewerbliche Baufläche* und als *Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* dargestellt. Der Bebauungsplan wird damit gemäß § 8(3) BauGB aus den Darstellungen des künftigen FNP entwickelt sein. Je nach Zeitablauf kann ggf. die Genehmigung nach § 10(2) BauGB erforderlich werden.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorsorglich wird bereits durch Hinweis auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

3.4 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 76 sind **keine Altlasten** bekannt. Treten bei Bodenuntersuchungen, Baumaßnahmen etc. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, die zuständige untere Abfallwirtschaftsbehörde beim Kreis Steinfurt unverzüglich zu verständigen. Bei Verdacht auf **Kampfmittelvorkommen** sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einstellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

3.5 Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem Raseneisenstein-Distriktsfeld „Alexander“ der Klöckner Werke AG. Dieses hat aber keine Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Bauflächen. Bedenken gegen die Planung wurden im Verfahren von den Eigentümern bzw. vom Bergamt Kamen nicht vorgetragen, eine Kennzeichnung als Hinweis wurde vorgeschlagen.

4. Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 „Gewerbegebiet Gartenkamp Ost“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Gartenkamp und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab. Die Gemeinde strebt zum einen aufgrund der fehlenden Alternativen eine möglichst gute Ausnutzung der verfügbaren Gewerbefläche an, zum anderen werden aber auch Abstufungen und Eingrünungen vorgenommen, um das Gebiet in der Ortsrandlage und gegenüber dem Umfeld angemessen einzubinden. Zu berücksichtigen ist, dass eine langfristige Weiterentwicklung ggf. nach Süden erfolgen könnte (siehe Kapitel 2 sowie „Entwicklungsplanung für die Gemeinde Westerkappeln“ und dortige Diskussion).

4.1 Abstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 37

Im Bebauungsplan Nr. 37, auf den ausdrücklich verwiesen wird, ist die Erschließung für das Plangebiet vorbereitet worden. Im südöstlichen Grenzbereich wurden Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzt, diese Gliederung wird als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 76 aufgegriffen. Für die Landwirtschaft wurde bisher am „alten Ortsrand“ eine 5 m breite Wegetrasse mit Fahrrechten ohne weitere Festsetzung vorgehalten. Darüber hinaus wurde ein 10 m breiter Pflanzstreifen für eine mehrreihige, östliche Eingrünung festgesetzt.

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 76 wird eine Ortsrandeingrünung zwischen den Baugebieten hinfällig, auch eine gebietsinterne Gliederung ist angesichts einheitlicher gewerblicher Nutzungsziele nicht geboten. Der landwirtschaftliche Erschließungsweg ist nur noch im südlichen Abschnitt erforderlich. Im Ergebnis wird somit dieser Grenzbereich im Interesse einer flexiblen Grundstücksnutzung im nördlichen Abschnitt bzw. einer erweiterten Baufläche im südlichen Abschnitt einbezogen und entsprechend überplant. Soweit möglich, werden dort auf diesem schmalen Streifen jedoch keine zusätzlichen Festsetzungen wie z.B. Gestaltungsvorschriften, die bisher im Bebauungsplan Nr. 37 nicht enthalten sind, festgesetzt. Aus diesem Grund erfolgt eine Gliederung als Gl1 (= Teilfläche aus B-Plan Nr. 37) bzw. Gl2 (= Neuplanung).

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Neubauflächen im Plangebiet werden entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen als **Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO** und als **Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO** festgesetzt. Der überplante Streifen aus dem Bebauungsplan Nr. 37 wird als **Industriegebiet GI gemäß § 9 BauNVO** beibehalten, Detailregelungen über die bisherige Rechtslage hinaus werden für diesen schmalen Streifen - soweit systematisch möglich - nicht getroffen (siehe Kapitel 4.1).

Für die Neubauflächen werden folgende Vorgaben über zulässige Nutzungen getroffen:

a) Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO nach Abstandserlass NRW

Aufgrund der umgebenden Streubebauung sind - v.a. aus schalltechnischer Sicht - keine idealtypischen, voll ausnutzbaren GE- oder GI-Flächen möglich. Die Bauflächen sind daher in ihrem zulässigen Emissionsgrad vorbeugend teilweise einzuschränken und werden unter Berücksichtigung der betroffenen privaten und öffentlichen Belange sowie angesichts der angestrebten möglichst flexiblen Nutzbarkeit je nach Lage und Nachbarschaft gemäß § 1(4) BauNVO von Südwest nach Nordost/Ost in ihrem zulässigen Störgrad abgestuft gegliedert.

Die Gliederung erfolgt nach **Abstandserlass NRW** (MBI. 1998, S. 744, Anhang 1 *Abstandsliste*), um in Nachbarschaft zu den Wohnnutzungen im Norden und Osten Immissionskonflikten vorzubeugen, gleichzeitig aber auch Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit zu gewährleisten. Vorgehensweise und Abstufung orientieren sich an der Festsetzung der angrenzenden Bauflächen im **Bebauungsplan Nr. 37**:

- In den **Industriegebieten GI1/2** sind Anlagen der *Abstandsklassen I bis IV* (lfd. Nr. 1 bis 78 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
- In den **Gewerbegebieten GE1/2** sind dagegen aufgrund der Wohnnutzungen im Norden und Osten abgestuft Anlagen der *Abstandsklassen I bis V* (lfd. Nr. 1 bis 153 einschl.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.
- Durch eine Ausnahmeregelung können ggf. Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. Diese Regelung kann ggf. Härte- oder Grenzfälle vermeiden, zumal Gliederungsziel das immissionsschutzorientierte Ergebnis an den betroffenen Wohngebäuden ist.

Im Planverfahren wurden mit der Fachbehörde die im Planentwurf festgesetzte Gliederung und der zugelassene Störgrad in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 37 abgestimmt. Auf den Abstandserlass NRW mit Anhang 1 *Abstandsliste* in der o.g. Fassung aus 1998, die hiermit Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 76 wird, wird ausdrücklich Bezug genommen. Nach der bisherigen Rechtsprechung ist eine zusätzliche Aufnahme der Abstandsliste in das Planwerk nicht erforderlich, soweit der eindeutige Bezug auf die jeweils geltende Fassung der Abstandsliste gegeben ist.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO

Ausgeschlossen werden im Rahmen der planerischen Feinsteuerung im Plangebiet zunächst gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO neben **Vergnügungsstätten²** und **Betriebswohnungen** insbesondere auch **Einzelhandel** mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Gewerbe-/Industrieflächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen v.a. im Umfeld der Ortslage Westerkappeln insgesamt begrenzt (s.o.) und daher unbedingt gewerblich zweckgebunden zu nutzen. Weitere allgemeine Gründe für die planerische Feinsteuerung sind zusammengefasst mögliche Immissionsschutzkonflikte, peripherer Standort, zusätzliches Verkehrsaufkommen, Konkurrenz zur Ortslage, Ortsbild und Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO.

² Vergnügungsstätten sind in GI gemäß § 9 BauNVO seit der BauNVO 1990 allgemein unzulässig und werden daher nur in den GE ausgeschlossen.

Zum Ausschluss von Büronutzungen im Schutzstreifen der 380 kV-Leitung siehe Kapitel 4.5

Bezüglich **Betriebswohnungen** hat die Gemeinde zudem schlechte Erfahrungen mit betriebsbezogen genehmigten Wohnungen gemacht, die je nach Lage teilweise im nachhinein zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Industrie-/Gewerbebetrieben geführt haben und die teilweise auch betriebsfremd vermietet oder veräußert worden sind - mit entsprechenden bauordnungsrechtlichen Folgeproblemen.

Zwar kann hierin ein gewisser Widerspruch zur allgemeinen Zielsetzung im Plangebiet Nr. 76 - Entwicklung einer ortsnahen und mittelständischen Gewerbe-/Industriestruktur, Ansiedlungswünsche häufig mit Betriebsleiterwohnen - gesehen werden. Angestrebt wird jedoch eine „Aufgabenteilung“ mit dem benachbarten Plangebiet Nr. 37, in dem noch Bereiche mit kleineren Grundstücken verfügbar sind, die i.Ü. teilweise näher an bestehenden Wohngebäuden liegen. Im Plangebiet Nr. 76 soll insofern ein größerer gewerblich-industrieller Spielraum gesichert werden. Angesichts der Vermarktung durch die Gemeinde in beiden Gebieten wird dieses für sinnvoll und vertretbar gehalten.

Herausragende städtebauliche Zielsetzung der Gemeinde ist die Förderung und Sicherung der **Ortsmitte Westerkappeln als attraktives kleinstädtisches Zentrum**, was gerade in Randlage zum Oberzentrum Osnabrück besondere Sorgfalt erfordert. Die Gemeinde hat erhebliche Anstrengungen unternommen und durch umfangreiche bauliche Maßnahmen und durch Entwicklung des an die Ortsmitte angrenzenden Bereichs Heerstraße als SB-Standort die Rahmenbedingungen für die weitere Entwicklung der Ortsmitte und für die Rückorientierung der in erheblichem Umfang abfließenden Kaufkraft geschaffen.

Die Gemeinde muss die städtebauliche Entwicklung in der Peripherie mit diesem zentralen Ziel „Ortsmitte“ abgleichen und potenziell zentrenschädliche Tendenzen z.B. durch **Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels** in Gewerbegebieten frühzeitig unterbinden. Weitere Ziele sind die bestimmungsgemäße Nutzung der Gewerbegebiete v.a. durch produzierende Betriebe und Handwerksbetriebe aufgrund begrenzter weiterer Entwicklungsmöglichkeiten und die Rechtssicherheit angesichts der enormen Dynamik und der auch künftig zu erwartenden Planungskonflikte im Einzelhandel.

