



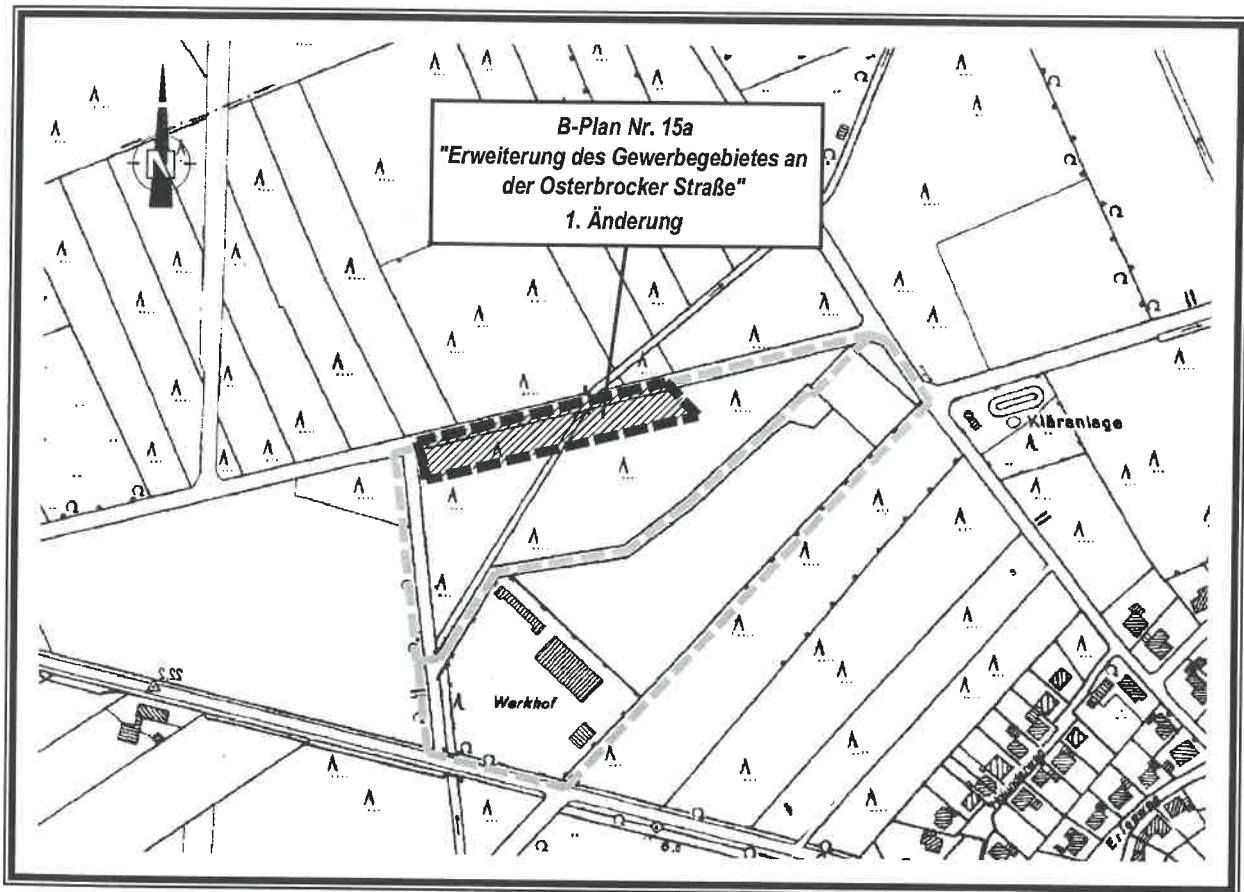
# BEGRÜNDUNG

ZUM

## BEBAUUNGSPLAN NR. 15A „ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES AN DER OSTERBROCKER STRAÙE“

### 1. ÄNDERUNG VERFAHREN NACH § 13A BAUGB I. V. M. § 13 BAUGB

GEMEINDE BAWINKEL  
Samtgemeinde Lengerich  
Landkreis Emsland



Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

#### AUFGESTELLT:

regionalplan & uvp planungsbüro peter stelzer GmbH

Grulandstraße 2

49832 Freren

Tel. 05902 / 94055-0

Fax 05902 / 94055-9

**INHALTSVERZEICHNIS:**

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	4
<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
1.1. Planungsunterlage .....	4
<b>2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1. Regionales Raumordnungsprogramm .....	5
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	5
<b>4. ZIELE UND ZWECHE DER PLANUNG</b> .....	<b>5</b>
4.1. Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung .....	5
4.2. Planungserfordernis, Bedarf, Ziele und Zwecke .....	5
<b>5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE</b> .....	<b>6</b>
5.1. Belange des Immissionsschutzes .....	6
5.1.1. <i>Immissionen Gewerbe</i> .....	6
5.1.2. <i>Immissionen Straße</i> .....	6
5.1.3. <i>Immissionen aus der Landwirtschaft</i> .....	6
5.1.4. <i>Immissionen aus der Kläranlage</i> .....	6
5.2. Belange des Naturschutzes .....	7
5.2.1. <i>Kompensationsmaßnahmenbeschreibung</i> .....	7
5.3. Belange der Forstwirtschaft .....	9
5.4. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	10
5.5. Belange der Infrastrukturversorgung .....	10
5.6. Belange des Verkehrs .....	10
5.6.1. <i>Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen</i> .....	10
5.6.2. <i>Innere Erschließung</i> .....	10
5.7. Belange der Ver- und Entsorgung .....	10
5.7.1. <i>Trinkwasserversorgung</i> .....	10
5.7.2. <i>Löschwasserversorgung, Brandschutz</i> .....	10
5.7.3. <i>Elektrizitätsversorgung</i> .....	11
5.7.4. <i>Telekommunikation</i> .....	11
5.7.5. <i>Oberflächenentwässerung</i> .....	11
5.7.6. <i>Schmutzwasserbeseitigung</i> .....	12
5.7.7. <i>Abfallentsorgung</i> .....	12
<b>6. FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG</b> .....	<b>12</b>
6.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise .....	12
6.3. Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
6.4. Textliche Festsetzungen .....	13
<b>7. HINWEISE</b> .....	<b>13</b>
7.1. Bodenfunde .....	13

7.2.	Richtfunkverbindung .....	13
7.3.	Altlasten .....	14
<b>8.</b>	<b>SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>RECHTSVERBINDLICHKEIT DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG.....</b>	<b>14</b>
<b>10.</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>16</b>

**ANLAGE:**

- Übersichtsplan Bestandsituation M 1 : 1.000
- Übersichtsplan Ersatzfläche M : 5.000

## ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 1. ALLGEMEINES

In der Gemeinde Bawinkel wird die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Osterbrocker Straße“ notwendig, um auf die aktuellen wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklungen zu reagieren. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Vogelschutzgebiete). Der Plan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Die Planung kann somit in einem Verfahren nach § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB durchgeführt werden.

Diese Bebauungsplanänderung beinhaltet die Ausweisung eines Gewerbegebietes.

#### 1.1. Planungsunterlage

Der Bebauungsplan wird auf einer Planunterlage im Maßstab 1:1.000 angefertigt. Die Planunterlage wurde von der GLL Meppen - Katasteramt Lingen - zur Verfügung gestellt und wird unter der Antragsbuchnummer L4 – 96/2008 geführt. Der Planausschnitt beinhaltet einen Teilbereich der Gemeinde Bawinkel, Gemarkung Bawinkel, Flur 2.

### 2. LAGE UND GRÖÖE, DERZEITIGER PLANUNGS- UND NUTZUNGSZUSTAND

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a "Erweiterung des Gewerbegebietes an der Osterbrocker Straße" liegt im westlichen Gemeindegebiet Bawinkel, nördlich der Osterbrocker Straße (L 67). Er grenzt nördlich an das bestehende Baugebiet Nr. 15 „Gewerbegebiet an der Osterbrocker Straße“.

Die Lage des Geltungsbereiches ist der auf dem Deckblatt abgebildeten Übersichtskarte Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

Die Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a beträgt ca. 2.969 m<sup>2</sup>. Durch diese Änderung wird die im Geltungsbereich gelegene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (898 m<sup>2</sup>) mit einem Gewerbegebiet überplant.

Der derzeitige Planungs- und Nutzungszustand kann dem wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich entnommen werden. Dort ist die Art der Bodennutzung für das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt und nach den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Südlich angrenzend liegt eine gewerbliche Baufläche (G), die mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet an der Osterbrocker Straße“ überplant ist. Hier sind bereits gewerbliche Betriebe vorhanden. Im Weiteren ist der Bereich von Flächen für die Forstwirtschaft (nördlich und östlich) sowie von Flächen für die Landwirtschaft (westlich) umgeben. Weiter südlich verläuft die Landesstraße 67.

### **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSAUSSAGEN**

#### **3.1. Regionales Raumordnungsprogramm**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 2000) ist der Geltungsbereich mit keiner Darstellung versehen.

Lengerich ist als Standort mit der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums festgelegt worden. Lt. Textteil zum RROP sind in diesen Grundzentren zentrale Einrichtungen und Angebote des allgemeinen Bedarfs bereitzuhalten.

Auch in den Gemeinden und Gemeindeteilen der Standorte der Mittel- und Grundzentren sind zur Aufrechterhaltung einer flächendeckenden Grundversorgung im erforderlichen Maße Wohn- und Gewerbebauland sowie Infrastruktureinrichtungen im Rahmen der Bauleitplanung auf der Grundlage der Bevölkerungsentwicklung bereitzustellen.

