



KREIS STEINFURT

Bebauungsplan Nr. 86 „Gartenmoorweg“

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

URSCHRIFT

Proj.Nr: 218042
Datum: 2019-02-06

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	4
2	Städtebauliche Planungsziele	6
3	Geltungsbereich	6
4	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
4.1	Regionalplan	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.3	Bebauungspläne	8
5	Innenentwicklung / Standortbegründung	9
6	Verfahren / Abwägung	11
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	21
8	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung	23
9	Immissionsschutz	24
9.1	Schallimmissionen	24
9.1.1	Kfz-Verkehr	24
9.1.2	Tecklenburger Nordbahn	24
9.1.3	Tierlärm in der Landwirtschaft	25
9.2	Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft	26
10	Erschließung	27
10.1	Verkehrliche Erschließung	27
10.2	Technische Erschließung	32
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	33
11.1	Grünordnung	33
11.2	Umweltprüfung / Umweltbericht	34
11.3	Eingriffsregelung	34
11.4	Artenschutz	35
11.5	Gesamtabwägung der Umweltbelange	35
12	Klimaschutz / Klimawandel	36
13	Abschließende Erläuterungen	37
13.1	Kinderspielplatzfläche	37
13.2	Altlasten	37
13.3	Denkmalschutz	37
13.4	Bodenordnung und Realisierung	37
14	Städtebauliche Zahlen und Werte	38
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	38

ANLAGEN

- Umweltbericht inklusive Artenschutzbeitrag, IPW vom 07.09.2018
- Verkehrsuntersuchung, IPW vom 30.01.2015
- Schalltechnische Beurteilung (Überarbeitung)
einschl. Ergänzung Verkehrsuntersuchung, IPW vom 23.08.2018
- Schalltechnische Untersuchung (landwirtschaftliche Hofstelle),
Wenker & Gesing vom 16.12.2014
- Geruchstechnische Untersuchung (landwirtschaftliche Hofstellen),
Wenker & Gesing vom 16.12.2014
- Lageplan Ausbau Knotenpunkt „Am Königsteich“ / L 595, Straßen NRW, 2018
- Ergebnisprotokoll der Bahnübergangsschau vom 15.07.2014

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2019-02-06
Proj. Nr. 211185

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

1 Planungsanlass / Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich nördlich des „Gartenmoorweges“ im Osten der Ortslage von Westerkappeln und umfasst eine Größe von ca. 7,10 ha. Das Plangebiet ist wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich als Acker genutzt und ist derzeit bereits teilweise bebaut. Das Gelände fällt leicht von Westen nach Osten ab. An der westlich angrenzenden Straße „Am Königsteich“ befand sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine ehemalige Hofstelle, die zwischenzeitlich abgebrochen worden ist. Da im Jahr 2015 bereits der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gefasst worden war, ist bereits mit den Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet begonnen worden, wie dem nachstehenden Luftbild von 2017 entnommen werden kann.



Luftbild (ohne Maßstab) © Geobasisdaten NRW 2017

Ursprünglicher Anlass für den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 86 „Gartenmoorweg“ im Jahr 2013 war eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Nach Durchführung des Bauleitplanverfahrens war zunächst im Jahr 2015 der Satzungsbeschluss gefasst worden.

Da der öffentlich bekanntgemachte und damit rechtsverbindliche Bebauungsplan allerdings in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt worden ist, hat die Gemeinde Westerkappeln zwecks Heilung der beanstandeten Mängel eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes

war die fehlende grundbuchliche Sicherung einer externen Ausgleichsfläche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Diese wurde nunmehr nachgeholt.

Da darüber hinaus in dem Gerichtsurteil einige Aspekte in der Verkehrsuntersuchung und der darauf basierenden schalltechnischen Beurteilung kritisch angesprochen wurden, sind diese Punkte in der schalltechnischen Beurteilung entsprechend überarbeitet worden:

- Prognose des Verkehrsaufkommens
- Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (30 km/h / Aufpflasterungen)

Dies hat im Ergebnis zu einer ergänzenden Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Straße „Am Königsteich“ geführt.

Deshalb ist Ende 2018 eine zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB durchgeführt worden (siehe auch Punkt 6 „Verfahren / Abwägung“).

Nach wie vor ist es von besonderem öffentlichem Interesse der Gemeinde, einer Abwanderung jüngerer Menschen aus Westerkappeln entgegenzuwirken und den Zuzug von Neubürgern zu unterstützen. Durch den Bebauungsplan Nr. 86 "Gartenmoorweg" soll der Siedlungskörper im Osten der Ortslage - in guter Zuordnung zu den Versorgungseinrichtungen der Gemeinde - ergänzt und abgerundet werden. Ziel ist es weiterhin, die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Schulen, Kindergärten u.ä. auch mittel- und langfristig auszulasten.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 86 "Gartenmoorweg" ist in städtebaulicher Hinsicht zu betrachten. Die Gemeinde Westerkappeln verfügt in der Ortslage über keine Grundstücke mehr, die sich in Ihrem Eigentum befinden. Um der oben genannten Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen zu können, müssen weitere Wohnbauflächen entwickelt und erschlossen werden.

Dazu eignet sich der Standort aus mehreren Gründen sehr gut. Aufgrund der kurzen Entfernung von ca. 800 m zur Ortsmitte mit allen öffentlichen und privaten Versorgungsangeboten eines Grundzentrums sowie der nahegelegenen Schule, Kindergarten / neue Kita „Am Königsteich“ und Sportanlagen (ca. 400 m) ist dieser Bereich gut für eine Arrondierung des vorhandenen Wohnsiedlungsbereichs geeignet. Auch die gute verkehrliche Anbindung und die fußläufige Erreichbarkeit von Bushaltestellen sprechen für die Eignung dieses Standorts als Wohngebiet.

Das Plangebiet ist grenzt an vorhandene Siedlungsflächen an, so dass an diesem Standort von einer städtebaulichen Abrundung gesprochen werden kann. Das Plangebiet ist mit verhältnismäßigem Aufwand sowohl verkehrlich als auch technisch zu erschließen. Das örtliche und das überörtliche Verkehrsnetz sind auf kurzem Wege zu erreichen.

Diese Grundsatzentscheidung über eine Ausweisung dieses Standorts als Wohngebiet ist auch bereits auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes - im Zuge der Neuaufstellung 2008 - getroffen worden.

2 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es, den bestehenden Wohnsiedlungsbereich im Osten der Ortslage von Westerkappeln abzurunden und an diesem Standort ein qualitativ hochwertiges neues Baugebiet für die Eigenentwicklung von Westerkappeln zu schaffen.

Insbesondere sollen die speziellen örtlichen Gegebenheiten in der Ortslage von Westerkappeln Berücksichtigung finden, damit ein Baugebiet mit einem individuellen, unverwechselbaren Charakter entsteht:

- Ortskernnahe Lage
- Gehölzkulisse an der Nord- und Ostseite des Plangebiets
- nahegelegene Schule, Kindergarten und Sportanlagen

Die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie. Die überwiegend mögliche Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden und Westen führt zu einem qualitativ hochwertigen neuen Baugebiet.

Es ist vorgesehen, das Baugebiet in zwei Bauabschnitten zu erschließen.

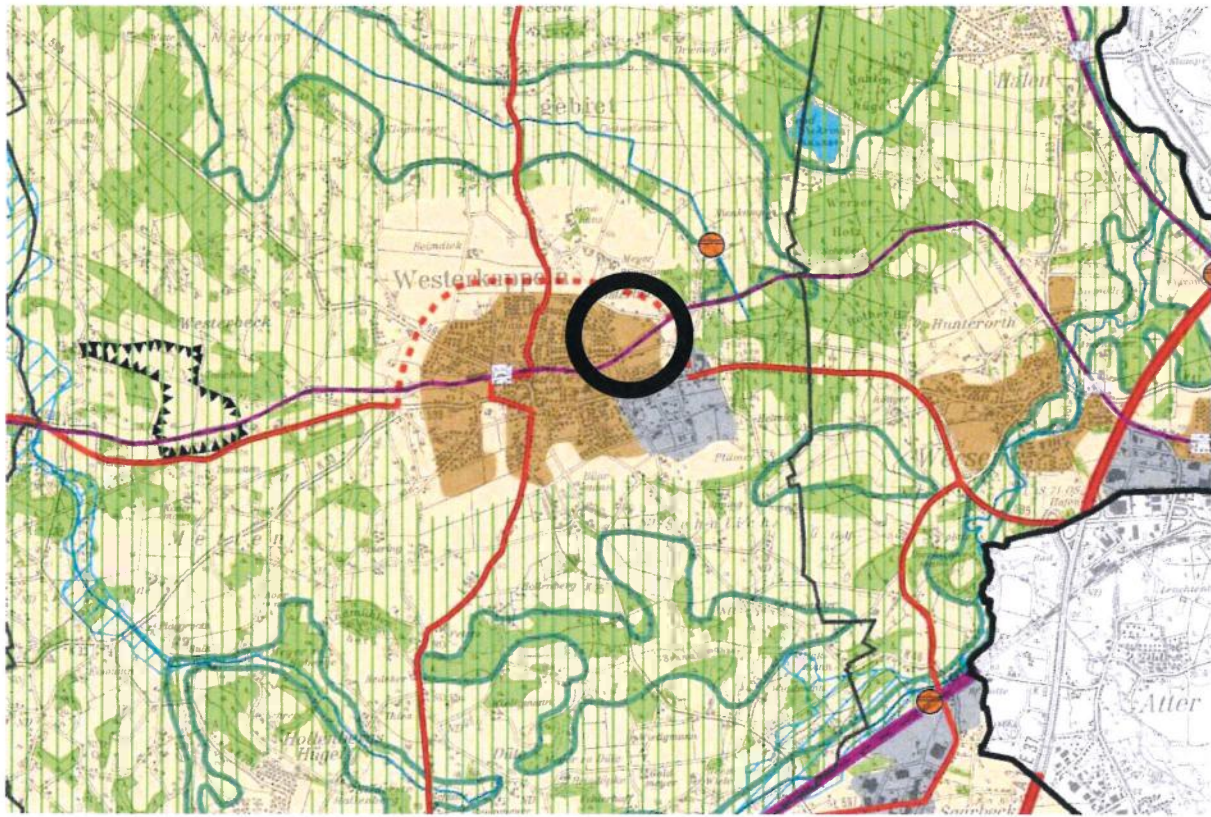
3 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist Teil der Gemarkung Westerkappeln, Flur 91 und umfasst die Flurstücke 692, 694, 416, 955, 956, 957, 958, 959, 960 und 420 (Stand zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses).

