

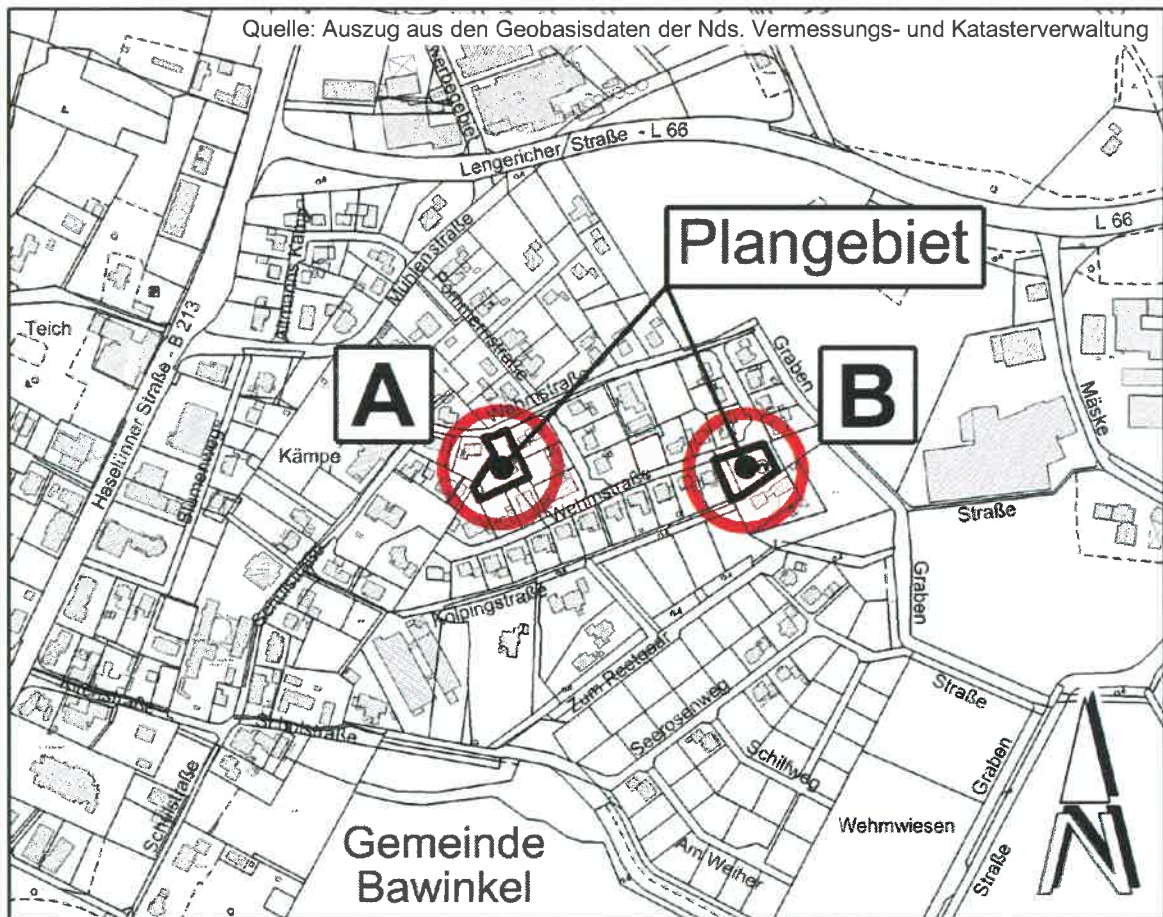


Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland



- Unterschrift -

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 12
„Wehmwiesen“
1. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 STRAßENVERKEHRSFLÄCHE	6
3.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.4 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	8
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE.....	11
7 STÄDTEBAULICHE DATEN.....	12
8 VERFAHREN	12
ANLAGE	12

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 "Wehmwiesen" der Gemeinde Bawinkel befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage zwischen der Wehmstraße im Norden und der Kolpingstraße bzw. der Fußwegeverbindung „Pastors Pättken“ im Süden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 besteht aus zwei Teilgebieten.

Das **Teilgebiet A** umfasst das Flurstück Nr. 57/14 der Flur 3, Gemarkung Bawinkel, am nordwestlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Teilgebiet liegt direkt südlich der Wehmstraße.

Das ca. 150 m südöstlich gelegene **Teilgebiet B** umfasst das Flurstück Nr. 47/27 sowie Teile des Flurstückes Nr. 47/26 im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Teilgebiet B wird im Norden und Osten durch die Wehmstraße begrenzt.