Diese Fragestellung wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren Nr. 76 im Zuge der 5. Änderung des benachbarten großflächigen Bebauungsplans Nr. 37 auf Basis der u.a. hierzu erstellten **aktuellen Einzelhandelsgutachten**³ intensiv untersucht. Gegenstand ist die Überarbeitung der aus heutiger Sicht rechtlich zu unbestimmten alten Festsetzung über Ausschluss bzw. Zulässigkeit von Einzelhandel im angrenzenden „Gewerbegebiet Gartenkamp“ (s.d.). Im Bebauungsplan Nr. 76 wird die im Entwurf der 5. Änderung gewählte Festsetzung mit **Begrenzung zentren-/nahversorgungsrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelsgutachten** entsprechend übernommen, auch um eine einheitliche Betrachtung dieses zusammengehörenden großen Gebietes zu sichern.

Zu Rahmenbedingungen, zur Begründung etc. wird daher auf dieses zeitlich parallel erfolgende **Planverfahren Nr. 37 - 5. Änderung** vollinhaltlich Bezug genommen. Die dort erläuterte gutachterliche Prüfung dient auch in diesem Planverfahren Nr. 76 ausdrücklich als Abwägungsgrundlage. Die „Reservierung“ des Gewerbegebietes alleine für produzierende Betriebe tritt etwas in den Hintergrund, da aufgrund der Ortsnähe im Gegensatz zu großflächigen Industriegebieten auch kleinteilige Gewerbestrukturen mit ggf. begleitenden Handelsaufgaben benötigt werden.

³ Kaufkraftanalyse 2003 (Dr. Fackler, Osnabrück 2004) sowie Einzelhandelsstrukturgutachten Westerkappeln (Dr. Fackler, Osnabrück 2004)

Die Zielsetzung stellt vorrangig auf die Sicherung der zentralen Funktionen der Ortsmitte durch Ausschluss von in Westerkappeln zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten ab. Sonstige, insgesamt **unproblematische Einzelhandelssortimente** bleiben somit im gesetzlichen Rahmen der Gewerbe- und Industriegebiete zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente können **im Einzelfall als Neben- oder Randsortimente** je nach Handelsgegenstand oder Betriebsart zur Komplettierung des Angebotes bedeutsam sein. Sie können in diesem untergeordneten Rahmen durchaus mit der Ortskernentwicklung vereinbar sein. Sie sollen daher nicht gänzlich ausgeschlossen werden und können nach Prüfung im Einzelfall als Ausnahmeregelung zugelassen werden. Die Grenze von 10% der Verkaufsfläche als ein wichtiges Kriterium für einen „nicht erheblichen Umfang“ leitet sich ab aus ähnlichen allgemein eingeführten Größenordnungen u.a. im Einzelhandelserlass (siehe u.a. Nr. 2.2.3). Diese allgemeine Regelung kann jedoch im Einzelfall bei großen Betriebsflächen problematisch sein, weshalb zur Klarstellung hier eine maximale Obergrenze von 200 m² gemäß o.g. Einzelhandelsgutachten bestimmt wird.

Für **produzierende Betriebe** oder **Handwerksbetriebe** mit ggf. zugehörigem Verkauf auch an letzte Verbraucher sollen die Regelungen keine Nachteile bringen, da diese aufgrund der Plangebietslage und der Größe der Gemeinde hier richtig untergebracht und für die Wirtschaftsstruktur notwendig sind. Daher sollen für diese Betriebe aufgrund der handelspezifischen Atypik Ausnahmen zugelassen werden können, soweit die Verkaufsflächen mit maximal 200 m² untergeordnet bleiben. Eine weitere prozentuale Begrenzung in Abhängigkeit von der Betriebs- oder Verkaufsfläche wird für diese Betriebe nicht getroffen, da bei im Regelfall eher kleinen Gesamt-Verkaufsflächen die prozentuale Begrenzung nicht angemessen wäre.

Der Gemeinde ist bewusst, dass es sich bei der Größe von 200 m², die auch übernommen wird, weil sie die alte Festsetzung Nr. 6 im B-Plan Nr. 37 aufgreift, nicht um eine typisierende Größe handelt, die in diesem Zusammenhang aber auch gar nicht möglich und notwendig ist. Im Sinne der Rechtsprechung dient diese Begrenzung von Nebeneinrichtungen der Rechtsklarheit, um Eindeutigkeit zu sichern und Missbrauch vorbeugend auszuschließen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.06.1989, ZfBR 1990, 27).

(Klein-)betriebe, die v.a. durch Verkauf von Lebensmitteln und Getränken der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen können und deren Auswirkungen damit lokal eng begrenzt sind, werden ebenso zugelassen, zumal das Gewerbegebiet „Gartenkamp“ insgesamt mit dann über 40 ha schon heute sehr groß ist und langfristig ggf. auch nach Süden erweitert werden könnte. Die o.g. Gründe gelten auch für Shops in Tankstellen, wobei hier mehr auf die Einheitlichkeit mit dem Bebauungsplan Nr. 37 abgehoben wird (s.d.), da in der rückwärtigen Lage Tankstellen eher nicht zu erwarten sind.

In der Abwägung werden diese Zielsetzungen gemäß Absatz b) insgesamt für richtig und vertretbar gehalten, zumal die Gemeinde das Bauland erworben hat und im Grundstücksverkehr die einzelnen Betriebsansiedlungen steuern wird, somit also auch die Planungsziele Voraussetzung für die ansiedlungswilligen Betriebe sein werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen etc.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und weitere Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen in der Ortsrandlage bedarfsorientiert entwickelt. Zentrale Inhalte ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** und die **Geschossflächenzahl GFZ** schöpfen analog zum Plangebiet Nr. 37 die Obergrenzen der BauNVO nicht aus, um eine einheitliche Bewertung zu sichern (z.B. bei Erschließungsbeiträgen) und um eine gewisse Begrenzung der Bauvolumina gegenüber dem Außenbereich zu wahren. Aufgrund der im Regelfall erforderlichen Nebenanlagen, die bis zur Kappungsgrenze gemäß § 19(4) BauNVO zulässig bleiben, besteht hier i.A. keine Einschränkung der Betriebe.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** und die **Höhe baulicher Anlagen** werden begrenzt, um in der Ortsrandlage und angesichts der Geländeneigung gegenüber Außenbereich und Umfeld (Wohnbebauung) eine angemessene Größenordnung einzuhalten. Hinzu kommen die Auflagen der RWE unterhalb der 380 kV-Leitungstrasse. Aufgrund der Höhenangaben über NN ergeben sich für die Teilflächen sinnvoll umsetzbare Vorgaben. Es sei allerdings darauf hingewiesen, dass z.Zt. noch keine Einmessung vorliegt und die Höhenlinien aus der DGK 5 übernommen worden sind. Bei angestrebten Bauhöhen um 10-12 m wird daher ein gewisser Spielraum eingerechnet.
Als Ausnahme kann ggf. je nach Höhe, Farbgestaltung oder Lage im Gebiet bzw. innerhalb des Betriebsgeländes eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch Dachaufbauten für technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen etc. zugelassen werden, um z.B. im Einzelfall innerbetriebliche Abläufe nicht zu gefährden.
- Eine **Bauweise** wird nicht festgesetzt, um große Flexibilität zu gewährleisten, was ggf. auch aus Schallschutzgründen sinnvoll sein kann. Im Grundsatz werden damit die Abstandsregelungen nach der BauO NRW anzuwenden sein.
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Im Norden zum Fichtenbestand mit begrenzter Wuchshöhe wird ein größerer **Waldabstand** aus Sicht der Gemeinde nicht für erforderlich gehalten.
In den Randlagen werden **nicht überbaubare Flächen als Grünstreifen** festgesetzt. Hier sind zwecks verträglicher Einbindung gegenüber Außenbereich und Nachbarschaft Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Durchgänge, Regenwasserableitungen und Einfriedungen.
- **Kleinere Windkraftanlagen** könnten als Nebenanlagen im Ausnahmefall trotz Restriktionen wie 380-kV-Leitung, Nachbargrenzen etc. eventuell beantragt werden. Zur Klarstellung sollen sie jedoch grundsätzlich aufgrund der Nachbarschaften und der Randlage zum Landschaftsschutzgebiet ausgeschlossen werden.

4.4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes wurde über den Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Gartenkamp“ und über den dortigen leistungsfähigen Anschluss an die Osnabrücker Straße (L 595) vorbereitet und muss hierüber erfolgen. Wohngebiete werden durch das **zusätzliche Verkehrsaufkommen** nicht belastet, der Anschluss der L 595 nach Westen Richtung Osnabrück und A 1 ist gut ausgebaut. Realistische Alternativen bestehen nicht, eine Erschließung über die Straße Am Gabelin würde z.B. neben verkehrlichen Problemen auch zur zusätzlichen Beeinträchtigung von Wohnnutzungen im Außenbereich führen.

Eine optionale Gebietserweiterung nach Süden könnte u.a. über die **landwirtschaftliche Wegetrasse** im Süden erfolgen, die daher etwas verbreitert vorgehalten werden soll.

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind **Stellplätze** nach den Vorgaben der BauNVO und nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken zulässig.

4.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

In Kapitel 4.1/4.2 sind bereits die Grundsätze des Plankonzeptes und die **Gliederung** der Gewerbe- und Industriegebiete nach § 1 Abs. 4 BauNVO gemäß **Abstandserlass NRW** erläutert worden. Diese Vorgehensweise analog zum Bebauungsplan Nr. 37 ist gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren betriebsbezogen umzusetzen.