#### **3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB i. V. mit § 13 BauGB kann diese Bebauungsplanänderung von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen bzw. auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Die Voraussetzung liegt hier jedoch nicht vor, da der Flächennutzungsplan an dieser Stelle eine gewerbliche Baufläche darstellt. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

#### **4.1. Aufgaben der verbindlichen Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan hat als Satzung gemäß § 10 BauGB die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung in seinem Geltungsbereich im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verbindlich zu regeln (§ 1 BauGB). Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen als Grundlage für weitere Maßnahmen zur Sicherung und Durchführung der Planung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (§ 8 Abs. 1 BauGB).

#### **4.2. Planungserfordernis, Bedarf, Ziele und Zwecke**

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann (Nds. OVG 17.02.05-1 KN 7/04).

Das Planungserfordernis ergibt sich aus dem Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche der vorhandenen Gewerbeeinheiten. Entsprechend den Zielen der Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung, wird die Gewerbefläche in nördlicher Richtung erweitert. Einer Neuversiegelung auf einer neuen Fläche wird somit entgegengewirkt.

Die an dieser Stelle im Ursprungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird im externen Kompensationsflächenpool Bückelte in der Flur 7 auf dem Flurstück 25 vollständig ersetzt. (siehe Anlage 2)

Das durch diese Bebauungsplanänderung festgesetzte Gewerbegebiet fügt sich in den Zusammenhang der durch den Ursprungsplan festgesetzten angrenzenden Gewerbegebietsfläche ein.

## **5. EINWIRKUNGEN, AUSWIRKUNG, ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE**

§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB enthält eine Aufzählung der Leitlinien und Belange, die in der Abwägung bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind. In diese Abwägung einzubeziehen sind auch die „Bodenschutzklausel“ und „Eingriffsregelung“ nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB.

### **5.1. Belange des Immissionsschutzes**

#### **5.1.1. Immissionen Gewerbe**

Aufgrund der Entfernung und der geringen Größe des Plangebietes ist mit zusätzlichen unzumutbaren Immissionen im südlich gelegenen Wohngebiet nicht zu rechnen. Das Gewerbeaufsichtsamt als zuständige Immissionsschutzbehörde hat bereits im frühzeitigen Anhörungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 15a darauf hingewiesen, dass ein Gutachten (Gewerbelärm / -gerüche) nicht erforderlich ist.

#### **5.1.2. Immissionen Straße**

Aufgrund der Distanz des geplanten Gewerbegebietes zu stark befahrenen Straßen (hier L 67) sind unzumutbare Lärmbelastigungen nicht zu erwarten. Der nächstgelegene Punkt des Plangebietes liegt ca. 200 m von der L 67 entfernt.

#### **5.1.3. Immissionen aus der Landwirtschaft**

##### Geruchsimmissionen Tierhaltung

In der näheren Umgebung sind keine landwirtschaftlichen Betriebe mit größeren Tierbeständen angesiedelt. Somit ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

##### Geruchsimmissionen Gülleausbringung

Insbesondere westlich der Änderungsfläche grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen können durch die Ausbringung von Gülle und dergleichen kurzfristig landwirtschaftstypische Immissionen auftreten. Die Ausbringung der Gülle hat im Rahmen der geltenden Bestimmungen zu erfolgen (Gülleverordnung). Unter diesem Gesichtspunkt handelt es sich um Immissionen, die vor allem im ländlich strukturierten Raum üblicherweise auftreten und nach der geltenden Rechtsprechung sogar in einem Wohngebiet zumutbar und hinzunehmen sind.

#### **5.1.4. Immissionen aus der Kläranlage**

Ein möglicher Nutzungskonflikt der beabsichtigten gewerblichen Nutzung mit der östlich gelegenen Kläranlage besteht nicht, da diese bereits still gelegt wurde und heute ausschließlich als Pumpwerk zur Entwässerung in Richtung der zentralen Kläranlage der Gemeinde Lenge rich dient. Hier ist nicht mit unzumutbaren Immissionen zu rechnen.

## 5.2. Belange des Naturschutzes

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht betroffen.

Aus dieser Bebauungsplanänderung gehen Eingriffe in Natur und Landschaft hervor. In diesem Fall wird die nördlich gelegene Ausgleichsmaßnahme entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15a, hier in Form einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, auf einer Fläche von 898 m<sup>2</sup> mit einem Gewerbegebiet überplant.

Der dadurch entstehende Eingriff wird in der folgenden Tabelle bilanziert. Die Eingriffbilanzierung bezieht sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15a „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Osterbrocker Straße“. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a ändert sich die Werteinheiten in den Zeilen Gewerbegebiet (20 % Grün- und Freifläche) und in der Zeile Grünfläche.

**Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15a**

### Ist - Bestand Ursprungsplangebiet

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (80 % versiegelt)	16.344	0	0
Gewerbegebiet (20 % Grün- und Freifläche)	4.086	2	8.172
Wasserfläche	1.469	2	2.938
Verkehrsfläche	1.385	0	0
Grünfläche	1.361	2	2.722
Wald	400	2	800
<b>Summe</b>	<b>25.045</b>	<b>Summe</b>	<b>14.632</b>

### Ist - Bestand Ursprungsplangebiet incl. 1. Änderung

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Gewerbegebiet (80 % versiegelt)	17.062	0	0
Gewerbegebiet (20 % Grün- und Freifläche)	4.266	2	8.531
Wasserfläche	1.469	2	2.938
Verkehrsfläche	1.385	0	0
Grünfläche	463	2	926
Wald	400	2	800
<b>Summe</b>	<b>25.045</b>	<b>Summe</b>	<b>13.195</b>

<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>1.437</b>
-----------------------------	--------------

Durch den Eingriff entsteht ein Kompensationsdefizit von 1.437 WE. Das Kompensationsdefizit von 1.437 WE wird im externen Kompensationsflächenpool Bückelte in der Flur 7 auf dem Flurstück 25 vollständig ersetzt.

### **5.2.1. Kompensationsmaßnahmenbeschreibung**

Für die vorliegende Planung steht eine Kompensationsfläche in Haselünne, Ortsteil Bückelte zur Verfügung (Anlage 2). Es handelt sich dabei um das Flst. 25 in der Flur 7, Gemarkung Bückelte. Das Flurstück hat eine Größe von insgesamt 35.430 qm.

Als Kompensationsflächenpool dient eine Fläche von 30.570 qm. Die Fläche wird im Westen vom Bawinkeler Bach (Gewässer II. Ordnung) begrenzt. Nördlich befindet sich Grünland. Im Süden schließt sich Ackernutzung an. Östlich liegt ein Dünenwald.

Die Kompensationsfläche wurde von der Naturschutzbehörde in ihrem ökologischen Bestand bewertet. Neben einer Teilfläche von 6.000 qm Intensivgrünland mit dem Bestandswert 2, wird der größere Teil (29.430 qm) als Acker mit dem Bestandswert 1, genutzt. Somit ist insgesamt ein Bestandswert von 41.340 WE vorhanden.

Die Ackerfläche soll in extensiv genutztes mesophiles Grünland (GM) umgewandelt werden. So wird sich im südlichen Bereich auf sandigem Boden ein Magerrasen einstellen. Dieser Teil der Kompensationsfläche von ca. 18.000 qm soll in der Zeit zwischen dem 01.03. und dem 15.06. nur als Mähwiese genutzt werden. Entlang der Südseite soll durch eine Obstbaumreihe (lokale Sorten, Hochstämme, Pflanzabstand 8,0 m) gepflanzt werden und so die Kompensationsfläche von dem sich anschließenden Acker abgegrenzt werden.

Folgende Bewirtschaftungsbedingungen werden von der Naturschutzbehörde (Landkreis Emsland) vorgeschrieben:

1. Die Fläche ist als Dauergrünland (Mähweide) zu nutzen, Narbenveränderungen grundsätzlich nur als Zwischensaat nach Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, ein Vollumbruch darf nicht erfolgen.
2. Keine Veränderung des Gewässerhaushaltes
3. Düngung nur mit Stallmist oder Mineraldünger nach dem 01.07. eines Jahres (max. 40 kg N/ha). P- und K-Düngung nach Bedarf und Rücksprache mit der Naturschutzbehörde.
4. Keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln, insbesondere keine Pestizide pp. (Ausnahme: Problemunkräuter wie Ampfer, Brennessel, Ackerkratzdistel, diese können - nach vorheriger Abstimmung mit der Naturschutzbehörde - mit Selektivherbiziden behandelt werden).
5. Der südliche Teil der extensiven Grünlandfläche (ca. 1,8 ha) ist in der Zeit vom 01.03. bis 15.06. nur als Mähwiese zu nutzen. Dies bedeutet, dass eine Beweidung unzulässig ist.
6. Mahd nicht vor dem 15.06. eines Jahres. Mahd von innen nach außen (Wildschonung)
7. Vom 15.03. bis 15.06. eines Jahres darf nicht gewalzt oder geschleppt werden.
8. Viehbesatzdichte 15.03. bis 15.06. zwei Tiere / ha (gilt nur für den nördlichen Teil ca. 1 ha der extensiven Grünlandfläche), 16.06. bis 01.03., drei Tiere / ha.

Abweichungen von diesen Bedingungen bedürfen der Genehmigung der Naturschutzbehörde des Landkreises.

