



Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“



© OpenStreetMap-Mitwirkende

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

URSCHRIFT

Projektnummer: 220359
Datum: 18.12.2025

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass / Allgemeines	3
2	Verfahren / Gesamtabwägung	3
3	Geltungsbereich / Bestand	6
4	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	7
4.1	Regionalplanung	7
4.2	Hochwasserschutz	8
4.3	Flächennutzungsplan (F-Plan).....	9
4.4	Bebauungsplan (B-Plan)	10
5	Immissionsschutz	10
5.1	Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen	10
5.2	Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen	11
5.3	Vorbelastung durch landwirtschaftliche Geruchsmissionen.....	11
6	Städtebauliches Planungsziel	12
7	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	13
7.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	14
7.4	Flächen für den Gemeinbedarf.....	15
7.5	Verkehrsflächen / Erschließung.....	15
7.6	Flächen für Versorgungsanlagen.....	16
7.7	Flächen für Wald und öffentliche Grünflächen	16
7.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
7.9	Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Stellplätze	17
7.10	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	17
7.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
8	Städtebauliche Daten.....	18
9	Begründung der örtlichen Bauvorschrift.....	18
10	Erschließung	19
10.1	Verkehrliche Erschließung.....	19

10.2 Technische Erschließung	19
11 Berücksichtigung der umgebenden und vorhandenen Bebauung / Nutzung	21
11.1 Verkehr	21
12 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz	22
13 Klimaschutz / Klimawandel.....	23
14 Abschließende Erläuterungen.....	24
14.1 Landschaftsschutzgebiet	24
14.2 Altlasten	24
14.3 Kampfmittel	24
14.4 Bau-/Bodendenkmale	24
14.5 Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung	25
15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	25

ANLAGEN

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB inkl. Artenschutzprüfung, IPW Sep. 2025
 - Brutvogel-Erfassung, IPW Mai 2022
 - Fledermauskundliche Untersuchungen, Echolot GbR Mrz. 2022
- Schalltechnische Beurteilung, IPW Feb. 2024
- Verkehrsuntersuchung zu den B-Plänen Nr. 94 und 36 in Handarpe/Hollenbergs Hügel, IPW Dez. 2023
- Geotechnischer Bericht, Wessling GmbH Mai 2022
- Geruchstechnische Untersuchung, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH Sep 2023

HINWEIS

- Sofern die vorstehenden Anlagen / Gutachten der vorliegenden Ausfertigung der Begründung nicht beigelegt sind, können diese im Fachdienst Stadtentwicklung und Infrastruktur der Gemeindeverwaltung Westerkappeln, Große Straße 13, 49492 Westerkappeln während der Öffnungszeiten eingesehen oder dort angefordert werden.

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Monika Dralle

Wallenhorst, 18.12.2025

Proj.-Nr.: 220359

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

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass / Allgemeines

Planungsanlass ist die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ der Bauerschaft Handarpe. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches / der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Westerkappeln/Handarpe) sind keine Baulücken vorhanden bzw. stehen ggf. potenzielle Bauflächen (Brachflächen) dem freien Markt nicht zur Verfügung. Auch sind keine Gebäudeleerstände einer Vermarktung zugänglich. In der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ ist damit in absehbarer Zeit keine Innenentwicklung mehr möglich. Für die Bedarfsdeckung der Wohnraumnachfrage unter Beachtung des Planungsgrundsatzes gemäß § 1 (5) BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, stehen daher keine entsprechenden Flächenpotentiale innerhalb der bebauten Ortslage zur Verfügung. Jedoch verfügt die Gemeinde Westerkappeln über Flächen, die im Osten unmittelbar an die bebaute Ortslage der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ anschließen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Damit sind die Voraussetzungen für eine Ergänzung des dörflich geprägten Wohnens für die Eigenentwicklung der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ entsprechend der Nachfrage gegeben. Zur Verwirklichung der vorgenannten Ziele und für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Westerkappeln ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

2 Verfahren / Gesamtabwägung

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“ beschlossen. Für die Bebauungsplanaufstellung ist ein zweistufiges Regelverfahren nach den Vorschriften der §§ 3 (1+2) und 4 (1+2) BauGB durchzuführen. In einem ersten Verfahrensschritt wurde demgemäß in der Zeit vom 20.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit wurden vier Stellungnahmen zur Planung und den daraus möglicherweise resultierenden Konflikten / Problemen abgegeben. Im Wesentlichen wurden folgende Themenbereich benannt bzw. kritisch beurteilt:

- Positionierung der geplanten Mehrfamilienhäuser
- Verkehrsbelastung / Lärmbelästigung
- Kartielergebnisse unvollständig
- Fledermausschutz fraglich
- Interessenkonflikt -> Bearbeitung B-Plan u. Naturschutz d. gleiches Büro
- Bauausführung / Oberflächenentwässerung
- Wertminderung / Schäden Bestandsgebäude

Die Gemeinde Westerkappeln hat sich mit den vorgenannten Aspekten eingehend auseinandergesetzt. Um insbesondere auch die verkehrstechnischen Fragestellungen sowie die Lärmauswirkungen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen lösen zu können, wurde in Ergänzung zu den bereits vorliegenden Fachgutachten eine Verkehrsuntersuchung und eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. In der Verkehrsuntersuchung wurde der durch die Erweiterung der Wohnsiedlung zu erwartende Mehrverkehr prognostiziert und das zukünftige Verkehrsaufkommen bewertet. Anhand der vorliegenden Daten wurde in der schalltechnischen Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm ermittelt (IPW, s.

Anlagen). Die Gemeinde Westerkappeln hat die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken im Einzelnen überprüft und kommt unter Berücksichtigung aller Gesichtspunkte zu dem Ergebnis, dass in Bezug auf die angesprochenen Belange, auch auf die Wohnstandorte der Einwender keine unzumutbaren oder unzulässigen Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnsiedlungserweiterung zu erwarten sind. Die im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt:

- Überplanung LSG kann zugestimmt werden
- Überarbeitung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Biotoptypenbewertung
- Wald erhalten und Saumstreifen entwickeln
- Ergänzung Pflanzlisten
- Ergänzung artenschutzrechtliche Vorgaben und Prüfung zusätzlicher Arten
- Berücksichtigung Ergebnis Geotechnischer Bericht
- Anfertigung geruchstechnische Untersuchung
- Verlust landwirtschaftliche Flächen
- Flächengrößen prüfen
- Erhöhung ökologische Wertigkeit (Anrechnung Dachbegrünung) um externe Ausgleichsfläche zu minimieren / möglichst keine landwirtschaftlichen Flächen für Kompensation
- Hinweis Bodendenkmäler
- Wald erhalten = kein Ersatz erforderlich
- Bergbauliche Verhältnisse berücksichtigen
- keine Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall
- Versorgungsfläche „Elektrizität“ ergänzen
- Telekommunikationsgesetz beachten

