



Urschrift

**Gemeinde Lengerich**  
Landkreis Emsland



**Begründung**  
**zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**  
**„Am Bürgerpark“**  
**der Gemeinde Lengerich**

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB)

**Büro für Stadtplanung**  
Gieselmann und Müller GmbH  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 - 951012  
Fax: 05951 - 951020  
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

**Büro für Landschaftsplanung**  
Dipl.-Ing. Richard Gertken  
Wehmer Straße 3  
49757 Werlte  
Tel.: 05951 - 95100  
Fax: 05951 - 951020  
e-mail: r.gertken@bfl-werlte.de

Inhalt	Seite
<b>1 GELTUNGSBEREICH .....</b>	<b>3</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN .....</b>	<b>3</b>
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	4
2.3 VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEMÄß § 13 A (1) NR. 2 BAUGB.....	5
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	7
<b>3 FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	9
3.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	10
<b>4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>11</b>
4.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	11
4.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG .....	11
4.3 SONSTIGE VER- UND ENTSORGUNG .....	11
<b>5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT .....</b>	<b>11</b>
5.1 BESCHREIBUNG DER KOMPENSATION .....	13
<b>6 VERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>14</b>

## 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der östlichen Ortslage von Lengerich, östlich der Graf-Droste-zu-Vischering-Allee im Bereich des Wohngebietes „Am Bürgerpark“.

Es umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bürgerpark“.

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 „Am Bürgerpark“ sowie der 1. und 2. Änderung dieses Bebauungsplanes.

Das Plangebiet ist zur Zeit etwa zu 2/3 bebaut. Im Bereich der bestehenden Bebauung hat sich gezeigt, dass die Verkehrsflächen zum Teil zu eng bemessen sind. Im bisher nicht bebauten Bereich sollen diese daher verbreitert werden.

Des Weiteren wird die im nordöstlichen Randbereich verlaufende oberirdische 30 KV-Hochspannungsleitung aufgehoben bzw. verlegt, so dass die in diesem Bereich festgesetzten Grünflächen aufgehoben werden können.

Ebenfalls sind für die Gebäude im Plangebiet bisher nur Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° zulässig. An die Gemeinde sind jedoch zahlreiche Bauwillige herangetreten, die z.B. Gebäude mit Pultdächern oder im „mediterranen“ Stil errichten wollten. Dieses ist im Rahmen der Festsetzungen nicht möglich, soll jedoch bei zukünftigen Bauvorhaben ermöglicht werden.

Ebenso hat sich die festgesetzte Traufhöhe in vielen Fällen als zu niedrig erwiesen.

Außerdem ist die Firstrichtung der Gebäude vorgeschrieben, so dass viele Bauwillige ihr geplantes Gebäude nicht in der Art errichten konnten, wie von Ihnen ursprünglich geplant war.

Der vorhandene Bebauungsplan soll daher geändert werden, um in den bisher unbebauten Bereichen eine Bebauung zuzulassen, die weniger strengen Festsetzungen unterliegt und gleichzeitig die genannten bisher nicht überbaubaren Bereiche (z.B. Hochspannungsleitung), einer Bebauung zuzuführen.

Im bereits bebauten Bereich sollen nun zumindest bei Um- und Anbauten weniger restriktive Festsetzungen gelten, da sie nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich sind und einer Ansiedlung von zusätzlicher Wohnbevölkerung entgegenstehen.

Für Flächen im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes, auch wenn diese noch nicht bebaut sind, ist grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet vom Bereich der Innenent-

wicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Mai 2007, § 13 a, Rn 35). Damit dient der vorliegende Bebauungsplan der Nachverdichtung bzw. einer Maßnahme der Innenentwicklung und soll deshalb im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

## 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu eingeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufstellen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 120.000 qm. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um ein allgemeines Wohngebiet, dass im Bereich eines bereits bestehenden Wohngebietes festgesetzt wird.