Tab. 2: Ersatzflächenpool Bestand

Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung/m <sup>2</sup>	Flächenwert (WE)
Intensivgrünland (GI) (nicht Kompensationsfläche)	5.020	2	10.040
Mesophiles Grünland (GM)	28.180	3	84.540
<b>Summe</b>	<b>33.200</b>	<b>Summe</b>	<b>94.580</b>

Durch Abzug des Bestandswertes (41.430 WE) vom Wert der Fläche nach Umsetzung der v. g. Maßnahmen ergeben sich 53.150 WE.

Den Bebauungsplänen,

Nr. 16 „Prinzenweg-Erweiterung“,

Nr. 17 „Zwischen Bramweg und B 213“ und

Nr. 24 „Buchenweg-Erweiterung“

Nr.26 „Reetgaar“

wurden zusammen insgesamt 48.761 Werteinheiten zugeordnet, so dass noch 4.389 WE auf dem Flächenpool zur Verfügung stehen.

Dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15a 1. Änderung werden 1.437 WE zugeordnet. Es verbleiben noch 2.952 WE auf dem Ersatzflächenpool.

### 5.3. Belange der Forstwirtschaft

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15a „Erweiterung des Gewerbegebietes an der Osterbrocker Straße“ wurde von Seiten der Forstbehörde ein Abstand von ca. 30 m gefordert. Dieser Abstand kann nicht eingehalten werden, da das Baugebiet optimal ausgenutzt werden soll, um dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach dem BauGB nachzukommen.

Die Rechtsprechung hat sich mit dem Thema „Waldabstände“ mehrfach befasst. Danach sind die möglichen Risiken (Gefahr durch umstürzende Bäume, Brandgefahr ausgehend vom Baugebiet auf den Wald und umgekehrt) nicht so relevant, dass sie die Forderung nach Einhaltung eines bestimmten Waldabstandes zu Baugebieten rechtfertigen, da sie keine Gefahren darstellen, die über die üblichen Gefahren hinausgehen. Waldabstände sind in Niedersachsen gesetzlich nicht geregelt.

Des Weiteren besteht aufgrund der vorgenannten Ausführungen keine Notwendigkeit zur Regelung einer Verkehrssicherungspflicht.

Auch sieht die Gemeinde keine Gefahr des Windwurfs für den benachbarten Wald und damit verbunden keine Schadensersatzpflicht. Die benachbarten Waldflächen grenzen nicht direkt an die von der Umwandlung betroffene Waldfläche. Der Boden und der Wurzelbereich werden durch die Umwandlung des Waldes aufgrund eines dazwischen liegenden 10 m breiten Weges nicht direkt angeschnitten. Insofern wird die Standfestigkeit der Bäume nicht beeinträchtigt.

Direkter Schaden und Wertverlust durch Windwurf sowie langfristige Schäden am Bestand sind somit durch die Planung nicht erkennbar

#### **5.4. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Im Bereich der Änderungsfläche können Betriebsleiterwohnungen zugelassen werden.

#### **5.5. Belange der Infrastrukturversorgung**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird das bestehende Gewerbegebiet im Bereich des Flächenanteils der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erweitert. Die dadurch zu erwartende Infrastrukturnachfrage kann durch die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde Bawinkel gedeckt, bzw. deren Auslastung verbessert werden.

#### **5.6. Belange des Verkehrs**

##### **5.6.1. Äußere Erschließung, Auswirkungen auf vorhandene Straßen**

Neue Hauptverkehrsstraßen werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht vorgesehen. Das geplante Baugebiet wird über die bestehenden Straßen an das inner- und überörtliche Straßennetz angeschlossen.

Negative Auswirkungen auf das inner- und überörtliche Verkehrsnetz sind durch diese Planung nicht zu erwarten.

##### **5.6.2. Innere Erschließung**

Innere Erschließungsstraßen sind nicht erforderlich.

#### **5.7. Belange der Ver- und Entsorgung**

##### **5.7.1. Trinkwasserversorgung**

Für die Trinkwasserversorgung ist der Wasserverband Lingener Land mit Sitz in Lingen (Ems) zuständig. Die Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich betriebsfertig und ausreichend dimensioniert in den vorhandenen Straßen. Der Anschluss des Plangebietes kann durch Verlängerung bzw. Ausbau der Leitungen aus dem Ortsnetz Bawinkel erfolgen. Die Erschließung des Gebietes kann über die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen realisiert werden.

##### **5.7.2. Löschwasserversorgung, Brandschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Gleichwohl werden aus betrieblichen Gründen in Abstimmung mit der Ortsfeuerwehr und der Brandschutzbehörde Hydranten eingebaut, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können. Der Abstand der einzelnen Hydranten von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten.

Da der volle Bedarf aus der Trinkwasserversorgung nicht gedeckt werden kann, werden in Zusammenarbeit mit der zuständigen Feuerwehr und der Brandschutzbehörde weitere Löschwasserentnahmestellen bereitgestellt (z.B. Löschwasserbrunnen, Löschwasserteiche, unterirdische Löschwasserbehälter).