Verkehrsbedingte Immissionsschutzkonflikte werden aufgrund der Erschließung durch das Gewerbegebiet Nr. 37 und über die L 595 nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die Gemeinde plant die Bauflächen bis unter die Trasse **110/220/380 kV-Freileitung**, um die verfügbaren Flächen aus den in Kapitel 2 genannten Gründen möglichst effektiv ausnutzen zu können. Zu 380 kV-Hochspannungsleitungen ist dagegen gemäß **Abstandserlass NRW**, Anhang 3, ein Schutzabstand von 40 m als **Vorsorgeabstand** zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse i.S.d. § 1(5) BauGB einzuhalten. Die Gemeinde trifft vor diesem Hintergrund folgende Regelungen:

Im Plangebiet Nr. 76 sind Wohnungen grundsätzlich ausgeschlossen, Risikogruppen (Kinder, Senioren, Kranke) werden sich nicht länger hier aufhalten. Büronutzungen - die häufig über den ganzen Tagesverlauf hinweg erfolgen - werden ergänzend im RWE-Schutzstreifen ausgeschlossen. Ein dauernder Aufenthalt über übliche Arbeitszeiten hinaus erfolgt nicht. Lager-, Rangierflächen u.ä. Bereiche sind im Regelfall im Schutzabstand möglich. Auch weitere Gewerbenutzungen sollen aus Sicht der Gemeinde denkbar sein, zumal der Schutzstreifen am östlichen Gebietsrand liegt und betriebsintern z.B. Haupt-/Bürogebäude außerhalb platziert werden können bzw. müssen.

Zwingende Regelungen über Gewerbenutzungen unter Freileitungen sind der Gemeinde nicht bekannt, so lange die allgemein eingeführten Grenzwerte eingehalten werden. So führt etwa die Leitung nördlich des Plangebietes über bestehender Wohnhäuser, in Velpke überquert eine später errichtete Hochspannungsleitung direkt die Gewerbenutzungen. Die Gemeinde muss aufgrund der schwierigen Gewerbeflächenentwicklung (s.o.) das nutzbare Flächenpotenzial unbedingt sinnvoll ausnutzen. Die Gemeinde kann im Zuge der Grundstücksvermarktung zudem Einfluss auf die Nutzungsverteilungen nehmen und wird darauf achten, dass unbedenkliche Betriebe bzw. Betriebsabläufe in diesen randlichen Bereich im Osten des Plangebietes verwiesen werden. Aus diesen Gründen wird im Ergebnis nach dem aktuellen Kenntnisstand die bisherige Festsetzung beibehalten.

Die RWE als Versorgungsträger weist vorsorglich darauf hin, dass nicht alle elektronischen Geräte für den störungsfreien Betrieb in der Nähe von Hochspannungsfreileitungen geeignet

sind. Auf eine ausreichende Störfestigkeit ist zu achten, die RWE haftet nicht für Störungen. Auch elektronische Körperhilfen wie Herzschrittmacher, Hörgeräte oder Insulinpumpen können in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

4.6 Ver-/Entsorgung und Wasserwirtschaft, 110/220/380 kV-Freileitung

a) Ver- und Entsorgung

Die **Energieversorgung** wird über die vorhandenen Versorgungsnetze gesichert und ist durch die Gesamtplanung im Gewerbegebiet Nr. 37 vorbereitet worden.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Nach Rücksprache mit dem Wasserversorungsverband Tecklenburger Land stehen unter normalen Betriebsbedingungen als maximale Leistung im Übergangsbereich zur bestehenden Planstraße 1.600 l/min durch Hydranten zur Verfügung. Der Löschwasserteich im bestehenden Gewerbegebiet kann zudem ggf. auch für die Erweiterung genutzt werden.

Im Zuge der Planung des letzten Bauabschnittes im Plangebiet Nr. 37 wurde 2001 auch die vorliegende Erweiterung durch ein Fachbüro vorgeprüft. **Schmutzwasser** kann über die Kanalisation nach Westen abgeleitet werden, aufgrund des Gefälles nach Osten muss jedoch eine Pumpstation errichtet werden. Überschüssiges **Regenwasser** kann jedoch nicht über die Kanalisation nach Westen abgeleitet werden, sondern ist geländebedingt nach Südosten zu führen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine **Versickerung unverschmutzten Regenwassers** auf den Baugrundstücken ist nach dem zur Erschließungsplanung erstellten Bodengutachten i.W. denkbar (Büro Hinz Geotechnik, Bericht vom 20.04.2004). Die Gemeinde entscheidet sich jedoch angesichts einiger zu erwartender kleinteiligerer Bauflächen mit hohem Flächenbedarf und zwecks eindeutiger Regelung für eine zentrale Sammlung und Versickerung des Regenwassers im Osten des Plangebietes.

Zwischenzeitlich liegt ein Entwurf für ein **Rückhaltebecken** vor (Ing.büro Frilling, Vechta, August 2004), im Bebauungsplan erfolgt eine entsprechende Festsetzung als Rückhalte- und Versickerungsfläche. Geplant ist ein großes Trockenbecken mit einer Größe von ca. 3.490 m², mit flachgeneigten Böschungen und mit einer Sohlfläche von ca. 2.100 m². Diese Fläche kann somit relativ naturnah gestaltet werden und wird daher als entwickelt aus den allgemeinen Darstellungen des FNP mit einer größeren Fläche gemäß § 5(2)10 BauGB angesehen. Parallel zum Bebauungsplan werden die weiteren erschließungstechnischen und wasserrechtlichen Fragen zwischen Gemeinde, Ingenieurbüro und der Fachbehörde geklärt. Es ist davon auszugehen, dass die Bauleitplanung grundsätzlich in Form des vorliegenden Entwurfes technisch realisiert werden kann. Hinweis: Je nach Betriebsart wird ggf. eine **Regenklärung** auch auf den Gewerbegrundstücken erforderlich.

Eine **Brauchwassernutzung** kann ggf. anfallendes Regenwasser reduzieren und bleibt unter Beachtung der erforderlichen Maßnahmen zulässig.

b) 110/220/380 KV-Freileitung der RWE

Auf die im Vorfeld erfolgte Anfrage bei RWE Transportnetz Strom wurden der Gemeinde maximale Bauhöhen innerhalb des 41 m breiten **RWE-Schutzstreifens** mitgeteilt. Diese Vorgaben werden aufgrund Höhenlage der Leitungen und Geländeneigung eingehalten oder deutlich unterschritten. Zum Mast Nr. 53 im Norden ist ein Abstand von 30 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Notwendig ist im Einzelfall eine frühzeitige Abstimmung der Bauvorhaben mit den RWE. Bauliche Anlagen innerhalb des Schutzstreifens, der durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der RWE grundbuchlich gesichert ist, dürfen nur mit Zustimmung der RWE Transportnetz Strom GmbH und nach schriftlicher Vereinbarung über technische und rechtliche Einzelheiten des Vorhabens errichtet werden. Der Beginn sämtlicher Bauarbeiten ist mind. 14 Tage im Voraus der RWE anzuzeigen, um eine Einweisung in die Sicherheitsanforderungen abzustimmen. Für Betriebs- und Unterhaltungsmaßnahmen ist die Zugänglichkeit zur Leitung jederzeit zu gewährleisten.

Gebäude müssen eine harte, begehbare Bedachung nach DIN 4102 erhalten, Grasdächer sind nicht zulässig; Gefahrstoffe dürfen im Schutzstreifen weder verarbeitet noch gelagert werden. Weitere Hinweise erfolgen in der Plankarte.

4.7 Grünordnung, Belange des Waldes sowie von Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung und Belange des Waldes

Die verfügbare Gewerbefläche soll möglichst weitgehend genutzt werden können (s.o.). Die Plankonzeption sieht eine **Eingrünung v.a. nach Osten** vor. Im Norden und Süden werden vorhandene Strukturen genutzt, hier werden daher **Heckenzüge** auf den Bauflächen vorgesehen. Im Südosten wird für die geplante Rückhaltefläche eine möglichst naturnahe Gestaltung empfohlen. Eine **Baumzeile** mit möglichst einheitlicher Artenwahl soll den Straßenraum einfassen und das Gebiet gliedern. Zu berücksichtigen ist, dass eine spätere Entwicklung nach Süden erfolgen kann (siehe oben). Vor diesem Hintergrund und angesichts der umgebenden Bebauungen hält die Gemeinde die gewählten Maßnahmen für sinnvoll und angemessen.

Die Baugrenzen werden im Norden zum **Fichtenbestand** mit einem Abstand von minimal 10 m, im Osten um 15 m festgesetzt. Dem Schutzinteresse des Waldes soll durch den o.g. Heckenzug Rechnung getragen werden. Angesichts begrenzter Wuchshöhe und eingeschränktem ökologischen Wert möchte die Gemeinde die Soll-Bestimmung des bisher einschlägigen Erlasses mit i.A. 35 m **Waldabstand** begründet unterschreiten. Sicherheitsaspekte sind gerade bei Gewerbebauten gut lösbar, die Belange des Waldes und des Eigentümers können aus Sicht der Gemeinde ebenfalls beachtet werden. Detailregelungen sind im späteren bauaufsichtlichen Verfahren abzustimmen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan bereitet angesichts seiner Größe umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vor. Daher sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den §§ 1, 1a BauGB und nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen:

- **Bestand** - siehe Kapitel 1, 3.1 und Anlage Eingriffsbewertung -

- **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Die Überplanung ist auf den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vertretbar. Die Fläche liegt nicht im **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**, grenzt aber im Südosten an das **LSG „Westerkappeler Flachwellenland“** und an Flächen des **Landschaftsplans Nr. II „Schafbergplatte“** des Kreises Steinfurt an. Zur Deckung des Flächenbedarfs ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet und auf die Standortdiskussion über GEP und Entwicklungsplanung wird verwiesen (Kapitel 2, 3.2). Die Gemeinde sichert die bedarfsgerechte Entwicklung.

- **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Die städtebauliche Planung berücksichtigt die örtliche Situation, Orts- und Landschaftsbild durch Gliederung der Bauflächen mit **Höhenfestsetzungen** sowie durch **Eingrönungsvorschriften** und **Ausgleichsflächen** im Osten.

- **Ausgleichsmaßnahmen, zusätzlicher Ausgleichsflächenbedarf**

Angesichts der Rahmenbedingungen, der Höhenlage und der Wertigkeit der weiteren südöstlichen Umgebung des Baugebietes plant die Gemeinde einen weitgehenden Ausgleich der Eingriffe im östlichen Plangebiet auf kommunalen Flächen.