4 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplan

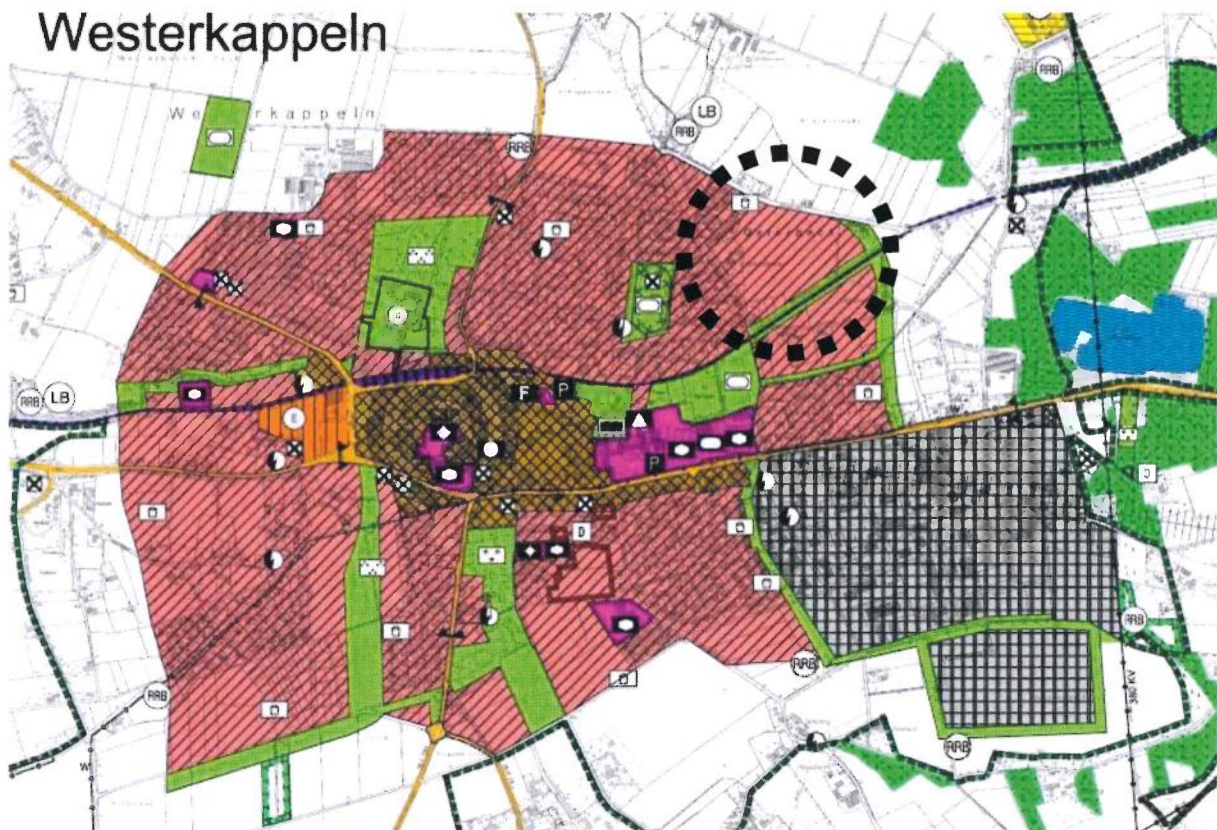
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, vom 27.06.2014 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der Gemeinde Westerkappeln ist die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen.



Ausschnitt aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Westerkappeln hat in den Jahren 2004 bis 2008 das Planverfahren zur Neu-aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der neue Flächennutzungsplan (FNP 2020) ist im Oktober 2008 rechtswirksam geworden. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 86 ist Bestandteil einer im FNP dargestellten Wohnbaufläche (siehe nachstehende Abbildung). Somit wird im FNP 2020 die Intention schon in den Grundzügen deutlich, die städtebauliche Abrundung von Westerkappeln langfristig zu entwickeln.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

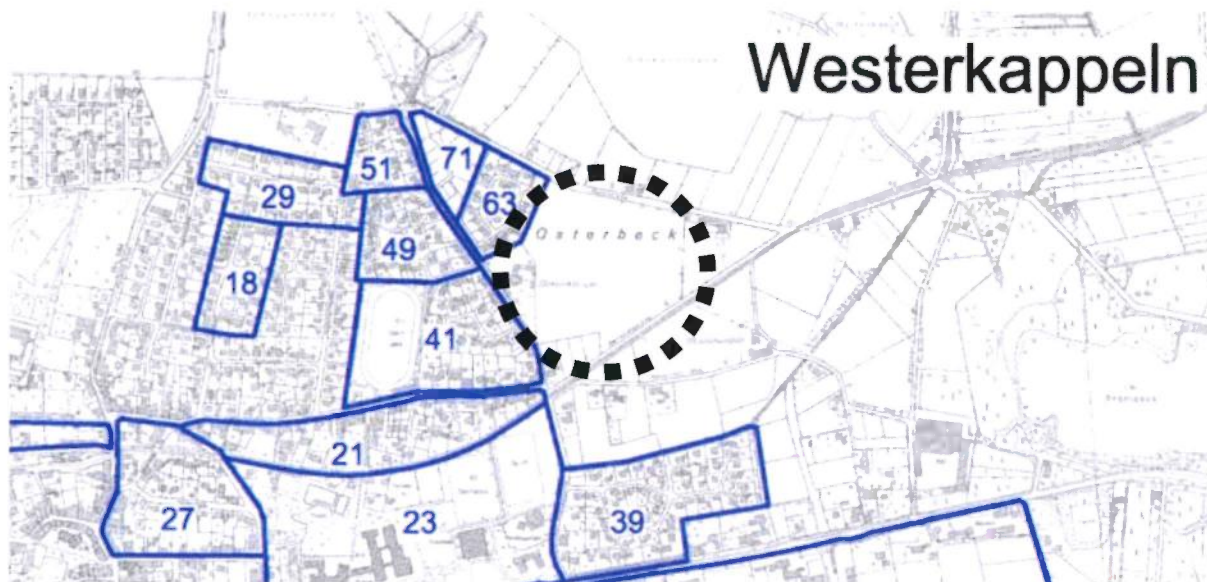
Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 86 ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Nördlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 63 „Bullerteichgraben“ an, westlich der Bebauungsplan Nr. 41 „Am Stadion“. In diesen Bebauungsplänen sind Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Ein schmaler Streifen des Bebauungsplanes Nr. 63 „Bullerteichgraben“ (Flurstück 692) wird durch den Bebauungsplan Nr. 86 „Gartenmoorweg“ überplant, um auf der Trasse des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die vorhandene Schmutzwasserleitung einen öffentlichen Fuß- und Radweg festsetzen zu können.



Übersicht Bebauungspläne

5 Innenentwicklung / Standortbegründung

Nach der BauGB-Novellierung 2013 ist im § 1 Abs. 5 BauGB der Planungsgrundsatz ergänzt worden, dass „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.“

Da innerhalb des Siedlungsgefüges von Westerkappeln keine Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken oder andere Nachverdichtungspotentiale mehr vorhanden sind, die für die Entwicklung eines ca. 7,00 ha großen Wohngebiets zur Verfügung stehen, kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden. Nachdem die Gemeinde Westerkappeln in den vergangenen Jahren gemäß dem „Flächennutzungsplan 2020“ das ehemalige Betriebsgelände der Fa. Coppenrath & Wiese sowie weitere kleinere innerörtliche Brachen als Wohnbauflächen entwickelt hat, sind die innerörtlichen Bauflächenreserven weitgehend erschöpft. Dessen ungeachtet bemüht sich die Gemeinde Westerkappeln auch weiterhin, primär Gebäudeleerstände sowie einzelne brachliegende Grundstücke im Innenbereich einer Nachnutzung zuzuführen. Allerdings sind diese Möglichkeiten flächenmäßig stark begrenzt. Auch hat die Gemeinde Westerkappeln meist keine Einflussmöglichkeit auf die Vermarktung solcher Potentialflächen, da sich diese zumeist in privatem Eigentum befinden.

Daher kann auf die Inanspruchnahme bzw. die Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden.

Auch wenn die Plangebietsfläche in den Außenbereich hineinragt, ist sie zu etwa 50% von vorhandenen Wohnsiedlungsflächen umgeben (Wohngebiet „Bullerteichgraben“ an der „Königsberger Straße“, Wohnsiedlungsbereich „Am Königsteich“ sowie diverse Außenbereichswohnhäuser am „Gartenmoorweg“ und an der „Sandstraße“). Die Fläche ist damit gut geeignet, die vom Flächennutzungsplan vorgegebene Konzeption eines kompakten Siedlungskörpers umzusetzen.

Auch wenn durch die Ausweisung im Flächennutzungsplan bereits eine Grundsatzentscheidung darüber getroffen wurde, dass an dieser Stelle ein ca. 7,00 ha großes Wohngebiet entstehen soll, hat sich die Gemeinde Westerkappeln aufgrund der im Verfahren vorgetragenen Anregungen seitens der Bürger noch einmal intensiv mit der Frage nach möglichen Alternativstandorten auseinandergesetzt.

Von den Bürgern wurde z.B. wiederholt auf Flächenreserven im Baugebiet „Haubreede“ hingewiesen. Dazu ist aus Sicht der Gemeinde Westerkappeln anzumerken, dass von den insgesamt 140 Grundstücken in diesem Baugebiet derzeit bereits fast vollständig bebaut sowie weitere vorgemerkt oder reserviert sind. Für viele Bauwillige ist das Gebiet „Haubreede“ grundsätzlich nicht interessant, da alle Grundstücke vom Eigentümer, der Evangelischen Kirchengemeinde, nur in Erbpacht vergeben werden. Die von vielen Bauinteressenten angestrebte Eigentumsbildung ist in diesem Gebiet nicht möglich. Da sich die Fläche des Baugebiets „Haubreede“ im Eigentum der Kirchengemeinde befindet, hat die Gemeinde Westerkappeln keine Einflussmöglichkeit auf diese Rahmenbedingungen. Das Baugebiet „Haubreede“ spielt somit in der Abwägung über die Standort- und Bedarfsfrage für das Baugebiet „Gartenmoorweg“ keine Rolle als echte Wohnbaulandreserve bzw. –alternative.

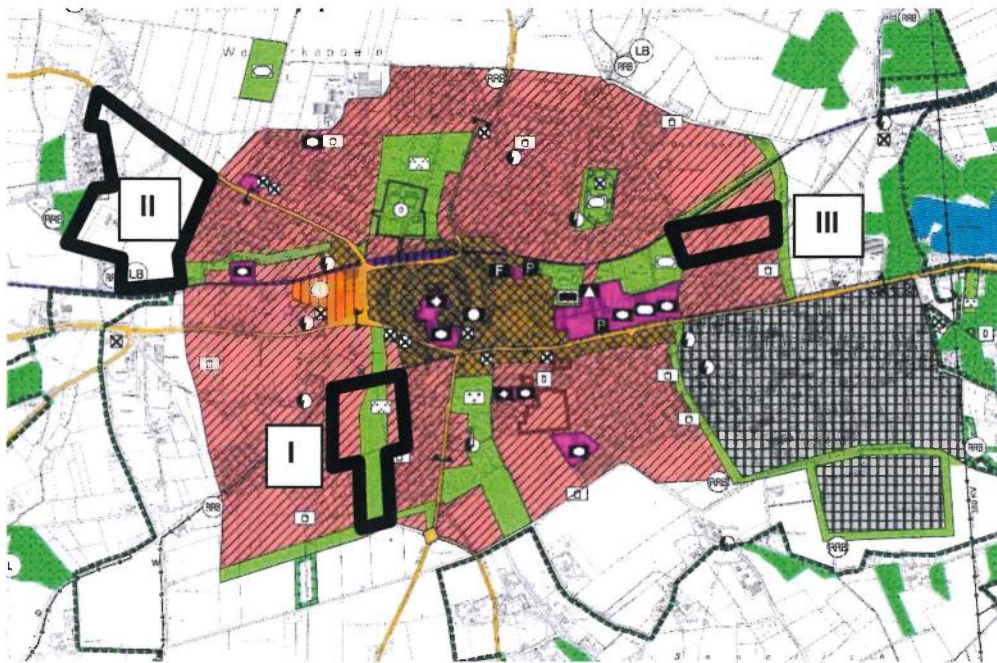
Das Baugebiet „Burgweg“ ist mittlerweile vollständig bebaut. Auch das Baugebiet „Rosenweg“ ist zwischenzeitlich vollständig vermarktet.

