

Begründung

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 121 „An der Reithalle“ der Stadt Lengerich gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Anlaß und Ziele der Planaufstellung

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 21.03.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „An der Reithalle“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

V.g. Beschluß basiert auf einen Antrag des „Reit- und Fahrvereins Lengerich e.V.“ vom 12.02.1996. Grundlage dieses Antrages ist die Absicht des Vereins, im Anschluß an ihre bereits vorhandene Reithalle eine weitere Halle zu errichten. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich aus dem stetigen Mitgliederzuwachs.

Im Hinblick auf die Genehmigungspraxis für solche Vorhaben bedingt dieses Vorhaben eine bauplanungsrechtliche Sicherung durch entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung und Verfestigung der bestehenden Reithalle sowie deren Außenanlagen geschaffen werden.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 „An der Reithalle“ liegt südwestlich des Lengericher Stadtbereiches, unterhalb des „Südrings“ (L 591) im Außenbereich von Lengerich.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist in westlicher, südlicher und nördlicher Richtung von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofflächen umgeben. In östlicher Richtung verläuft die Verkehrsstraße L 555 „Ladberger Straße“.

Das Plangebiet wird z.Z. bereits seit 1965 als Reitsportanlage genutzt.

Als bauliche Nutzung befindet sich eine Reithalle auf dem betreffenden Gelände. In den Außenflächen werden entsprechend für die Nutzung „Reitsport“ notwendige Anlagen bereitgehalten. Weiterhin werden Teile des Plangebietes als Stellplatzflächen z.B. für Pferdeanhänger oder für PKW's genutzt.

3. Abgrenzung des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „An der Reithalle“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die westliche und südliche Abgrenzung der angrenzenden Waldfläche, durch eine gedachte Linie bis zur Hoffläche des Gebäudes „Gutenbergstraße 9“, durch die südliche Grenze der Hoffläche und der südlichen Grenze der Hofzufahrt vom Wasserlauf Nr. 1560 bis zur „Gutenbergstraße“.

Im Osten durch die westliche Grenze der „Gutenbergstraße“ von der Hofzufahrt („Gutenbergstraße 9“) bis zur Straße „An der Reithalle“.

Im Süden durch die nördliche Grenze der Straße „An der Reithalle“ von der „Ladberger Straße“ bis zum Wasserlauf Nr. 1560.

Im Westen durch die östliche Grenze des Wasserlaufes Nr. 1560 und die westliche Grenze des Grundstückes „Gutenbergstraße 9 und 12“ (Flur 153 Flurstück 82) von der Straße „An der Reithalle“ bis zum Wasserlauf 1560.

Das Plangebiet in einer Größe von ca. 5,45 ha umfaßt folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 153 Flurstücke: 82 tlw. und 83.

4. Planungsrecht

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Von daher ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 und 4 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung werden diese Flächen als „Fläche für Sport und Spiel“, ergänzt mit dem Symbol „Sportanlage“ gemäß Planzeichenverordnung mit der Zweckbestimmung „Reiten“ dargestellt.

5. Planungskonzept

Um einer Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich vorzubeugen, ist festgesetzt, daß sämtliche zum Betrieb der Reitanlage notwendigen baulichen Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, also konzentriert, zulässig sind. Entsprechend dieser Überlegung ist abweichend von der in § 17 Abs. 1 für ein solches Sondergebiet üblichen Grundflächenzahl von 0,2 unter Bezugnahme auf § 17 Abs. 2 eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt worden, um möglichst viel des Umfeldes als Grünfläche festzusetzen und somit nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch bauliche Anlagen auf ein Minimum zu beschränken.

Den Gedankengang, eine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich vorzubeugen, weiterführend, ist festgesetzt, daß auf den im Plangebiet festgesetzten Grünflächen nur Weiden, Turnierplätze oder Springanlagen als Nebenanlagen zulässig sind, damit diese als sogenannte „Außenanlagen“ einen Übergang von der im Bebauungsplan festgesetzten bebaubaren Fläche in den Außenbereich schaffen.

Um den Bebauungsplanbereich von den anliegenden Außenbereichsflächen abzugrenzen, werden die bestehenden Baumreihen und Hecken durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert und dieser Bestand durch Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Der Planbereich wird von der „Ladberger Straße“ und über die Straße „An der Reithalle“ erschlossen.

Hierzu ist weiterhin zu vermerken, daß durch die geplante Maßnahme der Errichtung einer Reithalle kein zusätzlicher Verkehr in den Planbereich gezogen wird. Die Errichtung dieser baulichen Anlage dient lediglich zur optimalen Abdeckung des bestehenden Bedarfs.

Bedingt durch diese Tatsache ist eine Umgestaltung des Kreuzungspunktes „Ladberger Straße / An der Reithalle“ nicht erforderlich, da die dem Bebauungsplan folgende Baumaßnahme keinen Einfluß auf das Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich hat.

6. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

6.1 Ökologische Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird zum Großteil als Weideland genutzt. Einige kleinere in der Nähe der Reithalle und im nördlichen Bereich befindliche Flächen sind vegetationslos (Sandboden) und dienen dem Reitsport. Kleine Teilflächen sind als trittgeschädigte Grünflächen anzusprechen und werden teilweise als Stellfläche genutzt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich die Reithalle mit umgebender versiegelter Stellfläche.

Eine Baumreihe und einige Gehölzstreifen und Hecken als Landschaftselemente gliedern das Gelände und grenzen es zum Außenbereich ab. Darüber hinaus übernehmen sie Sichtschutzfunktionen. Die vorwiegend aus einheimischen Gehölzen bestehenden Landschaftselemente fügen sich in die Münsterländer Parklandschaft ein und sind Bestandteil des Biotopverbundes.

Diese Landschaftselemente wurden als Vegetationseinheiten aufgenommen. Als ökologisch wertvolle Strukturen werden sie im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Es wurden folgende Elemente aufgenommen:

- 1) Gehölzstreifen aus einheimischen Gehölzen als östliche Begrenzung des Plangebietes
Länge ca. 220 m, Breite ca. 5 m
Baumarten: Stieleiche, Schwarzerle
- 2) Zwei Hecken mit vorwiegend einheimischen Gehölzen als südwestliche Begrenzung des Plangebietes
Länge jeweils ca. 70 m, Breite jeweils ca. 4 m
Baum- und Straucharten: Stieleiche, Winterlinde, Schwarzerle, Sandbirke, Spitzahorn, Lebensbaum, Hasel, Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Bauernjasmin
- 3) Gehölzstreifen aus einheimischen Gehölzen als gliederndes Element
Länge ca. 100 m, Breite ca. 2 m
Baum- und Straucharten: Schwarzerle, Stieleiche, Sandbirke, Hasel, Eberesche, Weißdorn
- 4) Baumreihe vorwiegend aus einheimischen Gehölzen mit Fichten als gliederndes Element
Länge ca. 120 m, Breite ca. 4 m
Baumarten: Stieleiche, Winterlinde, Rotbuche, Sandbirke, Fichte

6.2 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Die Bewertung des Istzustandes der beplanten Fläche wird nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen. Der Eingriffsflächenwert wird in Werteinheiten WE ausgedrückt.

Bewertet werden die von dem Eingriff betroffenen Flächen, hier der geplanten Erweiterung der überbaubaren Fläche. Es wird eine vollständige Versiegelung der Fläche angenommen.

Der als überbaubare Fläche ausgewiesene Bereich besteht aus trittgeschädigter Grünfläche und vegetationsfreier Fläche für den Reitsport.

Eingriffsflächenwert (Größe in ha * Biotopwert): 0,07 WE

Grünfläche

Beschreibung:

Trittgeschädigte Grünfläche an den Randbereichen der Reitsportfläche

Größe: 875 qm
Biotopwert: 0,8

Vegetationsfreie Fläche

Beschreibung:

offener Sandboden

Größe: 2375 qm
Biotopwert: 0,6
Eingriffsflächenwert (Größe in ha * Biotopwert): 0,1425 WE

Summe Eingriffsflächenwert: 0,2125 WE

Aus der Summe der Eingriffsflächenwerte der Teilflächen ergibt sich ein Gesamteingriffsflächenwert für die geplante Fläche von 0,2125 WE.

6.3 Ermittlung des Kompensationswertes

Die vom Eingriff betroffenen Flächen gehen durch die zunehmende Versiegelung vollständig verloren. Da in dem Bebauungsplanbereich keine großflächigen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Entsiegelung, Aufwertung von Grünland) aufgrund der vorhandenen Nutzungen geschaffen werden können, werden die Kompensationsmaßnahmen zur Pflege und Entwicklung sowie zur Neuanlage von Gehölzen angesetzt. Durch die Festsetzung ökologisch wertvoller, bereits vorhandener Gehölzstrukturen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird darüber hinaus ein zusätzlicher Ausgleich geschaffen.

Im Plangebiet sind folgende Kompensationsmaßnahmen (ausgedrückt als Kompensationswert in Werteinheiten WE) möglich:

Ökologische Aufwertung und Erweiterung einer Baumreihe

Die Baumreihe wurde im Abschnitt „Ökologische Bestandsaufnahme“ als gliederndes Landschaftselement beschrieben (siehe Punkt 4). Durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird die Baumreihe ökologisch aufgewertet. Als Maßnahme wird die Entnahme von standortfremden Gehölzen und stark geschädigten Eichen, der Ersatz von Fichten durch Ilex sowie die Verlängerung der Baumreihe um 50 m auf 170 m Gesamtlänge vorgeschlagen. Die zu erweiternde Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die vorhandene Baumreihe wird mit einem Biotopwert von 1,5 bewertet. Durch die geplanten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird die Fläche um den Aufwertungsfaktor 0,5 aufgewertet (Gesamtwertfaktor: 2,0). Die Fläche erfährt durch die Aufwertung einen Wertzuwachs von 0,024 WE (Größe in ha * Aufwertungsfaktor).