Da sich das Plangebiet komplett im Bereich eines bereits festgesetzten Wohngebietes befindet, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (siehe Pkt. 2.1).

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Durch den Bebauungsplan wird ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Da die festgesetzte Grundfläche jedoch eine Größe zwischen 20.000 qm und 70.000 qm aufweist, ist auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalles) unter Berücksichtigung der Anlage 2 zum BauGB zu ermitteln ob die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

### 2.3 Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a (1) Nr. 2 BauGB

1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bessere bauliche Ausnutzbarkeit von bereits bebauten bzw. bebaubaren Bereichen</li> <li>• Sinnvolle Nachverdichtung innerhalb vorhandener Siedlungsstrukturen</li> <li>• Vorhandene Infrastruktureinrichtungen in unmittelbarer Nähe wie z.B. Schule, Kindergarten, Sportstätten, Ver- und Entsorgung werden weiterhin genutzt und gestärkt.</li> <li>• Es werden ausschließlich gärtnerische Anlagen und / oder festgesetzte Baugrundstücke, die stark anthropogen beeinflusst sind, in Anspruch genommen. Keine Inanspruchnahme unwiederbringbarer, knapper Ressourcen.</li> </ul>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Es werden keine anderen Pläne und Programme beeinflusst (RROP, Landschaftsrahmenplan, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, Stadtsanierung usw.)
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werden stark anthropogen beeinflusste Flächen in Anspruch genommen, die überwiegend erschlossen und bereits einem Bebauungsplan unterliegen.</li> <li>• Naturbetonte Flächen werden nicht beansprucht</li> <li>• Es sind keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, <ul style="list-style-type: none"> <li>• durch zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastung</li> <li>• durch kleinräumige Klimaveränderungen</li> </ul> </li> </ul>
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Es ergeben sich keine <u>umweltbezogenen</u> Probleme durch die ausschließliche Nutzung anthropogen beeinflusster Flächen.</p> <p>Erhebliche Immissionen sind wie bisher im Plangebiet nicht zu erwarten. Es sind keine <u>gesundheitsbezogenen</u> Probleme zu erwarten, da</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Zunahme der Verkehrsbelastung</li> <li>• Erhalt der naturbetonten Nutzungen</li> <li>• Erhalt ausreichender Freiflächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und für die naturbezogene Erholung</li> </ul>

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften
<b>2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf</b>		
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Es ist von einer Inanspruchnahme der erweiterten Baumöglichkeiten auszugehen. Bei einer Bebauung und Versiegelung ist von einer langfristigen Nutzung auszugehen. Eine Entsiegelung und Umnutzung ist aber wie bisher jederzeit ohne nachhaltige Beeinträchtigung der Umwelt möglich.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Die Bebauung führt zu keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit werden durch die Bebauung nicht erhöht.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Das Plangebiet hat eine bebaubare Fläche (WA) von ca. 84.000 qm. Bei einer max. Versiegelung von 40 % können innerhalb des Geltungsbereiches ca. 33.600 qm versiegelt werden. Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich auf das Plangebiet selbst, weil zusätzliche Bebauung nicht ermöglicht wird.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Die Bedeutung des Plangebietes bezogen auf die natürlichen Merkmale ist aufgrund der bereits bestehenden Planung und der überwiegend vorhandenen Bebauung sehr eingeschränkt. Eine gewisse Natürlichkeit ist bei der Verwendung einheimischer und standortgerechter Pflanzen und Gehölze zur Eingrünung gegeben. Diese ist im Bebauungsplan festgesetzt. Ein besonderes kulturelles Erbe ist im Plangebiet nicht zu berücksichtigen bzw. nicht vorhanden. Mit der zukünftigen Nutzung des Gebietes werden keine Umweltqualitätsnormen und Grenzwerte überschritten.
2.6	folgende Gebiete:	
2.6.1	im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.
2.6.5	Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.
2.6.7	Gebiete, in denen die, in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,	Beim Plangebiet handelt es sich nicht um ein Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte. Die vorgesehene Planung leistet einen Beitrag zum Erhalt der vorhandenen Infrastruktur in der Gemeinde Lengerich.
2.6.9	In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Auswirkungen ergeben sich nicht.