Der außerdem von den Bürgern angesprochene Bereich südlich des „Kortheider Wegs“ ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln etwa zur Hälfte als öffentliche Grünfläche dargestellt, so dass hier lediglich ca. 4,00 ha Wohnbaufläche entwickelt werden könnten. Abgesehen von der relativ geringen Gesamtgröße stehen diese Flächen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht für eine Wohnbebauung zur Verfügung (siehe nachstehenden FNP-Ausschnitt, Fläche I).

Der Bereich östlich der Mühlenbuschsiedlung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und ragt – im Gegensatz zum Bebauungsplangebiet „Gartenmoorweg“ – fingerartig aus dem kompakten Siedlungsgefüge in den Außenbereich hinein. Deshalb ist dieser Bereich für eine Ausweisung als Wohnbaufläche eher ungeeignet (siehe nachstehenden FNP-Ausschnitt, Fläche II).

Die hier angesprochenen Flächen südlich des „Gabeliner Wegs“ sind zwar im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln als Wohnbauflächen ausgewiesen, stehen allerdings derzeit nicht für die konkrete Realisierung eines Baugebiets zur Verfügung. Außerdem ist diese Fläche wesentlich kleiner als das Bebauungsplangebiet „Gartenmoorweg“ und daher nicht geeignet, die Planungsziele der Gemeinde vollumfänglich umzusetzen (siehe nachstehenden FNP-Ausschnitt, Fläche III).

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Westerkappeln im Rahmen ihrer Gesamtabwägung an der grundsätzlichen Standortentscheidung für den Bereich am „Gartenmoorweg“ festgehalten und hat das Bauleitplanverfahren entsprechend fortgeführt.



6 Verfahren / Abwägung

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat am 07.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 86 „Gartenmoorweg“ mit baugestalterischen Festsetzungen aufzustellen.

Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs sind unterschiedliche Bebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten untersucht worden (siehe nachstehende Planskizzen). Die Alternativüberlegungen bezogen sich insbesondere auf die Anordnung der Gebäude und auf die innere Straßenführung und bildeten die Grundlage für die Erörterungen in den politischen Gremien der Gemeinde Westerkappeln.

Der Siedlungsgrundriss der Planungsvariante A orientiert sich an der Struktur des westlich angrenzenden Wohngebiets. Insgesamt entstehen so drei unterschiedlich große Quartiersbereiche, die jeweils über einen eigenen „Einhänger“ erschlossen werden. Die Planungsvariante B ist durch eine „Grüne Mitte“ charakterisiert, die zu einer Auflockerung der Siedlungsstruktur sowie zu einer zusätzlichen ökologischen Vernetzung beiträgt. Die konsequente Südausrichtung aller Gebäude in der Planungsvariante C ermöglicht ein Optimum an passiver Solarenergienutzung und somit die Realisierung einer ausgesprochenen „Solarsiedlung“.

Da in der Planungsvariante A die meisten Vorteile gesehen wurden, hat die Gemeinde Westerkappeln beschlossen, auf dieser Grundlage den Bebauungsplan-Entwurf erarbeiten zu lassen. Insbesondere die klare und übersichtliche Erschließungsstruktur sowie die gute Möglichkeit zu einer Bauabschnittsbildung sprachen für die Planungsvariante A. Die Variante B hingegen enthielt nach Einschätzung der Gemeinde Westerkappeln einen zu hohen Anteil Grünflächen, der insbesondere im Hinblick auf die Folgekosten für Pflege und Unterhaltung als nachteilig angesehen wurde. Die strikt nach Süden ausgerichtete Bebauungsstruktur der Variante C ließ zu wenig städtebaulich-räumliche Qualitäten wie z.B. Platz- und Straßenraumbildung etc. erkennen.

Planungsvariante A („Weiterführung der vorhandenen Siedlungsstruktur“)

Konzeptionelles Hauptmerkmal:

- Innere Erschließung über zwei separate „Einhänger“ mit eigenen kleinen Quartiersplätzen



(ohne Maßstab)

Vorteile:

- Sehr gute Orientierung / Übersichtlichkeit
- Angenehmes, harmonisches Straßenbild und interessante Raumbildung
- Kein gebietsfremder Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radwegvernetzung mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen

Nachteile:

- Keine wesentlichen Nachteile erkennbar
- Einige wenige Nordgrundstücke

Planungsvariante B („Grüne Mitte“)**Konzeptionelles Hauptmerkmal:**

- „innenliegender“, grünteprägter Quartiersplatz („Grüne Mitte“)



(ohne Maßstab)

Vorteile:

- Kein gebietsfremder Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radwegvernetzung mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen
- Hohe ökologische Qualität innerhalb des Gebiets

Nachteile:

- kleine Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit
- teils sehr lineare Siedlungsstruktur mit wenig Raumbildung
- Folgekosten für die Grünflächenunterhaltung

Planungsvariante C („Solarsiedlung“)**Konzeptionelles Hauptmerkmal:**

- Ausrichtung aller Gebäude nach Süden



(ohne Maßstab)

Vorteile:

- Kein gebietsfremder Durchgangsverkehr
- Fuß- und Radwegvernetzung mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen
- konsequente Südausrichtung aller Gebäude (= optimal für passive Solarenergienutzung)

Nachteile:

- keine Platz- und Straßenraumbildung
- hohe Hausanschlusskosten für die von Süden erschlossenen Grundstücke

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Sommer 2013 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt worden. Am 26. Juni 2013 hat ein öffentlicher Bürgerinformationsnachmittag stattgefunden, der von insgesamt ca. 50 Bürgern wahrgenommen wurde. Etwa zur einen Hälfte waren dies Anwohner aus den benachbarten Wohngebieten, zur anderen Hälfte Bauinteressenten, die ein Grundstück in Westerkappeln suchen.

Seitens der Anlieger aus den angrenzenden Siedlungsbereichen wurde insbesondere die verkehrliche Situation kritisch angesprochen. Es wurde mehrfach die Befürchtung geäußert, dass es durch den Mehrverkehr aus dem Plangebiet zu erheblichen Beeinträchtigungen – insbesondere auf der Straße „Am Königsteich“ – kommt. Das hierzu vorliegende Gutachten kommt hingegen zu dem Schluss, dass „die zusätzlichen Verkehrsmengen im untergeordneten Netz keine Probleme verursachen. Die Prognosen haben gezeigt, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen deutlich unter den angegebenen Grenz- bzw. Anhaltswerten für unzumutbare Verkehrsbelastungen liegen werden.“ Aufgrund der von den Bürgern vorgetragenen Anregungen hat die Gemeinde Westerkappeln im Rahmen der Abwägung jedoch trotzdem noch einmal alternative Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung geprüft (siehe auch Punkt 10.1). Aufgrund überwiegender Nachteile der betrachteten Erschließungsvarianten hat sich die Gemeinde Westerkappeln im Ergebnis ihrer Abwägung allerdings dazu entschieden, die Erschließung des Plangebiets über die Straße „Am Königsteich“ beizubehalten.

Auch andere Planungsaspekte wie z.B. die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Artenschutz wurden erörtert. Die Altanlieger sprachen sich jedoch nicht grundsätzlich gegen ein neues Wohngebiet an dieser Stelle aus. Die anwesenden Bauinteressenten äußerten sich überwiegend sehr positiv zu den vorliegenden Bebauungs- und Erschließungsvorschlägen und erkundigten sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie insbesondere auch zum Zeitpunkt der Realisierung. Viele Bauinteressenten beabsichtigen, relativ kurzfristig ein Eigenheim zu realisieren. In der Mehrheit handelte es sich um junge Familien, die aus Westerkappeln stammen und dort auch zukünftig ihren Wohnsitz behalten wollen.

Insgesamt gesehen stellte sich das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung in Bezug auf Kritik und Befürwortung der Planung für die Gemeinde Westerkappeln als ausgewogen dar, so dass der Bebauungsplan auf der Basis des favorisierten Bebauungs- und Erschließungsvorschlags A - ohne grundlegende konzeptionelle Veränderungen – weiter ausgearbeitet wurde.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt, u.a. durch Erarbeitung eines Fachgutachtens zu den Geruchsmissionen aus der landwirtschaftlichen Tierhaltung sowie einer schalltechnischen Beurteilung zu möglichen Immissionen von der Bahnstrecke. Die Ergebnisse sind im Kapitel Immissionsschutz nachzulesen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde u.a. auch eine mögliche Reaktivierung der „Tecklenburger Nordbahn“ sowie eine ggf. damit verbundene Qualifizierung der Bahnübergänge angesprochen. Im fortschreitenden Planungsprozess haben die Reaktivierungspläne der Tecklenburger Nordbahn zunehmend Gestalt angenommen. Langfristig ist ein eingleisiger Ausbau der Bahnstrecke geplant, bei dem nicht ausgeschlossen werden kann, dass bestimmte Bahnübergänge ertüchtigt bzw. komplett verlagert werden müssen. Somit besteht derzeit aus Sicht der Gemeinde Westerkappeln keine Veranlassung, die Bahnanlagen im Vorfeld der Ausbauplanungen zu ertüchtigen.

Darüber hinaus wurden seitens der Gemeinde Westerkappeln Messungen an den Bahnübergängen durchgeführt, die im Ergebnis ein Verkehrsaufkommen aufweisen, die eine ertüchtigung der Bahnanlagen nicht rechtfertigen, da der zusätzliche Verkehr überschaubar bleibt und die Sicherheit des Verkehrs gewährleistet ist.

1. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

In der Zeit vom 26.05.2014 bis 27.06.2014 ist die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt worden.