Die genaue Lage und Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 12, rechtskräftig seit dem 31.07.1983, setzt das Teilgebiet A, wie auch die südlich und östlich angrenzenden Flächen, als allgemeines Wohngebiet fest. Die Grundstücke im Wohngebiet sind vollständig bebaut. Die Bebauungsmöglichkeiten wurden im ursprünglichen Bebauungsplan im Wesentlichen auf eine Bauzeile entlang der Straßen beschränkt. Im Teilgebiet A konnte jedoch, aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes, lediglich eine zurückgelagerte Bebauung realisiert werden (s. Anlage 1).

Der Eigentümer möchte nun eine Erweiterung bzw. einen Anbau an seinem Wohnhaus vornehmen, welcher den festgesetzten Bauteppich überschreiten würde. Der Gemeinde liegt daher ein Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor, um eine verbesserte und flexiblere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Für das Teilgebiet B setzt der Ursprungsplan zum überwiegenden Teil eine Grünfläche (Spielplatz) fest. Im westlichen Bereich sollte als Abgrenzung zum Wohngebiet ein Gehölzstreifen angelegt werden (s. Anlage 1).

Da in ca. 100 m Entfernung südlich des Plangebietes mit dem Bebauungsplan Nr. 26 an der Straße „Am Reetgaar“ ein neuer Kinderspielplatz ausgewiesen wurde, wird der Spielplatz im vorliegenden Teilgebiet zukünftig nicht mehr benötigt. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht erforderlich. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der vorhandenen Erschließung soll die Spielplatzfläche daher mit der vorliegenden Planänderung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst mit den zwei Teilbereichen (ca. 1.200 qm und ca. 1.250 qm) eine Fläche von insgesamt ca. 2.450 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Die Gebiete sind, aufgrund der innerörtlichen Lage, fast vollständig von Bebauung umgeben und das Teilgebiet A auch selbst mit einem Wohngebäude bebaut.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 900 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante wohnbauliche Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist 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 BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Teilgebiet A, wie auch die umliegenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Teilgebiet B ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt. Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind als Wohnbaufläche dargestellt.

Zu einem Baugebiet gehören neben den zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wegen auch Spielplatzflächen oder sonstige kleinere Grünflächen. Die Überplanung der bisherigen Spielplatzfläche als Wohnbaufläche stellt damit keinen Grundzug der Planung und eine nur geringfügige Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar.

Die Planung entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Teilgebiet A ist mit einem Wohngebäude und Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden als Rasenfläche oder gärtnerisch genutzt. Unmittelbar nördlich verläuft die Wehmstraße. Im Übrigen ist das Gebiet vollständig von mit Wohngebäuden bebauten Flächen umgeben.

Das Teilgebiet B ist größtenteils unbebaut und wird als Spielplatz genutzt. Die Fläche stellt sich im Wesentlichen als Rasenfläche dar, die im südöstlichen Bereich mit einzelnen Gehölzen bestanden ist. Der westliche Rand ist Teil eines bebauten Wohngrundstückes.

Das Teilgebiet B wird im Norden und Osten durch die Wehmstraße begrenzt. Südlich verläuft in Ost-West-Richtung eine Fußwegeverbindung, welche westlich des Teilgebietes größtenteils von Gehölzen gesäumt ist.

Östlich des Teilgebietes B befinden sich Grünlandflächen und in ca. 100 m Entfernung ein Metallbaubetrieb und dahinter ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Die zwischen den Teilgebieten gelegenen Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen sind die Flächen fast vollständig mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Westlich und südlich des Bebauungsplanes Nr. 12 schließen sich weitere, fast vollständig bebaute Wohngebiete an.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Haselünner Straße (B 213) und der Lengericher Straße (L 66) verlaufen die nächstgelegenen überörtlichen Straßen ca. 260 m westlich des Teilgebietes A bzw. 200-250 m nördlich der Teilgebiete. Aufgrund dieser Entfernungen und der Abschirmungswirkung der jeweils zwischengelagerten Bebauung ist in den Teilgebieten durch diese Straßen nicht mit erheblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Nördlich der Teilgebiete befindet sich in einer Entfernung von ca. 250-300 m ein Mischfutterwerk. Östlich des Teilgebietes B befinden sich in Entfernungen von ca. 300-600 m landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Diese Betriebe waren auch maßgeblich für das mit dem Bebauungsplan Nr. 12 und das südlich angrenzende ausgewiesene Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 26).