Nach Auswertung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist der Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer von mindestens dreißig Tagen im Internet zu veröffentlichen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen. Im Zeitraum vom 21.05.2024 bis einschließlich 05.07.2024 bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der Veröffentlichung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden -soweit möglich und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll- bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt:

- Ergänzung textliche Festsetzung zum Walderhalt: Erhalt des Waldes durch zeichnerische Festsetzung der Flächen ausreichend
- Vergrößerung Abstand zw. Wald und baulichen Anlagen zum Schutz des Waldrandes und der Fledermäuse: Baugrenze wird so reduziert, dass insgesamt Abstand von 10 m eingehalten wird
- Kompensation schutzwürdiger Böden nicht ausreichend: Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, zusätzliche Bewertung der Bodeneingriffe darin nicht vorgesehen, für Entsiegelungsmaßnahmen o. Lössbodensicherung stehen keine Flächen zur Verfügung
- Berücksichtigung agrarstruktureller Belange bei Festlegung der Kompensationsmaßnahmen: Kompensation erfolgt durch Ablösung von Wertpunkten eines dinglich gesicherten Flächenpools, der Landwirtschaft werden damit keine weiteren Flächen entsorgen
- Hinweis auf mögliche neu Entdeckung von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten: Hinweis wird ergänzt
- Hinweise zur Löschwasserversorgung: Kap. Vorbeugender Brandschutz wird angepasst

Darüber hinaus hat sich zwischenzeitlich herausgestellt, dass die geplante Versorgung des Plangebietes mit Nahwärme nicht realisierbar ist. Daher ist die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen „Wärme“ obsolet und entfällt zugunsten von allgemeinem Wohngebiet.

Zudem gilt mittlerweile die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) mit näheren Regelungen zur Umsetzung der Pflichten nach §§ 42a und 48 (1a) BauO NRW 2018 bei der Neuerrichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden, von Stellplatzflächen und bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut von Gebäuden sowie zu möglichen Erfüllungsoptionen. Daher kann die textliche Festsetzung Nr. 7 „Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik“ des Entwurfs entfallen. Stattdessen wird ein Hinweis auf die vorgenannte Verordnung im B-Plan ergänzt.

Ebenfalls wird zukünftig auf die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Außenanlagen verzichtet, da bereits durch § 8 (1) BauO NRW 2018 eindeutig geregelt ist, dass Freiflächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen anzulegen sind. Damit ist insbesondere auch die Anlage von flächigen Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten und/oder Folienabdeckungen ausgeschlossen. Stattdessen wird ein Hinweis auf die nordrhein-westfälische Bauordnung ergänzt.

Um die im Rahmen der Abwägung sowie die vorgenannten zusätzlichen Änderungen und Ergänzungen der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, sieht die Gemeinde Westerkappeln eine erneute Veröffentlichung und Einholung von Stellungnahmen mit Einschränkungen gemäß § 4a (3) BauGB vor.

Mit Beginn der Veröffentlichung wurde das Urteil des OVG NRW vom 21.03.2024 (Aktenzeichen 11 D 133/20.NE) rechtskräftig. Mit dem Urteil wurden weite Teile der 1. LEP-Änderung von 2019 für unwirksam erklärt. Hierunter auch das geänderte Ziel 2-3 („Siedlungsraum und Freiraum“) und das eingefügte Ziel 2-4 („Entwicklung der Ortsteile im Freiraum“). In Folge des Urteils lebt die ursprüngliche Fassung von LEP-Ziel 2-3 aus dem Jahr 2017 wieder auf. Demnach ist die Siedlungsentwicklung in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegenden Ortsteilen auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten. Gemäß Ziel 2-4 von 2019 war eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Auf Nachfrage der Gemeinde Westerkappeln im August 2024 hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass sich durch das Urteil auch Auswirkungen auf den vorliegenden B-Plan ergeben. Das vorgesehene Wohngebiet geht hinsichtlich Flächengröße und Zahl der vorgesehenen Wohneinheiten über den Rahmen der so genannten „Eigenentwicklung“ im Sinne des nun wieder maßgeblichen LEP-Ziels 2-3 hinaus. So lange muss ein Satzungsbeschluss aufgeschoben werden.

Aufgrund des Konflikts mit Ziel 2-3 LEP NRW hat die Gemeinde Westerkappeln mit Schreiben vom 23.12.2024 bei der Landesplanungsbehörde einen Antrag auf Zielabweichung gem. § 16 (1) LPIG NRW für den B-Plan Nr. 94 gestellt und später nochmals insbesondere mit Blick auf die Begründung eines Härtefalls ergänzt. Ergänzend zu diesen Unterlagen der Gemeinde Westerkappeln hat die Bezirksregierung Münster in einem Begleitbericht insbesondere das Vorliegen eines Einzelfalls erläutert.

Mit Schreiben vom 14.07.2025 wurde vom Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen der Zielabweichungsbescheid gem. § 6 ROG i. V. m. § 16 (1) LPIG NRW übermittelt. Darin heißt es:

„Für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“ der Gemeinde Westerkappeln wird die Abweichung von dem folgenden textlichen Ziel der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. 2017 S.

122) und zuletzt geändert durch die Verordnung vom 9. April 2024 (GV. NRW. 2024 S. 209; sog. „2. Änderung des LEP“), zugelassen:

- 2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

Zur Begründung wird auf den beiliegenden Bericht (Anlage 1) verwiesen, der Gegenstand des Bescheids ist. Die Entscheidung erfolgt im Einvernehmen mit den fachlich zuständigen Ministerien. Das Benehmen mit dem für Landesplanung zuständigen Ausschuss des Landtags wurde am 2. Juli 2025 hergestellt.“

Danach kann nun das Bauleitplanverfahren fortgeführt und als nächster Schritt die geplante verkürzte Veröffentlichung und Einholung von Stellungnahmen durchgeführt werden.

Dementsprechend bestand gemäß § 4a (3) i. V. m. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB im Zeitraum vom 28.11.2025 bis einschließlich 12.12.2025 erneut die Möglichkeit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Aus der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der erneuten Veröffentlichung keine Stellungnahmen abgegeben und somit keine Anregungen und Bedenken zur Planung vorgebracht. Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden -soweit möglich und aus städtebaulicher Sicht sinnvoll- bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt:

- Zusätzliche Berechnung Kompensation des Bodens gem. Steinfurter Modell: Eingriffsbilanzierung anhand Arbeitshilfe Land NRW erfolgt, zusätzliche Bewertung danach nicht vorgesehen
- Hinweise zur Löschwasserversorgung: Kap. Vorbeugender Brandschutz wird angepasst/ergänzt

Im Übrigen wurden lediglich Hinweise vorgebracht, die insbesondere nachfolgende Erschließungs-/Ausführungsplanungen betreffen und somit keinen unmittelbaren Einfluss auf den B-Plan haben. Gegen den B-Plan Nr. 94 der Gemeinde Westerkappeln wurden somit keine Bedenken vorgebracht.

