



GEMEINDE WESTERKAPPELN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84

„Brennesch II“

Entwurf, Juli 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Gemeinde Westerkappeln, Bebauungsplan Nr. 84 „Brennesch II“

Gliederung

- 1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
 - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz
 - 3.4 Bodenschutz
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplans**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Belange des Verkehrs
 - 4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
 - 4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 5. Umweltprüfung**
- 6. Bodenordnung**
- 7. Flächenbilanz**
- 8. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet Nr. 84 „Brennesch II“ liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Westerkappeln westlich der Steinkampstraße und nördlich des Pertheswegs. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Wohnsiedlung östlich der Friedenstraße,
- im Süden durch den Perthesweg und sich daran anschließende Ackerflächen sowie das Seniorenwohnheim,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung westlich der Steinkampstraße,
- im Norden durch eine brach liegende Ackerfläche und
- im Nordwesten schließen ein Wohngebiet sowie die Flächen eines Jugendheims und einer Kirche an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt etwa 1,4 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Die Gemeinde Westerkappeln verfolgt das **Ziel**, weiterhin Wohnbaugrundstücke zur Deckung des **mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs** vorzuhalten, um die Nachfrage nach Eigenheim-Bauplätzen besonders für Familien befriedigen zu können. Hierfür soll die derzeit als Wiese genutzte Fläche westlich der Steinkampstraße und nördlich des Pertheswegs für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 84 schließt westlich und östlich an den vorhandenen Siedlungsraum an, ergänzt und arrondiert die vorhandene Wohnbebauung in diesem Bereich. Die Entwicklung des zweiten Bauabschnitts im Norden ist zeitlich unbestimmt und stellt schließlich den Lückenschluss zwischen den bestehenden Quartieren dar.

Für die Entwicklung dieses Wohngebiets spricht die gute verkehrliche Anbindung über den Perthesweg im Süden sowie die Option, in diesem Bereich eine Nachverdichtung im Siedlungsgefüge zu erreichen. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Im Rahmen der Wohnbauflächenreservenuntersuchung für den FNP 2020 wurde die Fläche unter Betrachtung der Indikatoren soziale und versorgende Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Erholung durchschnittlich gut bewertet. Es wird darauf hingewiesen, den Umgang von Bodendenkmälern in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Im Südosten ist eine ca. 2.100 m² große Fläche für die Entwicklung einer **seniorengerechten Wohnanlage** reserviert. Es ist hierfür eine maximal dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Für dieses Grundstück hat die Gemeinde ein **Investorenauswahlverfahren** für betreutes Wohnen ausgemacht, die Entscheidung traf der Rat der Gemeinde im April 2011. Die für das konkrete Vorhaben erforderlichen Festsetzungen wurden mit dem Vorhabenträger und Architekten abgestimmt und in den Planentwurf eingearbeitet. Durch die unmittelbare Nähe zur bestehenden Seniorenwohnanlage können dessen Angebote und Einrichtungen von den neuen Bewohnern genutzt werden. Das Plangebiet liegt gut erschlossen im Nahbereich wichtiger Infrastruktureinrichtungen und des Gemeindezentrums und ist somit grundsätzlich für die angestrebte Nutzung geeignet.

Der Bebauungsplan Nr. 84 überplant im Nordwesten eine Teilfläche südlich des bestehenden Fuß- und Radwegs, die aktuell im Bebauungsplan Nr. 61 „Friedenstraße“ liegt. Er verbindet hier die überbaubaren Flächen und ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 84 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und um eine verträgliche Einbindung in den Siedlungszusammenhang zu gewährleisten. Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat deshalb in seiner Sitzung im Oktober 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Brennesch II“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 84 dient der **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungsgefüge. Die Fläche ist von Westen, Norden, Osten und Südosten mit einer geschlossenen Wohnbebauung umgeben, im Süden schließen landwirtschaftliche Flächen an. Wichtige Infrastruktureinrichtungen wie Schule und Kindergarten sowie die Innenstadt liegen in erreichbarer Nähe in ca. 700 m Entfernung. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind nach summarischer Prüfung erfüllt. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt deutlich unter der maßgeblichen Grenze von 2 ha. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von FFH- oder europäischen Vogelschutzgebieten liegen nicht vor. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 84 „Brennesch/Steinkampstraße“ wird somit im sog. beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB fand trotzdem wie im Normalverfahren statt.

Im Vorfeld wurden zunächst **zwei städtebauliche Plankonzepte** für das vorliegende Plangebiet unter Einbeziehung der im Norden übrig bleibenden Freifläche erarbeitet. Die Gemeinde entschied sich für eine Variante, die in der Sitzung des Bau- und Tiefbauausschusses am 07.12.2010 vorgestellt wurde. Auf dieser Grundlage fand im Januar/Februar 2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB statt, um die weiteren Abwägungsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 84 „Brennesch II“ zu sammeln.

