

# B E G R Ü N D U N G

zur

**3. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 8 „Südliche Erweiterung Greffen West“**

### **Anlass der Planänderung und Änderungsinhalte**

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Südliche Erweiterung Greffen West“ ist seit dem 02.04.1987 rechtsverbindlich.

Der südliche Bebauungsplanbereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft“ gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB festgesetzt, im nördlichen Planbereich ist „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Die Einbeziehung der landwirtschaftlichen Flächen in den Bebauungsplan resultierte aus der Notwendigkeit die immissionsschutzrechtliche Problematik zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und den angrenzenden Wohnbauflächen planungsrechtlich zu lösen.

Eine entsprechende textliche Festsetzung schließt aus, dass immissionsschutzrechtlich problematische Nutzungen in dem gemäß § 9 (1) Nr. 18 BauGB ausgewiesenen Bereich realisiert werden können.

Für die vorhandene gewerbliche Nutzung in diesem Bereich besteht die Notwendigkeit ein dieser Nutzung zugeordnetes Betriebsleiterwohnhaus zu errichten. Betriebstechnische Gründe sprechen gegen die Errichtung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Südliche Erweiterung Greffen West“ wird deshalb in dem zur Rede stehenden Bereich eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen sowie folgende auf diese Erweiterungsfläche bezogene textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes:

„In diesem Bereich sind ein der bestehenden gewerblichen Nutzung zugeordnetes Betriebsleiterwohnhaus, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO zulässig“.

Im Änderungsbereich ist entlang des Warendorfer Landweges sowie der Wegeverbindung zur Hofstelle „Meier zu Greffen“ ein bepflanzter Erdwall in der Örtlichkeit vorhanden. Im Hinblick auf die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 einhergehende bauliche Nutzungsmöglichkeit in diesem Bereich, wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation zur Sicherstellung des Immissionsschutzes folgende textliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes:

„Der bestehende bepflanzte Wall entlang des Warendorfer Landweges ist dauerhaft zu erhalten. Entlang der bestehenden privaten Erschließungsstraße ist in unmittelbarem Anschluss an den v.g. Wall durch bauliche Maßnahmen (Gebäude, Mauer, Erdwall) eine durchgehende mindestens 2m hohe Lärmschutzmaßnahme bis zur bestehenden Halle im nördlichen Änderungsbereich zu realisieren“.

Im Bebauungsplan erfolgt eine zeichnerische Festsetzung des Lärmschutzwalles.

### **Kompensationsmaßnahmen/Ersatzaufforstungen**

Inhalt der im Jahr 1989 durchgeführten 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Südliche Erweiterung Greffen West“ war bereits eine Erweiterung von überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Hofstelle „Meier zu Greffen“. In diesem Zusammenhang wurden auch für den jetzt im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 zur Rede stehenden Änderungsbereich insgesamt folgende Kompensations-/Ersatzaufforstungsflächen und Einzelmaßnahmen benannt und Bestandteil des Bebauungsplanes:

An der Nordseite des Warendorfer Landweges ist ein 5-reihiger Gehölzstreifen (Wallhecke) in einer Länge von 50 m und einer Breite von 8 m festgelegt.

Kompensations-/Ersatzaufforstungsflächen:

- 1.) Gemarkung Greffen, Flur 14, Nr. 11 tlws.; Größe ca. 0,2 ha
- 2.) Gemarkung Greffen, Flur 16, Nr. 183 tlws; Größe ca. 0,13 ha

Da die notwendigen Ersatzflächen für den im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Südliche Erweiterung Greffen West“ bereits erbracht sind, ist ein zusätzlicher Nachweis nicht mehr erforderlich.

### **Hinweis**

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

Harsewinkel, den 11.02.1999