3 Geltungsbereich / Bestand

Der etwa 3,1 ha große Geltungsbereich befindet sich in der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ der Bauerschaft Handarpe im Gemeindegebiet von Westerkappeln. Er umfasst zahlreiche Flurstücke der Flur 137 und 138 in der Gemarkung Westerkappeln.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Gemeindestraße Hollenbergs Hügel. Im Norden -innerhalb des Geltungsbereiches- befindet sich das Familienzentrum St. Barbara (Kindertagesstätte). Der östliche Teil des Kita-Grundstücks stellt sich als Waldfläche dar, die sich in Richtung Nordosten -außerhalb des Plangebietes- fortsetzt. Entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze -innerhalb des Geltungsbereiches- setzt sich diese Waldfläche in einem Gehölzstreifen fort. In einer Bauzeile entlang der Gemeindestraße Hollenbergs Hügel befinden sich überwiegend bereits bebaute Wohngrundstücke. Die Freibereiche dieser Grundstücke werden gärtnerisch genutzt und weisen einen entsprechenden Gehölzbestand auf. Die Freifläche stellt sich derzeit als intensiv genutzte Ackerfläche dar.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich über die westliche verlaufende Gemeindestraße Hollenbergs Hügel.



Luftbild 2024 (Quelle: © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2025>)

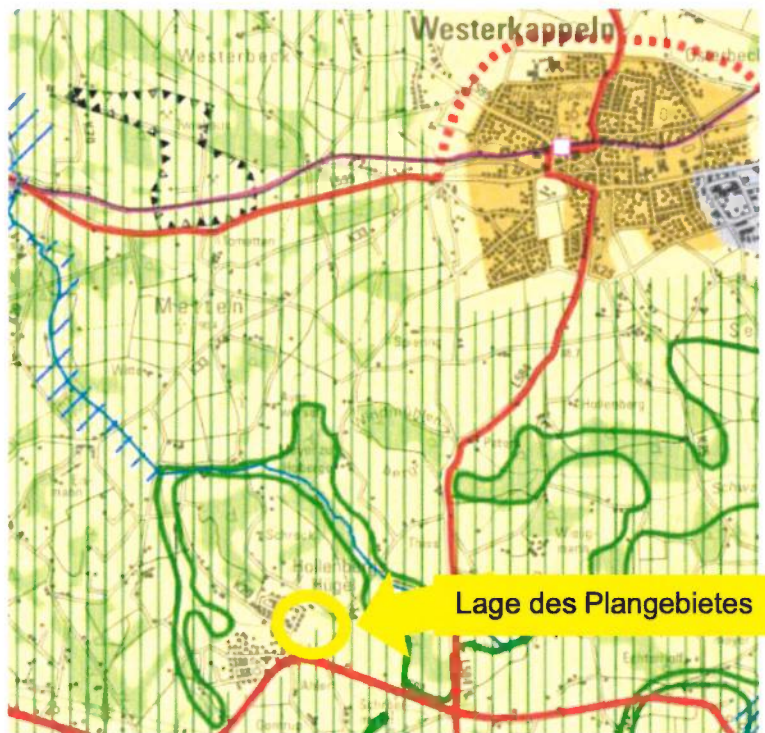
4 Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Regionalplanung

Gemäß Regionalplan Münsterland (in der aktuell gültigen Fassung) hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP). Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

In der zeichnerischen Darstellung des Regionalplans Münsterland ist die Siedlung „Hollenbergs Hügel“ und damit auch das Plangebiet vollständig mit der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ überlagert. Die bestehenden Freiräume sollen wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion und ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich erhalten werden. Eine Zerschneidung von noch vorhandenen großen zusammenhängenden Freiräumen soll verhindert werden. Die Inanspruchnahme soll sich auf das unumgängliche Maß begrenzen (s. Pkt. IV.1 296 RP). Außerhalb der Siedlung und des Plangebietes sind Bereiche mit Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt. Diese sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen (s. Pkt. IV.5 RP). Darüber hinaus sind für das

Plangebiet und die unmittelbar angrenzenden Bereiche keine weiteren Festlegungen getroffen worden.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 werden tlw. bereits baulich genutzte sowie siedlungsnaher Freiflächen überplant. Diese Bauflächenausweisung ist erforderlich, um zum einen die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Zum anderen sollen die Möglichkeiten zur bedarfsgerechten Erweiterung der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ geschaffen werden. Auf eine Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Vorbehaltsgebietes „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ kann dabei nicht gänzlich verzichtet werden. Jedoch werden die Bereiche mit Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung durch die Planung nicht berührt. Es werden vielmehr geeignete Maßnahmen festgesetzt, um die angrenzenden Freibereiche zu schützen.

4.2 Hochwasserschutz

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan „Hochwasserschutz“ (BRPH), als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712), in Kraft getreten. Der neue BRPH hat das Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. § 1 (4) BauGB verpflichtet, die im BRPH festgelegten Ziele zu beachten und die Grundsätze im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

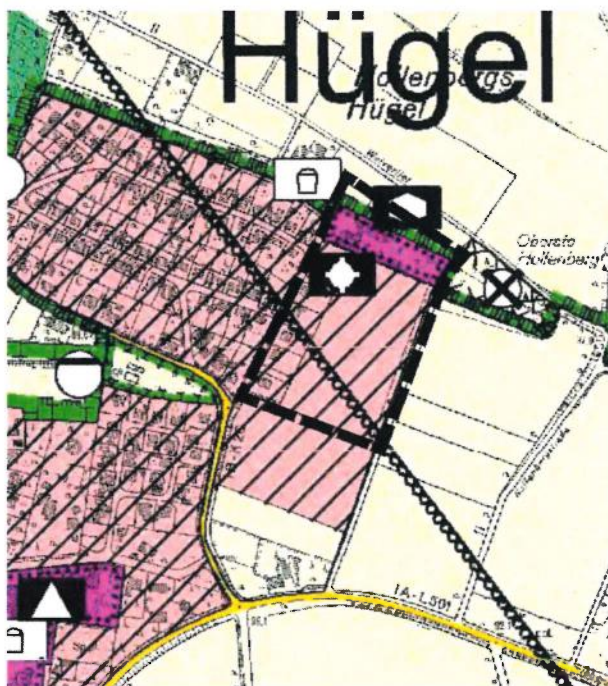
Nach Prüfung der verfügbaren Daten von Hochwasserereignissen und den räumlichen und zeitlichen Ausmaßen (z. B. Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit), nach Erkenntnissen aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen sowie nach Erkenntnissen zu Auswirkungen

des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse können insbesondere folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG) sowie eines Gebietes, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt (gem. § 3 Nr. 13 WHG).
- Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.
- Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gefahren- bzw. Risikogebietes außerhalb von Überschwemmungsgebieten (gem. § 78 b WHG).
- Der Schutz vor Meeresüberflutungen (s. Punkt III des BRPH) ist aufgrund der Lage des Plangebietes gewährleistet.
- Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Plangebietes nicht erforderlich.
- Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Plangebietes keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“ werden die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz beachtet. Beeinträchtigungen sind derzeit nicht erkennbar.