Die **zentralen städtebaulichen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 84 sind zusammenfassend:

- **Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers** zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs unter Beachtung des städtebaulichen Umfelds. Vorgesehen sind i.W. 1^{1/2}- bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser,
- Entwicklung einer **altengerechten Wohnanlage** in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Seniorenwohnheim. Vorgesehen sind fünf bis zu 3-geschossige Gebäudekörper, die über Laubengänge miteinander verbunden sind,
- **Quartiergliederung** und angemessene Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung durch detaillierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen,

- **Verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung** des Plangebiets über den ausreichend leistungsfähigen Perthesweg und im weiteren Verlauf über die Friedenstraße und Steinkampstraße.

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

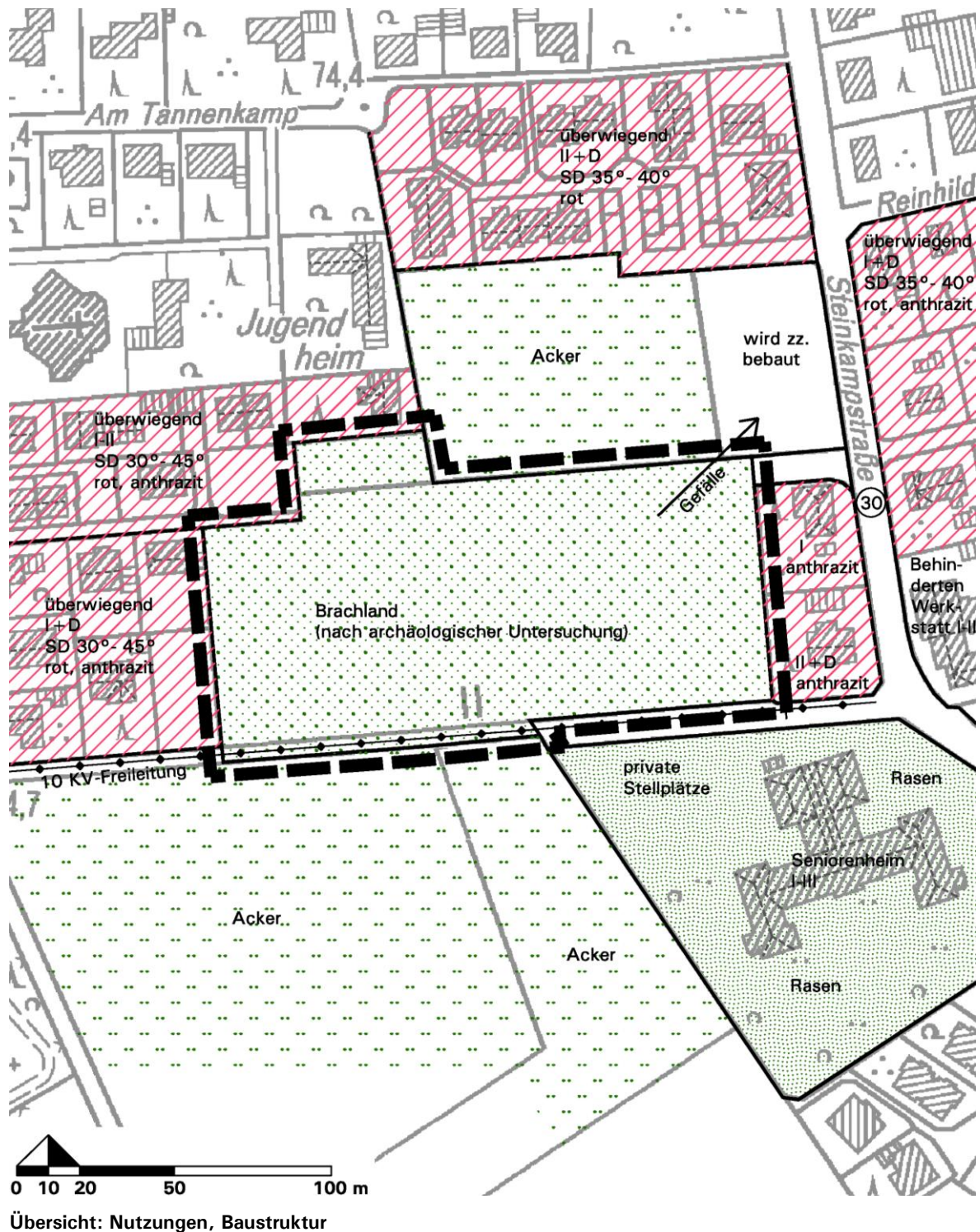
3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das nach Nordosten geneigte Plangebiet wurde bisher intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Zurzeit stellt sich die Fläche jedoch als Wiese dar, weil darauf bis vor wenigen Monaten eine archäologische Untersuchung durchgeführt wurde. Wertvolle Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die städtebauliche Situation ist geprägt durch die **vorhandene Wohnbebauung** mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern im Westen und Osten. Nördlich der Erweiterungsflächen schließt am Brennesch eine etwas stärker verdichtete Bebauung mit zweigeschossigen Wohngebäuden meist als Doppel- oder Reihenhäuser an. Dieses Quartier ist durch den Bebauungsplan Nr. 24 überplant. Unmittelbar östlich des Plangebiets liegen zum einen ein eingeschossiger Bungalow und zum anderen ein zweigeschossiges Gebäude, die bisher nicht überplant wurden.

