

URSCHRIFT

Begründung

zur 1. Änderung des

Bebauungsplan Nr. 17

'Am Bürgerpark'

der Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE- GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Planungsabsicht
4. Entwicklung aus den Flächennutzungsplan
5. Verwirklichung der Planung
6. Verfahren
7. Abwägung

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 "Am Bürgerpark" liegt im Osten des Ortskernes von Lengerich, er wird begrenzt:

im Westen durch die 'Graf-Droste zu Vischering-Allee'

im Süden durch die Straße 'Zum Vogelpohl'

im Norden durch ein Gewässer III. Ordnung

im Osten durch den Lengericher Dorfbach

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.17 umfaßt einen Geländestreifen in einer Breite von 5m und einer Länge 159m und in einem Abstand von 5m parallel zur Grabenfläche.

Die 1. Änderung ist aus Übersichtsgründen auf der gleichen Unterlage wie der Bebauungsplan Nr.17 gezeichnet.

2. Planungserfordernis

Im Nordwesten des Geltungsbereiches liegt an der Handruper Straße (L60) der landwirtschaftliche Betrieb Prüsken.

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsplanes war vorab ein Gutachten erstellt worden, in dem sich die notwendigen Abstände einer Geruchserkennungsschwelle an 3% der Jahresstunden abzeichneten.

Diese notwendigen Abstände wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.17 durch Ausweisung eines Abschirmungsgrünstreifens von 5m und der ergänzenden Ausweisung von Hausgärten in 12m Tiefe berücksichtigt, so daß zwischen der Wohnbebauung und dem landwirtschaftlichen Betrieb ein ausreichender Abstand gewährleistet ist.

Im Rahmen der Verwirklichung des Bauleitplanes wurden vom Besitzer des landwirtschaftlichen Betriebes Anregungen dahingehend erhoben, den 5m breiten Abschirmungsgrünstreifen durch einen 2m hohen Wall zu ergänzen, um so eine Sichtverbindung zu vermeiden.

Die Gemeinde Lengerich ist diesen Anregungen gefolgt und hat den Wall in 2m Höhe aufgeschüttet.

3. Planungsabsicht

Planungsabsicht ist es diese Maßnahme der Aufschüttung des Walles bauleitplanerisch Abzusichern. Ergänzend zu der Festsetzung eines 5m breiten privaten Grünstreifens, wird daher ein Wall in einer Höhe von 2m als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgesetzt.

Die Festsetzung als private Grünfläche erfolgt weil die Gesamtfläche noch im Besitz der Gemeinde ist und durch diese Festsetzung offen bleibt, ob und in welcher Form die Besitzverhältnisse in Zukunft geregelt werden.

Absicht der Gemeinde ist es, den Wall zu erstellen einschließlich der vorgesehenen Bepflanzung.

4. Entwicklung aus den Flächennutzungsplan

Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes, hier 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich, werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 nicht berührt, eine Entwicklung des §8 (2) BauGB ist damit weiterhin gesichert.

5. Verwirklichung der Planung

Der Wall ist bereits vorhanden, die Bepflanzung erfolgt im Rahmen der Vorgaben des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr.17, zumal sich die Gesamtfläche nicht geändert hat.

6. Verfahren

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr.17 wird als vereinfachte Änderung nach §13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Bauleitplanung nicht berührt werden.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene private Grünfläche wird mit einem Wall überstellt, sie bleibt private Grünfläche. Weder Bauflächen noch öffentliche Erschließung werden dadurch geändert.

Gleichzeitig treten die Festsetzungen des Ursprungsplanes für diesen Teilbereich außer Kraft.

7. Abwägung

Die Anlegung des Walles ist als Ergebnis einer ergänzenden Abwägung zum Ursprungsplan zu verstehen, sie will über den durch Abstandshaltung bereits berücksichtigten Einwirkungsgrad des landwirtschaftlichen Betriebes hinaus weitere Abschirmungen treffen.

Dadurch wird die grundlegende Abwägung zum Bebauungsplan Nr.17 ergänzt in den Grundzügen aber nicht geändert, so daß die Aussagen der Begründung zum Ursprungsplan unverändert bestehen bleibt.

Im Grünordnungsplan und dem dazugehörigen Erläuterungsbericht sind Bewertungen des Naturpotenzials eingeflossen, auch wurden Aussagen zu Eingriff und Ausgleich gemacht.

Der Wall stellt zwar eine Abdeckung des natürlich gewachsenen Boden in diesem Teilbereich da, er wird aber bepflanzt, so daß weiterhin eine Versickerung des Oberflächenwassers auf dieser Fläche unverändert möglich ist, wobei die rechnerische Vergrößerung der Oberfläche unberücksichtigt bleiben kann.

Ein Eingriff in das Landschaftsbild stellt der Wall in seinem endgültigen Zustand nicht dar, da er durch Bewuchs sich in das Heckensystem der Kulissenlandschaft einordnet und sich an den südlich gelegenen Wall anschließt. Durch den Wall findet hier lediglich eine Überhöhung der Grünabschirmung um 2m statt, die bei späterem Bewuchs sich nicht entscheidend auswirken wird, zumal im Nordosten bereits vorhandene Windschutzstreifen den Rand charakterisieren.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

49076 Osnabrück

im November 1997



- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den 10.09.1998





- Bürgermeister -

- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß im Sinne der §§ 10 und 13 BauGB zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr.17 zugrunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den 10.09.1998





- Gemeindedirektor -

Bürgermeister