### Ergebnis:

Im Plangebiet sind erhebliche Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehrs- und Schadstoffbelastungen nicht zu erwarten. Da die geringfügige zusätzlich mögliche Versiegelung mit Hilfe des Bebauungsplanes geregelt bzw. ausgeglichen wird, ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung zu rechnen.

Insgesamt sind nur geringfügige negative Umweltauswirkungen (in erster Linie Bodenversiegelungen) mit dem Vorhaben verbunden.

Nach Beurteilung der Merkmale des Bebauungsplanes und der Merkmale der möglichen Auswirkungen ergeben sich keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht durchzuführen.

### 2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der östlichen Ortslage von Lengerich. Es ist etwa zu zwei Drittel mit einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern bebaut.

Südwestlich entlang des Plangebietes verläuft die Graf-Droste-zu-Vischering-Allee, ein Fußweg, der von hochstämmigen Bäumen begleitet wird.

Südwestlich dahinter folgt eine Wohnsiedlung und der Bürgerpark von Lengerich.

Südöstlich entlang des Plangebietes verläuft die Straße „Zum Vogelpohl“, die u.a. der Anbindung des Plangebietes an die örtlichen und überörtlichen Ver-

kehrswegen dient. Dahinter befindet sich eine Waldfläche.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von ca. 150 m bis 200 m die Handrufer Straße (L 60) mit angrenzender gemischter Bebauung.

Nordöstlich angrenzend ist landwirtschaftliche Nutzfläche vorhanden. Dahinter folgt in einer Entfernung von ca. 250 m die Oststraße (L 66).

## **3 Festsetzungen**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird entsprechend der überwiegend bereits bestehenden Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit wird dem Bedarf sowie dem Bestand entsprochen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend dem Ursprungsplan sowie dem weiterhin vorliegenden Bedarf auf den Wert von 0,4 festgesetzt. Dieses ist der Maximalwert gemäß § 17 BauNVO. Damit sollen wie bisher optimale Nutzungsmöglichkeiten auch auf den kleineren Grundstücken gewährleistet werden.

#### **WA 1**

Im WA 1 (bisher überwiegend bebauter Bereich) wird die Zahl der Vollgeschosse, wie bisher, auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Gleichzeitig wird jedoch die Traufhöhe der Gebäude auf maximal 4,0 m erhöht, da es häufig zu Einschränkungen von Bauherren auf Grund der bisher relativ niedrigen Traufhöhe gekommen ist. Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses).

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird gewährleistet, dass die in diesem Bereich neu entstehende Bebauung in jedem Fall den Charakter eingeschossiger Gebäude erhält und sich somit der bestehenden Bebauung anpasst.

Um dieses Ziel zu unterstützen wird im WA 1, wie im Ursprungsplan die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. Dabei wird berücksichtigt, dass das zweite Vollgeschoss lediglich im Dachraum entstehen kann.

#### **WA 2**

Im WA 2 (bisher unbebauter Bereich) wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. In diesem Bereich wird eine Traufhöhe nicht mehr festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird hier jedoch auf 9,0 m festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Sockelhöhe (Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses).

Mit Hilfe dieser Festsetzungen sollen in diesem Bereich des Baugebietes auch die zunehmend nachgefragten Pultdachhäuser oder Gebäude im sogenannten

„mediterranen“ Stil mit flacher Dachneigung und höherer Traufe errichtet werden können, ohne dass insgesamt eine „massivere“ Bebauung entstehen kann.

Die festgesetzte Traufhöhe und die maximale Gebäudehöhe beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe).

