

P L A N B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Wehmwiesen" der Gemeinde
Bawinkel, Samtgemeinde Lengerich, Landkreis Emsland

AUFSTELLUNGSERFORDERNIS

Die Gemeinde Bawinkel wird für die Zweckbestimmung "Wohnen" zusehends für den Eigenbedarf beansprucht (zunehmender Wohnraumbedarf, abnehmende Belegungsdichte sowie Erneuerungsbedarf). Es liegen dringende Gründe vor, weil die bislang ausgewiesenen Bauflächen durch Überstellung bzw. Grundstücksverkauf erschöpft sind, um nun entsprechend § 8 (3) das Parallelverfahren anzuwenden.

Die günstige Bauflächenabrundung und die erfüllte Basisausstattung der Gemeinde sind ein hinreichender Grund. Daher war es das Bestreben der Gemeinde Bawinkel, die Ortslage nicht nur abzurunden und für die wirtschaftliche Erschließung rentabel zu machen, sondern auch die zum Ortskernbereich gehörenden Flächen zielbewußt zu erschließen. Dazu gehört auch das vorliegende Gebiet. So kann ergänzend die Auffüllung von ortskernnahen Bauflächen herangezogen werden, bei denen die erschließungstechnischen Vorbedingungen bereits erfüllt sind. Die Bürgerbeteiligung fand am 11.5.1982 statt.

SITUATION DER BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich hat das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes verändernd für die öffentliche Auslegung als Wohnbaufläche übernommen. Bei Voranfragen einschlägiger Träger öffentlicher Belange werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben. Mit der Landbauaußenstelle Meppen wurden Fragen der Abstandshaltung mit Zustimmung zum Allgemeinen Wohngebiet vorzeitig erörtert. Ebenso ist mit dem Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück die Zumutbarkeit der Näherei im westlich angrenzenden Mischgebiet geklärt worden.

BESTAND

Am Westrand außerhalb des Geltungsbereichs liegt eine Näherei. Innerhalb des Plangebietes liegt südlich der Wehmstraße auf Flurstück 275/48 ein älteres Gebäude landwirtschaftlicher Herkunft ohne Viehbesatz, das jetzt nur dem Wohnen dient.

Der Boden, bislang landwirtschaftlich genutzt, ist Teil des Brögberger Talsandgebietes. Er ist eben und setzt sich überwiegend aus Podsolböden zusammen.

ERSCHLIESSUNGSABSICHT

Das Baugebiet dient

- der vorsorgenden Baulandbereitstellung
- der Variabilität des Einfamilienhauses mit einer breiten Palette an Grundrißmöglichkeiten
- dem Wachsen des Hauses mit der Familie
- der individuellen Gestaltung des Einzelhauses in der Gruppe
- der Ausrichtung auf verkehrsberuhigtes Wohnen
- der Verkehrsentflechtung am Dreieck L 88/ L 69 sowie
- einer angemessenen Durchgrünung und Grünabschirmung zur Näherei und zur landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Die Kennzeichnung als WA-Gebiet ist seitens der Landwirtschaft gewünscht und führt zu Nutzungskonsequenzen. Die Erschließung geht davon aus, daß die Pommernstraße den Quell- und Zielverkehr aufnehmen kann. Das Gelände ist in drei Varianten zu realisieren:

1. Im Osten durch den Weg zum Betrieb Ahlers (47/6) mit Abgrünung und Abstandshaltung
2. Im Westen durch die Zuwegung von der Wehmstraße
3. Durch Verbindung der Teilabschnitte 1 und 2, wenn das Flurstück 48/1 es ermöglicht. Dabei kann das Gebäude Unkenholz (275/48) seitlichen Grenzausgleich erhalten.

Es ist demnach eine Teilerschließung möglich. Am besten wäre jedoch der Gesamtaufschluß.

Als Mindestgröße der Grundstücke sollte 800 qm angehalten werden. Die vorgeschlagenen Stichwege mit Wenden entsprechen den Richtlinien.

Der gesamte Erschließungsrahmen ermöglicht von der Wehmstraße aus einhangmäßig eine gruppenhaft zu gliedernde Bebauung, die in der westlichen Wende gleichzeitig das Flurstück 69/6 andienen soll.