4.3 Flächennutzungsplan (F-Plan)



Ausschnitt wirksamer F-Plan der Gemeinde Westerkappeln mit Darstellung Geltungsbereich (Collage IPW)

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche und Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. In Richtung Norden grenzt unmittelbar ein Landschaftsschutzgebiet an. Damit ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes und einer Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des F-Planes. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung getragen.

4.4 Bebauungsplan (B-Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Die bebauten Grundstücke innerhalb des vorliegenden Plangebietes befinden sich innerhalb der seit 1997 rechtskräftigen **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Hollenbergs Hügel“** gem. § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 4 (2a) BauGB - MaßnG, die sich in Richtung Westen weiter fortsetzt.



Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Hollenbergs Hügel“
mit Darstellung Geltungsbereich (Collage IPW)

5 Immissionsschutz

5.1 Vorbelastung durch verkehrliche Schallimmissionen

Einschränkungen durch Straßenverkehrslärm ergeben sich bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) bei 55/45 dB(A). Auf das Plangebiet wird Verkehrslärm von der südwestlich verlaufenden Langenbrücker Straße (K 20), der westlich verlaufenden Gemeindestraße Hollenbergs Hügel sowie der südlich verlaufenden Ibbenbürener Straße (L 501) einwirken. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Planes eine schalltechnische Beurteilung zum Straßenverkehrslärm durchgeführt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im Plangebiet jeweils am Tag und in der Nacht in Teilbereichen überschritten werden. Bezüglich des Straßenverkehrslärms sind daher Festsetzungen zum passiven Lärmschutz erforderlich. Die Lage der Außenwohnbereiche wird für Teilbereiche vorgegeben. Mit den erforderlichen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz können die Überschreitungen bewältigt werden. Der Schutz der Bevölkerung vor den Lärmimmissionen kann damit gewährleistet werden.

5.2 Vorbelastung durch gewerbliche Schallimmissionen

Im Umkreis zum Plangebiet sind keine gewerblichen Nutzungen vorhanden, die einen Einfluss auf die geplante Wohnnutzung haben könnten. Es wird daher nicht von Beeinträchtigungen ausgegangen.

5.3 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Geruchsimmissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben bzw. genehmigt haben. Um für die weitere Planung abschätzen zu können, ob hierdurch innerhalb des Plangebietes erhebliche Geruchsbelästigungen und damit schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hervorgerufen werden, war eine Untersuchung der durch die Hofstellen hervorgerufenen Geruchsimmissionen nach Anhang 7 der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) durchzuführen (Geruchstechnische Untersuchung, Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau Sept. 2023).

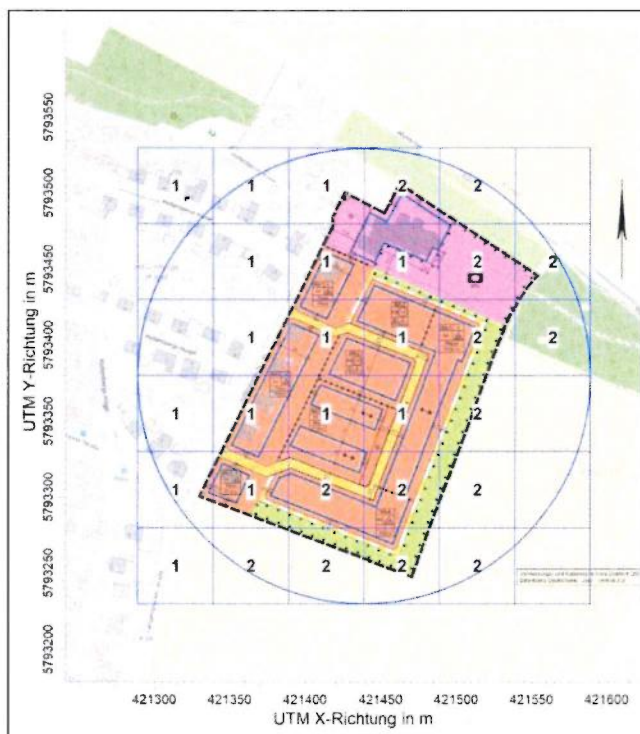


Abb. 5: Geruchsstundenhäufigkeit [%], belästigungsrelevante Kenngröße

*Ergebnis „Geruchstechnische Untersuchung“
(Wenker & Gesing 2023)*

Ergebnis

„Wie Abbildung 5 (s. unten) zu entnehmen ist, ergeben sich unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.2 dargelegten Tierzahlen und sonstigen Emissionsdaten innerhalb des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von 1 - 2 % (relative Häufigkeiten 0,01 - 0,02, belästigungsrelevante Kenngröße), die den u. a. für Wohngebiete geltenden Immissionswert von 10 % (0,10) somit sicher einhalten.

Das Heranziehen des vorgenannten Immissionswertes ist auch für die Gemeinbedarfsfläche (hier: Kita) im Norden des Plangebietes sachgerecht.

Aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionswertes sind durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung keine unzumutbaren Einschränkungen der Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstellen zu erwarten.“

Nach den Ergebnissen der „Geruchstechnischen Untersuchung“ ist die geplante Entwicklung neuer Wohnbaugrundstücke in der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ ohne Beeinträchtigungen für die bestehenden Tierhaltungsbetriebe und die zukünftigen Bewohner des Plangebietes möglich.

6 Städtebauliches Planungsziel

Städtebauliches Planungsziel der Gemeinde Westerkappeln ist die maßvolle Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches „Hollenbergs Hügel“. Innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches/der planungsrechtlich ausgewiesenen Baugebiete (in Handarpe „Hollenbergs Hügel“) stehen dem freien Markt keine Bauflächen mehr zur Verfügung. Jedoch verfügt die Gemeinde Westerkappeln über Flächen, die im Osten unmittelbar an den bebauten Siedlungsbereich anschließen. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln sind diese Flächen bereits als Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches entsprechend der Nachfrage zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine flächensparende Bebauungskonzeption zu erreichen, wurden im Vorfeld alternative Bebauungs- und Erschließungsvorschläge erarbeitet. Im Rahmen politischer Entscheidungsprozesse wurde der Vorschlag gewählt, mit dem sich die städtebaulichen Planungsziele am besten umsetzen lassen. Zum einen die Schaffung von Wohnbauland für Einzelhäuser sowie auch für günstigen und ökologischen Wohnraum. Daher wurde die Aufteilung so gewählt, dass die etwas verdichteten Wohnformen im direkten Anschluss an die Bestandsbebauung erfolgen und im Übergang zur freien Landschaft / zum Wald die lockere Einzelhausbebauung mit ökologischen Vorgaben.