Mit der vorliegenden Planung wird im Teilgebiet A lediglich der Bauteppich im bereits ausgewiesenen Wohngebiet ausgeweitet.

Das Teilgebiet B wird mit der Planänderung fast vollständig dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Nördlich und nordöstlich schließen sich weitere, bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzte und bebaute Flächen an, die zu

den aufgeführten Betrieben geringere Abstände aufweisen und deren Schutzanspruch zu berücksichtigen ist. Durch die Planung wird das allgemeine Wohngebiet somit nicht in Richtung der Betriebe ausgeweitet und die bereits bestehende Situation wird nicht grundsätzlich verändert.

Gewerbliche Immissionen

Östlich des Teilgebietes B befindet sich in ca. 120 m Entfernung ein Metallbaubetrieb. Weitere Betriebe befinden sich in ca. 200-300 m nördlich der Teilgebiete.

Nach Norden sind die Teilgebiete zu den Betrieben durch die Bebauung der vorhandenen Wohngebiete abgeschirmt. Auch zum östlich gelegenen Betrieb weist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits vorhandene Wohnbebauung geringere Abstände auf, sodass sich auch hier durch die Planung keine Veränderungen in der Bestandssituation ergeben.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von diesen Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Straßenverkehrsfläche

Östlich des Teilgebietes B zweigt eine kurze Stichstraße zur Erschließung der südlich gelegenen Bebauung von der Wehmstraße ab und endet unmittelbar südöstlich des Teilgebietes. Die Straße schafft auch eine Verbindung zur südlich des Gebietes verlaufenden fußläufigen Wegeverbindung, dem „Pastors Pättken“.

Mit der vorliegenden Planung möchte sich die Gemeinde die Option offen halten, die Wehmstraße in diesem Bereich bei Bedarf auszubauen. Der östliche Rand des Teilgebietes wird daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die in öffentlicher Hand verbleibende Fläche ist ausreichend dimensioniert auch eine Gestaltung der Verkehrsfläche, z.B. mit Verkehrsgrün oder Stellplätzen, zuzulassen.

3.2 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 wurde das Teilgebiet A, wie auch die östlich und südlich angrenzenden Flächen, bereits vollständig als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Zielsetzung bleibt für das Teilgebiet A unverändert.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das allgemeine

Wohngebiet (WA) nicht getroffen und werden auch für die vorliegenden Änderungsbereiche nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 12, rechtskräftig seit dem 31.07.1983, wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1977 getroffen. Insofern ergeben sich für das Teilgebiet A Änderungen des Nutzungskataloges dahingehend, dass die BauNVO 1977 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen ausnahmsweise zulässt (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1977). Diese Ausnahme wurde in den Nutzungskatalog der gültigen BauNVO 1990 nicht aufgenommen.

Das Teilgebiet B wurde im Ursprungsplan größtenteils als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Im westlichen Bereich sollte ein Pflanzstreifen angelegt werden. Der westliche Rand sowie die westlich daran angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Planung wird das Teilgebiet B, den östlichen Randbereich ausgenommen, dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Damit ist eine Einfügung in die vorhandene, durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.3 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für das Teilgebiet A im Wesentlichen bestehen und werden auch für das Teilgebiet B übernommen. Damit wird für die Teilgebiete eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Wie beschrieben, erfolgten die Festsetzungen im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1977. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt im Gegensatz zur BauNVO 1977 die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, wie noch im Ursprungsplan vorgenommen.

Die Festsetzung zur Grundflächenzahl wurde gemäß der BauNVO 1977 ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen getroffen. Im Plangebiet waren daher bisher Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf die im Bebau-

ungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift die BauNVO von 1990, in welcher für die Grundflächenzahl eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen worden ist. Danach darf, soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 %, d.h. im vorliegenden Fall bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

3.4 Bauweise und Baugrenzen

Im Bebauungsplan Nr. 12 wurde im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Diese Festsetzung wird für die vorliegenden Teilgebiete übernommen.

Der Bauteppich im Teilgebiet A wird nach Norden ausgeweitet und mit einem Abstand von 3 m zur Wehmstraße und der westlichen Plangebietsgrenze neu festgesetzt. Im übrigen Bereich bleiben die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen unverändert.

Durch die für das Teilgebiet B geplante Einbeziehung der Grünfläche in das allgemeine Wohngebiet wird der bislang im Wohngebiet festgesetzte Bauteppich nach Osten bis zu einem Abstand von 3 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche verlängert.