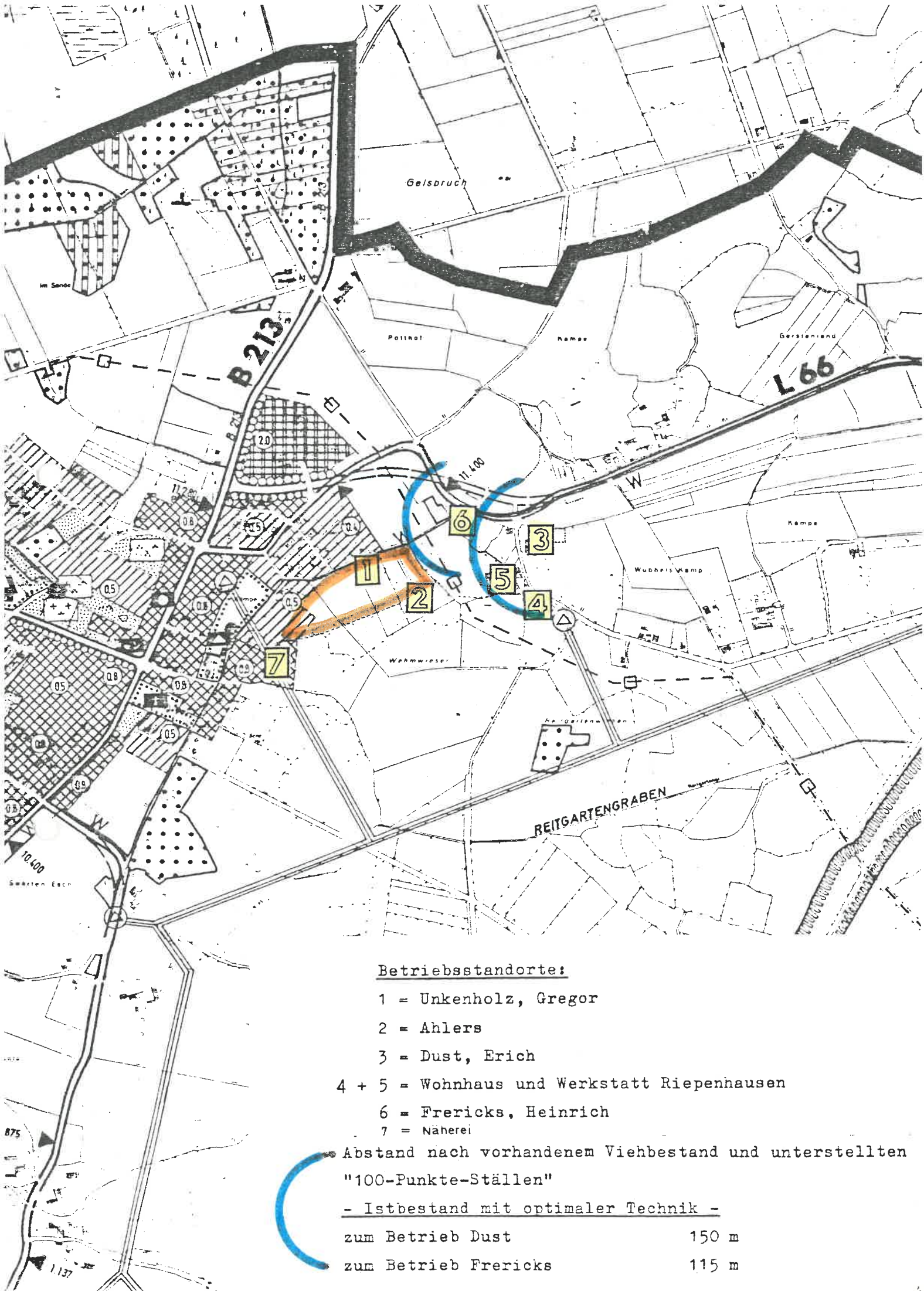
Auf der folgenden Seite ist der Bebauungsentwurf wiedergegeben, wie er unter Beachtung der vorgenannten Erschließungsabsichten dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde.