Um Fehlentwicklungen zu vermeiden, wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) festgesetzt. Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens darf eine maximale Höhe von 0,6 m über der Oberkante der Fahrbahn vor der jeweiligen Gebäudemitte haben.

Mit Hilfe dieser Festsetzung soll eine für die Gemeinde Lengerich typische Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet werden. Darüber hinaus sollen damit größere Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme der Oberflächenentwässerung reduziert werden. Eine geringe Sockelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

Insgesamt werden durch diese Festsetzungen die Gestaltungsziele der Gemeinde sowie die Anpassung an die angrenzende Bebauung erreicht.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Wie im Ursprungsbebauungsplan ist im gesamten Bebauungsplan die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern gewählt worden. Damit erhält man eine aufgelockerte Bebauung, die sich den Bauwünschen der Bevölkerung in Lengerich anpasst. Die Aufnahme von Doppelhäusern soll insbesondere auf den kleineren Baugrundstücken eine sinnvolle Bebauung ermöglichen.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen, überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken verbleibt. Entlang der Erschließungsstraßen dient der nicht überbaubare Bereich der Sicherung eines aufgelockerten öffentlichen Bereiches und der Verkehrssicherheit, entlang der Pflanzflächen zum Schutz der Gehölze. Im bebauten Bereich werden die Baugrenzen an die bestehende Bebauung an einigen Stellen angepasst.

### **3.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und in der Umgebung ist durch freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit geneigten Dächern gekennzeichnet. Um diese Bebauung im Plangebiet weiterzuführen wird festgesetzt, dass bei den Hauptdächern eine Dachneigung von 20° bis 45° einzuhalten ist. Dadurch wird das ortstypische städtebauliche Bild, das durch die ländlich strukturierten Gebäude im Plangebiet und der Umgebung geprägt ist, nicht gestört bzw. ausreichend berücksichtigt.

Auf Grund von vorliegenden Nachfragen werden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan damit auch flachere Dachneigungen zulässig. Diese stören das städtebauliche Bild jedoch nicht, da immer noch deutlich geneigte Dächer entstehen.

Im WA 1 werden abweichend von der bisherigen Festsetzung, zusätzlich zu den Sattel- und Walmdächern auch Krüppelwalmdächer zugelassen. Im WA 2 werden auf Grund der vorliegenden Nachfragen Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Pultdächer zugelassen. Damit werden die zulässigen Dachformen ebenfalls an die vorliegende Nachfrage angepasst.

Insgesamt wird nach Auffassung der Gemeinde das städtebauliche Bild durch diese Dächer in der Wohnsiedlung nicht beeinträchtigt.

Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer damit untergeordneten Bedeutung für das städtebauliche Bild auch mit einem Flachdach errichtet werden.

### **3.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen verfolgen wie im Ursprungsplan das Grundziel, die Einbindung des Plangebietes in die Umgebung sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden an den Außenrändern des Baugebietes Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.

Auf den privaten Baugrundstücken wird zusätzlich festgesetzt, dass je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Dazu gehören auch Obstbäume. Damit soll erreicht werden, dass eine Durchgrünung des Plangebietes mit hochstämmigen Gehölzen erfolgt und nicht nur Rasen bzw. immergrüne Ziergehölze angepflanzt werden.

Gegenüber dem Ursprungsplan wird im nordöstlichen Plangebietsbereich eine private Grünfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil die hier das Plangebiet kreuzende 30 KV-Hochspannungsleitung aufgehoben bzw. verlegt wird.

Ebenfalls wird im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsbereich festgesetzte private Grünfläche (Hausgärten) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, damit in diesem Bereich Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) errichtet werden können. Des Weiteren werden im Bereich der Verkehrsflächen die festgesetzten Verkehrsgrünflächen aufgehoben, damit die Verkehrsflächen flexibler mit Grün gestaltet werden können.