Von den Bürgern – insbesondere von den Anwohnern der angrenzenden Siedlungsbereiche – wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung folgende Themen kritisch angesprochen:

- Planungserfordernis / -alternativen
- Mehrverkehr auf der Straße „Am Königsteich“ (Leistungsfähigkeit, Verkehrssicherheit, Immissionsschutz, etc.)
- Orts- und Landschaftsbild
- Oberflächenentwässerung
- Naturschutz / Artenschutz
- Landwirtschaftliche Tierhaltung
- Vergrößerung des vorhandenen Kinderspielplatzes
- Fuß- und Radweg im Westen

Für die Gemeinde Westerkappeln sind diese Kritikpunkte der benachbarten Anlieger nachzuvollziehen, da sich die städtebauliche Situation durch die Realisierung des Wohngebiets „Gartenmoorweg“ unbestritten deutlich verändern wird. Neben Veränderungen der naturräumlichen Situation und des Orts- und Landschaftsbilds wird der Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen – insbesondere auf der Straße „Am Königsteich“ - zunehmen. Allerdings verhält es sich aus Sicht der Gemeinde Westerkappeln nicht so, dass diese Veränderungen unverhältnismäßig und unzumutbar wären. Sofern erforderlich, ist das hierfür erforderliche Abwägungsmaterial zum Bebauungsplan ergänzt worden. Neben weiteren Ausführungen in der Entwurfsbegründung und im Umweltbericht sind folgende Fachbeiträge und Gutachten erstellt bzw. überarbeitet worden:

- Umweltbericht, IPW vom 04.02.2015
- Verkehrsuntersuchung, IPW vom 30.01.2015
- Schalltechnische Beurteilung, IPW vom 30.01.2015

- Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing vom 16.12.2014
- Geruchstechnische Untersuchung, Wenker & Gesing vom 16.12.2014

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden sind gemäß § 4 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 26.05.2014 bis 27.06.2014 informiert und um eine erneute Stellungnahme gebeten worden.

Vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW ist darauf hingewiesen worden, dass die vorhandene gesetzlich geschützte Wallhecke im Osten des Plangebiets den Waldstatus im Sinne des Landesforstgesetzes (LFoG) verlieren würde - und entsprechend kompensiert werden müsste - wenn sie nicht als „Fläche für Wald“ festgesetzt wird. Aus diesem Grund erfolgt eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan.

Weiterhin wurde die Anregung des Kreises Steinfurt aufgegriffen, den nordöstlichen Bereich, in dem die maßgeblichen Immissionswerte für Geruchsimmissionen aus der benachbarten Landwirtschaft mit Tierhaltung überschritten werden, von Wohnbebauung freizuhalten. Der betreffende Bereich wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt.

Erste erneute (2.) öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Im Ergebnis der Abwägung über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in Ergänzung des Abwägungsmaterials folgende Fachgutachten erstellt worden:

1. Neu: Schalltechnische Untersuchung (landwirtschaftliche Hofstelle),
Wenker & Gesing vom 16.12.2014
2. Neu: Geruchstechnische Untersuchung (landwirtschaftliche Hofstelle),
Wenker & Gesing vom 16.12.2014
3. Aktualisiert: Verkehrsuntersuchung, IPW vom 30.01.2015
4. Aktualisiert und ergänzt: Schalltechnische Beurteilung (Verkehrslärm),
IPW vom 30.01.2015

Teils unmittelbar resultierend aus den Anregungen des Beteiligungsverfahrens teils aufgrund der v.g. Fachgutachten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten überarbeitet worden (siehe nachstehende Abbildung):

1. Reduzierung der Bauflächen zugunsten einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) aufgrund landwirtschaftlicher Geruchs- und Schallimmissionen (Anregungen Landwirt und Kreis Steinfurt)
2. Festsetzung der vorhandenen Wallhecke als „Fläche für Wald“ zwecks rechtlich eindeutiger Bestandsabsicherung (Anregung Landesbetrieb Wald & Holz NRW)

3. Geringfügige Anpassung der Teilbereiche für passiven Schallschutz gegenüber Bahnlärm (Reaktivierung „Tecklenburger Nordbahn“) aufgrund zusätzlicher Berücksichtigung von ausgebauten Dachgeschossen (Anregungen Bürger)

Aufgrund dieser Planänderungen wurde eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB erforderlich.



Bebauungsplanentwurf zur 1. öffentlichen Auslegung im Mai/ Juni 2014



Änderungen und Ergänzungen zur 2. öffentlichen Auslegung im Frühjahr 2015

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 04.05.2015 bis 08.06.2015 durchgeführt worden. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der ersten öffentlichen Auslegung wurde seitens der Bürger auch während der erneuten öffentlichen Auslegung Kritik an der Standortwahl und den damit verbundenen umweltbezogenen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen geübt – im Wesentlichen jedoch ohne gänzlich neue Argumente.

Erste erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auch über die erste erneute (2.) öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 04.05.2015 bis 08.06.2015 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut informiert und um Stellungnahme gebeten. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden von dieser Seite keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Westerkappeln geäußert.

Da sich der Bebauungsplanentwurf aufgrund der vorgetragenen Anregungen aus der erneuten öffentlichen Auslegung nicht verändert hat, hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am 29.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Zweite erneute (3.) öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Da der öffentlich bekanntgemachte und damit rechtsverbindliche Bebauungsplan in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt worden ist, hat die Gemeinde Westerkappeln zwecks Heilung der beanstandeten Mängel gemäß § 214 Abs. 4 BauGB eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB beschlossen. Grund für die Unwirksamkeit des Bebauungsplanes war die fehlende grundbuchliche Sicherung externer Ausgleichsflächen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses. Diese wurde nunmehr nachgeholt.

Da darüber hinaus in dem Gerichtsurteil einige Aspekte in Verkehrsuntersuchung und der darauf basierenden schalltechnischen Beurteilung kritisch angesprochen wurden, sind diese Punkte in der schalltechnischen Beurteilung entsprechend überarbeitet worden:

- Prognose des Verkehrsaufkommens
- Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (30 km/h / Aufpflasterungen)

Dies hat im Ergebnis zu einer ergänzenden Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Straße „Am Königsteich“ geführt.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ist in der Zeit vom 22.10.2018 bis 23.11.2018 durchgeführt worden. Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der beiden erneuten öffentlichen Auslegungen wurde seitens der Bürger auch während der zweiten erneuten (3.) öffentlichen Auslegung Kritik an der Standortwahl und den damit verbundenen umweltbezogenen, verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen geübt – im Wesentlichen jedoch ohne gänzlich neue Argumente.

Zweite erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Auch über die zweite erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erneut informiert und um Stellungnahme gebeten worden. Auch in diesem Verfahrensschritt wurden seitens der Behörden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Gemeinde Westerkappeln geäußert.

Da sich der Bebauungsplanentwurf aufgrund der vorgetragenen Anregungen aus der zweiten erneuten (3.) öffentlichen Auslegung nicht verändert hat, hat der Rat der Gemeinde Westerkappeln in seiner Sitzung am 06.02.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der Nachfrage sind innerhalb des Plangebiets überwiegend freistehende Einfamilienhäuser sowie einige Doppelhäuser und Mehrfamilienhäuser geplant. Insbesondere die Doppelhaus- und die Mehrfamilienhausbebauung tragen zu einer leichten ortsüblichen Verdichtung bei und fördert das flächen- und kostensparende Bauen sowie die damit verbundene Möglichkeit zur Eigentumsbildung für breitgefächerte Bevölkerungsteile.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße innerhalb des Plangebiets liegt bei ca. 500 - 550 m². Die Spanne reicht von ca. 250 - 300 m² bei Doppelhäusern bis zu einigen einzelnen Grundstücken in Randlage mit ca. 650 - 750 m². Insgesamt können ca. 80 Grundstücke entstehen.

An zwei zentralen Stellen innerhalb des Gebiets ist die Errichtung einiger Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Hier können zentrumsnahe barrierefreie Geschosswohnungen z.B. für Singles, Ältere oder das Mehrgenerationen-Wohnen realisiert werden. Diese Teilbereiche sind vor allem aufgrund der kurzen Entfernung zur Ortsmitte aber auch wegen der Nähe zu Schule, Kindergarten und Sportanlagen gut für diese Wohnformen geeignet.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind zur Versorgung dieses Baugebiets nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Westerkappeln ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, sind die Höhenlage der Gebäude sowie die Gebäudehöhe (Firsthöhe) festgesetzt.

Die mittlere Geländehöhe beträgt derzeit 60,00 m über Normalhöhennull (NHN). Der ca. 0,50 m tieferliegende nördliche Planbereich soll leicht aufgehöhht werden, so dass auch hier eine Annäherung an 60,00 m ü. NHN gegeben ist. Die Endausbauhöhe der Erschließungsstraßen

wird knapp über 60,00 m ü. NHN liegen. Planungsziel der Gemeinde Westerkappeln ist es, dass der Erdgeschossfußboden nicht mehr als etwa 0,50 m aus der Geländeoberfläche herausragt. Deshalb ist eine maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss von 60,50 m ü. NHN festgesetzt. Ausnahmsweise sind Abweichungen um maximal 0,50 m zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss ansonsten tiefer als die erschließende öffentliche Verkehrsfläche liegen würde.

Da die Gebäudehöhe auf ca. 10,00 m begrenzt werden soll, darf eine Firsthöhe von 70,50 m über Normalhöhennull (NHN) nicht überschritten werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß der Obergrenze der Baunutzungsverordnung mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 entspricht der festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zweigeschossigen Bauweise.

Die festgesetzte Zweigeschossigkeit ermöglicht eine leichte Verdichtung und damit eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke. Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine funktionsgerechte Wohnbebauung und gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem Grundstück. Durch die offene Bauweise wird ein seitlicher Grenzabstand vorgeschrieben und die Abmessungen der Gebäude werden auf maximal 50 m begrenzt.

An den Rändern des Plangebiets ist die Stellung baulicher Anlagen festgesetzt, um durch eine Anordnung der Hauptfirstrichtung parallel zu den Planstraßen bzw. zu den Plangebietsgrenzen einen gestalterisch ruhigen und harmonischen Siedlungsrand zu definieren. Dies ist insbesondere auch deshalb erforderlich, da gerade die äußeren Bauzeilen der Fernsicht ausgesetzt sind und sie das Erscheinungsbild der Siedlung insgesamt prägen.

WA-1-Gebiet

Um den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist im WA-1-Gebiet die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei bei freistehenden Einzelhäusern begrenzt, auf maximal eine bei Doppelhäusenhälften. Diese Festsetzung ist erforderlich, um ein unkontrolliertes Nebeneinander von Eigenheimen und Geschosswohnungen zu vermeiden. Vor allem aufgrund der unterschiedlichen Formen des Wohnumfelds (Anzahl der erforderlichen Stellplätze, Hauszugänge, Abgrenzung von öffentlichen und privaten Freiflächen, etc.) ist es städtebaulich sinnvoll, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in diesem Siedlungsbereich gezielt zu steuern. Diese Festsetzung zielt darüber hinaus darauf ab, eine nur aufgelockerte Bebauung zu ermöglichen, die Erschließung deshalb für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen zu dimensionieren und die Zahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze gering zu halten.

WA-2-Gebiet

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist ein zentral gelegener Teilbereich für eine leichte Verdichtung vorgesehen. Hier können zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils bis zu acht Wohnungen errichtet werden. Allerdings soll auch die Errichtung anderer Haustypen nicht gene-

rell ausgeschlossen werden. Deshalb ist im WA-2-Gebiet auf die Festsetzung eines bestimmten Haustyps verzichtet worden. Durch die Begrenzung auf maximal acht Wohneinheiten je Gebäude wird eine für Westerkappeln untypische Dichte vermieden.