EMISSIONS-BEURTEILUNG

Auf der Abbildung der folgenden Seite ist die Lage des Plangebietes zum Ortsbereich ersichtlich, wonach die Ausweisung als Wohnbaufläche sowohl der nordwestlichen Nachbarschaft als auch dem Ortsrandcharakter entspricht. Ferner zeigt die Abbildung mit Nr. 1 den ehemaligen Betrieb Unkenholz, der als Wohlhaus genutzt wird und für die Abstandshaltung nicht mehr beachtet zu werden braucht. Ebenso sind die Betriebe Nr. 4 und Nr. 5 (Wohnhaus und Werkstatt Riepenhausen) ohne Viehhaltung. Bei den übrigen Betrieben Nr. 3 (Dust) und Nr. 6 (Frericks) sind bei den existenznotwendigen Viehaufstockungen die Abstände gemäß VDI-Richtlinie 3471 eingetragen und entsprechend für die Rindviehhaltung wegen der geringeren Emission reduziert. Von diesen Stallungen geht bei der Lage im Osten und Nordosten des Plangebietes nach Ansicht der Landbau-Außenstelle keine schädliche Umwelteinwirkung aus.

Anders bei dem Betrieb Nr. 2 (Ahlers). Hier mußten gegenüber dem Erstentwurf Einschränkungen vorgenommen werden. Es wurden die geplanten Gebäude direkt neben dem Betrieb Ahlers herausgenommen, eine Immissionsschutzpflanzung gem. VDI-Richtlinie 3471, Punkt 2.1.3 eingefügt, ein Kinderspielplatz in dem Abstandsraum vorgeschlagen und gemeindeseitig die landwirtschaftlichen Immissionen als Vorbelastung anerkannt. Entsprechend ist die Zustimmung der Landbau-Außenstelle im Anhörungsverfahren gem. § 2 (5) BBauG vom 24.11.1982 erfolgt.

Mit Nr. 7 zeigt die Abbildung den Standort der Näherei. Dies hatte anfänglich zur Vorstellung geführt, den Planungsraum als Mischgebiet festzusetzen. Die örtliche Überprüfung hat gezeigt, daß keine Geräuschbelästigung mit Lärmpegelwerten eines Mischgebietes auftreten, sondern im Wertungsbereich des WA-Gebietes liegen. Außerdem soll das der Näherei nächst geplante Wohngebäude den Betriebsinhaber aufnehmen. Diese Feststellung hat mit dazu beigetragen, der WA-Ausweisung zu folgen.



Betriebsstandorte:

- 1 = Unkenholz, Gregor
- 2 = Ahlers
- 3 = Dust, Erich
- 4 + 5 = Wohnhaus und Werkstatt Riepenhausen
- 6 = Frericks, Heinrich
- 7 = Näherei

Abstand nach vorhandenem Viehbestand und unterstellten
"100-Punkte-Ställen"

- Istbestand mit optimaler Technik -

zum Betrieb Dust 150 m

zum Betrieb Frericks 115 m

GRÜNORDNUNG

Innerhalb des Plangebietes ist zur Gehöftlage Ahlers der Kinderspielplatz eingerückt. Da beim Betrieb Ahlers ein geringer, mit Stroheinstreu gehaltener Viehbestand nicht vergrößert wird und außerdem eine Immissionspflanzung von 6 m hinzutritt, kann der Standort vertreten werden. Gleichzeitig wird diese Immissionschutzpflanzung die Süd- und Ostbegrenzung gemäß den Anforderungen der VDI-Richtlinie 3471, Punkt 2.1.3 entsprechen.

GEHÖLZLISTE

für die Anpflanzung des Immissionsschutzstreifens:

Bäume:	Feldahorn	-	Acer campestre
	Schwarzerle	-	Alnus glutinosa
	Sandbirke	-	Betula pendula
	Hainbuche	-	Carpinus betulus
	Gem. Esche	-	Fraxinus excelsior
	Vogelkirsche	-	Prunus avium
	Späte Traubenkirsche	-	Prunus padus
	Stieleiche	-	Quercus robur
	Eberesche	-	Sorbus aucuparia

Sträucher:

	Roter Hartriegel	-	Cornus sanguineum
	Hasel	-	Corylus avellana
	Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
	Rainweide	-	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
	Schlehe	-	Prunus spinosa
	Faulbaum	-	Rhamnus frangula
	Hundsrose	-	Rosa canina
	Aschweide	-	Salix cinerea
	Purpurweide	-	Salix purpurea
	Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
	Schneeball	-	Viburnum opulus

Die Überführung des Pflanzstreifens in die öffentliche Hand wird nicht für erforderlich gehalten, weil

- a) die Bauwilligen durch die im B-Plan getroffene Festsetzung entspr. § 9 (1) Ziff. 25a BBauG angehalten werden, die standortgerechten Gehölze zu verwenden und
- b) gemäß § 39b BBauG ein ausreichendes Instrument zur Verwirklichung mittels Ersatzvornahme oder Zwangsgeld durchgeführt werden kann.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Elektrizitätsversorgung ist sichergestellt. Vorhandene Trafostationen dienen der Versorgung, sofern die Nachtlast die Taglast nicht übersteigt. Im Südwesten des Plangebietes ist zur Verlegung der Versorgungskabel ein Leitungsrecht eingetragen. Freileitungen mit Schutzstreifen queren das Gelände nicht, so daß hier keine Anforderungen an Sicherheit und Gesundheit zu stellen sind.

Bei der Wasserversorgung erfolgt die Andienung durch den Wasserbeschaffungsverband des Altkreises Linden. Entsprechende Anschlüsse liegen bereits in den Wegen der westlich angrenzenden Baugebiete.

Ebenso bestehen Anschlußmöglichkeiten an die vorhandene Kanalisation.

Bei der Abführung des Oberflächenwassers besteht noch eine Unzulänglichkeit, weil die vorhandene Vorflut des Reitgartengrabens nicht ausreicht. Im Rahmen des Flurbereinigungsverfahrens Bawinkel ist im Wege- und Gewässerplan eine Lösung vorgesehen, die in Abstimmung mit dem Amt für Agrarstruktur erfolgt und mit dem Wasser- und Bodenverband "Bawinkler Bach" vereinbart wird. Die Gemeinde Bawinkel wird im Rahmen dieses Verfahrens den hydraulischen Nachweis erbringen.

Die Müllentsorgung erfolgt nach Venneberg und obliegt dem Landkreis Emsland.

FLÄCHENBILANZ

Fläche insgesamt:		33.500,-- qm
./.. Straßen und Fußwege		3.900,-- qm
./.. Öffentliche Grünflächen		990,-- qm
./.. Fläche zum Pflanzen (privat)		2.000,-- qm
	Nettobauland =	26.610,-- qm
26.610,-- qm Grundfläche 0,4		10.644,-- qm
24.331,-- qm Geschoßfläche 0,5	12.165,50 qm	
2.279,-- qm Geschoßfläche 0,8	1.823,20 qm	
	13.988,70 qm	

Spielplatzberechnung

Spielplatz mindestens 2 % von 13.988,70 qm Geschoßfläche
= 279,77 qm

Ein 990 qm großer Spielplatz wurde im Planbereich ausgewiesen.

Parkplatzberechnung

Parkplatz mind. 5 WE = 1 Parkstand öffentlich
vorgesehen sind 30 WE = 6 Parkstände öffentlich
ausgewiesen wurden 10 Parkstände im öffentlichen Bereich.

Kosten

Straßenbau	195.000,-- DM
Wasserversorgung	35.000,-- DM
Kanalisation	150.000,-- DM.

Der Mindestbeitrag der Gemeinde Bawinkel an den beitragsfähigen Erschließungskosten gem. § 129 (1) BBauG beträgt 10 % der Straßenbaukosten = 19.500,-- DM.