Die Haupteerschließung des neuen Baugebietes erfolgt von Westen über zwei Zufahrten von der Gemeindestraße Hollenbergs Hügel aus. Die Planstraße wird als Ringerschließung in einer Ausbaubreite von 6,5 m durch das Wohngebiet geführt. Durch die Lage und Parzellierung des Plangebietes ist nicht von gebietsfremdem Durchgangsverkehr auszugehen. Im Norden im Übergang zur bestehenden Kita sind Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Daran schließen sich in Richtung Süden Reihenhaushausgrundstücke und in den Randbereichen Einfamilienhausgrundstücke an. Die geplanten Grundstücke werden Größen von rund 200 m² (Grundstück Reihenhauseinheit) bis 1.000 m² (Mehrfamilienhausgrundstück) erreichen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Für die Reiheneinheiten werden entsprechende Stellplatzflächen ausgewiesen. In Richtung Norden, Osten und Süden werden die vorhandenen Gehölzbestände in die Planung integriert.



Bebauungs- und Erschließungsvorschlag zum B-Plan Nr. 94 (Apr. 2022)

Mit dem aufgezeigten Bebauungs- und Erschließungsvorschlag können die städtebaulichen Planungsziele der Gemeinde Westerkappeln sowie der konkreten Nachfragesituation entsprechend verankert/festgesetzt werden.

7 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen sowie der Entwicklungsabsichten für die Freifläche werden für das Plangebiet allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Bei den bereits bebauten Grundstücken handelt es sich um familiengerechten Wohnraum. Um diese Entwicklung fortzuführen, sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es soll zudem sichergestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich in dem dafür vorgesehenen Bereich großvolumigere Mehrfamilienhäuser entstehen können. Daher sind im WA 2 pro Einzelhaus bis zu 5 Wohnungen zulässig; in den übrigen Bereichen jedoch pro Einzelhaus max. 2 Wohnungen und je Einheit der Hausgruppe max. 1 Wohnung.

Dadurch wird dennoch gewährleistet, dass z. B. Familienangehörige oder auch Pflegepersonal in unmittelbarer Nähe verbleiben/wohnen können.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauNVO Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen (OK) getroffen.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 4) wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Wird eine Überschreitung der GRZ von 30 % bzw. 50 % durch Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO berücksichtigt, können die allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4 zu 52 % bzw. 60 % überbaut werden. Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit und der geplanten Entwicklung von Reihenhäusern im WA 3 wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,6 ohne Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt. Damit wird insgesamt ein ausreichendes Maß für die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke und genügend Flexibilität für die Errichtung der erforderlichen Erschließungsflächen und Stellplätze, die auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen sind, gewährleistet. Dennoch wird das städtebauliche Ziel, die offene Bebauungsstruktur der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ fortzusetzen und einen verträglichen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen, berücksichtigt.

Damit sich das neue Wohnquartier auch mit Blick auf die Höhenentwicklung harmonisch in die Umgebung aus einerseits vorhandener Wohnbebauung im Westen und Kita im Norden sowie andererseits der freien Landschaft in Richtung Osten und Süden einfügt, ist in den allgemeinen Wohngebieten ausschließlich eine mögliche, aber nicht zwingende, zweigeschossige Bebauung verbunden mit einer max. Gebäudeoberkante von 10 m (OK) über Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens zulässig. Damit werden die neu entstehenden Gebäude insgesamt nicht zu stark voneinander abweichen.

Höhenlage baulicher Anlagen

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem bewegten Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, ist die Höhenlage baulicher Anlagen festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF). Die zulässige Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OK EGF) darf dabei maximal 0,50 m über der Fahrbahnoberfläche liegen. Maßgeblich ist die Mitte der Straße rechtwinklig zur Mitte des Gebäudes. Da die Gemeinde Westerkappeln das neue Baugebiet selbst erschließen und vermarkten wird, ist die Höhenlage damit ausreichend definiert.

7.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) wird entsprechend der bereits bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes eine offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Es sind damit nur Gebäude mit einer begrenzten Länge (< 50 m) und mit Abstand

zur Grundstücksgrenze zulässig. Zudem sind in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 4 ausschließlich Einzelhäuser und im WA 3 Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Es werden relativ großzügige Baufenster für die Entwicklungsabsichten in den einzelnen Bereichen festgesetzt. Damit wird eine städtebaulich vertretbare flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen hinsichtlich der Lage und Dimension der Bebauung gewährleistet.

In den Abstandsflächen sind Nebenanlagen / bauliche Anlagen ausgeschlossen. Lediglich im rückwärtigen Grundstücksbereich können ausnahmsweise Gartenhäuser und Geräteschuppen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Damit wird ein Mindestmaß an gärtnerisch zu nutzender Grundstücksfläche sichergestellt.

Bei der Bebauung des neuen Wohngebiets soll u. a. auch das Thema „Nachhaltigkeit und Energie auf städtebaulicher Ebene“ Berücksichtigung finden. Um vor diesem Hintergrund eine grundsätzliche Eignung der Gebäude für Photovoltaikanlagen zu gewährleisten, ist in Teilbereichen des Plangebietes die Hauptfächstrichtung der einzelnen Hauptgebäude vorgegeben.

7.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Familienzentrum St. Barbara der Siedlung „Hollenbergs Hügel“. Für die dafür bereits beanspruchten Grundstücksflächen werden entsprechend des Nutzungszwecks im B-Plan Flächen für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Damit wird der Standort für den öffentlichen Bedarf weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Für Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB müssen nicht zwingend weitere Festsetzungen getroffen werden. Es ist ausreichend die exakte Zweckbestimmung (z. B. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen), wie im Bebauungsplan erfolgt, zu definieren (vgl. Kommentar zum BauGB, Battis/Krautzberger/Löhr, 2014). Gemäß Kommentar zum BauGB (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger) *„genügt die Festsetzung nach Nr. 5 den Mindestanforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes für die Art der baulichen Nutzung iSd § 30 (1)“*.

Bei den Gemeinbedarfseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches handelt es sich um Sonderbauten (Familienzentrum/Kindertagesstätte), die sich von anderen Bauwerken abheben können, um der besonderen Nutzung gerecht zu werden und diese zu betonen.

7.5 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt von der westlich verlaufenden Gemeindestraße Hollenbergs Hügel aus über zwei vorhandene Zufahrten. Ein Ausbau der bestehenden Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches erfolgt eine Neuparzellierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken. Ausgehend von den zwei vorhandenen Zufahrten wird eine neue Planstraße in einer Ausbaubreite von 6,50 m als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es ist eine Ringschließung vorgesehen.