Die im Westen angrenzende Wohnsiedlung stammt aus den 1990er Jahren und ist durch den Bebauungsplan Nr. 61 abgedeckt. Im Süden dominieren 1- bis 1^{1/2}-geschossige Einzel- und Doppelhäuser (2. Geschoss im Dachraum), im Norden befinden sich auch voll 2-geschossige Gebäude. Die Dachlandschaft besteht vornehmlich aus Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 35°-45°, die Dachfarben variieren. Östlich der Steinkampstraße bestehen ähnliche bauliche Strukturen.

Südlich des Geltungsbereichs verläuft der Perthesweg, an den sich intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. Entlang des Wegs führt eine 10 KV-Freileitung entlang. Im Südosten besteht eine ein- bis dreigeschossige **Seniorenwohnanlage** mit umliegenden Grün- und Parkplatzflächen. Dieser Bereich und die südlich angrenzende Wohnsiedlung werden durch den Bebauungsplan Nr. 50 abgedeckt. Größere und ggf. konfliktträchtige gewerbliche Nutzungen finden sich im weiteren Umfeld nicht.



3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland, ist das Plangebiet als Teil des Wohnsiedlungsbereichs festgelegt.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Westerkappeln stellt das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dar. Durch die Festsetzung eines Allgemeinen

Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung getragen.

Zudem ist die Fläche gekennzeichnet als Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Im Rahmen der Wohnbauflächenreservenuntersuchung für den FNP 2020 wurde das im Rahmenplan insgesamt abgegrenzte Areal als Teil der Wohnbaufläche RW3 geprüft. Unter Betrachtung der Indikatoren soziale und versorgende Infrastruktur, Verkehrsanbindung und Erholung wird die Fläche durchschnittlich gut bewertet. Es wird darauf hingewiesen, den Umgang von Bodendenkmälern in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Die archäologische Untersuchung des ehemaligen Urnengräberfelds ist inzwischen abgeschlossen, das Verfahren zur **Herausnahme aus dem Denkmalschutz** läuft zurzeit und wird zum Ende des Verfahrens abgeschlossen sein. Somit ist ein Widerspruch zu den aktuellen Darstellungen des FNPs nicht mehr gegeben, der Bebauungsplan wird aus dem FNP entwickelt. Die Denkmalschutzkennzeichnung wird zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Berichtigung herausgenommen.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neufassung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

In dem Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Das Landschaftsschutzgebiet beginnt südlich der Ortslage in mindestens 2 km Entfernung. Im Plangebiet und im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Ein Landschaftsplan liegt für den Planbereich nicht vor. Die überplanten Flächen werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung des vorhandenen Siedlungsbestands und eine Arrondierung der Siedlungsflächen dar. Durch die Lage innerhalb bestehender Siedlungsflächen und durch Minderungsmaßnahmen (Höhenbegrenzung etc.) werden keine negativen Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** gesehen.

Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets ist aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung nicht gegeben. Fuß- und Radwegeverbindungen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

¹ „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

b) Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe 1

Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW²** zugrunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der **planungsrelevanten Arten in NRW** sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach dieser Liste können nach Abfrage für das Messtischblatt 3613 (Westerkappeln) in dem Lebensraumtyp *Äcker/Weinberge* potenziell 3 Fledermausarten, die Kreuz- und die Knoblauchkröte sowie die Zauneidechse und etwa 21 Vogelarten vorkommen. Hier handelt es sich um die folgenden Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Buteo buteo	Mäusebussard	G
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G	Coturnix coturnix	Wachtel	U
Myotis myotis	Großes Mausohr	U	Crex crex	Wachtelkönig	S
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	U	Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
			Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Amphibien			Grus grus	Kranich	G
Bufo calamita	Kreuzkröte	U	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	S	Lucustella naevia	Feldschwirl	G
			Lullula arborea	Heidelerche	U
Reptilien			Numenius arquata	Großer Brachvogel	
Lacerta agilis	Zauneidechse	G-	Perdix perdix	Rebhuhn	U
			Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	
Vögel			Riparia riparia	Uferschwalbe	G
Accipiter gentilis	Habicht	G	Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	U
Accipiter nisus	Sperber	G	Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Anthus pratensis	Wiesenpieper	G-	Tyto alba	Schleiereule	G
Athene noctua	Steinkauz	U	Vanellus vanellus	Kiebitz	G