Die in der Anlage beigefügte **Eingriffsbewertung und Bilanzierung** nach dem sog. „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ ermittelt den rechnerischen Ausgleichsbedarf für öffentliche Erschließung und private Bauvorhaben. Pflanzmaßnahmen auf den Bauflächen und vorgesehene Ausgleichsflächen können danach den rechnerischen Ausgleichsbedarf im Plangebiet überwiegend decken.

In **Anlage A.3** ist eine Pflanzliste für die Ausgleichsmaßnahmen als Anlage zur Begründung und zur Eingriffsbilanzierung beigefügt, in der grundlegende Aussagen zur Ausgestaltung der Flächen gegeben werden. Die Ausführungsplanung erfolgt im Zuge der späteren Umsetzung der Maßnahmen.

Es verbleibt nach dem Planungsstand Entwurf Juli 2004 rechnerisch ein geringes **rechnerisches Ausgleichsdefizit von 4.777 Biotopwertpunkten**. Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um 4 Punkte/m² einer Ausgleichsflächendifferenz von ca. 1.194 m². Eine Aufwertung um 4 Punkte/m² wird z.B. durch standortheimische Heckenanlagen oder Aufforstungen auf heutigen Ackerflächen erreicht (Grundwert A=2, Grundwert Planung/B=6).

Die Gemeinde plant aufgrund der Randlage des Gebietes zum Landschaftsschutzgebiet und zu landschaftsprägenden Gehölzstrukturen einen weitgehenden Ausgleich des rechnerischen Bedarfs. Vorgesehen ist für das restliche Defizit die Anrechnung einer 1.200 m² großen Teilfläche aus der externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 139, Flurstücke 112, 159 tlw. (Stichwort „Ökopool“ im Bereich Hartbecke).

Eine **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** zu den Eingriffsgrundstücken als Voraussetzung für eine formale Refinanzierung gemäß §§ 9(1a), 135a ff BauGB wird im Plangebiet nicht erforderlich, da die Gemeinde Eigentümerin des Baugebietes und der Ausgleichsflächen ist. Die Maßnahmen können von der Gemeinde insgesamt durchgeführt und über den Grundstückskauf vereinfachend und ohne aufwendige Regelungen nach § 135a ff BauGB finanziell umgelegt werden. Eine allgemeine Zuordnung wird jedoch aus Gründen der Normenklarheit vorgenommen, ein ggf. gewünschte Trennung zwischen Straßenbaumaßnahmen und Ausgleich für Baugrundstücke kann nach dem Bewertungsverfahren in der Anlage einfach vorgenommen werden.

4.8 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Gemäß § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Inhalte gemäß § 9(1) BauGB mit Blick auf Ortsrandlage, Quartiergestaltung und -durchgrünung. Die Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein:

- **Werbeanlagen** können sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und Nachbarschaft haben; maßgeblich sind Größe, Anbringungsort, Material, Farben und Beleuchtung. Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, Straßenbild und Ortsrandlage berücksichtigen und sich unterordnen. Aufdringliche Lichtwerbung mit Wechsel- oder Blinklichtern wird ausgeschlossen. Das berechnete Interesse der Gewerbebetriebe an Werbung ist dabei ausreichend berücksichtigt.
- Gestaltung und Begrünung von **Stellplatzanlagen** tragen zur optischen Reduzierung der „Fläche“ bei und sind entscheidend für die städtebaulich-gestalterische Qualität derartiger Anlagen. Die ausreichende Bepflanzung der Anlagen dient neben gestalterischen Zielen der Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene (Verdunstung, Verschattung) sowie der nutzerfreundlichen Beschattung der Pkw im Sommer.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

Der bereits im Planverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 76 (Ratsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB vom 02.10.2003) plant ein Gewerbegebiet mit einer Nettobaufläche von etwa 3,5 ha Größe und erreicht eine maßgebliche Grundfläche gemäß § 19(2) BauGB von knapp 25.000 m² (GRZ 0,7). Nach der bis zum 20. Juli 2004 geltenden Rechtslage wird daher aufgrund der Größe eine **UVP-Vorprüfung** nach § 3b UVP-Gesetz bzw. nach Anlage 1, Punkt 18.7, erforderlich (UVP-Gesetz i.d.F. vom 27. Juli 2001, BGBl. I S. 1950).

Projektbezogene Planungen und städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete werden UVP-pflichtig, sobald die Grenzwerte in Anlage 1 zum UVP-Gesetz (Nr. 18) überschritten werden:

- a) Werden die *Prüfwerte* als untere Schwelle erreicht, ist eine *Vorprüfung* des Einzelfalles erforderlich; für allgemeine städtebauliche Projekte gilt eine untere Prüfschwelle von 20.000 m² Grundfläche i.S. § 19(2) BauNVO. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Vorprüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben nach § 3c *erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen* haben kann.
- b) Sobald die *Größenwerte* erreicht werden, ist grundsätzlich eine UVP durchzuführen. Eine UVP-Pflicht besteht z.B. für allgemeine Städtebauplanungen ab einer geplanten Grundfläche von 100.000 m² im bisherigen Außenbereich.

Diese Größenwerte sind gleichzeitig auch ein Hinweis auf die bauplanerische Bewertung des Begriffes „erheblich“ durch den Gesetzgeber: nahezu jeder Bebauungsplan ist eine Eingriffsplanung zulasten von Natur und Umwelt, ein erheblicher Eingriff im Rahmen des BauGB liegt i.d.R. aber erst bei tatsächlich erheblichen Größenordnungen oder bei im Einzelfall überdurchschnittlich problematischen Eingriffsfolgen vor.

Diese UVP-Vorprüfung ist in der Anlage beigefügt (siehe dort). Danach werden aufgrund der Rahmenbedingungen und des Planungskonzeptes, durch das denkbare negative Auswirkungen auf Nachbarschaft und Naturraum i.W. vermieden werden, keine

erheblichen Auswirkungen i.S.d. § 3c UVPG verbleiben, die eine UVP und im gesetzlichen Rahmen weitere Planungsmaßnahmen erfordern.

Problematisch ist allgemein die Thematik „Arbeitsplätze im Bereich der 380 kV-Leitung“, zumal hier kaum weitere konkrete Regelungen vorliegen. Die Gemeinde strebt durch den erläuterten dortigen Ausschluss von Betriebswohnen und Büronutzungen eine Kompromisslösung zwischen vorbeugenden Schutzbedürfnissen und Flächennutzung an (vgl. auch u.a. Kapitel 4.5 und Abwägungsunterlagen).

In den Verfahrensschritten gemäß §§ 3, 4 BauGB ergaben sich keine sonstigen Informationen oder Hinweise darauf, dass mit Ausnahme der Größe und der 380 kV-Leitung eine besondere Problematik besteht und dass eine UVP generell durchgeführt werden sollte. Auch nach den weiteren fachlichen Prüfungen im Zuge der Entwurfsoffenlage liegen der Gemeinde weitere Hinweise oder besondere Anforderungen bisher nicht vor, so dass das Verfahren auch aus fachlicher Sicht unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) und § 244(2) BauGB n.F. abgeschlossen werden kann (Abschluss des Verfahrens nach dem bisher geltenden Recht).

6. Bodenordnung und Flächenbilanz

Die Gemeinde Westerkappeln verfügt über die Neubauflächen und regelt die Grundstücksvergabe nach den kommunalen Kriterien. Maßnahmen zur Bodenordnung werden daher nicht notwendig. Es ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Teilfläche/Nutzung	Fläche Bestand / Planung in ha*	
GI- und GE-Flächen, Summe:	0,19	3,30
- Industriegebiet GI	0,10	-
- Gewerbegebiet GE1	-	0,85
- Gewerbegebiet GE2	0,09	2,45
Verkehrsflächen, Summe:	0,04	0,22
- Planstraße	-	0,16
- Wirtschaftswege	0,04	0,06
Selbstständige Fläche nach § 9(1)20 BauGB	-	0,94
Rückhalte-/Versickerungsfläche	-	0,35
Gesamtfläche Plangebiet ca. 5,04 ha*	0,23	4,81

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

7. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Bebauungsplan Nr. 76 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Gewerbefläche am Ortsrand von Westerkappeln. Das Gewerbegebiet soll Flächen für die mittelfristige, ortsnahe gewerbliche Entwicklung der Gemeinde sichern. Die Gliederung der Bauflächen nach Abstandsliste NRW berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange und die Bedürfnisse der Betriebe nach einem flexiblen Planungsinstrument. Ein angemessener Interessenausgleich ist grundsätzlich möglich.

Die bereits über das Plangebiet Nr. 37 „Gewerbegebiet Gartenkamp“ vorbereitete Erschließung ist ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe erfolgt durch kommunale Sammelmaßnahmen v.a. innerhalb des Plangebietes, die vereinfachend auf die Grundstückskosten umgelegt werden können. Die entstehenden Kosten für die Erschließung der Fläche und für die Versorgungsinfrastruktur werden dagegen ggf. nach Maßgabe der einschlägigen beitragsrechtlichen Regelungen von der Gemeinde Westerkappeln erhoben.

Im Planverfahren haben sich über die o.g. Inhalte der UVP-Vorprüfung hinaus keine sonstigen Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine zusätzliche Prüfung erfordern. Das Staatliche Umweltamt hat nochmals die Frage des Vorsorgeabstandes zur Hochspannungsfreileitung aufgegriffen, welche für den östlichen Randstreifen des Baugebietes mit ca. 50 m Tiefe von Bedeutung ist. Hierzu strebt die Gemeinde insbesondere durch Ausschluss von Betriebswohnen und Büronutzungen sowie durch die ausgewählte Grundstücksvergabe durch die Kommune eine Kompromisslösung zwischen vorbeugenden Schutzbedürfnissen und Flächennutzung an.