7.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird es erforderlich, neben der bereits vorhandenen Transformatorenstation im Norden des Plangebietes, eine weitere Transformatorenstation im südlichen Teil des Plangebietes zu errichten. Zur planungsrechtlichen Sicherung der dafür vorhandenen bzw. erforderlichen Grundstücke sind im Bebauungsplan zwei Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ festgesetzt.

7.7 Flächen für Wald und öffentliche Grünflächen



Abgrenzung Waldflächen
(Regionalforstamt Münsterland Mrz. 2023)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen, die in ihrem Bestand erhalten werden sollen. Daher werden diese Flächen im Bebauungsplan vollständig als Wald festgesetzt. Ausgehend von der Planstraße zur Erschließung der Wohngebiete wird zudem eine 3 m breite öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Unterhaltungsstreifen“ im Übergang von den Wohnbaugrundstücken zum Wald im Norden, Osten und Süden festgesetzt. Die Fläche ist mit Regiosaatgut als dauerhafter „Blühstreifen“ anzulegen und dient damit gleichzeitig als Saumstreifen zum Wald. Damit sind die Waldflächen jederzeit zugänglich und eine Unterhaltung planungsrechtlich gesichert.

Die Gemeinde Westerkappeln hält den gewählten Abstand zwischen dem neuen Wohngebiet und dem bestehenden Wald im vorliegend B-Plan für ausreichend, da die Bestandsnutzungen ebenfalls bereits in einem ähnlichen Abstand zum Wald vorhanden sind. Die Waldflächen unterliegen damit bereits einer entsprechenden Vorprägung.

7.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gestaltung von Erschließungsflächen

Um die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens möglichst gering zu halten, sind die für die einzelnen Grundstücke erforderlichen Erschließungsflächen (Zufahrten, Plätze und Wege) auf das notwendige Maß zu beschränken und in wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine) herzustellen.

Niederschlagswasser von Dachflächen

Gemäß Geotechnischem Bericht (Wessling GmbH, s. Anlage) ist aufgrund der vorgefundenen Bodenverhältnisse im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Regenwasser ist eine umweltschonende und sinnvolle Alternative für viele Bereiche, in denen man sonst Trinkwasser verwenden würde. Um die kostbare Ressource Wasser zu schonen, ist daher das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln.

7.9 Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Stellplätze

Zur Erschließung der einzelnen Einheiten der geplanten Hausgruppen/Reihenhäuser sind im Bebauungsplan mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Leitungsträger festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass diese jederzeit erreichbar sind.

Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind im WA 3 -nur Hausgruppen/Reihenhäuser zulässig- Flächen für Stellplätze entlang der Planstraße festgesetzt. Damit wird planungsrechtlich sichergestellt, dass für diesen Bereich ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

7.10 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Um die von umliegenden Verkehrsflächen (K 20, Hollenbergs Hügel, L 501) auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen aufzuzeigen, wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt (IPW, s. Anlage). Die Berechnungen haben ergeben, dass im südwestlichen Bereich des Plangebietes -im Bereich der Bestandsbebauung- Überschreitungen der Orientierungswerte tags und nachts zu erwarten sind. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche und Auflagen für Schlafräume und Außenwohnbereiche werden im B-Plan entsprechend festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen können gesunde Wohnverhältnisse und der Schutz der Bevölkerung vor Schallimmissionen gewährleistet werden.

Aktiven Schallschutzmaßnahmen wird im Regelfall der Vorzug gegenüber passiven Schutzmaßnahmen gegeben. Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG CN 2.06/OVG 7D48/04.NE vom 22.03.2007) kann aber auf aktive Maßnahmen verzichtet werden, wenn passive Maßnahmen und Gebäudestellungen einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Im vorliegenden Bauleitplanverfahren werden aus städtebaulichen Gründen keine aktiven Maßnahmen umgesetzt, da aufgrund der Bestandsbebauung und der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit an der Quelle keine Schallschutzwände oder -wälle errichtet werden können.

7.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um innerhalb des Plangebietes eine qualitativ hochwertige Freiflächengestaltung zu gewährleisten und eine ökologische Aufwertung im Hinblick auf den Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, sind die privaten Grundstücke im WA 1 bis WA 4 zu mindestens 5 % der jewei-

ligen Grundstücksfläche mit naturraumtypischen Gehölzen und zu mindestens 5 % mit Kräutern und/oder Stauden zu bepflanzen. Darüber hinaus sind auf den privaten Grundstücken im WA 1, WA 2 und WA 4 pro Grundstück mindestens zwei klein- oder schmalkronige Laubbäume zu pflanzen. Um den zukünftigen Grundstückseigentümern noch ein gewisses Maß an Flexibilität bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen zu gewähren, verzichtet die Gemeinde Westerkappeln auf die Vorgabe von Pflanzlisten im vorliegenden B-Plan.

8 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereiches	Fläche [m²]
• Nettobauland - Allgemeine Wohngebiete (WA 1 u. 4), davon ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 30 % Überschreitung = 52 % des Nettobaulands) 6.124 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 5.653 • Nettobauland - Allgemeine Wohngebiete (WA 2), davon 3.445 ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung = 60 % des Nettobaulands) 2.067 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche 1.378 • Nettobauland - Allgemeine Wohngebiete (WA 3), davon 3.265 ○ überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6 = 60 % des Nettobaulands) 1.959 ○ nicht überbaubare Grundstücksfläche, davon 1.306 - Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (350) - Flächen für Stellplätze (317) • Nettobauland - Fläche für den Gemeinbedarf „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 3.312 • Straßenverkehrsflächen 1.925 • Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ 33 • Öffentliche Grünflächen „Unterhaltungstreifen“ 1.186 • Flächen für Wald 6.462	
Summe	31.405

9 Begründung der örtlichen Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird gemäß § 9 (4) BauGB als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um das Gebiet gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln. Sie gilt für die allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“.

Die Vorschriften sind so gewählt, dass sich das neue Wohnquartier einerseits in die Umgebung einfügt. Andererseits aber auch ökologische und klimatische Belange i. S. v. § 1 (5) Satz 2 und § 1a (5) BauGB Berücksichtigung finden. Die Vorschriften werden auf das notwendige Maß

begrenzt, um den Grundstückseigentümern weiterhin genügend Freiraum zur Gestaltung zu lassen.

Insbesondere der Gestaltung der Dächer mit Dachaufbauten kommt eine besondere Bedeutung zu. Daher werden Regelungen zur Dachausbildung und zu Dachaufbauten getroffen. Hier werden Form und Material vorgegeben und Dachaufbauten in Größe und Ausführung begrenzt. Darüber hinaus sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer zu begrünen. Damit wird eine zusätzliche Begrünung des Wohngebiets erreicht und dem Klimaschutzaspekt Rechnung getragen.

Darüber hinaus wird vorgegeben, dass pro zulässige Wohnung in den WA 1, WA 2 und WA 4 mindestens 1,5 Stellplätze (in Ausnahmefällen ein Stellplatz) auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen sind.