Erhaltungszustand in NRW (KON): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise

² Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor. Die im Umfeld vorhandene Bebauung und die bisher bestehende intensive landwirtschaftliche Flächennutzung sowie die umliegenden Straßen wirken sich bereits störend auf die Fläche aus. Zudem wurde ein Teilbereich des Plangebiets bis zum Frühjahr 2011 intensiv archäologisch untersucht. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung Süden oder Norden auf die verbleibenden Ackerflächen oder nach Westen zu den Grünstrukturen auf dem Friedhof ausgewichen sind und auf den überplanten Flächen nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird voraussichtlich derzeit als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und der damit verbundenen Bodenversiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (sog. **Wirkfaktoren** nach der Handlungsempfehlung). Die im Umfeld vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Somit verliert das Plangebiet aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung das Lebensraumpotenzial für sog. Offenlandarten. Alternativ entsteht ein Lebensraum analog zu den umgebenden Flächen mit Hausgärten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die vorliegende Bebauungsplanänderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand **nicht ausgelöst** werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Die Fachbehörden werden gebeten, andere Erkenntnisse oder ergänzende Hinweise im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadengesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

c) Gewässerschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und näheren Umfeld nicht betroffen. Die überplanten Flächen liegen weder innerhalb eines Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiets, noch in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

3.4 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen im Plangebiet i.W. schluffige bis lehmige Sandböden als Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde oder Gley-Braunerde mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Teilweise steht das Grundwasser zwischen 13 und 20 dm unter Flur, Staunässe reicht z.T. bis in den Oberboden. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen⁴ treffen im Plangebiet nicht zu, die Sandböden sind nicht als zusätzlich schützenswert kartiert worden.

Das Gelände wurde bisher intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Die Planung lässt in den festgesetzten Baufenstern i.W. einen 40 %-igen Versiegelungsgrad zu. Dadurch wird der dauerhafte Verlust des Biotoptyps Acker in den überbaubaren Bereichen vorbereitet. Jedoch sind die Naturböden bereits durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt, dies ist als Vorbelastung zu beurteilen.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Im Plangebiet Nr. 84 werden insgesamt etwa 5.700 m² erstmalig mögliche Bodenüberbauung erwartet. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren oder vertretbar nachzuverdichten. Die vorliegende Planung stellt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges dar und setzt die planerische Zielvorstellung des FNP verbindlich um. Auf die Standortdiskussion im Rahmen der Aufstellung des FNP 2020 wird verwiesen, dieser weist das Gelände bereits als Wohnbaufläche aus. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraums im Süden von Westerkappeln und wird bereits von Westen, Nordwesten, Osten und Südosten von zusammenhängenden Wohngebieten umgeben. Die Überplanung der Ackerfläche stellt somit eine Nachverdichtung im Siedlungsraum dar und entspricht der gemeindlichen Zielvorstellung. Somit sollen die Belange des Bodenschutzes im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3712 Ibbenbüren; Krefeld 1977

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 84 sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- und Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Das Plangebiet wurde 2009 bis 2011 archäologisch untersucht. Diese Untersuchung des **ehemaligen Urnengräberfelds** ist inzwischen abgeschlossen, das Verfahren zur Herausnahme aus dem Denkmalschutz läuft zurzeit und wird zum Ende des Verfahrens abgeschlossen sein. Ein entsprechender Hinweis ist in der Plankarte unter Punkt E. Hinweise enthalten.