8 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 86 BauO NW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, ein Mindestmaß an städtebaulich wirksamen Gestaltungselementen für das Baugebiet „Gartenmoorweg“ vorzugeben.

Die Festsetzung von Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Pult- und Zeltdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Die festgesetzten Dachneigungsbereiche führen einerseits zu einer ruhigen und harmonischen Dachlandschaft und ermöglichen andererseits den Bauherren jeweils einen gewissen Gestaltungsspielraum.

Bei der Dacheindeckung besteht grundsätzlich Wahlfreiheit zwischen Ziegeln und Dachsteinen. Um ein gestalterisch hochwertiges, modernes Erscheinungsbild zu erzielen sind die Farben Rot, Braun, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zwingend vorgeschrieben. Glänzende - und damit unnatürlich wirkende - Oberflächen sind ausgeschlossen.

Um die Hauptdachflächen zu betonen, sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu $\frac{1}{2}$ der Trauflänge der jeweiligen Gebäudeseite zulässig. Außerdem ist aus den vorgenannten Gründen der Abstand von Dachaufbauten und -einschnitten zum Ortgang bzw. zum Walmgrad auf mindestens 1,50 m eingeschränkt. Um extreme gestalterische Gegensätze auf engem Raum zu vermeiden, die sich störend auf das Gesamtbild der Siedlung auswirken können, ist festgesetzt, dass Doppelhäuser hinsichtlich der Dachneigung und der Dachform sowie des Materials und der Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten sind.

Um einen optisch großzügigen Charakter des öffentlichen Straßenraums zu erzielen, sind Einfriedungen des Vorgartens entlang der Grundstücksgrenze zur erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante Fahrbahn zulässig. Auch an Grundstückszufahrten zu Hinterliegergrundstücken ist die Höhe der seitlichen Einfriedung (des Vorderliegergrundstücks) bis zur Verlängerung der vorderen Gebäudedefront ebenfalls auf 0,80 m über Oberkante Fahrbahn begrenzt, um Sichtbehinderungen – insbesondere bei der Ausfahrt auf die öffentliche Straße - auszuschließen. Bei Grundstücken, die mit mehr als einer Grundstücksgrenze an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, kann die Anwendung der in Satz 1 aufgeführten Festsetzung ausnahmsweise auf eine Grundstücksseite beschränkt werden.

9 Immissionsschutz

9.1 Schallimmissionen

9.1.1 Kfz-Verkehr

Als Grundlage für die Abwägung und Beurteilung der Auswirkungen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf das bestehende Verkehrsnetz ist im Juni 2012 eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden. Diese ist im Januar 2015 sowie im Zuge der schalltechnischen Beurteilung vom 23.08.2018 aktualisiert worden. Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, *„dass die zusätzlichen Verkehrsmengen keine Probleme im untergeordneten Netz verursachen. Die Prognosen haben gezeigt, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen deutlich unter den angegebenen Grenz- bzw. Anhaltswerten für unzumutbare Verkehrsbelastungen liegen werden.“* Das gilt auch für die zu erwartenden Schallimmissionen. Die zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass *„innerhalb des B-Plan-Gebietes die Orientierungswerte der DIN 18 005 (infolge Verkehrslärm) z.T. überschritten werden, so dass in Teilbereichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz (Einstufung in sog. Lärmpegelbereiche) erforderlich werden.“*

Die planbedingten Erhöhungen der Lärmbelastungen infolge Straßenverkehrslärm aus dem Bereich des neuen B-Plans liegen an Objekten im umliegenden Netz bei maximal 2,1 dB(A). Damit wird die Wahrnehmbarkeitsschwelle (2 dB(A)) marginal überschritten. In keinem Fall wird aber die Grenze der Gesundheitsgefährdung 70/60 dB(A) (Tag/Nacht) auch nur annähernd erreicht.“

Unzulässige bzw. unzumutbare Schallimmissionen sind somit nicht zu erwarten.

9.1.2 Tecklenburger Nordbahn

Südlich des Plangebiets verläuft die Trasse der „Tecklenburger Nordbahn“, die bislang noch in geringem Umfang für den Güterverkehr genutzt wurde. Eine zukünftige Reaktivierung für den Schienenpersonennahverkehr ist vorgesehen.

Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung nachzuweisen, dass dadurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden. Zu diesem Zweck ist ein entsprechendes schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (siehe Anlage).

Nach den Berechnungen des schalltechnischen Gutachtens werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – insbesondere im Nahbereich der Bahntrasse - überschritten. Deshalb sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen bieten sich aufgrund der speziellen örtlichen Verhältnisse und der relativ geringen Überschreitung der Orientierungswerte nicht an. Da parallel zur Bahntrasse der „Gartenmoorweg“ verläuft, stehen keine Flächen für die Errichtung eines Lärmschutzwalles zur Verfügung. Die Errichtung einer Lärmschutzwand kommt sowohl aus Kostengründen als auch im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild nicht in Frage.

Deshalb sind für Teile des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Aufgrund der Überschreitungen während des Nachtzeitraums (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ergibt sich für alle Teilbereiche das Erfordernis, bei Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmte Lüfter einzubauen. Im Teilbereich 3 besteht abweichend eine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster (Nordwestseite).

Auch Außenwohnbereiche, z.B. Terrassen, im Nahbereich der Bahnstrecke müssen durch entsprechende schallabschirmende Maßnahmen geschützt werden.

Diese Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen und können ohne nennenswerte zusätzliche Kosten sowie ohne wesentliche Einschränkungen der Wohnqualität realisiert werden. Ein ausreichender Schallschutz ist damit auch im Falle einer zukünftigen Reaktivierung der Bahnstrecke gewährleistet.

9.1.3 Tierlärm in der Landwirtschaft

Nordöstlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich an der „Sandstraße“ eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung. Die von dieser Hofstelle ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung berechnet und bewertet worden. Hierzu ist anzumerken, dass gemäß Nr. 1 lit. c) TA-Lärm nicht genehmigungsbedürftige landwirtschaftliche Anlagen explizit vom Anwendungsbereich der TA-Lärm ausgenommen sind. Dennoch können ihre Regelungen nach der Rechtsprechung als Erkenntnisquelle zur Konkretisierung des Begriffs der schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche herangezogen werden, soweit nicht andere geeignetere Erkenntnisquellen zur Verfügung stehen. Da solche derzeit nicht ersichtlich sind, wurden für die Lärmemissionen des östlich ans Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs die TA-Lärm herangezogen. Mangels unmittelbarer Anwendbarkeit ist die Verbindlichkeit insofern jedoch herabgesetzt.

In der Zusammenfassung des Gutachtens heißt es: *„Obgleich landwirtschaftliche Anlagen vom Anwendungsbereich der TA Lärm grundsätzlich ausgenommen sind, erfolgte die Beurteilung der Geräuschimmissionen in Anlehnung an die TA Lärm, deren Immissionsrichtwerte identisch mit den schalltechnischen Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 sind.“*

Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass die gemäß Nr. 6.1 der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) in weiten Teilen des Plangebiets eingehalten oder unterschritten werden.

Im Nordosten des Plangebietes werden die vorgenannten Werte bei freier Schallausbreitung und Abständen zur Hofstelle von < 30 m (tags) bzw. < 60 m (nachts) jedoch teilweise auch überschritten (siehe Kapitel 6.1 und Lärmkarten in Kap. 8.2, Variante 1). Unter Berücksichtigung eines entlang der Hofstelle Brüning verlaufenden Erdwalles (Höhe 2 m, Länge ca. 35 m) ergibt sich eine Verlagerung der Isophonen in östliche Richtung (vgl. Kapitel 8.3, Variante 2).“

Die Gemeinde Westerkappeln verzichtet jedoch aufgrund des Flächenbedarfs sowie des relativ geringen Effekts bzw. einer ungünstigen Kosten-Nutzen-Relation auf eine Festsetzung dieser Verwaltung.

Weiter heißt es im Gutachten zum Tierlärm: *„Überschreitungen der für kurzzeitige Geräuschspitzen geltenden Immissionswerte sind im Nordosten und Osten des Plangebietes insbesondere bei nächtlichen Lautäußerungen der Rinder bzw. Mutterkühe und Kälber zu erwarten, wobei es sich bei diesen nächtlichen Spitzenpegeln um sog. seltene Ereignisse im Sinne von Nr. 7.2 der TA Lärm handelt. Der bei diesen seltenen Ereignissen einzuhaltende Immissionswert für kurzzeitige Geräuschspitzen von nachts 65 dB(A) (Richtwert für seltene Ereignisse von 55 dB(A) zzgl. 10dB(A)) wird lediglich im äußersten Nordosten und Osten des Plangebietes überschritten (Kapitel 8.2.3 und Kapitel 8.3.3).“*

Der in allgemeinen Wohngebieten für kurzzeitige Geräuschspitzen geltende Immissionswert von tagsüber 85 dB(A) wird bereits in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle eingehalten.“

Die nächtlichen Lautäußerungen der Rinder werden vom Gutachter als seltene Ereignisse eingestuft. Dazu ist erläuternd anzumerken, dass in der Mutterkuhhaltung Lautäußerungen hauptsächlich im Zusammenhang mit der Fortpflanzung auftreten. Die Erhöhung der Laut Häufigkeit im Sexualverhalten betrifft maximal einen Tag pro Kuh und Jahr. Intensive Lautäußerungen entstehen, wenn die Kälber abgesetzt werden, und es dauert mehrere Tage, bis diese intensive Lautgebung abgeklungen ist (zum Vorstehenden Bundesumweltamt Österreich, Praxisleitfaden – Schalltechnik in der Landwirtschaft, Wien 2013). Durch Befragung des unmittelbar östlich des Planungsgebiet ansässigen Landwirts wurde bestätigt, dass seine Tierhaltung vor allem in der Absatzphase, in der die Kälber von den Mutterkühen separiert werden, während eines mehrere Tage umfassenden Teilraums intensive Lautäußerungen der Tiere zur Folge hat. Diese Ermittlungen zum Verhalten der Kühe und Kälber sprechen zwar dafür, dass es sich bei den intensiven Lautäußerungen um seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm handelt.

Da die Gemeinde Westerkappeln jedoch nicht garantieren kann, dass es sich bei den nächtlichen Lautäußerungen der Rinder um seltene Ereignisse i.S.d. TA Lärm handelt, stellt sie, um den sichersten Weg zu gehen, nicht auf die Immissionswerte für seltene Ereignisse ab. Vielmehr führt die Planung dazu, dass der Immissionswert für nächtliche Spitzenpegel ($40 \text{ dB(A)} + 20 \text{ dB(A)} = 60 \text{ dB(A)}$) – ohne eine Berücksichtigung seltener Ereignisse - in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten wird. Wo dieser Wert überschritten wird, erfolgt die Festsetzung einer Grünfläche. Die Abgrenzung der Grünfläche ist das Ergebnis einer „Verschneidung“ von durch Schall- und Geruchsimmissionen beeinträchtigten Flächen (zu Geruchsimmissionen siehe nachfolgenden Punkt 9.2).