Bei der Durchführung dieser Bebauungsplanänderung sowie der Erschließungsmaßnahmen werden die im Merkblatt der hauptamtlichen Brandschau aufgeführten Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes beachtet. Im Rahmen der Bauausführung ist das Merkblatt „Feuerwehrezufahrten – Löschwasserversorgung“ zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können. Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (§§ 6 und 20 NBauO sowie § 2 und 3 DVNBauO).

### **5.7.3. Elektrizitätsversorgung**

Die Versorgung mit Elektrizität ist über das Netz der RWE AG gegeben. Bei vorgesehenen Maßnahmen der Grundstückseigentümer ist auf die vorhandenen und geplanten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen. Bestehende Leitungstrassen sind grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. In diesem Zusammenhang wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989), insbesondere auf Abschnitt 3.2, sowie auf das DVGW Regelwerk Arbeitsblatt 125 verwiesen.

### **5.7.4. Telekommunikation**

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Nordwest, Osnabrück. Für die Verlegung der Leitungen ist eine rechtzeitige Abstimmung vor Baubeginn erforderlich.

Über den Planbereich verlaufen 2 Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **5.7.5. Oberflächenentwässerung**

Für das angrenzende Baugebiet Nr. 15 „Gewerbegebiet an der Osterbrocker Straße) liegt ein Gutachten zur Bodenerkundung vom Ingenieurbüro für Bauwesen – Dipl. Ing. Franz Kock, Meppen - vom 08.11.2001 vor das wegen der unmittelbaren Nachbarschaft auch für diesen Planbereich herangezogen werden kann. Es wurden  $k_f$ -Werte von  $6,8 \times 10^{-5}$  und  $1,3 \times 10^{-4}$  bestimmt.

In der Schlussfolgerung des Gutachtens sind die untersuchten Böden für eine Versickerung geeignet. Insofern ist für das im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser eine entsprechende Versickerung vorgesehen. Hierbei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Drainage für die Versickerung des Oberflächenwassers unterhalb des humosen Bodens anzuordnen ist. Der Abstand UK Drainrohr bis zum mittleren Grundwasserspiegel sollte mindestens 1,00 m betragen.

Der Gelshofgraben ist bereits, wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 15a beschrieben, an die westliche und nördliche Grenze verlegt worden. Zur Sicherung des Gewässers wurde entlang des Grabens ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gemäß § 91 a Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) im Bereich der Verkehrsfläche berücksichtigt. Die Räumung ist über die vorhandenen Verkehrsflächen sicher gestellt.

Die Bestimmungen des Nds. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. U. a. ist die Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und/oder das Grundwasser eine Gewässerbenutzung die einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG bedarf.

#### **5.7.6. Schmutzwasserbeseitigung**

Der Anschluss des Plangebietes an das öffentliche Abwasserbeseitigungsnetz in Bawinkel und die Kläranlage in Lengerich wird vorgehalten. Es sind ausreichend Kapazitäten verfügbar, um eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung des Plangebietes sicherzustellen.

#### **5.7.7. Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland. Evtl. anfallender Sondermüll wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

### **6. FESTSETZUNGEN DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

#### **6.1. Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

Entsprechend der Begründung unter Ziff. 4.2 wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Im Plangebiet werden, wie im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 15, die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Diese „publikumsträchtigen“ Nutzungen sollen sich in diesem, von der Ortslage abgelegenen Gewerbegebiet nicht ansiedeln können. Der Publikumsverkehr könnte zu übermäßigen Verkehrsgefährdungen im Einmündungsbereich auf die Osterbrocker Straße (L 67) führen. Zudem ist in der Ortslage von Bawinkel eine Tankstelle vorhanden, so dass für eine zusätzliche Tankstelle kein Bedarf besteht. Zusätzliche sportliche Anlagen sollen sich im Bereich des vorhandenen zentralen Sportgeländes in Bawinkel ansiedeln. Hier sind Flächen vorhanden, falls ein Bedarf besteht.

Die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die ausnahmsweise in einem Gewerbegebiet zulässige Nutzung (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ist zulässig.

#### **6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen die Gewerbegebietsflächen gestalterisch angemessen in die ländliche Umgebung eingefügt und in der Ausnutzbarkeit effektiv entwickelt werden.

Vor diesem Hintergrund werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese maximale Geschosshöhe wird festgesetzt, weil die eventuell entstehenden Verwaltungsgebäude bei der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 15 m eine Geschosshöhe von bis zu 4 Geschossen erreichen könnten (ohne festgesetzte Geschosshöhe). Die Verwaltungsgebäude sollen den gewerblichen Bauten jedoch untergeordnet sein.

- Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Gewerbegebietsflächen (GE) von 0,8 entspricht dem nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwert.
- Eine Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) wird nicht festgesetzt. Somit gilt der Höchstwert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 (GFZ) bzw. 10 (BMZ). Eine Beschränkung der Geschossflächenzahl bzw. der Baumassenzahl auf geringere, als die maximal möglichen Werte ist nach Auffassung der Gemeinde nicht angebracht, da für einen Teil der festgesetzten Flächen die geplante Bebauung noch nicht bekannt ist. So soll sich die Bebauung ausschließlich an den betrieblichen und technisch Notwendigen des sich ansiedelnden Gewerbebetriebes orientieren.
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit 15 m über Oberkante Gelände festgelegt. Bis zu dieser Höhe ist eine wirksame Eingrünung des Gewerbegebietes durch Bäume möglich und unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild können vermieden werden. Insgesamt wird dadurch der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Gebäude. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).
- Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet. Vom Grundsatz her gilt die offene Bauweise. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben. Weil sich die Baukörper in einem Gewerbegebiet nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten müssen, sollen nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein.

### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung der Baugrenze soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Andererseits sind die von der Baugrenze umschlossenen Bereiche so bemessen, dass ein ausreichendes Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anforderungen der Gebäude auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

### **6.4. Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unberührt und sind weiterhin zu beachten, soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen.

## **7. HINWEISE**

### **7.1. Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscheiben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Denkmalschutz) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

### **7.2. Richtfunkverbindung**

Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 14. Oktober 2005 wird im Bebauungsplan folgender Hinweis aufgenommen:

„Über den Planbereich verlaufen 2 Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 45 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereichs der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen.“

Da eine maximale Bauhöhe von 15m festgesetzt wurde, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **7.3. Altlasten**

Altlasten (Altablagerungen/Altstandorte, Bodenkontaminationen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

Sollten sich im Zuge der Durchführung der Planung jedoch Hinweise auf Altlasten ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser- und Bodenschutz) unverzüglich zu informieren.

Östlich des Plangebietes grenzt eine stillgelegte Kläranlage an das Plangebiet. Bei der Stillgelegten Kläranlage handelte es sich um eine voll biologische Anlage zur Behandlung von Abwässern nach dem Belebtschlammverfahren mit Rechen, Sandfang, Schlammumpwerk, Belebungsgraben, Nachklärbecken und Schlammsilo. Nach der Umrüstung der Kläranlage Bawinkel zu einem Pumpwerk befinden sich noch die entsprechenden Bauwerke auf dem Grundstück. Eine Beeinträchtigung von der ehemaligen Kläranlage ist nicht zu erwarten.

Des Weiteren befinden sich in der Nähe des Plangebietes zwei Altablagerungen. Es handelt sich hierbei um die Altablagerung „Bawinkler Forst“ (Anlagen-Nr. 454 405 401) ca. 200 m nordwestlich der Änderungsfläche und der Altablagerung „Bawinkler Sportplatz“ (Anlagen-Nr. 454 405 417) ca. 300 m süd-süd-westlich der Änderungsfläche.

Nach Aussage des Landkreises Emsland (Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz) kann eine Beeinträchtigung des Plangebietes im Wesentlichen über den Grundwasserpfad durch die Altablagerung „Bawinkler Sportplatz“ nicht ausgeschlossen werden.

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass von einer Entnahme von Grundwasser zur Trink- oder Brauchwassernutzung aufgrund möglicher lokaler Grundwasserbeeinträchtigungen durch die Altablagerung aus Vorsorgegründen abgeraten wird.

Gegebenenfalls durchzuführende Untersuchungen zur Ermittlung der von der Altablagerung ausgehenden Grundwasserbeeinträchtigung sind vorab mit dem Landkreis Emsland, Fachbereich Wasser und Bodenschutz, abzustimmen.

## **8. SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, sodass den Grundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

## **9. RECHTSVERBINDLICHKEIT DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG**

Mit dem Inkrafttreten dieser Bebauungsplanänderung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15a "Erweiterung des Gewerbegebietes an der Osterbrocker Straße" außer Kraft, die von dieser Änderung betroffen sind.

Die übrigen textlichen und gestalterischen Festsetzungen des Ursprungsplanes bleiben unberührt und sind weiterhin zu beachten, soweit sie den Geltungsbereich dieser Änderung betreffen.

## 10. VERFAHRENSVERMERKE

Diese Bebauungsplanänderung wurde ausgearbeitet von der:

**regionalplan & uvp planungsbüro peter Stelzer GmbH**, Grulandstraße 2, 49832 Freren

Freren, den 25.09.08

*i. A. Stelzer*

Dipl. Geogr. P. Stelzer

im Einvernehmen mit der Gemeinde Bawinkel.

Bawinkel, den 25.09.08



*A. Böcker*

Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung hat gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 23.06.08 bis 23.07.08 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den 25.09.08



*A. Böcker*

Bürgermeister

Den von dieser Bebauungsplanänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom 12.06.08 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben worden.