Ein Kinderspielplatz wird im Plangebiet wie bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

## **4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Die Anbindung des Plangebietes an das Straßenverkehrsnetz erfolgt wie bisher über die Straße „Zum Vogelpohl“. Das innere Erschließungskonzept wird beibehalten. Lediglich im südwestlichen bisher unbebauten Plangebietsbereich werden die Straßenverkehrsflächen verbreitert, weil die Straßenräume innerhalb des bereits bebauten Bereiches zum Teil zu eng sind.

### **4.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung**

Durch die vorgesehenen Änderungen im Plangebiet kommt es gegenüber dem Ursprungsplan zu keinen Auswirkungen auf die wasserwirtschaftlichen Erschließungsanlagen (Wasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenentwässerung).

Die im Nordwesten bzw. an der Westgrenze des Plangebietes verlaufende Hauptwasserleitung mit ihrem Schutzstreifen ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

### **4.3 Sonstige Ver- und Entsorgung**

Gegenüber dem Ursprungsplan ergeben sich für die sonstige Ver- und Entsorgung (Energieversorgung, Abfallentsorgung, Telekommunikation) keine Änderungen.

## **5 Belange von Natur und Landschaft**

Besonders geschützte oder schützenswerte Biotop oder Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nach § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch Bauleitpläne zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere des § 1 a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden nur die Eingriffe bilanziert, die sich aus den Änderungen gegenüber dem Ursprungs-Bebauungsplan ergeben. In folgenden Bereichen hat sich der vorliegende Bebauungsplan geändert:

Im nordöstlichen Planbereich wird eine private Grünfläche, die aufgrund einer 30 KV-Hochspannungsleitung im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzt wurde, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auch im nördlichen bzw. nordwestlichen Plangebietsbereich werden festgesetzte private Grünflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Nutzungsmöglichkeiten von Freiflächen für die Grundstückseigentümer zu erhöhen.

Darüber hinaus werden die, vor allem in den Bereichen der Fuß- und Radwege starr festgesetzten Verkehrsgrünstreifen aufgehoben, um Beete bzw. Grünstreifen flexibler gestalten zu können.

Im noch unbebauten Bereich des Plangebietes wird darüber hinaus die festgesetzte Straßenverkehrsfläche verbreitert, da insbesondere hier die Verkehrsflächen zu eng bemessen worden sind.

Die vorgenannten Änderungsbereiche sind entsprechend ihrer Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt und entsprechend der Bewertung des Ursprungs-Bebauungsplanes nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell bewertet worden.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Bestehender BBP Nr. 17</b>			
PG Nordwesten	0,125 ha	1,6 WF	0,200 WE
PG Hausgarten (Norden)	0,020 ha	1,0 WF	0,020 WE
PG (Bereich Freileitung)	0,130 ha	1,4 WF	0,182 WE
<u>Straßenverkehrsfl.</u>	1,417 ha	–	–
versiegelt	1,255 ha	0 WF	0,000 WE
unversiegelt (Verkehrsgrünstreifen)	0,162 ha	0,9 WF	0,146 WE
<u>Wohngebiet (GRZ 0,4)</u>	0,019 ha	–	–
versiegelt (40 %)	0,008 ha	0 WF	0,000 WE
unversiegelt (60 %) Gärten	0,011 ha	1 WF	0,011 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1,711 ha</b>		
<b>Bewertung; Ursprungsplan</b>			<b>0,559 WE</b>

In der nachfolgenden Tabelle sind die Änderungsbereiche entsprechend ihrer Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan aufgeführt und aus Gründen der Vergleichbarkeit ebenfalls nach dem Osnabrücker Bewertungsmodell bewertet worden.