9.2 Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Planungsraum angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

Da östlich und nördlich des Plangebiets jeweils ein landwirtschaftlicher Betrieb ansässig ist, der geruchsemitternde Tierhaltung betreibt, ist entsprechendes Geruchsgutachten erarbeitet worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass *„sich auf Basis einer TA Luft-konformen Ausbreitungsrechnung auf dem überwiegenden Teil der relevanten Beurteilungsflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 10 Prozent der Jahresstunden ergaben (entspricht einer relativen Häufigkeit von 0,10). Die gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie in Wohn- und Mischgebieten zulässige Geruchsstundenhäufigkeit von 10 Prozent der Jahresstunden wird damit in weiten Teilen des Plangebietes unterschritten.“*

Lediglich im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes - also in unmittelbarer Nähe zu der Hofstelle an der Sandstraße 4 - wird der vorgenannte Wert nicht eingehalten.“

Nähere Einzelheiten zu den Beurteilungsgrundlagen TA Luft und GIRL sind dem Gutachten zu entnehmen (siehe Anlage).

Die Gemeinde Westerkappeln ist der Empfehlung des Gutachtens gefolgt und hat auf die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets in den entsprechenden Teilbereichen verzichtet.

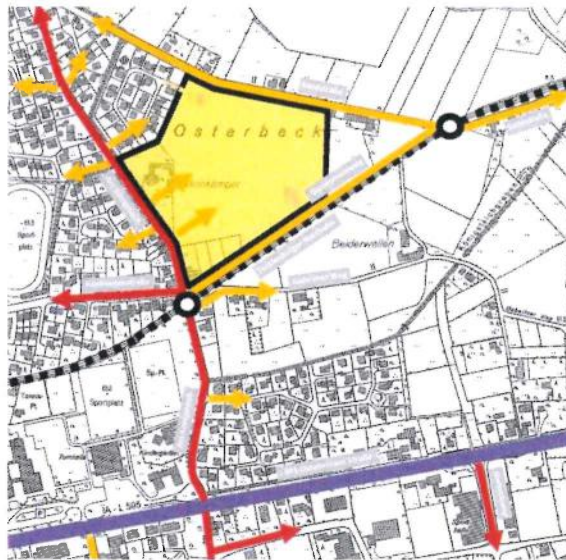
Im Geruchsgutachten wird hinsichtlich der einzuhaltenden Werte beim Übergang zum Außenbereich angenommen, dass Zwischenwerte bis max. 15 % zugelassen werden können (s. Geruchsgutachten, S. 21). Es gibt zwar vereinzelt Rechtsprechung, in der Werte von 11 oder 13 % akzeptiert wurden, doch handelt es sich hierbei um Einzelentscheidungen. Aus Rechtssicherheitsgründen hält die Gemeinde Westerkappeln daher an einem Wert von 10 % für allgemeine Wohngebiete fest. Dieser Maßstab ist auch Grundlage für die Abgrenzung der Grünfläche.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Es ist vorgesehen, das Plangebiet von der Straße „Am Königsteich“ aus zu erschließen. Die Straße „Am Königsteich“ übernimmt schon heute im innerörtlichen Verkehrsnetz von Westerkappeln die Funktion einer (Wohn-) Sammelstraße. Sie ist deshalb grundsätzlich dazu geeignet, auch den zukünftigen Mehrverkehr des Bebauungsplangebiets Nr. 86 aufzunehmen.



	Hauptverkehrsstraße
	Sammelstraßen
	Wohn- und Anliegerstraßen
	Separate Fuß- / Radwege
	Tecklenburger Nordbahn
	Bahnquerungen, vorhanden
	Bahnquerungen, geplant

Bestehendes Verkehrsnetz

Als Grundlage für die Abwägung und Beurteilung der Auswirkungen durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr auf das bestehende Verkehrsnetz ist im Juni 2012 eine entsprechende Verkehrsuntersuchung erarbeitet worden. Diese ist im Januar 2015 aktualisiert worden. Die Verkehrsuntersuchung hat gezeigt, „dass der Knotenpunkt L 595 / Am Königsteich / Gartenkamp aus verkehrlicher Sicht den kritischen Punkt bei den Planungen im Bereich zwischen Sandstraße und Am Königsteich darstellt.“

Dieser Knoten wurde auch schon im VEP als Mangel hinsichtlich der Verkehrssicherheit (ungesicherte Querungsstelle für Radfahrer und Fußgänger in Verbindung mit einem erhöhten Geschwindigkeitsniveau und starkem Verkehrsaufkommen) und des Verkehrsablaufes herausgestellt.

Die angesprochenen Probleme (erhöhte Wartezeiten, Rückstaus auf der L 595 und ungesicherte Querungsstelle für Fußgänger und Radfahrer) bestehen bereits heute und werden sich auch ohne die geplanten Baugebiete durch die zu erwartende Verkehrsmengenentwicklung erhöhen. Eine Realisierung der Baugebiete verstärkt den Handlungsbedarf nochmals zusätzlich, da mit einem Zuwachs der Ab- und Einbieger zu rechnen ist.

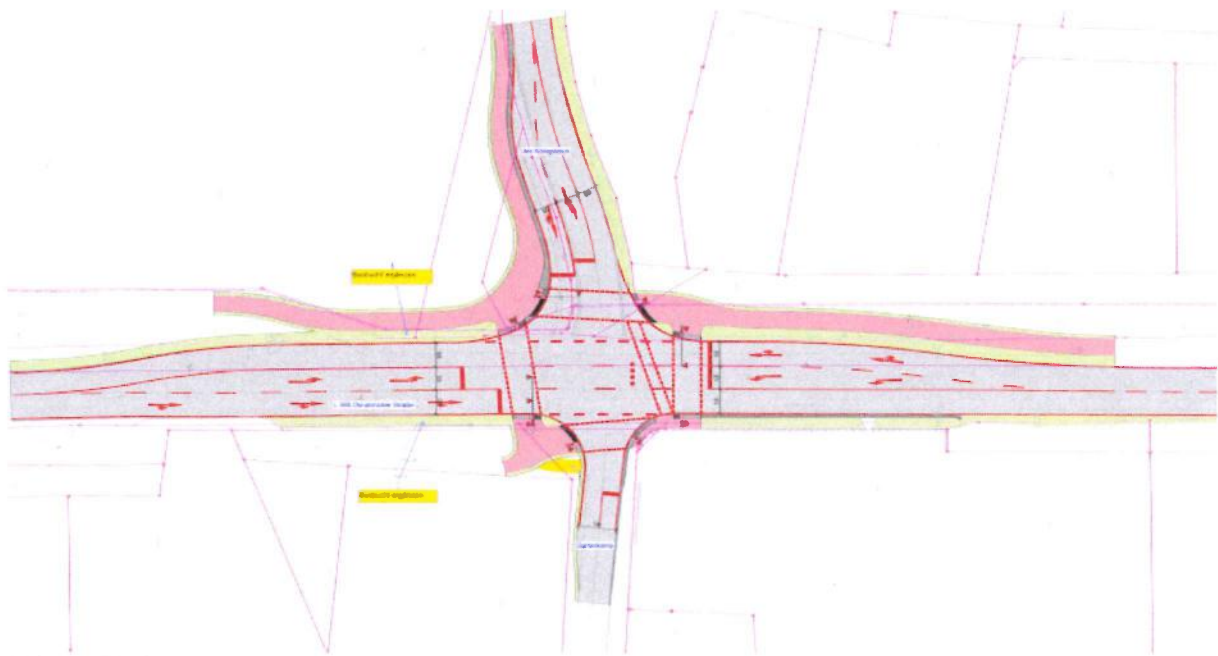
Keine Probleme verursachen die zusätzlichen Verkehrsmengen dagegen im untergeordneten Netz. Die Prognosen haben gezeigt, dass die zu erwartenden Verkehrsmengen deutlich unter den angegebenen Grenz- bzw. Anhaltswerten für unzumutbare Verkehrsbelastungen liegen werden.“

Nördlich der Kreuzung mit der „Hanfriedenstrasse“ und dem „Gartenmoorweg“ beträgt das Kfz- Aufkommen derzeit ca. 800 Kfz/24h, südlich davon bis ca. 1.900 Kfz/24h. Selbst einschließlich der zusätzlich durch das Bebauungsplangebiet „Gartenmoorweg“ (Wohnbaufläche W2') verursachten ca. 420 Kfz/24h und dem Mehrverkehr aus der Wohnbaufläche W3' 408 Kfz/24h bleibt die Gesamtbelastung immer noch deutlich unter 3.000 Kfz/24h. Nördlich der Kreuzung mit der „Hanfriedenstrasse“ und dem „Gartenmoorweg“ beträgt die Prognosebelastung 1.320 Kfz/24h (sh. überarbeiteter Erläuterungsbericht der Verkehrsuntersuchung).

Der Lkw-Anteil ist mit maximal 1 % verschwindend gering. Damit liegen die Verkehrsbelastungen deutlich unter dem im Verkehrsentwicklungsplan von 1998 definierten Grenzwert einer zumutbaren Verkehrsbelastung. Dieser liegt bei Sammelstraßen in Tempo-30-Zonen bei 6.000 Kfz/24h.

Anbindung an die L 595

Eine Entwurfsplanung für den Knotenpunkt L 595 / „Am Königsteich“ / „Gartenkamp“ liegt zwischenzeitlich vor (Straßen NRW, 2018). Danach wird hier eine Lichtsignalanlage (LSA) errichtet (siehe nachstehende Abbildung).

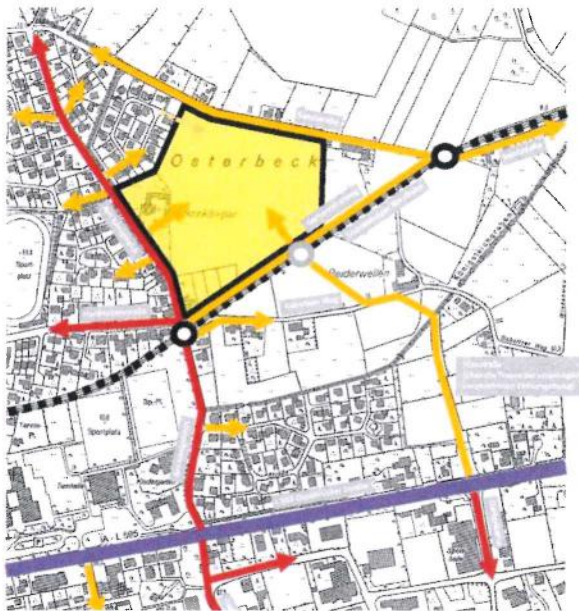
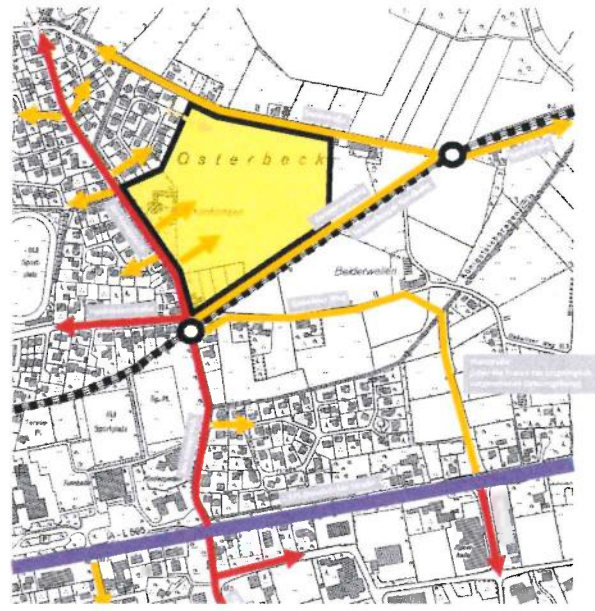


(ohne Maßstab)

Alternativen für die Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Vorentwurfs ist ergänzend hierzu geprüft worden, ob eine verkehrliche Erschließung des Gebiets auch über eine neue Planstraße von der L 595 „Osnabrücker Straße“ aus erfolgen könnte. Im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Ortsumgehung – gegenüber der östlichen Einmündung des „Gartenkamp“ – befinden sich nach wie vor einige Parzellen dieser Trasse im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln, die für eine eventuelle neue Planstraße in die Diskussion gebracht worden sind. Es sind zwei Varianten betrachtet worden.

Daraus ist ersichtlich, dass ca. 500 bis 600 m Straße neu- bzw. umgebaut werden müssten. Da nach den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes keine Bauflächen direkt an diese Straßentrasse angrenzen, wäre sie weitgehend anbaufrei, d.h. eine Finanzierung über Erschließungsbeiträge wäre nicht möglich. Somit wären ca. 700.000,- bis 800.000,- € zusätzlich der Erschließung des Bebauungsplangebiets zu 100 % zuzurechnen (siehe nachstehende Kostenschätzung).

**Variante I****Variante II**

Kostenschätzung

Variante I:

500 m Straße neu	ca. 500.000,- €
Beleuchtung	ca. 30.000,- €
Bahnübergang	ca. 200.000,- €
	ca. 730.000,- €
Baunebenkosten	ca. 110.000,- €
Gesamt	ca. 840.000,- €

Variante II:

300 m Straße neu	ca. 300.000,- €
300 m Straße (Umbau)	ca. 200.000,- €
Beleuchtung	ca. 30.000,- €
	ca. 630.000,- €
Baunebenkosten	ca. 90.000,- €
Gesamt	ca. 720.000,- €

Allein in Anbetracht der Kosten stellt dieser Lösungsansatz keine sinnvolle bzw. umsetzbare Alternative zur äußeren Verkehrserschließung des Plangebiets dar. Aus diesem Grund wurden auch die Verfügbarkeit weiterer benötigter Trassenflächen, das Erfordernis für Anpassungen in den angrenzenden Straßen sowie die Realisierbarkeit eines weiteren zusätzlichen Bahnübergangs nicht weiter betrachtet.

Vorhandene Bahnübergänge

In Bezug auf die vorhandenen Bahnübergänge besteht derzeit aus Sicht der Gemeinde Westerkappeln keine Veranlassung zu Ertüchtigungsmaßnahmen, da die übersehbare Verkehrsentwicklung i.S.d. § 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz dies absehbar nicht erfordert. Im Falle einer Reaktivierung der „Tecklenburger Nordbahn“ hat gemäß § 3 Eisenbahnkreuzungsgesetz eine Überprüfung und ggf. notwendige Qualifizierung der Bahnübergänge durch den Betreiber der Bahnstrecke zu erfolgen.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen in den angrenzenden Straßenräumen wie z.B. Markierungen, Beschilderungen, o.ä. werden nicht im Bebauungsplan geregelt. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist die Straßenverkehrsbehörde der Gemeinde Westerkappeln verantwortlich.

Auf die Bahnübergangsschau am 15.07.2014 wird verwiesen (siehe beigefügtes Ergebnisprotokoll).

Innere Erschließung

Das innere Erschließungssystem gibt die Siedlungsform des Baugebiets vor und ist in Verbindung mit zwei kleinen Quartiersplätzen in verkehrsberuhigtem Ausbau geplant. Die Führung der Planstraßen berücksichtigt die Topographie und ist so gewählt, dass der Kfz-Verkehr auf kurzen, überschaubaren Abschnitten langsam fahren kann.

Es ist vorgesehen, die Planstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg auszubauen. Die kleinen Quartiersplätze sollen sich gestalterisch von den Wohnstraßen abheben, z.B. durch eine andersartige Pflasterung. Durch die Straßenführung, die Anordnung des kleinen Platzes und durch den verkehrsberuhigten Ausbau wird gebietsfremder Durchgangsverkehr ausgeschlossen.

Innerhalb der Straßenquerschnitte von 6,50 m besteht die Möglichkeit, öffentliche (Besucher-) Parkplätze in Verbindung mit Baumpflanzungen anzulegen. Damit wird die Verkehrsberuhigung durch eine optische Einengung des Straßenraums unterstützt. Die Planstraße D ist als Stichstraße mit Wendehammer geplant, so dass störender Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Durch die Gruppierung der Gebäude um den Wendehammer und die Quartiersplätze entstehen kleine Wohnhöfe mit überschaubaren Nachbarschaften.

Der Wendehammer der Planstraße D ist mit einem Durchmesser von 18 m so festgesetzt, so dass ein zweiachsiges Müllfahrzeug ohne Rangieren wenden kann. Ein dreiachsiges Müllfahrzeug muss einmal ein kleines Stück zurücksetzen.

Zum „Gartenmoorweg“ ist eine 6,50 m breite Verkehrsfläche festgesetzt, die zunächst als Fuß- und Radweg in einer Breite von maximal 3,00 m ausgebaut werden soll. Allerdings besteht durch die festgesetzte Breite von 6,50 m die Möglichkeit, im Bedarfsfall eine weitere verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das bestehende Verkehrsnetz zu realisieren. Die Gemeinde Westerkappeln trägt durch diese Festsetzung den vorgetragenen Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Rechnung. Allerdings sind weder der „Gartenmoorweg“ noch die weiter westlich gelegenen Straßen wie z.B. „Sandstraße“ und „Wiesenweg“ aufgrund ihres derzeitigen Ausbaus in der Lage, Ziel- und Quellverkehr des Bebauungsplangebiets Nr. 86 aufzunehmen. Ein Ausbau bzw. eine entsprechende Verbreiterung dieser Straßen wäre eine unerlässliche Voraussetzung hierfür. Deshalb ist bis auf weiteres auch keine Befahrbarkeit dieser Verkehrsfläche für Kfz vorgesehen. Durch entsprechende Ausbaumaßnahmen wie z.B. das Aufstellen von Pollern, wird eine Durchfahrtmöglichkeit unterbunden.

Ruhender Verkehr

Die nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NW) erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den einzelnen Privatgrundstücken nachzuweisen. An der Planstraße C sind in Zuordnung zum Straßenraum einige öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Im Plan-

gebiet können gut 30 öffentliche Parkplätze geschaffen werden, die von Besuchern genutzt werden können.

Fußgänger und Radfahrer

Die Fuß- und Radwege vernetzen das Wohngebiet mit den angrenzenden Siedlungs- und Freiraumbereichen und tragen damit zu einer hohen Wohnqualität bei. Die separaten Fuß- / Radwege stellen – insbesondere für Schul- und Kindergartenkinder - eine sichere Alternative zur Benutzung der Erschließungsstraßen dar.

Aus dem Plangebiet heraus zu den angrenzenden Straßen bzw. zum angrenzenden Landschaftsraum sind öffentliche Fuß- und Radwege vorgesehen, die das Plangebiet mit dem vorhandenen Siedlungsbereich und mit der freien Landschaft vernetzen. Darüber hinaus dienen die Fuß- und Radwege teilweise auch als erforderliche Not- und Rettungswege wie z.B. die Anbindung an den „Gartenmoorweg“. Diese Verbindung soll so ausgebaut werden, dass hierüber - zumindest im Notfall – eine Erschließung des Plangebiets erfolgen kann. Eine dauerhafte zusätzliche Verkehrsanbindung an dieser Stelle ist aufgrund des derzeitigen Ausbauszustands des „Gartenmoorweges“ nicht vorgesehen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass zwei Anbindungen an die Straße „Am Königsteich“ für ein Baugebiet dieser Größenordnung im Normalfall ausreichend sind.

Auch auf der Trasse der vorhandenen Schmutzwasserleitung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze wird ein Fuß- und Radweg ausgewiesen, der eine Zugänglichkeit der Leitung sicherstellt und der Erreichbarkeit des Kinderspielflplatzes an der „Sandstraße“ dient.

10.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt grundsätzlich über einen neuen Anschluss an den vorhandenen Schmutzwassersammler in der „Sandstraße“. Eine kleine Anzahl von Grundstücken soll aufgrund ihrer Lage ausnahmsweise an die vorhandene Kanalisation in der Straße „Am Königsteich“ angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser soll über einen neu zu bauenden Regenwasserkanal in der Sandstraße an das vorhandene Gewässernetz angeschlossen werden. Dass dies schadlos möglich ist, wurde im Rahmen einer wasserwirtschaftlichen Vorplanung mit den entspre-

chenden hydraulischen Nachweisen aufgezeigt. Dabei soll das Gelände auf dem Baugebiet teilweise um ca. 0,50 m aufgehöhht werden.

Die Vorgaben zur Oberflächenentwässerung der überplanten Flächen wurden bereits im Zentralentwässerungsplan (ZEP) erarbeitet. Die entsprechenden hydraulischen Berechnungen sind auf der Grundlage des „Leitfadens zur Ableitung von immissionsorientierten Anforderungen an Misch- und Niederschlagswassereinleitungen unter Berücksichtigung örtlicher Verhältnisse“ vom Bund der Ingenieure für Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Kulturbau (BWK) e.V. erfolgt.

Diese Grundlagen haben auch bei der im Jahr 2008 erfolgten Optimierung und Anpassung des Regenrückhaltebeckens „Osterbeck“ Berücksichtigung gefunden, so dass dieses Regenrückhaltebecken auch die aus dem Bebauungsplan Nr. 86 anfallenden Niederschlagsmengen problemlos aufnehmen kann.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch ein privates Entsorgungsunternehmen im Auftrag der Gemeinde.

Vorbeugender Brandschutz

Die abhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet wird durch entsprechende Entnahmestellen aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt. Eine unabhängige Löschwasserentnahmestelle steht im Umfeld des Plangebiets nicht zu Verfügung. Die einzelnen Maßnahmen werden rechtzeitig vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer der Hauptamtlichen Brandschau des Kreises Steinfurt und der Ortsfeuerwehr Westerkappeln festgelegt.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

11.1 Grünordnung

Ein zentrales Element der Grünordnung ist der Erhalt der vorhandenen Baumreihen an den Plangebietsrändern, die durch einen umlaufenden öffentlichen Grünstreifen mit Pflanzbindung ergänzt werden. Diese Eingrünung dient der optischen Abschirmung gegenüber der freien Landschaft sowie der ökologischen Vernetzung.