Textlich wurde im ursprünglichen Bebauungsplan geregelt, dass bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nach Auffassung der Gemeinde ist jedoch ein straßenseitiger Ausschluss dieser Anlagen, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, zur Förderung begrünter Vorgartenbereiche und öffentlicher Straßenräume und um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten, ausreichend und wird entsprechend festgesetzt. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen zulässig sein.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 wurden grünordnerische Festsetzungen für das Teilgebiet A nicht getroffen. Das Teilgebiet B wurde dagegen zum überwiegenden Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt oder mit einem Pflanzgebot belegt. Die im westlichen Bereich vorgesehene Anpflanzung wurde bislang nicht realisiert. Durch die Zuordnung der Flächen zum allgemeinen Wohngebiet entfällt nun die beabsichtigte Funktion des Pflanzstreifens als Abgrenzung zum Baugebiet. Mit der vorliegenden Planung werden diese Festsetzungen daher aufgehoben.

Lediglich am südwestlichen Rand soll der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte und auch vorhandene Pflanzstreifen erhalten bleiben. Zudem wird eine Regelung aufgenommen, dass abgängige Gehölze zu ersetzen sind.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung bleiben im Teilgebiet A die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen erhalten. Die möglichen Nutzungen im Teilgebiet entsprechen somit weiterhin den Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Bebauung. Im Gebiet wird lediglich der Baupiech geringfügig ausgeweitet und damit die Bebaubarkeit des Grundstückes verbessert. Die nachbarlichen Belange werden nach Auffassung der Gemeinde durch diese Änderung jedoch nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die bisherigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine größere besonders schützenswerte Gartenzone gesichert haben und sich eine ergänzende Bebauung an die im Plangebiet und umliegend vorhandene Bebauungsstruktur anpasst.

Im Teilgebiet B werden eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ und ein Pflanzstreifen überplant und als allgemeines Wohngebiet oder Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Da die als Abgrenzung zum Wohngebiet vorgesehene Anpflanzung bislang nicht realisiert wurde und diese Funktion durch den Einbezug der Grünfläche entfällt, ergeben sich hieraus keine negativen Auswirkungen. Die am Südwestrand vorhandenen Gehölze werden festgesetzt und bleiben erhalten.

Im näheren Umfeld des Teilgebietes (Einzugsradius 400 m) sind weitere Spielplätze vorhanden bzw. geplant, sodass ausreichende Möglichkeiten für Kinderspiel gegeben sind und sich negative Auswirkungen durch den Wegfall der geplanten Spielplatzfläche für die umliegenden Wohngrundstücke nicht ergeben.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung in geringem Umfang (ein Wohnhaus) ermöglicht. Da für das Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten an die der umliegenden Flächen angepasst werden und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange auch im Teilgebiet B nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Im Gegenzug entfallen durch die Planänderung mögliche Immissionen durch Kinderlärm, wie sie durch den Kinderspielplatz zu erwarten gewesen wären. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass solche Immissionen zu den üblichen Spielzeiten in allen Wohngebieten hinzunehmen sind.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der Ortslage von Bawinkel und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im

Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Wie aus der Flächenstatistik hervorgeht, umfasst das Plangebiet mit seinem Geltungsbereich eine insgesamt ca. 2.450 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 ca. 900 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan für das Teilgebiet B getroffenen und überplanten grünordnerischen Festsetzungen (Grünfläche bzw. Pflanzstreifen) haben jedoch keine Kompensationsfunktion erfüllt. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Auch ist keine weitergehende Festsetzung enthalten, die eine Gestaltung der Grünfläche oder bei Abgang der Grünstrukturen eine entsprechende Neuanpflanzung fordert und dadurch die Funktion einer Ausgleichsmaßnahme erfüllen würde. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Aus der Überplanung einer bislang festgesetzten Grünfläche bzw. eines Gehölzstreifens können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Im vorliegenden Fall wurde der vorgesehene Gehölzstreifen jedoch nicht realisiert, sodass für diesen Bereich eine Beseitigung von Gehölzen nicht erfolgt. Die am südwestlichen Rand des Plangebietes und im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorhandenen Gehölze bleiben erhalten. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit im vorliegenden Fall insgesamt nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar.

Die Teilgebiete liegen jeweils südlich angrenzend zur Wehmstraße. Im Fall des Teilgebietes A ist die dort vorhandene Bebauung bereits über diese Straße erschlossen. Die Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen.

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 12 durch die vorliegende Planung somit nicht wesentlich geändert.

Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Bawinkel sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen“.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	2.046 qm (54 qm)	91,0 % (2,4 %)
Straßenverkehrsfläche	203 qm	9,0 %
Plangebiet	2.249 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

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

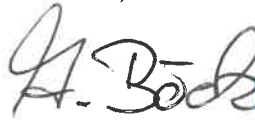
Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 24.10.2016 bis 25.11.2016 öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich und im Gemeindebüro Bawinkel ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 09.02.2017.

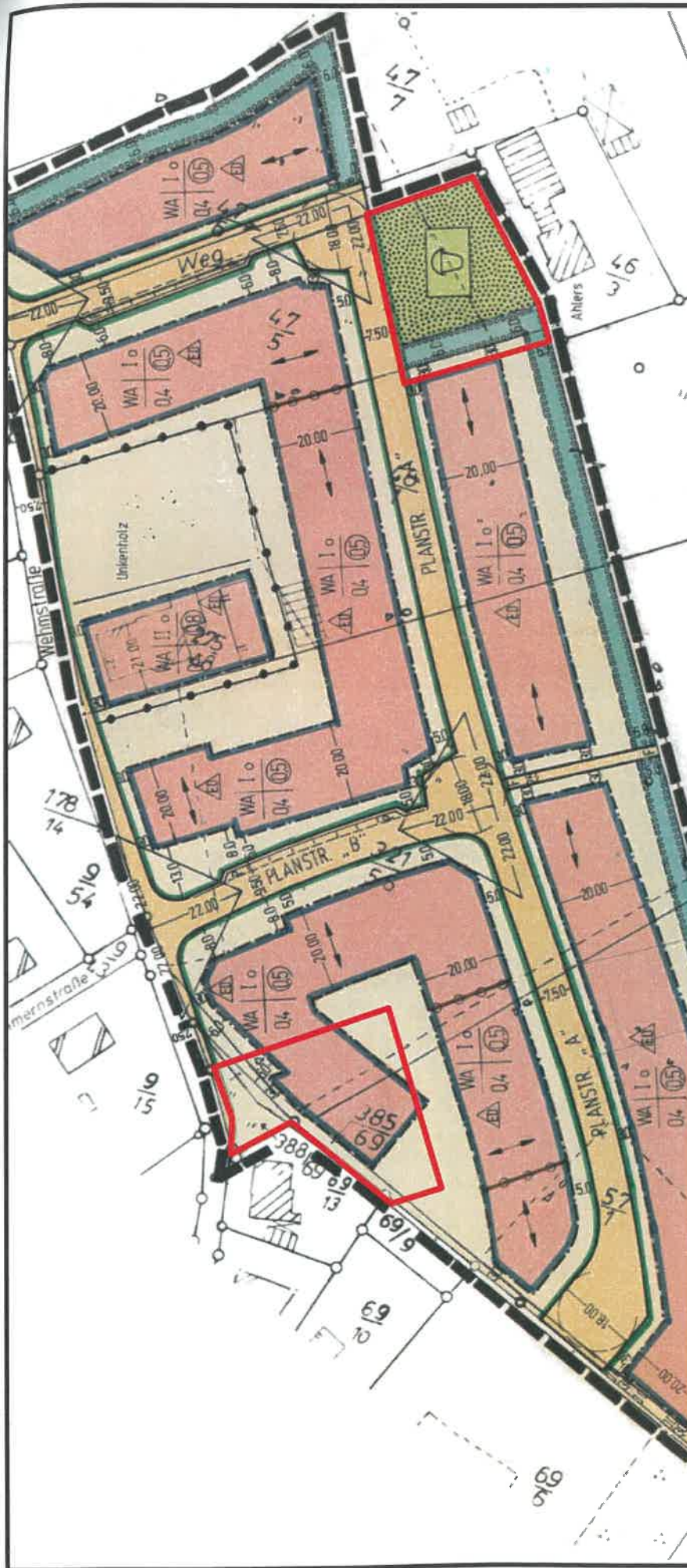
Bawinkel, den 13. MRZ. 2017


Bürgermeister



Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12



Legende: — Geltungsbereich B.Plan Nr. 12, 1. Änd. (Teilgebiete A und B) — Geltungsbereich B.Plan Nr. 12 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12: WA Allgemeines Wohngebiet Überbaubare Grundstücksflächen 0.4 Grundflächenzahl 0.5 Geschossflächenzahl I Zahl der Vollgeschosse	Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12 - unaufstreblich -	Gemeinde Bawinkel Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung
Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Öffentliche Grünfläche, Spielplatz Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Straßenverkehrsfläche	10/2016 Büro für Stadtplanung, Werite	