Bawinkel, den 25.09.08



*A. Böcker*

Bürgermeister

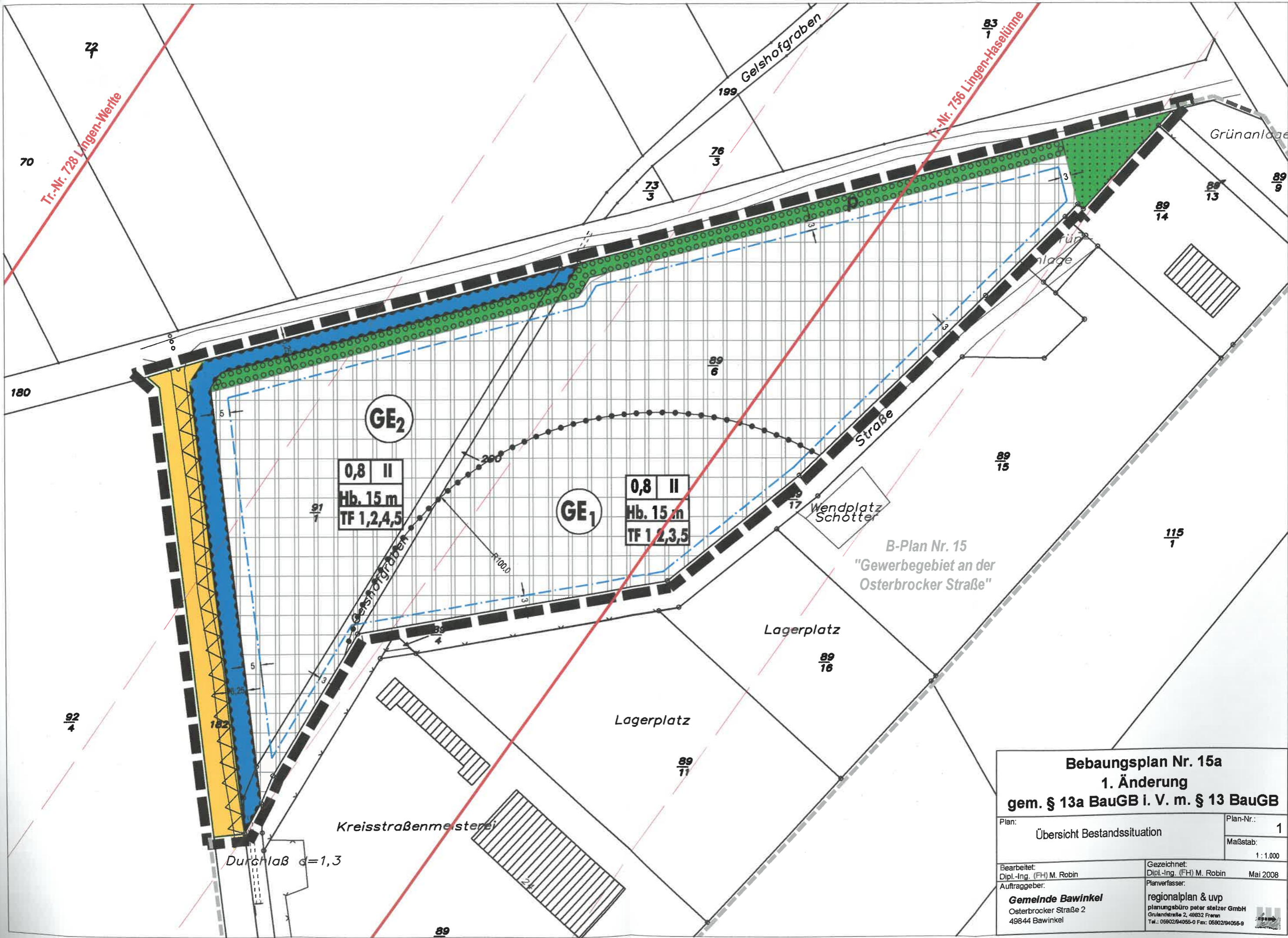
Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat am 25.09.08 diese Begründung beschlossen.

Bawinkel, den 25.09.08



*A. Böcker*

Bürgermeister



**Bebaungsplan Nr. 15a**  
**1. Änderung**  
**gem. § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

Plan: Übersicht Bestandssituation	Plan-Nr.: 1
	Maßstab: 1:1.000
Bearbeitet: Dipl.-Ing. (FH) M. Robin	Gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) M. Robin Mai 2008
Auftraggeber: <b>Gemeinde Bawinkel</b> Osterbrocker Straße 2 49844 Bawinkel	Planverfasser: <b>regionalplan &amp; uvp</b> planungsbüro peter stelzer GmbH Grulandstraße 2, 49832 Freren Tel.: 05902/94055-0 Fax: 05902/94055-9