Zur Ortsbildgestaltung gehört u. a. auch eine angemessene und ortsbildverträgliche Gestaltung der Einfriedungen. Hier sollen u. a. übermäßige und verunstaltend wirkende „Bauwerke“ ausgeschlossen werden, daher sind für die straßenseitigen Einfriedungen entsprechende Regelungen aufgenommen. Darüber hinaus sind in den Bereichen WA 1, WA 2 und WA 4 in den rückwärtigen -an den Wald/die Grünfläche angrenzenden- Bereichen geschlossene Einfriedungen (ohne Tore/Öffnungen) zu errichten. Sollte die Errichtung von Stützmauern erforderlich werden, sind hierzu ebenfalls Vorgaben zur Ausführung (Höhenbegrenzung, Material) zu beachten.

10 Erschließung

10.1 Verkehrliche Erschließung

Alle Grundstücksflächen im Plangebiet sind über die westlich angrenzende Gemeindestraße Hollenbergs Hügel erschlossen. Diese ist im Südwesten an die Langenbrücker Straße (K 20) angebunden. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich.

10.2 Technische Erschließung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet bzw. in den unmittelbar angrenzenden Bereichen ist bereits erschlossen. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen/-einrichtungen für Elektrizität, Wärme, Wasser, Brandschutz, Oberflächen- und Schmutzwasser sowie Abfall sind grundsätzlich vorhanden.

Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Elektrizitäts-, Wärme-, Wasser- und Telekommunikationsversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze bzw. neue Energieträger sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Vorbeugender Brandschutz

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt gemäß der zwischen der Gemeinde Westerkappeln und dem Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land (WTL) abgeschlossenen Vereinbarung zur Sicherstellung der Versorgung mit Löschwasser durch das leitungsgebundene

Wasserversorgungssystem des WTL. Die darin getroffenen Regelungen sind bei der Planung und Dimensionierung neu zu verlegender Wasserleitungen zu beachten. Die hygienischen Aspekte des Trinkwassers und die Kapazität des vorgeschalteten Leitungsnetzes sind bei der Dimensionierung zu berücksichtigen. Unter normalen Betriebsbedingungen steht für den Planbereich aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von $48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l/min}$ zur Verfügung.

Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Bei der Erschließung der Baugrundstücke sind die Anforderungen an die Zuwegung und die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück zu berücksichtigen. Ein erforderlicher Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich sein. Ein entsprechender Nachweis hat im Rahmen nachfolgender Ausführungs-/Erschließungsplanungen zu erfolgen.

Oberflächenentwässerung

Durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 94 wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Nach § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um zu ermitteln, ob eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet grundsätzlich möglich ist, wurde im Rahmen von Bodenuntersuchungen auch die Versickerungsfähigkeit geprüft (Wessling GmbH „Geotechnischer Bericht“, s. Anlage).

Ergebnis: „Wie in Kap. 6.3, Tabelle 5 des geotechnischen Berichts aufgeführt (s. a. Anlage 4), wurden im Rahmen der bodenmechanischen Laboruntersuchungen an Proben des Lößlehms Durchlässigkeitsbeiwerte k_f von $3,9 \times 10^{-6}$ bis $1,8 \times 10^{-7} \text{ m/s}$ ermittelt.

Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 [U15] bewegt sich der k_f -Wertbereich von Böden, in denen eine Versickerung möglich ist, zwischen 1×10^{-3} bis $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$.

Dabei ist ergänzend zu berücksichtigen, dass k_f -Werte, die aus Untersuchungen zur Korngrößenverteilung ermittelt wurden, mit dem Faktor 0,2 zu multiplizieren sind. Hintergrund ist, dass bei diesen Laboruntersuchungen das Bodengefüge komplett aufgebrochen und zerstört wird, so dass Faktoren wie z. B. die Lagerungsdichte etc. mit diesem Faktor (rechnerisch) kompensiert werden sollen. Dies führt zu einer Abminderung des planerisch anzusetzenden k_f -Wertes in den Bereich zwischen $7,8 \times 10^{-7}$ bis $3,6 \times 10^{-8} \text{ m/s}$.

Gemäß des Arbeitsblatts DWA-A 138 ist damit die Versickerung von Niederschlagswasser in einem technischen Bauwerk im Gebiet des B-Plans Nr. 94 nicht möglich.

Aufgrund der Hanglage und unter Berücksichtigung der „gefühlte“ steigenden Anzahl von Starkregenereignissen, sollte geprüft werden, ob an der Hangunterseite des B-Plangebietes ein Regenrückhalte- oder Auffangbecken etabliert wird.

Des Weiteren wird empfohlen, durch entsprechende Fachplaner prüfen zu lassen, ob bereits im mittleren Hangbereich technische Bauwerke errichtet, oder aber Straßen und Gehwege so ausgeführt werden können, dass diese bei Starkregenereignissen, einhergehend mit großen Mengen an Oberflächenwasser, eine Lenkungswirkung für die abfließenden Oberflächenwässer erhalten, um so die Wassermengen kontrolliert an Wohnhäusern etc. vorbeizuleiten.“

Um die kostbare Ressource Wasser zu schonen, ist das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln. Da eine planmäßige Versickerung

im Plangebiet nicht möglich ist, sieht die Gemeinde Westerkappeln vor, das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser über einen Anschluss an die vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert und können das zusätzliche Oberflächenwasser problemlos aufnehmen. Weitergehende Maßnahmen (technische Bauwerke für Starkregenereignisse) sind im Rahmen nachfolgender Erschließungs-/Ausführungsplanungen zu prüfen, zu definieren und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze/Kanalisation sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Abfallbeseitigung

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe durch die örtliche Müllabfuhr eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt.

11 Berücksichtigung der umgebenden und vorhandenen Bebauung / Nutzung

Das Plangebiet umfasst Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln bereits vollständig als Bauflächen ausgewiesen sind. Zudem unterliegt eine Bauzeile entlang der Gemeindestraße Hollenbergs Hügel sowie der nordwestliche Bereich des Plangebietes bereits einer Bebauung (Wohnnutzung u. Kita). Daran schließt sich in Richtung Osten eine derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Waldbestand an. Durch die geplante Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wurde neben dem Aspekt Immissionsschutz (s. Kap. 5 der Begründung) auch der Aspekt Verkehr genauer betrachtet.

Die Gemeinde Westerkappeln kommt unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den vorliegenden Fachgutachten zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes und den damit verbundenen Vorhaben nach Abwägung aller planungsrelevanten Aspekte voraussichtlich keine unzulässigen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches zu erwarten sind.

11.1 Verkehr

Um zu ermitteln, ob es durch die Erweiterung des Wohnsiedlungsbereiches zu einem wesentlichen Mehrverkehr und damit verbundenen Beeinträchtigungen kommt, wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (IPW, s. Anlage).