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
<b>Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung</b>			
<u>Wohngebiet (GRZ 0,4)</u>	0,288 ha	–	–
versiegelt (40 %)	0,115 ha	0 WF	0,000 WE
unversiegelt (60 %) Gärten	0,173 ha	1 WF	0,173 WE
<u>Straßenverkehrsfläche</u>	1,423 ha	–	–
versiegelt (80 %)	1,138 ha	0 WF	0,000 WE
unversiegelt (20 %)	0,285 ha	0,9 WF	0,256 WE
<b>Gesamtfläche:</b>	<b>1,711 ha</b>		
<b>Bewertung der vorliegenden Planung</b>			<b>0,429 WE</b>

Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ergibt sich für die Änderungsbereiche eine Bewertung von 0,429 WE. Gegenüber der Bewertung des Ursprungs-Bebauungsplanes (0,559 WE) entsteht ein Defizit von 0,13 WE, welches durch geeignete, externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist.

### 5.1 Beschreibung der Kompensation

Als externe Kompensationsfläche wird ein Teilbereich des Flurstückes 36 der Flur 49, Gemarkung Lengerich in Anspruch genommen (Anlage 1). Im Bereich dieses Flurstückes stehen noch 0,1304 ha für eine Kompensation zur Verfügung.

Die Fläche liegt im Südosten der Gemeinde Lengerich und wird in Abstimmung mit dem Landkreis Emsland mit Laubgehölzen der potentiell natürlichen Vegetation aufgeforstet, wobei eine Lichtung in der Mitte der Fläche verbleibt. Die entlang der Straßen „Zum Fuchsberg“ und „Zum Peddenhoek“ vorhandenen Hecken bleiben erhalten.

Diese Kompensationsfläche wurde bereits für den Bebauungsplan Nr. 15b (0,61 ha), für den Bebauungsplan Nr. 16 „Waldsiedlung“ und den Bebauungsplan Nr. 17 „Am Bürgerpark“ (2,6506 ha) in Anspruch genommen, so dass noch eine Fläche von 0,1304 ha für eine Kompensation zur Verfügung stehen.

Gemäß der Ursprungsbewertung wird der vorhandene Acker mit dem Wertfaktor 0,9 WF und der entstehende Laubforst mit dem Wertfaktor 2,3 WF bewertet, so dass sich ein Aufwertungsfaktor von 1,4 WF ergibt.

Um das Defizit des vorliegenden Bebauungsplanes von 0,13 WE kompensieren zu können werden von den noch vorhandenen 0,1304 ha der Kompensationsfläche 0,093 ha für den vorliegenden Bebauungsplan in Anspruch genommen. Im Bereich der Kompensationsfläche verbleiben demnach noch 0,037 ha für die Kompensation anderweitiger Eingriffe.

## 6 Verfahren

### Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt worden. Die Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfes sowie der dazugehörigen Begründung.

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 14.09.2009 bis 14.10.2009 öffentlich im Rathaus der Gemeinde Lengerich ausgelegt. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 16.12.2009.