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung soweit erkennbar nicht mehr berührt. Unabhängig davon gelten die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden wird hingewiesen (§§ 15, 16 DSchG). Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der entsprechenden Fachbehörde anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 „Brennesch II“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen

geschaffen. Diese basieren auf den o.g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 84 überplant im Nordwesten einen Teilbereich südlich des bestehenden Fuß- und Radwegs, der aktuell innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 61 „Friedenstraße“ liegt. Er verbindet die überbaubaren Flächen und ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 61 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern der Bebauungsplan Nr. 84 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen, erlaubt aber auch eine gewisse Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Diese Option der „**wohnverträglichen Nutzungsmischung**“ soll ausdrücklich angeboten werden, die Festsetzung Reiner Wohngebiete gemäß § 3 BauNVO mit völlig einseitiger Nutzungsstruktur wird bei derartigen Ergänzungen im Gemeindegebiet nicht mehr für zeitgemäß gehalten. Gründe sind besonders die anzustrebenden flexibleren Nutzungen der Siedlungsbereiche, der Infrastruktur sowie die Möglichkeiten zur Minderung des Verkehrsaufkommens, wenn z.B. kleinere Büronutzungen oder Dienstleistungen wohnungsnah untergebracht werden können oder wenn andere berufliche Möglichkeiten am Wohnstandort gegeben sind. Auch wenn ergänzende Nutzungen nur in Einzelfällen zu erwarten sein werden, die Zulässigkeit im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebiets wird für die Ergänzung des Siedlungsgebiets für sinnvoll gehalten.

Im Südosten ist die Errichtung einer Seniorenwohnanlage geplant. Wohnen stellt den Schwerpunkt dieses konkreten Vorhabens dar, zudem sind ergänzende gesundheitliche und soziale Nutzungen vorgesehen. Somit bindet sich das geplante seniorengerechte Wohngebäude entsprechend der Art der baulichen Nutzung in das Quartier ein.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** je Wohngebäude im WA1 dient der bedarfsgerechten Sicherung einer familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende (zufällige oder beliebige) Verdichtung. Im WA2 wird vor dem Hintergrund der geplanten Seniorenwohnanlage auf eine entsprechende Beschränkung verzichtet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2, 6 BauGB werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Lage im Siedlungszusammenhang abgeleitet und nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in 1^{1/2}- bis 2-geschossiger Bebauung.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird im WA1 bei angestrebter teilweiser Durchmischung mit einigen Doppelhäusern als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte nur im Einzelfall erreicht werden können.

Im Bereich des WA2 wird eine GRZ von 0,6 zugelassen, was eine **Überschreitung der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete** gemäß § 17 BauNVO um 0,2 bedeutet. Gemäß § 17(2) BauNVO müssen besondere städtebauliche Gründe eine solche Überschreitung erfordern. Zudem dürfen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt müssen vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs müssen befriedigt werden.

Im vorliegenden Planungsfall liegen besondere städtebauliche Gründe vor, weil im Bereich des WA2 die Ergebnisse eines Investorenauswahlverfahrens zur Realisierung einer altengerechten Wohneinrichtung in unmittelbarer Nähe zum bereits bestehenden Altenheim umgesetzt werden sollen. Es liegt eine Standortbindung aufgrund der vorhandenen Seniorenwohnanlage vor, Synergieeffekte zwischen den Einrichtungen sollen zukünftig genutzt werden. Es besteht ein dringender Bedarf an altengerechtem betreutem Wohnraum in der Gemeinde Westerkappeln, der an diesem Standort optimal durch Ergänzung der bestehenden Einrichtung gedeckt werden kann. Die Realisierung der Seniorenwohnanlage wird über einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Eine Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil zum Ausgleich der höheren Versiegelung zwei Wohngärten (Gartenhof und Hausgarten) für die Bewohner und ggf. die Mitarbeiter (in Pausen) angelegt werden. Die Realisierung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet. Zudem wird der Bereich des WA2 von drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben, die unmittelbar westlich angrenzenden Baufelder haben einen Abstand von 6,0 m. Besonnung und Belüftung der Wohngebäude werden aufgrund dieser Rahmenbedingungen und durch die Ausrichtung der Grundstücke nicht beeinträchtigt. Somit ist davon auszugehen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

Überschreitungen der GRZ bringen eine weitere Versiegelung des Bodens sowie Einschränkungen der Möglichkeiten gärtnerischer Gestaltung mit sich. Hieraus können sich z.B. Beeinträchtigungen für das Kleinklima ergeben. Es werden jedoch zwei Wohngärten im Bereich der Seniorenwohnanlage angelegt, zudem befinden sich im Süden weitere Freiflächen im Landschaftsraum, die eine ausgleichende Funktion wahrnehmen.

Das Plangebiet ist durch die umgebenden öffentlichen Straßen leistungsfähig erschlossen. Eine signifikante Verstärkung nachteiliger Auswirkungen auf die von § 17(2) BauNVO erfassten Belange wird im Rahmen der angestrebten Regelung nicht gesehen.

Vor diesem Hintergrund wird eine stärkere Verdichtung im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage (WA2) für vertretbar erachtet. Entgegenstehende öffentliche Belange sind nicht erkennbar.

- Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die angestrebte Bebauung im WA1 auf 0,7 begrenzt. Im Bereich der geplanten altengerechten Wohnanlage im WA2 wird entsprechend der konkret vorgesehenen kompakten dreigeschossigen Bauform eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Dies entspricht dem Maximalwert nach § 17 BauNVO und wird vor dem Hintergrund des an diesem Standort besonders sinnvollen Bauvorhabens für angemessen erachtet.
- Mit Hinweis auf Rahmenbedingungen und Nachbarschaft wird im Plangebiet i.W. eine maximale **Zweigeschossigkeit** festgesetzt, die durch die Vorgabe einer **maximalen Gebäudehöhe** weiter eingegrenzt wird. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die geplante Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Im WA2 wird orientiert am konkreten Vorhaben eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, die wiederum mit einer maximalen Gebäudehöhe weiter beschränkt wird.
- Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird in dem relativ ebenen Gelände auf die mittlere Höhe über der fertigen Erschließungsanlage abgehoben, die eindeutig durch die Mittelung der Höhenlage der Grundstückseckpunkte nach der Straßenausbauplanung bestimmt werden kann.
- Im Plangebiet werden im WA1 ausschließlich **Einzel- und Doppelhäuser** für den ortsüblichen Bedarf vorgesehen, eine ggf. starke Verdichtung durch Hausgruppen ist nicht beabsichtigt.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Abstände zur Verkehrsfläche sind überwiegend flächensparend auf bis zu 3 m reduziert worden.
- Der Bebauungsplan setzt in städtebaulich relevanten Teilbereichen - orientiert an der geplanten Erschließung - für die neuen Gebäude die **Hauptfstrichtung bzw. die Gebäudelängsachse** fest. Diese Regelung sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug sowie eine Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche nach Süden bzw. Südwesten. Die ca. 19 Grundstücke sind weitgehend Richtung Süden und Westen ausgerichtet, so dass die Gebäude im Interesse einer **solarenergetischen Nutzung** gut Richtung Süden bzw. Westen orientiert werden können.
- Der genaue **Zuschnitt der späteren Baugrundstücke** wird planerisch nicht festgesetzt, ist jedoch in einigen Bereichen aus städtebaulichen und nachbarschaftlichen Gründen vorgegeben.

4.3 Belange des Verkehrs

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über zwei Einfahrten vom südlich verlaufenden Perthesweg. Eine fortlaufende Aufweitung, wie im Bereich der Senioren-

wohnanlage bereits erfolgt, ist aufgrund fehlender Grundstücksverfügbarkeit zurzeit nicht vorgesehen.

Der Perthesweg führt Richtung Osten auf die Steinkampstraße und Richtung Westen auf die Friedenstraße, die beide als 30 km/h-Zonen ausgebaut sind und im Norden auf die Osnabrücker Straße (L 595) treffen. Darüber sind einerseits die Verbindung zum nordwestlich gelegenen Ortszentrum und andererseits die Anbindung an das überörtliche Straßennetz sichergestellt.

Die **Binnenerschließung** des Wohngebiets erfolgt ausgehend vom Perthesweg über einen Ring, von dem langfristig eine durchgehende Verbindung Richtung Norden auf die Straße Brennesch führen soll. Eine Aufplanung der nördlich gelegenen Flächen ist zurzeit nicht vorgesehen. Die Planstraßen sollen in einer Breite von 6,50 m ausgebaut werden, um auch im öffentlichen Straßenraum Stellplätze anbieten zu können. Die Erschließung des nordwestlich gelegenen Einzelgrundstücks wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sichergestellt.

Ein guter **Anschluss an den ÖPNV** ist über die Buslinien auf der Osnabrücker Straße gegeben. Sichere und gute **Fuß- und Radwegeverbindungen** aus dem Plangebiet ins Ortszentrum bestehen über die Friedenstraße und Steinkampstraße. Zudem wird im Westen über einen 3,0 m breiten Fuß- und Radweg eine Verbindung in das angrenzende Wohngebiet geschaffen.

4.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Der südlich angrenzende Perthesweg dient derzeit einerseits als Verbindung zwischen den Wohnsammelstraßen Steinkampstraße und Friedenstraße und andererseits der Erschließung des südöstlich gelegenen Seniorenwohnheims und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Verkehrsbelastung ist vor diesem Hintergrund voraussichtlich gering. Aufgrund dieser untergeordneten verkehrlichen Bedeutung des Pertheswegs und der umliegenden Straßen werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Beeinträchtigungen des Plangebiets und seiner Bewohner durch **Straßenlärm** erwartet. Im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sind darüber hinaus keine ggf. maßgeblichen Gewerbebetriebe bekannt, die zu erheblichem **Gewerbelärm** führen könnten. Gutachterliche Untersuchungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen. In unmittelbarer Nachbarschaft bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe.