Zusammenfassung / Empfehlung

„Insgesamt hat die vorliegende Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet aus verkehrstechnischer Sicht problemlos möglich sind.“

Die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen können vom bestehenden Netz ohne weitere verkehrsregelnde oder bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Leistungsfähigkeit abgewickelt werden.“

12 Berücksichtigung der Umweltbelange / Artenschutz

Als zentraler Bestandteil dieser Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung erstellt worden (IPW, s. Anlage). Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestands mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 94 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 18.474 Wertpunkten besteht. Eine Kompensation des Defizits erfolgt außerhalb des Plangebietes durch die Ablösung von Wertpunkten auf dinglich gesicherten Flurstücken des Flächenpools der Stiftung Schoellerhof. Folgende Flächen sind hierfür vorgesehen:



*Kompensationsflächen für den B-Plan Nr. 94
im Kompensationsflächenpool „Stiftung Schoellerhof“*

Damit kann das bestehende Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Eine entsprechende Ablösevereinbarung wurde geschlossen. Insgesamt betrachtet, verbleiben keine Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild.

Artenschutz

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt worden (IPW, s. Anlage).

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG gelten unmittelbar und sind bei allen Planungs- und Zulassungsvorhaben zu beachten.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung bedingt in erster Linie die Inanspruchnahme einer von Gehölzbeständen begrenzten Ackerfläche am östlichen Rand der Siedlung Hollenbergs Hügel. Daneben führt die Planung lediglich zu einem geringfügigen Verlust von Gehölzstrukturen im Bereich der westlich gelegenen wohnbaulich genutzten Grundstücke, die sich als

Grundstückseinfriedungen aus Sträuchern / jungen Bäumen darstellen. Der nördlich gelegene waldartige Gehölzbestand sowie die östlich und südlich verlaufende Heckenstruktur bleiben erhalten. Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt auf der Grundlage von Erfassungen der Brutvögel aus 2022 und der Fledermäuse aus 2021 (IPW/ECHOLOT, s. Anlage). Der Untersuchungsumfang ist im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung lässt sich festhalten, dass bei Umsetzung der vorliegenden Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Reviere planungsrelevanter Vogelarten und keine Fledermaus-Quartiere verloren gehen oder erheblich beeinträchtigt werden. Es sind zudem keine sonstigen essenziellen Habitatbestandteile betroffen. Die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG kann nach aktueller Einschätzung unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme zur Baufelddräumung vermieden werden.

Fazit

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Westerkappeln in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

13 Klimaschutz / Klimawandel

Der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel sind in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 (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. Das Bauleitplanverfahren verfolgt das Ziel, die neuen Wohnbauflächen unter der Prämisse von Klimaschutz und Klimaanpassung zu entwickeln. Hierfür sind verschiedene Maßnahmen in den Bebauungsplan eingeflossen, um das Plangebiet im Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels zukunftsorientiert zu gestalten. Eine Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet soll durch alternative Energiequellen (kalte Nahwärme) erfolgen. Die Dächer sind mit Photovoltaikmodulen / Solarwärmekollektoren auszustatten. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist grundsätzlich -soweit möglich- zur Versickerung zu bringen. Um die Ressource Wasser zu schonen, ist das im Plangebiet auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und im Haushalt als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden. Erschließungsflächen sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen und die Errichtung von Schottergärten und Gabionen ist unzulässig. Die Außenanlagen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und Gehölze zu pflanzen. Flachdächer/flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen. Die randlich gelegenen Waldbestände werden in die Planung integriert und planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen / örtlichen Bauvorschriften, der örtlichen Gegebenheiten sowie der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren, wird nicht von einer Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich der Siedlung „Hollenbergs Hügel“ ausgegangen.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans II „Schafbergplatte“. Der nördliche Teilbereich (Flurstück 148) gehört zum Landschaftsschutzgebiet „Westerkappeler Flachwellenland“. Die von der Planung betroffene Teilfläche des LSG wird überwiegend durch die vorhandene Bebauung überprägt. Der östliche Teilbereich stellt eine Waldfläche dar. Diese wird im B-Plan auch entsprechend festgesetzt.

Der Kreis Steinfurt hat mit Schreiben vom 22.03.2023 mitgeteilt, dass der Planung gemäß § 20 (4) LNatSchG zugestimmt werden kann, so dass die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans außer Kraft treten würden.

14.2 Altlasten

Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, von denen eine Gefährdung für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit ausgehen kann oder zu erwarten ist. Dies können sein: z. B. verlassene oder stillgelegte Ablagerungsplätze für kommunale oder gewerbliche Abfälle (Altablagerungen) oder stillgelegte Anlagen und Betriebsflächen (Altstandorte), auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Im Altlastenkataster werden Informationen über den umwelttechnischen Untersuchungszustand eines Grundstücks gesammelt. Diese können aus einem reinen Altlastenverdacht bestehen, der von einer vorhergehenden Nutzung abgeleitet wurde, aber auch eine komplette Schadensbeurteilung beinhalten. Für den Geltungsbereich liegen bisher keine Angaben zu möglichen Altablagerungen oder Altstandorten vor.

14.3 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Angaben zu Kampfmitteln innerhalb des Geltungsbereiches vor.

14.4 Bau-/Bodendenkmale

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

In direkter und näherer Nachbarschaft zum Plangebiet oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle liegen Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vor. Daher ist bei Umsetzung der Planung die LWL-Archäologie für Westfalen zu informieren und weitere Schritte abzustimmen.

14.5 Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

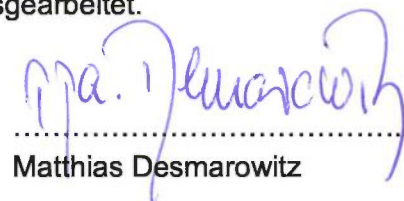
Hinsichtlich der bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung wurde von der Bezirksregierung Amsberg mitgeteilt, dass sich das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glücksburg-Reservat“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen Distriktsfeld „Alexander“, über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Hector II“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mettingen-Gas“ befindet. Nach Auskunft der entsprechenden Feldeseigentümer / Bergwerksunternehmer ergeben sich aufgrund der jeweiligen Tätigkeiten keine Notwendigkeiten zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bei der Planung und Entwicklung.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“ mit der Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Westerkappeln ausgearbeitet.

Wallenhorst, 26.02.2026

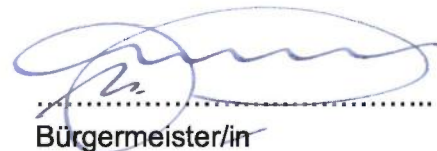
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG



Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 „Hollenbergs Hügel II“ hat dem Rat der Gemeinde Westerkappeln beim Satzungsbeschluss in seiner Sitzung am 26.02.2026 vorgelegen.

Westerkappeln, 23.04.2026



Bürgermeister/in