Lengerich, den **03. Feb. 2010**

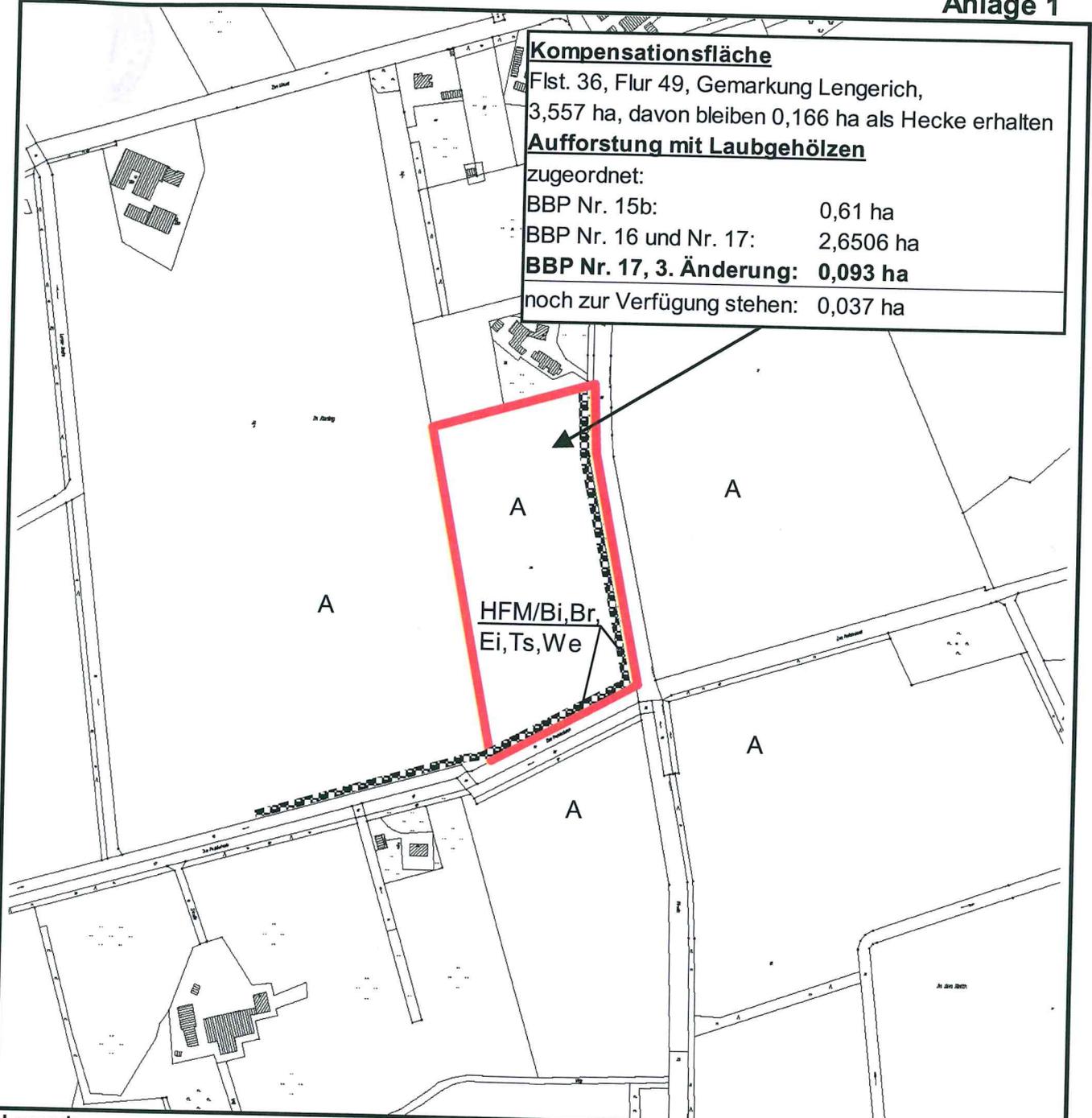


  
.....  
Bürgermeister

## Anlagen

1. Kompensationsfläche –Bestandsaufnahme/Zuordnung

**Kompensationsfläche**  
 Flst. 36, Flur 49, Gemarkung Lengerich,  
 3,557 ha, davon bleiben 0,166 ha als Hecke erhalten  
**Aufforstung mit Laubgehölzen**  
 zugeordnet:  
 BBP Nr. 15b: 0,61 ha  
 BBP Nr. 16 und Nr. 17: 2,6506 ha  
**BBP Nr. 17, 3. Änderung: 0,093 ha**  
 noch zur Verfügung stehen: 0,037 ha



**Legende:**

**Biotoptypen nach Drachenfels (2004)**

A Acker  
 HFM Strauch-Baumhecke

**Hauptbestandbildner:**

Bi Birke  
 Br Brombeere  
 Ei Eiche  
 Ts Späte Traubenkirsche  
 We Weide

**Gemeinde Lengerich**

**Anlage 1  
 zur  
 3. Änderung des  
 Bebauungsplanes Nr. 17  
 „Am Bürgerpark“**

**Kompensationsfläche  
 - Bestandsaufnahme/  
 Zuordnung -**

**M 1 : 5.000**