Zur Einleitung des Planverfahrens und zur Abwägung wird ergänzend ausdrücklich auf die Vorlagen zu den Sitzungen des Fachausschusses sowie auf die Ratsunterlagen Bezug genommen.

Westerkappeln, im November 2004

Ratsmitglied

Bürgermeister

Anhang A.1:

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln:

Eingriffsbewertung/-bilanzierung (Entwurf Juli 2004) zum Bebauungsplan Nr. 76 „Gewerbegebiet Gartenkamp Ost“

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Gemeinde Westerkappeln plant die Erweiterung des „Gewerbegebietes Gartenkamp“ im Osten der Ortslage Westerkappeln. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 76 im Anschluss an die bereits vorbereitete Erschließung im Südosten des großflächigen Bebauungsplans Nr. 37 aufgestellt. Das Plangebiet umfasst in Flur 113 die Flurstücke 69, 70 sowie in Flur 114 das Flurstück 124 und erreicht eine Gesamtgröße von etwa 5 ha.

Das eigentliche Plangebiet wird bisher großflächig als Ackerfläche genutzt und ist durch eine 380 KV-Freileitung der RWE zweigeteilt. Es grenzt im Norden an einen Fichtenbestand. Im Osten folgen Acker- und Wiesenbereiche sowie weitere, landwirtschaftlich geprägte Streubebauung beidseits des Weges Am Gabelin. Im Süden verläuft entlang der Plangebietsgrenze eine Baumhecke mit altem Eichenbestand und teilweise spärlichem Unterwuchs als wirksame Abgrenzung im Landschaftsraum gegenüber den südlich folgenden größeren Ackerflächen. Im Südosten geht diese Eichenzeile in ein Buchenwäldchen über, welches bereits zum Landschaftsschutzgebiet „Westerkappeler Flachwellenland“ gehört.

Das Gelände fällt deutlich von etwa 69 m über NN nach Osten bis zu etwa 62 m über NN im Bereich des Weges Am Gabelin ab.

2. Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan führt durch die erstmalige Überplanung von umfangreichen Ackerflächen zu entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch Versiegelung etc. Angesichts der planerisch sinnvollen Überarbeitung des Grenzbereichs zum Bebauungsplan Nr. 37 ist auch dieser Abschnitt in die Bilanz einzustellen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, den nach bauleitplanerischer Prüfung und Abwägung gebotenen Ausgleich möglichst im östlichen Abschnitt jenseits der 380 KV-Leitung, aber noch innerhalb des Plangebietes auszugleichen. Weiterhin sollen durch Flächen gemäß § 9(1) Nr. 14, 20 und 25a BauGB Abstandsflächen zu wertvollen Strukturen im Südosten geschaffen werden.

Bewertung und Berechnung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erfolgen mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen".¹

¹ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz. Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV). Mai 2001

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustandes** (Tabelle A, Abbildung A): der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B, Abbildung B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Erfüllungsgrad* bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Gemeinde.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch den Bebauungsplan keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder von Biotoptypen ermöglicht wird, die nach der Typenliste mit einem Grundwert 8 oder höher zu bewerten sind. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Ebenso sind nach dem bisherigen Stand keine besonderen Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen oder z.B. besondere faunistische Erhebungen aufgrund der Nähe zum LSG bekannt.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für einzelne Biotoptypen:

- Zu B.1:** Für die geplante gewerbliche Bebauung sind gemäß § 19 BauNVO bei einer festgesetzten GRZ von 0,7 weitere Versiegelungen durch Stellplätze, Nebenanlagen etc. bis zur **GRZ-Kappungsgrenze von 0,8** allgemein zulässig; dieser Wert wird daher Berechnungsgrundlage des Eingriffsumfangs.
- Zu B.1:** Die **3-reihigen Hecken** im Norden, Osten und Süden werden aufgrund der geringen Größe (-0,1) und der Störungseinflüsse in Randlage des GE/GI (-0,2) mit dem Korrekturfaktor von 0,7 angesetzt. Analog wurde auch der Ausgangszustand gemäß B-Plan Nr. 37 bewertet (-0,2 = Korrekturfaktor 0,8). Der südlich gelegene, abgeschirmte **Randstreifen (Krautsaum, Code 5)** wird dagegen als höherwertiger beurteilt, hier wird der Faktor 1 beibehalten.
- Zu B.3:** Feld- und Unterhaltungswege werden zusammengefasst, einbezogen wird auch ein zu erwartender Wirtschaftsweg im Osten (= Reduzierung Ausgleichsfläche).
- Zu B.4:** Die konkrete Detailplanung der Ausgleichsflächen erfolgt im Zuge der Planrealisierung und unter Beachtung der Planung des Rückhaltebeckens. Zugrunde gelegt werden die Entwicklungsziele des Bebauungsplans.
- Zu B.5:** Für das im Osten geplante Regenrückhaltemaßnahme liegt ein Vorentwurf vor (Ing.büro Frilling, Vechta, Juni 2004). Geplant ist ein großes Trockenbecken mit einer Größe von ca. 3.490 m², mit flachgeneigten Böschungen und mit einer Sohlfläche von ca. 2.100 m². Diese Fläche kann somit relativ naturnah gestaltet werden und wird voraussichtlich auf Dauer als Grünland mit teilweise feuchten Bereichen entwickelt sein. Diese Maßnahme kann insofern nicht eindeutig einem Biotoptyp gemäß Arbeitshilfe zugeordnet werden. In Frage kommen die Biotoptypen 3.2, kleinflächiger tlw. Typ 3.4 oder auch 4.5. Angesichts der Randlage, der Größe und der Gestaltungsmöglichkeiten wird die Bewertung nach Typ 3.2 vorgeschlagen.

Eingriffsbilanzierung:

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 37 tlw. und Nr. 76 „GE Gartenkamp - Ost“							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.5	Feldwege entlang B-Plan Nr. 37	900	2	1,0	2	1.800
2	3.1	Acker	47.750	2	1,0	2	95.500
3	8.1	B-Plan Nr. 37: GE/GI: Hecken	1.750	6	0,8	4,8	8.400
Gesamtfläche			50.400	Gesamtflächenwert A:			105.700

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen B-Plan Nr. 76 „GE Gartenkamp - Ost“							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	GE/GI-Größe 34.800 m ² x GRZ 0,8	27.840	0	1,0	0	0
	8.1	GE/GI: Hecken 3-reihig	1.890	6	0,7	4,2	7.938
	8.1/5	GE/GI: Hecke / Sukzession im Süden	1.850				
	- 8.1	- Hecke 3-reihig	925	6	0,7	6,0	3.885
	- 5	- Sukzession im Süden (o. Hecke)	925	6	1,0	6,0	5.550
	8.2	GE/GI: 11 Einzelbäume x 25 m ²	275	6	1,0	6,0	1.650
	4.3	GE/GI-Grün = Rest von 34.800m ² x 0,2	2.950	2	1,0	2	5.900
2	1.1	Straße mit Wendehammer	1.590	0	1,0	0	0
3	1.5	Feldwege einschl. Weg aus Fläche 4	1.700	2	1,0	2	3.400
4	3.6/6.9	Obstwiese/jung, naturnaher Waldrand	5.800	7	1,0	7	40.600
	6.7	Aufforstungen, standortheim. Gehölze	3.000	6	1,0	6	18.000
5	3.2	Grünland/Versickerungsmulde	3.500	4	1,0	4	14.000
Gesamtfläche			50.400	Gesamtflächenwert B:			100.923

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	- 4.777
---	---------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 76 ergibt sich ein **geringes rechnerisches Ausgleichsdefizit von 4.777 Biotopwertpunkten**. Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um 4 Punkte/m² einer Ausgleichsflächendifferenz von ca. 1.194 m². Eine Aufwertung um 4 Punkte/m² wird z.B. durch standortheimische Heckenanlagen oder Aufforstungen auf heutigen Ackerflächen erreicht (Grundwert A = 2, Grundwert Planung/B = 6).

Westerkappeln, im November 2004

In Abstimmung mit der Verwaltung:

Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Abbildung A: Ausgangszustand / Biotoptypen im Plangebiet