Informationen über weitere relevante Immissionsbelastungen im Plangebiet, z.B. durch Staub, Geruch etc., liegen nicht vor. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird hier nach heutigem Stand nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, anderweitige Hinweise der Gemeinde Westerkappeln mitzuteilen.

4.5 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz der Gemeinde. Die technischen Planungen werden parallel zum Planverfahren eingeleitet.
- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls durch neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen, die weitere Planung wird parallel zum Planverfahren eingeleitet. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Nach § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter zu zuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet i.W. schluffige bis lehmige Sandböden als Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde oder Gley-Braunerde mit hoher Wasserdurchlässigkeit an. Teilweise steht das Grundwasser zwischen 13 und 20 dm unter Flur, Staunässe reicht z.T. bis in den Oberboden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse kann eine gezielte Verpflichtung der einzelnen Bauherren zur anteiligen Versickerung des anfallenden **Niederschlagswassers** im Plangebiet nicht vorgenommen werden. Die Gemeinde plant, in den Perthesweg einen Rückstaukanal mit einer entsprechenden Aufnahmekapazität zu legen. Für die neu zu bebauenden Grundstücke im Plangebiet besteht dann ein Anschlusszwang an die Trennkanalisation. Das insgesamt anfallende Regenwasser wird über das Leitungsnetz der Stadt in den Königsteichgraben abgeleitet. Den Vorgaben des § 51a(1) LWG wird hiermit entsprochen. Probleme werden nicht gesehen.

Eine vorgeschaltete **Brauchwassernutzung** zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser sinnvoll reduzieren und bleibt generell zulässig. Werden im Haus Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind Planung und Betrieb sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988, der Trinkwasser-VO etc. durchzuführen. Die Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen. Häusliche Brauchwasseranlagen sind anzuzeigen.

4.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Derzeit stellt sich das Plangebiet nach der archäologischen Untersuchung als brach gefallene Ackerfläche dar. Wertvolle Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden, eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht insgesamt nicht vor. Grünordnerische Festsetzungen werden aufgrund der Kleinteiligkeit des Plangebiets und der Lage im Siedlungsgefüge im vorliegenden Bebauungsplan nicht getroffen.

b) Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine Weiterentwicklung der am südlichen Ortsrand bereits fortgeschrittenen Wohnbebauung dar. Durch Festsetzungen zur Bauhöhe und Baugestaltung wird der Lage des Plangebiets im Übergang zum südlich angrenzenden freien Landschaftsraum Rechnung getragen.

c) Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Neuaufstellungen oder Planänderungen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu klären. Hierzu wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfs ergibt sich das planerische Erfordernis für diese Bauleitplanung. Auf die Rahmenbedingungen im Gemeindegebiet und auf die Standortdiskussion über den Flächennutzungsplan wird verwiesen. Nach Prüfung der Rahmenbedingungen hält die Gemeinde die Ausweisung der benötigten Bauflächen aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen grundsätzlich für sinnvoll.

Der Bebauungsplan Nr. 84 überplant eine bisher intensiv genutzte Ackerfläche innerhalb des Siedlungsgefüges, wertvolle Biotopstrukturen sind nicht vorhanden. Die Fläche ist bereits von drei Seiten bebaut. Somit erfolgen keine maßgeblichen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit u.a. Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung berücksichtigt i.W. den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden Verfahren gemäß § 13a BauGB wird eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert. Bei Plänen mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² ist nach § 13a(2) Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB grundsätzlich nicht anzuwenden⁵. Nach

⁵ Krautzberger, Dr. M. (2009): Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 13a(2) Nr. 4 BauGB) In: Ernst, Dr. Dr. H.C. W.; Zinkahn, Dr. W.; Bielenberg, Dr. W.; Krautzberger, Dr. M.: Baugesetzbuch – Kommentar und Baunutzungsverordnung – Kommentar. 2010: Rd.Nr. 82 ff.. München: Verlag C.H. Beck.

§ 13a(2) Nr. 4 gelten „im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Ein Ausgleichsbedarf besteht somit nicht.