Da sich die vorhandenen Baumreihen an der östlichen Plangebietsgrenze und an der „Sandstraße“ innerhalb des Geltungsbereichs befinden, sind die hier vorgesehenen öffentlichen Grünstreifen zusätzlich als „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die vorhandene Wallhecke im Osten als „Fläche für Wald“. Diese Grünstreifen dienen dem Schutz der Baumreihen sowie als Abstandsfläche zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der vorhandenen Hofstelle, auf der (derzeit noch) im Nebenerwerb Tierhaltung betrieben wird. Die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets dient als „Grünpuffer“ und als Abstandsfläche zu dem Wohnquartier an der „Königsberger Straße“.

11.2 Umweltprüfung / Umweltbericht

Als Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (siehe Anlage). Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, „dass durch die getroffenen Ablösevereinbarungen mit der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt und der Schöllerhofstiftung sowie durch die Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen das bestehende ökologische Defizit vollumfänglich nachgewiesen werden kann. Die mit Umsetzung der Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig kompensiert und insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.“

11.3 Eingriffsregelung

Durch die Planung wird ein naturschutzfachlicher Funktionsverlust ermöglicht, der mit 158.368 Wertpunkten (WP) zu beziffern ist. Zunächst einmal sind so viele Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebiets eingeplant worden, wie unter Berücksichtigung einer funktionsgerechten und flächensparenden Bebauungsstruktur möglich (72.745 WP). Bei der Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert wird deutlich, dass ein Kompensationsdefizit von 85.623 WP besteht, das nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann. Hierzu sind entsprechende Ablösevereinbarungen mit der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt und der Schöllerhofstiftung getroffen worden. Die Gemeinde Westerkappeln bewertet die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes gleichrangig der Schaffung von Wohnbauflächen zur Eigenentwicklung der Gemeinde und weist entsprechende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets nach. Nachfolgend eine kurze Erläuterung zur Lage der Flächen und der vorgesehenen Maßnahmen:

Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt

Ein Teil der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird über Flächen der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt zur Verfügung gestellt. Diese Kompensationsflächen umfassen das Flurstück 24, Flur 76, Gemarkung Westerkappeln sowie das Flurstück 98, Flur 11 und Flurstück 10, Flur 12 in der Gemarkung Hörstel-Gravenhorst. Auf diesen Flächen sind nachfolgend benannte Maßnahmen vorgesehen:

- Dauerhafte extensive Bewirtschaftung von Grünland (Westerkappeln),
- Neuanlage einer Blänke (Westerkappeln),
- Neuanlage eines Kleingewässers (Westerkappeln),
- Naturierung eines an die Grünlandfläche angrenzenden Fließgewässers (Westerkappeln),
- Umbau von Nadelwaldbeständen in Laubwaldflächen (Hörstel-Gravenhorst),
- Nutzungsverzicht in Altbaumbeständen (Hörstel-Gravenhorst) und
- Optimierung von Waldrändern (Hörstel-Gravenhorst).

Durch die vorgenannten Maßnahmen können 27.236 Wertpunkte nachgewiesen werden. Zur Sicherung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist zwischen der Gemeinde Westerkappeln und der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt eine Ablösevereinbarung geschlossen worden.

CEF-Maßnahmen

Durch die Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen auf den Flurstücken Gemarkung Westerkappeln, Flur 91, Flurstücke 681 (tlw.) und 677 sowie Flur 102, Flurstücke 80 tlw., 82 tlw. und 84 tlw.) und Flurstück 87 kann eine ökologische Aufwertung von 32.500 WP erzielt werden.

Nach Verrechnung dieser ökologischen Aufwertung mit dem bislang noch bestehenden Kompensationsdefizit von 58.387 WP verbleibt weiterhin ein ökologisches Defizit von 25.887 Wertpunkten.

Schöllerhofstiftung

Das weiterhin verbleibende Kompensationsdefizit von 25.887 Wertpunkten wird über eine Ablösevereinbarung mit der Schöllerhofstiftung nachgewiesen. Die Kompensationsfläche umfasst das Waldgrundstück Gemarkung Westerkappeln, Flur 94, Flurstück 62 und hat eine Größe von 12,61 ha. Gemäß Pflege- und Entwicklungsplan (Dehling und Twisselmann, 2005) für den Kompensationsflächenpool Schöllerhof wird die ehemalige Nadelwaldfläche sukzessive in bodensauren Eichenmischwald umgewandelt. Zudem werden naturnahe Waldränder entwickelt.

Diese Ausgleichsflächen sind gem. § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffsflächen im Plangebiet anteilig zugeordnet. Diese Zuordnungsfestsetzung bildet die Rechtsgrundlage für Kostenerstattungen.

Die Umweltprüfung sowie die Eingriffsbilanzierung sind im Umweltbericht im Einzelnen dokumentiert. Der Umweltbericht ist der Bestandteil dieser Begründung (siehe Anlage).

11.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes ist – als Bestandteil des Umweltberichts – ein Artenschutzbeitrag worden. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass *„die Zulässigkeit des Vorhabens unter artenschutzrechtlichen Aspekten bei Umsetzung der vorgesehenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen gegeben ist.“*

Einzelheiten hierzu sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen.

11.5 Gesamtabwägung der Umweltbelange

Aus den vorgenannten Gründen – insbesondere auch aufgrund der rechnerisch 100%igen Kompensation - kommt die Gemeinde Westerkappeln in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Zum Hintergrund:

Bereits seit längerem unternimmt die Gemeinde Westerkappeln verschiedene Aktivitäten, um den Klimaschutz auch auf kommunaler Ebene Rechnung zu tragen. Seit mehr als zehn Jahren engagiert sich die Gemeinde im Agenda-Prozess zusammen mit dem Amt für Klimaschutz und Nachhaltigkeit (ehemals Agenda 21-Büro) des Kreises Steinfurt und Haus im Glück e.V. Aus dem Agenda-Prozess ist auch der „Verein zur Förderung regenerativer Energien e.V.“ in Westerkappeln entstanden.

Die Gemeinde Westerkappeln nahm 2012 bis 2015 auch am European Energy Award® teil. Dabei handelt es sich um ein auf europäischer Ebene entwickeltes Qualitätsmanagementprogramm zur Zertifizierung von Städten, Gemeinden und Kreisen. Ziel des Programms ist es, durch effizienten Umgang mit Energie und die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien in den Kommunen einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energiepolitik, zum kommunalen Umweltschutz und somit zu einer zukunftsfähigen Entwicklung unserer Gesellschaft zu leisten.

Mit Unterstützung des Kreises Steinfurt hat die Gemeinde Westerkappeln auch ein kommunales Klimakonzept erstellt, das im Jahr 2015 vom Gemeinderat beschlossen worden ist.

Zum Bebauungsplangebiet Nr. 86 „Gartenmoorweg:

Bereits mit der Grundsatzentscheidung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche nordöstlich des Zentrums greift die Gemeinde Westerkappeln hier das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ auf, da die öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen im Ortskern sowie viele der innerörtlichen Arbeitsplätze von hier aus gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen sind. Auch die Kindertagesstätte an der Straße „Am Königsteich“ ist auf kurzem Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Das Verkehrsaufkommen und damit der dadurch verursachte CO₂-Ausstoß können gegenüber einem nicht-integrierten Standort in der freien Landschaft verringert werden.

Die festgesetzten Eingrünungen an den Plangebietsrändern tragen zu einer ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzungen Rechnung getragen. Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, die Anlage von Ersatzretentionsräumen für außergewöhnlich große Niederschlagsmengen bei Starkregenereignissen, o.ä. lassen sich aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter

Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele innerhalb des Plangebiets bzw. in diesem Planverfahren nicht umsetzen. Im Rahmen der Abwägung wird hier dem primären Planungsziel, ein neues, leicht verdichtetes Wohngebiet zu schaffen, der Vorrang eingeräumt.

13 Abschließende Erläuterungen

13.1 Kinderspielplatzfläche

Im Nordwesten des Plangebiets ist – unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Spielplatz im Baugebiet an der „Königsberger Straße“ – eine Kinderspielplatzfläche ausgewiesen. Damit besteht die Möglichkeit, einen größeren zusammenhängenden Spielplatz zu schaffen, der sowohl hinsichtlich der Spielangebote für die Kinder als auch in Bezug auf die Aufenthaltsqualität für die Eltern optimiert werden kann. Weitere Spielmöglichkeiten für Kinder befinden sich darüber hinaus im unmittelbaren Wohnumfeld innerhalb der verkehrsberuhigt ausgebauten Erschließungsstraßen („Spielstraßen“ = Schrittgeschwindigkeit) sowie in den angrenzenden Freiraumbereichen.

13.2 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Westerkappeln sind weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä. bekannt.

13.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Gemeinde Westerkappeln oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – Münster, unverzüglich gemeldet werden.

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

13.4 Bodenordnung und Realisierung

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Westerkappeln, so dass die Realisierbarkeit des Bebauungsplanes gegeben ist. Es ist vorgesehen, das Baugebiet in zwei Bauabschnitten zu realisieren.

14 Städtebauliche Zahlen und Werte

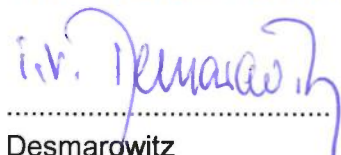
1.	Größe des Plangebiets		70.098 m ²
2.	<u>Flächen für Wald (Wallhecke)</u>		<u>750 m²</u>
3.	Bruttobauland	100 %	69.348 m ²
4.	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	13 %	9.188 m ²
	davon:		
4.1	Wohnstraßen		7.921 m ²
4.2	Öffentliche Parkplätze		270 m ²
4.3	Fuß- und Radwege		997 m ²
5.	Öffentliche Grünfläche	17 %	11.746 m ²
	davon:		
5.1	Flächen zum Anpflanzen ...		1.662 m ²
5.2	Flächen zum Erhalt ...		595 m ²
5.3	Kinderspielplatz		419 m ²
5.4	Grünanlage		554 m ²
5.5	Grünflächen „Parkanlage“		8.516 m ²
6.	Nettobauland (WA-Gebiet)	70 %	48.414 m ²

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Gartenmoorweg“ einschließlich Begründung wurde im Auftrag und Einvernehmen mit der Gemeinde Westerkappeln ausgearbeitet:

Wallenhorst, 2019-02-06

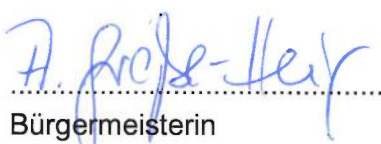
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



 Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 „Gartenmoorweg“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung hat gemäß § 9 (8) BauGB dem Satzungsbeschluss vom 06.02.2019 zugrunde gelegen.

Westerkappeln, ~~11.02.19~~...



 Bürgermeisterin