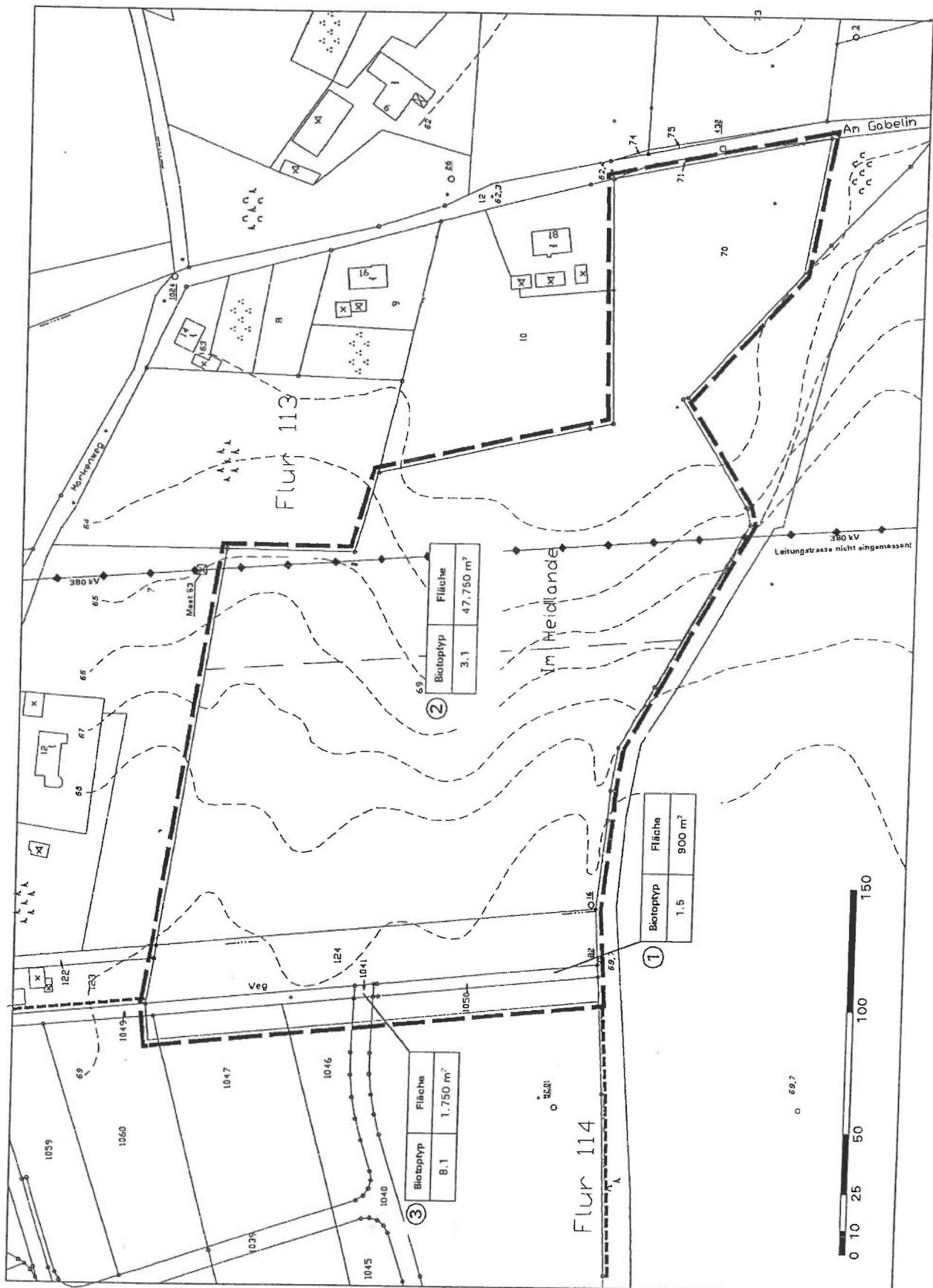
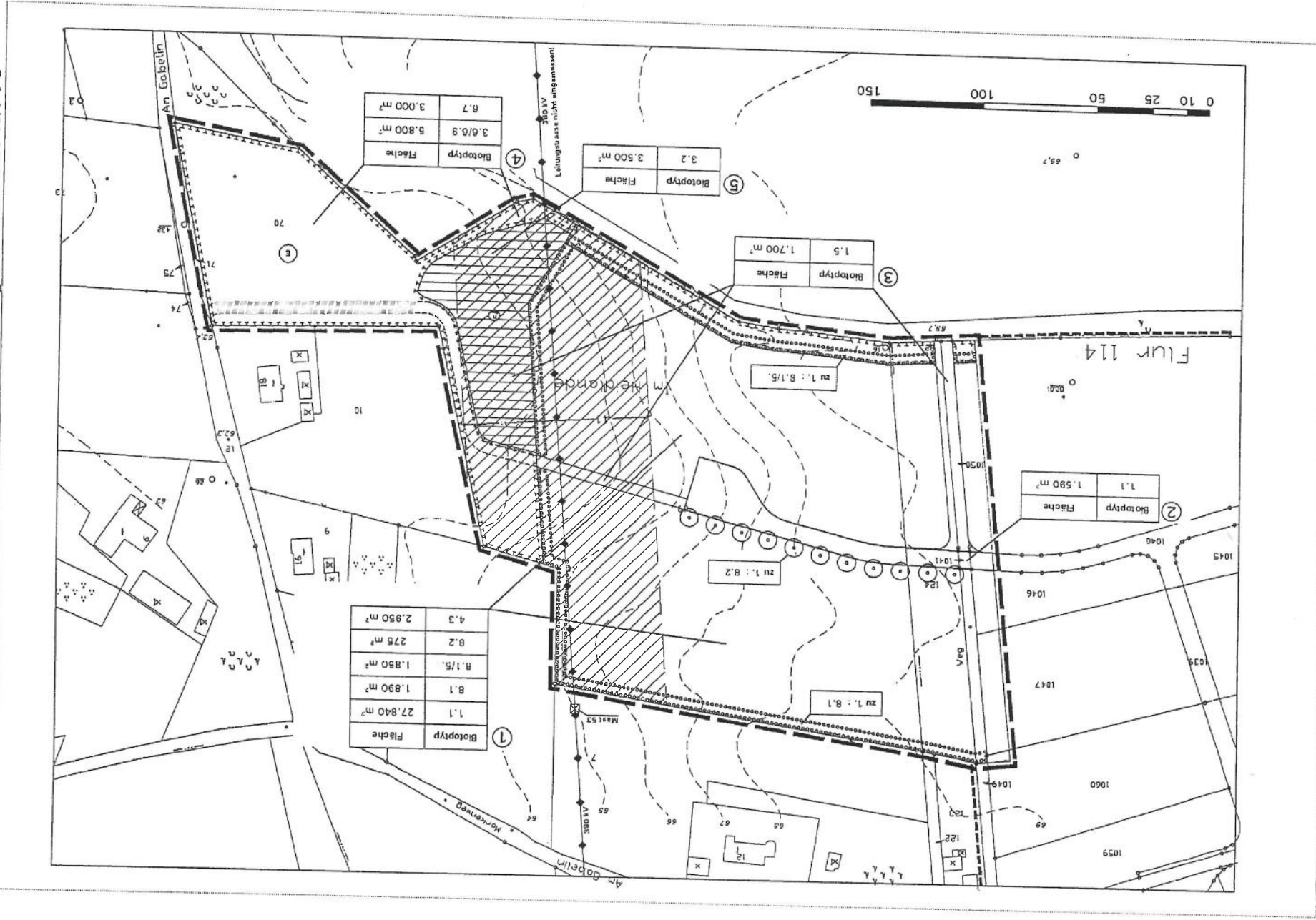


Abbildung B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des B-Plans Nr. 76



Anhang A.2:

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln:

Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG

Bebauungsplan Nr. 76 "Gewerbegebiet Gartenkamp Ost"

Ausgangslage und Planungsziel:

Die Gemeinde Westerkappeln plant die Erweiterung des „Gewerbegebietes Gartenkamp“ im Osten der Ortslage Westerkappeln. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 76 im Anschluss an die bereits vorbereitete Erschließung im Südosten des großflächigen Bebauungsplans Nr. 37 aufgestellt. Das Plangebiet umfasst in Flur 113 die Flurstücke 69, 70 sowie in Flur 114 das Flurstück 124 und erreicht eine Gesamtgröße von etwa 5 ha.

Planungsziel sind Industriegebiete GI sowie Gewerbegebiete GE gemäß §§ 8, 9 BauNVO in Verbindung mit § 1(4) BauNVO mit unterschiedlichen Emissionskontingenten. Das Plangebiet kann aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht - im Vergleich zu anderen Flächen im Gemeindegebiet - relativ unproblematisch durch gewerbliche Nutzungen überplant werden. (Wohn-)Siedlungsflächen sind weit entfernt; Streubebauung im Außenbereich liegt im weiteren Umfeld, kann aber durch ein immissionsschutzorientiertes Gliederungskonzept auf Basis des Abstandserlasses NRW berücksichtigt werden.

Aktuelle Nutzung und Bebauungsplan Nr. 76:

Das eigentliche Plangebiet wird bisher großflächig als Ackerfläche genutzt und ist durch eine 380 KV-Freileitung der RWE zweigeteilt. Es grenzt im Norden an einen Fichtenbestand. Im Osten folgen Acker- und Wiesenbereiche sowie weitere, landwirtschaftlich geprägte Streubebauung beidseits des Weges Am Gabelin. Im Süden verläuft entlang der Plangebietsgrenze eine Baumhecke mit altem Eichenbestand und teilweise spärlichem Unterwuchs als wirksame Abgrenzung im Landschaftsraum gegenüber den südlich folgenden größeren Ackerflächen. Im Südosten geht diese Eichenzeile in ein Buchenwäldchen über, welches bereits zum Landschaftsschutzgebiet „Westerkappeler Flachwellenland“ gehört. Gewässer sind im näheren Umfeld nicht vorhanden, Belange des Gewässerschutzes werden nicht berührt.

Das Gelände fällt deutlich von etwa 69 m über NN nach Osten bis zu etwa 62 m über NN im Bereich des Weges Am Gabelin ab.

Die städtebauliche Situation wird bestimmt durch die o.g. Randlage des sich weiter entwickelnden Gewerbestandortes, durch die verbreitete Streubebauung im Bereich Am Gabelin und durch die gebietsquerende Trasse der 110/220/380 kV-Freileitung der RWE. Die nördlich und nordöstlich gelegene Wohnbebauung wird mit Ausnahme des Anwesens Flurstück 123 durch die Nadelholzbestände optisch relativ gut abgeschirmt.

UVP-Vorprüfung:

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie (UVPG) vom 27.07.2001 unterliegen Bebauungspläne bei Erreichen und Überschreiten bestimmter Grenzwerte der UVP-Pflicht bzw. der Vorprüfungspflicht. Maßgeblich ist nach Anlage 1 zum UVPG im vorliegenden Falle die Nr. 18.7 *Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich*. Wenn ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird, setzt danach die Vorprüfungspflicht als „allgemeine Vorprüfung“ nach § 3c UVPG ab einer Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO von insgesamt 20.000 m² ein. Eine UVP ist dann durchzuführen, wenn nach überschlägiger Vorprüfung durch die Gemeinde gemäß Anlage 2 zum UVP-Gesetz ein Vorhaben nach § 3c *erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen* haben kann. Ab einer Grundfläche von 100.000 m² sind die Planungen grundsätzlich UVP-pflichtig.