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

Gemäß § 86 BauO NRW werden **örtliche Bauvorschriften** zur Sicherung der Planungsziele in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Wohnumfeldes. Die getroffenen Regelungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Gewählt werden ortsübliche Rahmenbedingungen, die noch einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit erlauben.

a) Die Dächer eines jeden Hauses wirken in den Straßenraum hinein und sind prägend für das Ortsbild. Der **Dachlandschaft** kommt somit besondere gestalterische Bedeutung zu, die im heutigen Baugeschehen häufig mangelhaft ist:

- Regionaltypische **Dachform** ist das Satteldach, in der Umgebung des Plangebiets gibt es vornehmlich Satteldächer und Walmdächer; diese sowie das Krüppelwalmdach werden daher mit angemessener Bandbreite in der Dachneigung (35° - 45°) zugelassen. Eine gute Ausnutzbarkeit des Dachraums ist durch diese Festsetzungen in Kombination mit der vorgegebenen Firsthöhe gewährleistet. Darüber hinaus wird das Pultdach und das Zeltdach mit einer flacheren Neigung von 10° - 22° ermöglicht, um den Bauherren eine städtebaulich verträgliche Flexibilität in der Dachform anzubieten. Im Bereich der geplanten Seniorenwohnanlage werden weitgehend vorhabenbezogenen Pult- oder Zeltdächer mit einer flachen Dachneigung zugelassen. Die Beschränkung ist auch aufgrund der Größe der zu erwartenden Grundstücke und Objekte gerechtfertigt. Die Ausnutzung der zulässigen Nutzungsmaße wird nicht beeinträchtigt.
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.
- Die in Teilbereichen festgesetzte **Hauptfirstrichtung** und **Gebäudelängsachse** sichert eine einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenzug und zudem eine überwiegende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche vornehmlich nach Süden mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen. In einzelnen Bereichen wird auf eine Vorgabe ganz verzichtet, da dort jeweils keine ggf. durchgreifenden öffentlichen oder nachbarschaftlichen Aspekte für eine Vorgabe gesehen werden.

- b) Die **Sockelhöhe** wird festgesetzt, um in dem relativ ebenen Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, zu starke Höhengsprünge gegenüber den Nachbarn zu vermeiden und um die Gebäudegliederung im Straßenzug zu sichern.
- c) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachgestaltungen oder Höhen sowie nicht zueinander passende Farben oder Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper sollen vermieden werden. Dieses gilt besonders bei teilweise engerer Bebauung im Straßenverlauf. Die Festsetzung ist heute im Regelfall aufgrund der i.W. geschlossenen erfolgten Bebauung und der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar.
- d) **Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten: sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Grundlegende Gestaltungsvorgaben sichern bei kleinen Straßenquerschnitten und kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung; sie sind finanziell und räumlich vertretbar.

5. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Falle von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Nach dem bisherigen Planungsstand wird erwartet, dass die Auswirkungen auf die Umwelt begrenzt und vertretbar sind.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Westerkappeln hat die Flächen im Plangebiet bereits erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den gemeindlichen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind somit nach heutigem Stand nicht erforderlich.

7. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen / Nutzungen	Größe in m ² *
Allgemeines Wohngebiet, davon	12.465
- WA1	10.337
- WA2	2.128
Straßenverkehrsfläche, davon	1.712
- Verkehrsfläche	1.674
- Fuß- und Radweg	38
Gesamtfläche Plangebiet ca.	14.177

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

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 84 „Brennesch II“ ist nach empfehlender Beschlussfassung durch den Bau- und Tiefbauausschuss durch den Gemeinderat am 07.10.2010 (VL-115/2010) gefasst worden. In der Sitzung am 14.12.2010 hat der Gemeinderat nach empfehlender Beschlussfassung durch den Bau- und Tiefbauausschuss den Vorentwurf beschlossen (VL-148/2010). Zudem wurde die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung auf Basis des vorgestellten Rahmenplans und eines erläuternden Textes beschlossen.

Die Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 84 „Brennesch II“ gemäß § 3(1) BauGB wurde durch Bereithaltung der Planunterlagen zu jedermanns Einsicht im Bauamt der Gemeinde Westerkappeln vom 17.01.2011 bis einschließlich 18.02.2011 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom 13.01.2011 um Stellungnahme bis zum 18.02.2011 gebeten.

a) Planentscheidung

Der Bebauungsplan Nr. 84 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des geplanten Wohngebiets am südlichen Siedlungsrand von Westerkappeln. Das Plangebiet soll Flächen für die mittelfristige, ortsnahe Wohnbauentwicklung in Westerkappeln sichern. Die Gliederung der Bauflächen berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange, Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der baulichen Anlagen sichern die Einbindung der hinzukommenden Neubauten im Übergang zur freien Landschaft im Süden.

Die Erschließung über den Perthesweg ist derzeit noch ohne Alternative, sie ist ausreichend leistungsfähig und kann das Aufkommen aus dem Plangebiet ohne Belastung empfindlicher Nutzungen aufnehmen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Westerkappeln und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Westerkappeln, im Juli 2011