Größe der vorhandenen Fläche: 480 qm
Biotopwert: 1,5
Aufwertungsfaktor: 0,5
Kompensationswert (Größe in ha * Aufwertungsfaktor): 0,024 WE

Zusätzlich wird die vorhandene Baumreihe um 50 m verlängert. Für die Erweiterung der Baumreihe mit standortgerechten Gehölzen, hier eignet sich insbesondere die Stieleiche, wird ein Biotopwert von 1,5 angesetzt.

Größe: 200 qm
Biotopwert: 1,5
Kompensationswert: (Größe in ha * Biotopwert der Neuanlage): 0,03 WE

Aus den Pflege -und Entwicklungsmaßnahmen und der geplanten Verlängerung der Baumreihe ergibt sich insgesamt ein Kompensationswert von **0,054 WE**.

Neuanlage einer Hecke zur Eingrünung und als Sichtschutz

Die Neuanlage einer Hecke an der östlichen und nördlichen Begrenzung übernimmt als vernetzendes Landschaftselement in dem für das Plangebiet charakteristischen Mosaik von Hecken, Gehölzstreifen und Wäldern Funktionen für den Biotopverbund und stellt gleichzeitig einen Sichtschutz für die Erweiterung der Reithalle dar. Diese Maßnahme wird durch die Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ im Bebauungsplanentwurf gesichert.

Auf dem derzeit als Grünland genutzten Bereich ist die Anlage einer Hecke mit einer Breite von durchschnittlich 5 m möglich.

Zur Anpflanzung sollten nur standortgerechte und heimische Gehölze verwendet werden, wie beispielsweise Schwarzerle, Stieleiche, Hasel, Eberesche oder Traubenkirsche.

Die Inwertsetzung der Hecke orientiert sich an ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und wird mit einem Biotopwert von 1,5 angesetzt. Die Anpflanzung der Hecke ist auf dem Randbereich des Grünlandes (Fettweide) geplant, der mit einem Biotopwert von 1,0 bewertet wird. Die Anlage einer Hecke (Biotopwert 1,5) auf einer Grünlandfläche (Biotopwert 1,0) ergibt für die Kompensationsberechnung einen Wertfaktor von $1,5 - 1,0 = 0,5$.

Größe: 2525 qm

Wertfaktor: 0,5

Kompensationswert (Größe in ha * Wertfaktor): 0,1262 WE

Summe Kompensationswert: 0,1802 WE

Insgesamt ist im Bereich des Bebauungsplanes durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die Neuanlage von Gehölzen eine Kompensation von 0,1802 WE möglich.

6.4 Ermittlung des Kompensationsdefizits

Aus der Differenz zwischen Eingriffsflächenwert (A: 0,2125 WE) und Kompensationswert (B: 0,1802 WE) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,0323 WE.

Als weitere Möglichkeiten der Kompensation ergibt sich die Fassadenbegrünung freier Wandflächen der geplanten Reithalle. Entsprechende Flächenanteile sind nicht ermittelbar und daher quantitativ nach dem Kompensationsmodell nicht erfaßbar.

Darüber hinaus wird ein zusätzlicher Ausgleich durch die Festsetzung im Plangebiet vorhandener ökologisch wertvoller Hecken, Gehölzstreifen und Baumreihen als Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern hergestellt (siehe 6.1 und 6.3).

Derartige Maßnahmen werden als Ausgleich für das Kompensationsdefizit qualitativ beschrieben und fließen nicht in die Kompensationsberechnung ein.

6.5 Fazit

Nach der beschriebenen Eingriffsregelung nach dem „Osnabrücker Modell“ kann **quantitativ** ein vollständiger Ausgleich für den durch das Vorhaben erwarteten Eingriff nicht erreicht werden.

Dennoch erfolgt durch die in Punkt 6.4 beschriebenen qualitativen Maßnahmen eine Minderung des Kompensationsdefizits. Darüber hinaus erfahren die bereits vorhandenen wertvollen Landschaftselemente durch die Festsetzungen zur „Erhaltung“ eine Aufwertung. Eine Beeinträchtigung dieser Landschaftsstrukturen sowie andere Nutzungskonflikte durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Aus diesen Gründen werden keine weiteren Maßnahmen zum völligen Ausgleich vorgesehen.

7. **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt.

8. **Altlasten**

Innerhalb des Planbereiches sind Ablagerungen, Altstandorte oder Altlasten nicht bekannt.

9. **Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

10. **Kosten**

Durch die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau, Ver- und Entsorgungseinrichtungen) entstehen der Stadt Lengerich keine Kosten.

Lengerich, 30. 01. 1997

Stadt Lengerich
Der Stadtdirektor



Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zusammen mit dem Entwurf der Satzung in der Zeit vom 07.04.1997 bis einschließlich 09.05.1997 öffentlich ausgelegen hat und vom Rat in seiner Sitzung am 01.07.1997 beschlossen wurde.

Lengerich, den 03.07.1997

Stadt Lengerich
Der Stadtdirektor