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19(2) BauNVO im GE/GI mit insgesamt knapp ca. 25.000 m² (GRZ 0,7) überschreitet die Grenze zur Vorprüfungspflicht von 20.000 m² (Nr. 18.7.2), liegt aber ebenso deutlich unterhalb der Grenze zur allgemeinen UVP-Pflicht von 100.000 m² Grundfläche. Vor diesem Hintergrund und angesichts der in der Verwaltung vorliegenden Kenntnisse über Rahmenbedingungen und insgesamt gut zu bewältigende Planungsinhalte (ausschlaggebend auch für die Kaufentscheidung der Gemeinde im Vorfeld) hatte sich die Gemeinde Westerkappeln entschieden, im Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB Anregungen und Hinweise zu sammeln und - sofern wie erwartet keine besonderen Probleme auftreten - zunächst eine UVP-Vorprüfung durchzuführen.

Die UVP-Vorprüfung wird nachfolgend in Form einer tabellarischen Beschreibung und Bewertung vorgenommen. Sie folgt in Systematik und Nummerierung der in der Anlage 2 zum UVPG vorgegebenen Gliederung. Hierbei ist gemäß § 3c(1) Satz 3 UVPG zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch vorgesehene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden. Nach Satz 4 ist zudem zu berücksichtigen, inwieweit Prüfwerte überschritten werden.

Die UVP-Vorprüfung erfolgt auf Basis und als Auswertung folgender vorliegender Unterlagen:

- Bebauungsplan Nr. 76, Entwurf, Stand: Juli 2004,
- Eingriffsbewertung/-bilanzierung (Juli 2004),
- Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 3, 4 BauGB einschl. bisheriger Abwägungs- und Prüfungsergebnisse,
- weitergehende Erschließungsplanungen der Gemeinde Westerkappeln.

1. Merkmale des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
1.1 Vorhabengröße, Flächenbilanz	Gesamtfläche des Plangebiets ca. 50.400 m² a) Bestand: bisherige Flächennutzungen ca. - Acker 47.750 m² - Feldwege entl. B-Plan Nr. 37 900 m² - B-Plan Nr. 37: GE/GI: Hecken 1.750 m² - Gesamtfläche ca. 50.400 m² b) Planung: Brutto-Flächen gemäß B-Plan Nr. 76 ca. - Baugebiete GE/GI 34.800 m² - Verkehrsfläche mit Wendehammer 1.590 m² - Feldwege, einschl. Weg in Ausgleichsfläche 1.700 m² - Obstwiese, naturnaher Waldrand 5.800 m² - Aufforstungen, standorth. Gehölze 3.000 m² - Grünland, Versickerungsmulde 3.500 m² - Gesamtfläche ca. 50.400 m² c) Überbaubare Grundfläche: Baugebiete 34.800 m² x 0,8 = 27.840 m² (GRZ 0,7 zzgl. zulässiger Nebenanlagen nach § 19(4) BauNVO wg. Kappungsgrenze 0,8)	Grundfläche 25.000/28.000 m² klar unter UVP-Grenze 100.000 m² mit regelmäßig erheblichen Auswirkungen
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	a) Nutzungsziel: Industrie- und Gewerbegebiete mit eingeschränkten Emissionsklassen gemäß Abstandserlass NRW. b) Verkehrsflächen: Erschließung durch zentrale Planstraße und Haupteinschließung „GE Gartenkamp“ ohne direkte (Wohn-)Altanlieger. c) Wald, Grün-, Ausgleichsflächen: - Erhalt/naturnahe Entwicklung der Randzonen zu südlich und südöstlich angrenzenden landschaftsprägenden Gehölz-/Waldbeständen - Anlage von großen Grün-/Ausgleichsflächen im östlichen Plangebiet und von Grünstreifen entlang der GE-/GI-Gebietsgrenzen - Anlage einer großen Rückhaltefläche mit 3.500 m²	angemessene Umsetzung und Sicherung der Planungsziele durch Festsetzungen B-Plan umfangreiche Sicherung der Eingrünung und der Grünflächen im B-Plan, Umsetzung auf kommunalen Flächen gesichert
1.3 Abfallerzeugung	Nach Menge und Qualität keine über das übliche Maß hinaus anfallenden Abfallstoffe.	keine besondere Problematik erkennbar

1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	a) Umweltverschmutzung: über das nach Umwelt-/Immissionsschutzgesetzen begrenzte und vertretbare Maß hinaus nicht erkennbar. b) Lärm: Gewerbelärm: Grundkonzept der Planung ist eine wirk-same Gebietsgliederung gemäß Abstandserlass NRW (vgl. Begründung, Kap. 4.2, 4.5). Verkehrslärm: durch Erschließung und Anbindung des Plangebietes über das bestehende GE-Gebiet werden durchgreifende Belastungen für Wohngebiete oder Wohn-nutzungen vermieden (vgl. Begründung, Kap. 4.4, 4.5). c) Elektrische/magnetische Felder durch 380 kV-Leitung: Wohn- und Büronutzungen werden im Nahbereich ausgeschlossen, ggf. Auswirkungen auf Arbeitsplätze im Einzelfall möglich	besondere Proble-matik oder erheb-liche Belastungen nicht erkennbar vorbeugendes Kon-zept, erhebliche Belastungen verbleiben nicht erhebliche Belas-tungen verbleiben nicht Nutzungsmöglich-keiten verringert
1.5 Unfallrisiko	Für die ansässige Bevölkerung und Umgebung entsteht kein - über das allgemeine Maß insbesondere im Straßen-verkehr hinausgehendes - erhöhtes Unfallrisiko; Gewerbeansiedlungen sind im gesetzlichen Rahmen zulässig und im Zuge der Bauanträge sachgerecht zu behandeln.	keine erheblichen Belastungen

2. Standort des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
2.1 Bestehende Nutzungen	Unbebaute Fläche großflächig als Acker intensiv genutzt; (Flächenbilanz siehe 1.1) Im Westen gewerblich-industrielle Prägung durch B-Plan Nr. 37. Im Norden grenzt Fichtenbestand an. Im Osten folgen Acker- und Wiesenbereiche sowie weitere Streubebauung. Im Süden verläuft eine Baumhecke mit altem Eichenbe-stand als Abgrenzung zu den folgenden Ackerflächen, im Südosten liegt ein Buchenwäldchen (Landschaftsschutz-gebiet "Westerkappeler Flachwellenland") Landwirtschaftliche Nutzungen sind durch Flächenverlust betroffen, nach Erwerb durch Gemeinde aus Umweltsicht keine problematischen Folgen bekannt	kein Vorkommen wertvoller Biotope im geplanten Baugebiet heterogene Nach-barschaften in Siedlungsrand-lage, Übergangs-situation keine besonderen Auswirkungen
2.2 Qualität der Schutzgüter	a) Geologie/Böden: (siehe vorliegende Untersuchung für Versickerungsmaß-nahmen, Hinz GeoTechnik, Bericht vom 20.04.2004)	besondere Probleme nicht erkennbar

	b) Bodenverlust: - Grundfläche in GI, GE inkl. Nebenanlagen: 27.840 m² - Ausbau Verkehrsflächen inkl. Feldwegen und inkl. Baumstandorte/Grünstreifen ca. 3.290 m² Nicht versiegelte oder nur gering veränderte Böden bzw. Oberflächen: - Sonstige i.w. gärtnerisch zu gestaltende Grundstücksflächen in GE, GI ca. 7.000 m² - Regenrückhaltung - i.w. Einlaufbauwerk etc., ansonsten flaches Erdbecken, naturnah 3.500 m² c) Flächenversiegelung und Grundwasser: Verringerung der Grundwasserneubildung durch Überbauung, Flächen entsprechend Bodenverlust (s.o.), Maßnahme zur Kompensation: Oberflächenwasser wird zentral über Regenrückhaltung im Osten gesammelt und versickert. d) Oberflächengewässer sind im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. e) Natur und Landschaft: überwiegend intensive Landwirtschaft, im Plangebiet selber keine Vorkommen wertvoller Biotope, aber: wertvolle Gehölzbestände (Eichenzeile, Waldbestände) außerhalb des Plangebietes, hier schirmen Randzonen im Plangebiet diese Bestände im Süden und Südosten ab. Abschirmung durch randliche Bestände schafft auch Einbindung in Landschaftsbild. Weitestgehender Ausgleich des verbleibenden Defizits gemäß Eingriffsbilanz im Plangebiet und auf externen Flächen der Gemeinde.	Gesamtversiegelung ca. 31.000 m² umfangreich, aber auch inkl. Verkehrsflächen noch klar unter UVP-Schwelle von 100.000 m² Beeinträchtigung gegeben (s.o.), aber: Rückhaltung durch zentrale Anlage im Plangebiet sinnvoll - durchgreifende Beeinträchtigungen nicht erkennbar Überbauung angesichts heutiger Nutzung vertretbar, durch Plan-konzept mögliche Auswirkungen auf Umfeld deutlich reduziert
2.3 Schutzgebiete	2.3.1 FFH-Gebiete 2.3.2 Naturschutzgebiete 2.3.3 Nationalparke 2.3.4 Landschaftsschutzgebiete (angrenzend) 2.3.5 geschützte Biotope (angrenzend im Südosten) 2.3.6 Wasserschutzgebiete etc. 2.3.7 Gebiete mit Überschreitung festgelegter Umweltqualitätsnormen 2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte 2.3.9 Bau- und Bodendenkmale	nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen nicht direkt betroffen nicht direkt betroffen nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen nicht betroffen