Finanzierung

Die erforderlichen Mittel sind bei der fünfjährigen Finanzplanung berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG VOR DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Wasserwirtschaftsamt	22.1.1982
Erläuterung über Oberflächenwasser ist erforderlich, insbesondere hydr. Nachweis beim Bebauungsplan.	Ist in der Begründung eingearbeitet.
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt	23.11.1982
Bauwillige sind auf MI-Ausweisung und deren Konsequenzen aufmerksam zu machen.	Durch die Umwandlung in WA-Gebiet ist die Anregung entfallen. Der Ortsplaner hat mit Herrn Oels vom StGAA die Zusage erhalten, daß keine Bedenken mehr bestehen.
Landkreis Emsland	23.11.1982
Grünstreifen möglichst öffentlich.	In der Begründung dargelegt, daß private Grünfläche ausreicht.
Wendeplätze vermeiden.	Wenden sind nur für den phasenhaften Ausbau gedacht.
MI-Gebiet nicht begründet.	Umwandlung in WA-Gebiet hat sich geklärt.
Darlegung über landwirtschaftliche Immissionen erforderlich.	Ist in der Begründung mit Zustimmung der Landbau-Außenstelle erfolgt.
Schutzpflanzung an Kinderspielplatz.	Wird durchgeführt.
Inst. für Denkmalpflege	22.10.1982
Ur- und frühgeschichtliche Funde melden.	Ist im Bebauungsplan als Hinweis enthalten.
VEW	5.11.1982
Leitungsrecht kennzeichnen.	Ist erfolgt.

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan in der Zeit vom ... 11.02.1983 ... bis zum ... 14.03.1983 ... öffentlich auslegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.02.83 ortsüblich bekanntgemacht.

Bawinkel, den 6.04.83

Z. J. J. J. J.
.....
Bürgermeister



Abwägung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der Behandlung der Stellungnahmen, die vor der öffentlichen Auslegung eingegangen waren, sind folgende Feststellungen seitens der Gemeinde Bawinkel getroffen worden:

1. Aus dem anfänglich vorgeschlagenen Mischgebiet wird Allgemeines Wohngebiet. Die im vorhandenen Mischgebiet gelegene Näherei zeigt bei ihrer Tagesarbeit keine unzumutbare Immission auf das Plangebiet. Ebenso ist der im Plangebiet liegende frühere Handwerksbetrieb inzwischen nur noch Wohnnutzung. Da des weiteren im Rahmen der Abstandshaltung Einvernehmen mit der Landbau-Außenstelle Meppen besteht, konnte die WA-Nutzung gewählt werden.
2. Die Entwurfsfassung des in der 1. Änderung befindlichen Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich wird dem neuen Ausweisungswunsch für die öffentliche Auslegung angeglichen.
3. Die Anregungen der Kreisverwaltung sind vor allem in der ausführlicher gestalteten Begründung berücksichtigt worden. Eine Hochspannungsleitung führt nicht durch das Plangebiet

Die Eingaben während der öffentlichen Auslegung beschränkten sich mit Bedenken und Anregungen auf zwei Schreiben.

T. Tihen, Kolpingstr. 1, Bawinkel v. 2.3.83

Herr Tihen wünscht den Anschluß des kleinen Flurstückes 69/9 vom Wendehammer aus.

Die Gemeinde will den vorliegenden Plan nicht ändern, weil das bebaute Grundstück 69/10 von der Wehmstraße bereits angedient wird und das Flurstück 69/9 in der augenblicklichen Form nicht bebauungsfähig erscheint. Sollte das Flurstück 69/9 in seinem Zuschnitt verbessert werden, dann würde der Besitzer des Flurstücks 69/6 ein Zuwegungsrecht einräumen, das jedoch außerhalb des jetzigen räumlichen Geltungsbereiches liegt. Evtl. kann auch eine Zuwegung von der Dreiecksparzelle 338/69 über die Wehmstraße ermöglicht werden.

Anlieger Pommernstraße v. 9.2.83

Erschließung des Baugebietes sei durch die vorhandene Zuwegung nicht gesichert.

Fahrbahndecke unzureichend.

Die Gemeinde wird die verkehrsgerechte Zuwegung zum neuen Baugebiet sichern. Eine Einschränkung der Verkehrsbelastung ist nicht Sache dieses Bebauungsplanes.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zugrunde gelegen.

Bawinkel, den 6.04.83

.....
Bürgermeister



.....
stv. Bürgermeister

Hat vorgelegen

Meppen, den **1. Juli 1983**

Landkreis Emsland

DER OBERKREISDIREKTOR

Im Auftrage :



MENKE, DIPL.-ING.