3. Merkmale möglicher Auswirkungen des Vorhabens

Kriterium gemäß UVPG, Anlage 2	Beschreibung / Auswirkung	Bewertung / Erheblichkeit
3.1 Ausmaß	Die beschriebene Bestandssituation und die Auswirkungen durch die Planung sind i.W. auf das Plangebiet und auf die umgebende Randlage bzw. Bebauung beschränkt. Das Gliederungskonzept gemäß Abstandserlass ist auf Konfliktvermeidung/-minimierung ausgelegt, ebenso Gliederung durch Grünflächen im Osten Der verursachte zusätzliche Verkehr kann im Zuge der umgebenden Straßensysteme verträglich abgewickelt werden. Unter Berücksichtigung der Nachbarnutzung und der Darstellung im FNP kommt i.W. nur eine gewerbliche Nutzung für den Standort in Frage. Thematik „Arbeitsplätze im Bereich der 380 kV-Leitung“ schwer einzuschätzen, Gemeinde strebt durch Ausschluss von Betriebswohnen und Büronutzungen eine Kompromisslösung zwischen vorbeugenden Schutzbedürfnissen und Flächennutzung an (vgl. Begründung Kapitel 4.5), temporäre Nutzungen wie Lagerhallen, -flächen, Bauhof o.ä. relativ unproblematisch	Auswirkungen auf den Bestand sind tlw. gegeben, diese liegen jedoch im Rahmen der gesetzlichen Anforderungen und werden gemäß Grundkonzept/Festsetzungen im B-Plan nicht als „erheblich“ im Sinne des UVPG bewertet Bedeutung stark abhängig von Nutzungen, wenig arbeitsplatzintensive Nutzungen empfehlenswert
3.2 Grenzüberschreitende Auswirkungen	Ein grenzüberschreitender Charakter der durch die Planung verbleibenden Auswirkungen ist ausgeschlossen.	nicht gegeben
3.3 Schwere und Komplexität	Grad und Komplexität der Auswirkungen liegen im üblichen Rahmen vergleichbarer Projekte. Am Standort werden keine im Vergleich zu anderen Flächen zusätzlichen oder besonders gravierenden Auswirkungen verursacht. - Vermeidungs-/Minimierungskonzept s.o. -	teilweise gegeben, aber nicht „erheblich“ im Sinne des UVPG
3.4 Wahrscheinlichkeit	Die vor beschriebenen Auswirkungen sind für derartige Projekte nach o.g. Vermeidungs-/Minimierungskonzept weitgehend unvermeidbar bzw. durch entsprechende Maßnahmen nur graduell zu vermindern (z.B. Begrünung, Regenwasserversickerung).	vertretbar
3.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität	Die Auswirkungen auf Boden, Grundwasser, Natur und Landschaft sind bezogen auf das Plangebiet i.W. dauerhaft. Sie werden durch Maßnahmen im Plangebiet teilweise gemindert/ausgeglichen, zudem externe Ausgleichsflächen.	vertretbar, nicht „erheblich“ i.S. UVPG, Eingriffe in Natur/Landschaft ausgeglichen

Resümee:

Zusammenfassend ist am Standort zunächst der bisherige Bestand mit gewerblichen Nachbarnutzungen und 380 kV-Freileitung in Rechnung zu stellen. Die Flächen sind für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet. Die bauliche Inanspruchnahme der Flächen ist im Vergleich zu anderen Flächen im Gemeindegebiet noch vergleichsweise unproblematisch und vertretbar. Auf FNP-Änderung Nr. 38 und Bebauungsplan Nr. 76 wird verwiesen.

Das dem Bebauungsplan Nr. 76 zu Grunde liegende Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichskonzept wurde ausgewertet. Von den geplanten GE- und GI-Flächen ausgehende, *verbleibende erhebliche Umweltbelastungen* nach dem Maßstab des UVP-Gesetzes sind danach nicht erkennbar. Auswirkungen auf das Umfeld durch die geplanten Nutzung gehen i.w. auf Baumaßnahmen, Betriebsgeräusche und Verkehr zurück.

Die wesentliche Eingriffswirkung geht auf die Größenordnung der Flächenversiegelung zurück. Einen Anhaltspunkt für die *Erheblichkeit* der durch den B-Plan Nr. 76 verursachten Umweltbeeinträchtigungen bieten die gewählten Größenordnungen des Gesetzgebers:

„Bei lediglich vorprüfungspflichtigen Vorhaben kann (...) von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nur ausgegangen werden, wenn sie aufgrund der in Anlage 2 zum UVP-G angeführten Kriterien vergleichbar 'schwere' Umweltauswirkungen haben können“.¹

Die Größe der Flächenversiegelung liegt nahe des unteren Grenzwertes von 20.000 m² gegenüber der UVP-Schwelle von 100.000 m² Versiegelung, auf den eingangs zitierten § 3c(1) Satz 4 UVP-G wird verwiesen.

Die Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen der Fachbehörden und der Gutachten und die allgemeine Vorprüfung ergeben keine Hinweise auf erhebliche verbleibende oder besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch den B-Plan Nr. 76 "Gewerbegebiet Gartenkamp Ost" sind demnach nicht zu erwarten. Entsprechend wird eine weitergehende UVP-Pflichtigkeit nicht gesehen.

Problematisch ist allgemein die Thematik „Arbeitsplätze im Bereich der 380 kV-Leitung“, zumal hier kaum weitere konkrete Regelungen vorliegen. Die Gemeinde strebt durch den erläuterten dortigen Ausschluss von Betriebswohnen und Büronutzungen eine Kompromisslösung zwischen vorbeugenden Schutzbedürfnissen und Flächennutzung an (vgl. auch u.a. Kapitel 4.5 der Begründung).

Westerkappeln, im Juli 2004 (Entwurf)

/Nachtrag November 2004

¹ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW, 2001: Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung - Mustereinführungserlass Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU, S. 10

Nachtrag im November 2004:

Im weiteren Planverfahren und insbesondere in der Entwurfsoffenlage gemäß § 3(2) BauGB im Sommer 2004 haben sich über die o.g. Inhalte der UVP-Vorprüfung hinaus keine sonstigen Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine zusätzliche Prüfung erfordern. Das Staatliche Umweltamt hat nochmals die Frage des Vorsorgeabstandes zur Hochspannungsfreileitung aufgegriffen, welche für den östlichen Randstreifen des Baugebietes mit ca. 50 m Tiefe von Bedeutung ist. Hierzu strebt die Gemeinde insbesondere durch Ausschluss von Betriebswohnen und Büronutzungen sowie durch die ausgewählte Grundstücksvergabe durch die Kommune eine Kompromisslösung zwischen vorbeugenden Schutzbedürfnissen und Flächennutzung an. Nach weiterer Beratung ist eine Entscheidung zu treffen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Gemeinde Westerkappeln und der Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Westerkappeln, im November 2004

In Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Anhang A.3:***Pflanzliste Ausgleichsmaßnahmen als Anlage zu Kapitel 4.7 der Begründung und zur Eingriffsbilanzierung:***

Die konkrete Detailplanung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Westerkappeln im Zuge der späteren Planrealisierung. Zugrunde gelegt werden die in der Plankarte festgelegten Entwicklungsziele des Bebauungsplans Nr. 76. Die im Plangebiet vorgesehenen Pflanz-/Ausgleichsmaßnahmen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen und Einsaaten auf Basis folgender Pflanzlisten und Entwicklungsgrundsätze einschl. Entwicklungspflege und dauerhafter Pflege durchzuführen:

1. Pflanzliste für Heckenanlagen - standortheimische Laubgehölze ohne Bäume I. Ordnung

Eberesche (Vogelbeere)	Sorbus aucuparia
Faulbaum	Frangula alnus
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Grauweide	Salix cinerea
Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Ohrweide	Salix aurita
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weißdorn	Crataegus monogyna

Pflanzqualitäten: Bäume: Heister, 2x verschult, 125-150 cm,
 Sträucher: 1x verpflanzt, mind. 3 Triebe, 60-100 cm

2. Pflanzliste für regionaltypische Obstbäume

Apfel	Kirsche
Dülmener Rosenapfel	Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Goldparmäne	große, schwarze Knorpelkirsche
Gravensteiner	Morellenfeuer
Jakob Lebel	Schattenmorelle
Kaiser Wilhelm	
Rote Sternrenette	Pflaume, Zwetschge, Reneklode
Schöner aus Boskop	Bühler Frühzwetschgen
weißer Klarapfel	Hauszwetsche
	Große Grüne Reneklode
	Mirabelle von Nameg
Birne	
Alexander Lucas	
Gellerts Butterbirne	Nuss
Gute Graue	Echte Walnuss
Pastorenbirne	
Vereinsdechantsbirne	

Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verschult, 8-10 cm Stammumfang

3. Entwicklungs- und Bewirtschaftungsgrundsätze für Grünland im Plangebiet Nr. 76

3.1 Regenrückhaltemaßnahme als Trockenbecken mit flach geneigten Böschungen

- Grünlandeinsaat im Böschungsbereich des eigentlichen Trockenbeckens mit LÖBF-Mischung für extensive Feuchtlagen (N1),
- keine Anpflanzung von Gehölzen im Beckenbereich, ggf. randlich im Böschungsbereich Anpflanzung von Einzelbäumen.
- Pflege zunächst durch 1-malige Mulchmahd pro Jahr, je nach Entwicklung auch häufiger/seltener;
- Überprüfung des Konzeptes nach 5 Jahren in Abstimmung mit der Fachbehörde.

3.2 Obstwiese als Ausgleichsmaßnahme

- Grünlandeinsaat mit LÖBF-Mischung für extensives Grünland (N2),
- Pflege je nach Entwicklung durch 1- oder 2-malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr / Nutzung des Mähgutes; falls geboten, ggf. organische Stallmistdüngung.
- Anpflanzung von Obstbaumzeilen und Gehölzgruppen gemäß späterer Detailplanung.
- Entwicklung des Waldrandsaumes als Krautsaum mit gelenkter Sukzession, Mahd ca. alle 3 Jahre je nach Entwicklung des Standortes.
- Überprüfung des Konzeptes nach 5 Jahren in Abstimmung mit der Fachbehörde.
- Mittel- bis langfristig ggf. Möglichkeit der sporadischen/extensiven Nachbeweidung in Abstimmung mit der Fachbehörde.

Rheda-Wiedenbrück und Westerkappeln, im September 2004

In Abstimmung mit der Verwaltung:

Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück