

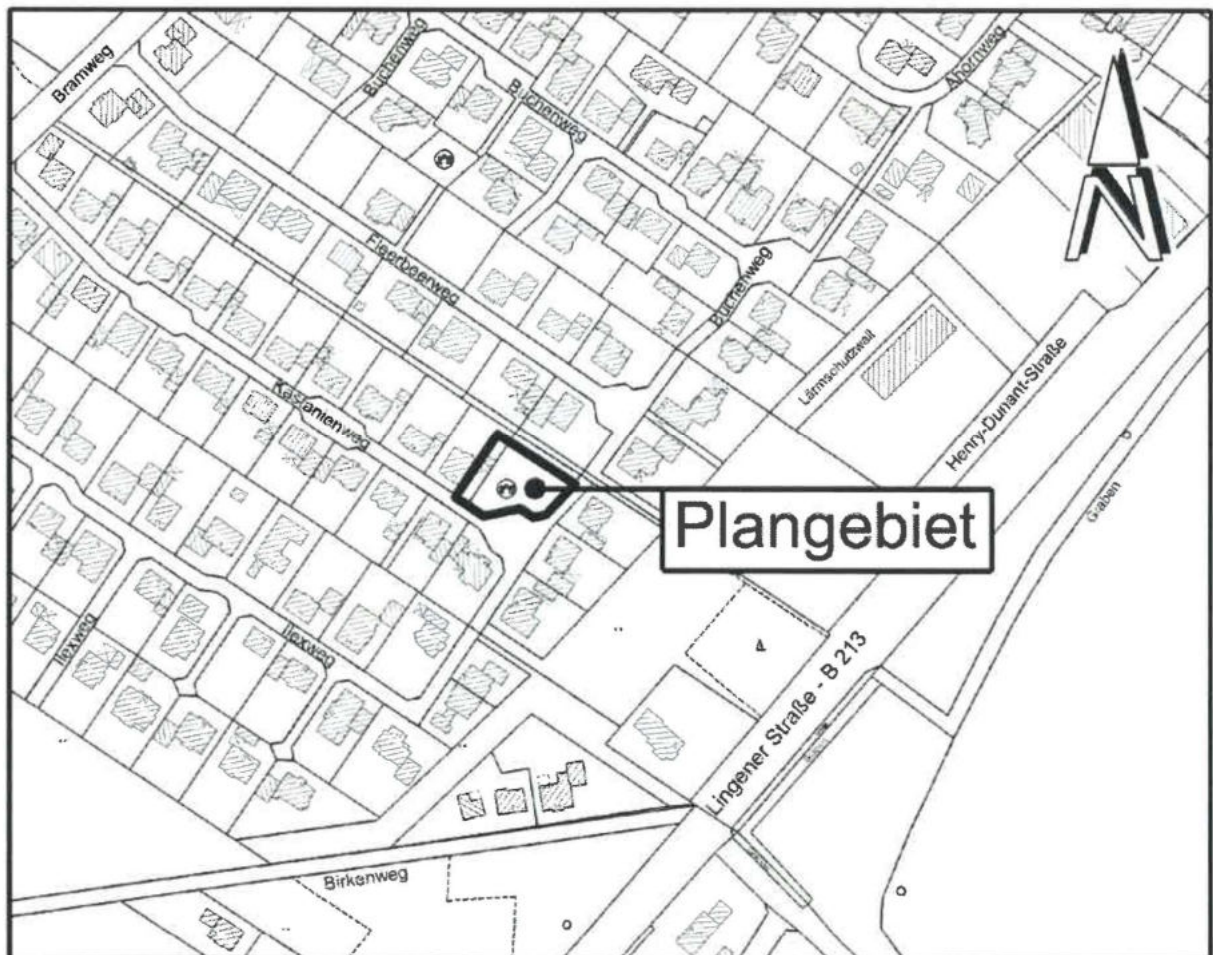


Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland

- Urschrift -



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 20
„Surenpool“
1. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften
(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	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN	7
3.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE.....	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (GEM. § 84 NBAUO).....	8
3.6 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	11
6 HINWEISE	11
7 VERFAHREN	12
ANLAGE	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 20 "Surenpool" der Gemeinde Bawinkel befindet sich im südwestlichen Bereich der Ortslage. Es liegt nordwestlich der Lingener Straße (B 213) und südöstlich der Gemeindestraße „Bramweg“.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes nördlich des Kastanienweges. Das Plangebiet umfasst hier Teile der Flurstücke Nr. 150/18 und 150/19 der Flur 1, Gemarkung Bawinkel.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 20, rechtskräftig seit dem 29.05.1998, setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes eine Grünfläche (Spielplatz) fest. Der nordwestliche Rand ist Teil eines sich nach Nordwesten fortsetzenden allgemeinen Wohngebietes. Die östlich und südwestlich des Kastanienweges gelegenen Flächen sind ebenfalls als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1).

Da sich ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes am Buchenweg bereits ein Kinderspielplatz befindet und nordwestlich des Bramweges (Einzugsbereich 400 m) im Bereich bestehender Spiel- und Sportnutzungen ein weiterer Spielplatz neu errichtet wurde, wird der Spielplatz auch zukünftig nicht benötigt. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr 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 eine Fläche von ca. 750 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist, aufgrund seiner innerörtlichen Lage, vollständig von Bebauung umgeben.

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 0,3 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 225 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 Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt. Nordöstlich ist angrenzend ein Streifen als Fläche für Eingrünungen dargestellt, an den sich weitere, als Wohnbaufläche dargestellte Bereiche anschließen.

Zu einem Baugebiet gehören neben den zur Erschließung erforderlichen Straßen und Wegen auch Spielplatzflächen oder sonstige kleinere Grünflächen. Diese sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde oftmals den jeweiligen Baugebieten zugeordnet und im vorliegenden Bereich ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung entspricht somit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als Spielplatz genutzt. Die Fläche stellt sich als Rasenfläche dar. Nordöstlich, außerhalb des Geltungsbereiches, befinden sich einzelne Gehölze. Das Gebiet wird im Südwesten und Südosten durch den Kastanienweg begrenzt.

Die umliegenden Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 20 und sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen hat sich nach Nordwesten, Süden und Südosten eine wohnbauliche Nutzung mit eingeschossigen Einzel- und

Doppelhäusern entwickelt. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Nordöstlich und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 20 schließen sich weitere, fast vollständig bebaute Wohngebiete an.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Lingener Straße (B 213) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße ca. 120 m südöstlich des Plangebietes. Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde daher die Verkehrslärmsituation überprüft und südöstlich der Wohngrundstücke ein Lärmschutzwall in einer Höhe von 3 m vorgesehen, welcher im Rahmen weiterer Bauleitplanverfahren nach Nordosten und Südwesten ergänzt wurde. Darüber hinaus wurden im Ursprungsplan für schutzwürdige Nutzungen bis zu einem Abstand von ca. 150-155 m zur Fahrbahnmitte der B 213 passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, die den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Lärmpegelbereich III, maßgebliche Außenlärmpegel 61-65 dB) genügen müssen. Die notwendigen passiven Schalldämmmaßnahmen ergeben sich dabei unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Im Rahmen der jüngsten Wohngebietserweiterung südwestlich des vorliegenden Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 32) wurden ebenfalls Verkehrslärmrechnungen auf Grundlage der Verkehrszählung 2010 durchgeführt. Unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100/80 km/h für Pkw/Lkw und bei freier Schallausbreitung (d.h. ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und des realisierten Lärmschutzwalles) ergaben die Berechnungen, dass der Bereich bis zu einem Abstand von 120 m zur Fahrbahnmitte der B 213 dem Lärmpegelbereich (LPB) III der DIN 4109 zuzuordnen ist.

Wie beschrieben, hält das vorliegende Plangebiet einen Abstand von 120 m und mehr zur Fahrbahnmitte der B 213 ein und ist damit dem LPB II (maßgebliche Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen. Für diesen Bereich ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an die Wohngebäude, da aufgrund der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit geringeren Fahrgeschwindigkeiten auf der B 213, mit zur Bundesstraße vorgelagerter Bebauung und dem südöstlich realisierten Lärmschutzwall ist tatsächlich von einer geringeren Lärmbelastung auszugehen, sodass unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm insgesamt nicht zu erwarten sind.

Landwirtschaftliche Immissionen

Ca. 500 - 600 m östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Eine weitere, westlich gelegene Hofstelle hält zum Plangebiet bereits einen Abstand von ca. 1.000 m ein.

Diese Betriebe waren auch maßgeblich für das mit dem Bebauungsplan Nr. 32 geplante Wohngebiet. In diesem Rahmen wurde daher auch die Geruchssituation auf Grundlage der aktuellen Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL 2009) überprüft (Bericht vom 31.8.2015). Der GIRL-Richtwert für Wohngebiete beträgt eine Geruchseinheit (GE) pro cbm Luft (erkennbarer Geruch) an bis zu 10 % der Jahresstunden (Immissionswert IW = 0,10).

Nach den damaligen Ermittlungen werden unmittelbar westlich des vorliegenden Plangebietes Immissionswerte von 0,07 - 0,08 erreicht. Für das vorliegende Plangebiet sind daher Geruchsbelastungen mit Immissionswerten über 0,10, die der geplanten Nutzung entgegenstehen könnten, ebenfalls nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250-300 m Entfernung eine Spiel- und Sportplatzfläche. Weitere Sportanlagen halten Abstände von 350-400 m ein. Das Plangebiet ist zu diesen Anlagen durch die Bebauung der vorhandenen Wohngebiete abgeschirmt. 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 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 wurde das Änderungsgebiet größtenteils als öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ festgesetzt. Der nordwestliche Rand sowie die nordwestlich daran angrenzenden Flächen wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (s. Anlage 1). Mit der vorliegenden Planung wird das Änderungsgebiet vollständig dem allgemeinen Wohngebiet zugeordnet. Gleichzeitig wird damit die Nutzung des Plangebietes der Umgebung angepasst.

Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes für das allgemeine Wohngebiet (WA) nicht getroffen und sollen daher für das Plangebiet ebenfalls nicht getroffen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 20 für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für das vorliegende Plangebiet übernommen. Damit wird für das gesamte Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen wurde im ursprünglichen Bebauungsplan auf max. 25 % begrenzt. Diese Festsetzung soll ebenfalls für das vorliegende Plangebiet gelten.

Darüber hinaus wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 20 für das allgemeine Wohngebiet die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe - SH) auf maximal 0,4 m über der Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt, um eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen zu gewährleisten. Diese Festsetzung soll grundsätzlich weiterhin Bestand haben, wird jedoch in Bezug auf den unteren Bezugspunkt modifiziert und in Anpassung an die in jüngeren Bebauungsplänen getroffene Festsetzung auf die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte bezogen.

Auch die im Ursprungsplan festgesetzte maximale Traufhöhe von 3,5 m wird grundsätzlich übernommen. „Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16, Rn 31]. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde der untere Bezugspunkt der Traufhöhe jedoch auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bezogen. Bezogen auf den nun einheitlich gewählten unteren Bezugspunkt, würde sich somit eine maximale Traufhöhe von ca. 4 m ergeben. Dieser Wert wird für das vorliegende Plangebiet daher entsprechend festgesetzt.

Mit den Festsetzungen ist somit eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur gewährleistet.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan Nr. 20 wurde im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern eingeschränkt.

Darüber hinaus sollten je Wohngebäude nur zwei Wohnungen und bei Wohngebäuden als Doppelhaus nur eine Wohnung zulässig sein, um die geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur aus Einfamilienhäusern nicht durch eine verdichtete Bauweise, wie ein größeres Einzelhaus mit mehreren Wohnungen, zu gefährden.

Auch diese Festsetzungen werden für das vorliegende Plangebiet übernommen. Klarstellend wird jedoch festgesetzt, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Einbeziehung der bisher festgesetzten Grünfläche in das allgemeine Wohngebiet wird der bislang im Wohngebiet festgesetzte Bauteppich nach Südosten ausgeweitet und die Baugrenzen werden mit einem Abstand von 3 m zu den benachbarten Nutzungen neu festgesetzt.

Im ursprüngliche Bebauungsplan wurden innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze, zur Förderung begrünter Vorgartenbereiche und öffentlicher Straßenräume und um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten, Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO ausgeschlossen.

Dieser Ausschluss wird ebenfalls übernommen und soll für das vorliegende Plangebiet darüber hinaus auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, gelten. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen zulässig sein.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

Im Bebauungsplan Nr. 20 wurden örtliche Bauvorschriften zur Dachneigung und Oberflächenentwässerung erlassen. Danach sind nur Gebäude mit einer Dachneigung zwischen 20-50 ° zulässig. Diese Regelung sollte jedoch nicht für untergeordnete Bauteile, Dachaufbauten, Krüppelwalme, Vorbauten, Wintergärten, Veranden, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO gelten.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Auch das Niederschlagswasser der Pkw-Stellplätze ist auf den Grundstücksflächen (im Einzelfall nach Vorklärung) zur Versickerung zu bringen. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Diese Bauvorschriften sollen für das vorliegende Plangebiet als Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes erhalten bleiben und werden daher übernommen.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 wurde der überwiegende Teil des Flurstücks Nr. 150/19 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung wird diese Festsetzung aufgehoben.

Der nordöstliche Rand des Flurstückes ist nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Dieser Teilbereich ist Teil einer als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiches (s. Anlage 1). Diese Festsetzung bleibt von der Planänderung unberührt.

Für die Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet setzt der ursprüngliche Bebauungsplan fest, dass je angefangener 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter und heimischer Laubbaum oder alternativ zwei Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen sind. Die Arten- und Qualitätsauswahl sollte sich nach der im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzliste richten. Diese Festsetzung wird für das vorliegende Plangebiet übernommen, wobei jedoch auf die Festlegung einer Pflanzliste verzichtet wird.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Kinderspielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im näheren Umfeld des Plangebietes (Einzugsradius 400 m) sind weitere Spielplätze vorhanden, 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 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 ca. 750 qm große Fläche. Die festgesetzte Grundfläche

beträgt bei einer GRZ von 0,3 ca. 225 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. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde die Spielplatzfläche mit einer Größe von 600 qm in der Eingriffsbilanz mit einem Wertfaktor 1 WF berücksichtigt. Diese Fläche wird vorliegend überplant. Auf der Fläche kann zukünftig bei einer GRZ von 0,3 sowie einer maximal 25 % Überschreitung für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 19 Abs. 4 BauNVO ein Anteil von 225 qm versiegelt werden. Diese Teilfläche ist zukünftig mit dem Wertfaktor WF 0 zu beurteilen. Der übrige Bereich bleibt als Gartenfläche unverändert mit einem WF 1 erhalten.

Durch die vorliegende Planung ergibt sich somit ein Kompensationsdefizit von 225 WE, welches extern auszugleichen ist.

Externe Kompensationsfläche (Anlage 2)

Der Gemeinde steht für Kompensationsmaßnahmen das **Flurstück Nr. 121, Flur 1, Gemarkung Bawinkel** (Anlage 2) zur Verfügung. Dieses Flurstück in einer Gesamtgröße von 31.100 qm gliedert sich in folgende Nutzungen:

- 1.968 qm Weg
- 12.157 qm Grünanlage
- 1.668 qm Grünanlage
- 11.360 qm Nadelholz
- 2.615 qm Nadelholz
- 1.332 qm Teich

Im Bereich dieses Flurstücks soll eine Nadelholzfläche in der Größe von 12.700 qm mit standortgerechten Laubgehölzen unterpflanzt werden. Diese Waldunterpflanzung kann mit 1 WF (Aufwertungsfaktor) bewertet werden, so dass im Bereich dieses Flurstücks eine Kompensation von 12.700 WE erreicht wird. Von dieser zur Verfügung stehenden Kompensation wurden bereits 3.972 WE dem Bebauungsplan Nr. 27 a zugeordnet, sodass für anderweitige Eingriffe derzeit noch 8.728 WE zur Verfügung stehen.

Der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine Teilfläche von 225 qm / 225 WE der Kompensationsfläche zugeordnet. Für die Kompensation anderweitiger Eingriffe verbleiben somit noch 8.503 qm / 8.503 WE.

Unter Berücksichtigung dieser externen Kompensationsmaßnahme geht die Gemeinde Bawinkel davon aus, dass die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 20 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichwertig ersetzt sind und damit das Gesamtausgleichssystem des ursprünglichen Bebauungsplanes gewahrt bleibt.

Artenschutz

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

Im vorliegenden Fall sind im Plangebiet jedoch keine Gehölzstrukturen vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte potenziell vorkommender Tierarten geeignet wären. Das Plangebiet stellt sich als Rasen- und Spielplatzfläche dar. Gehölzstrukturen befinden sich nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs und bleiben von der Änderung unberührt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist Teil eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereiches.

Es liegt nordwestlich angrenzend zur Straße „Kastanienweg“. Diese Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen.

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

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 20 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 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 12.01.2017 bis 13.02.2017 öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich und im Gemeindebüro Bawinkel ausgelegt. 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 06.04.2017.

Bawinkel, den 27. APR. 2017

A. Bode

Bürgermeister



Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20
2. Externe Kompensationsfläche



Legende:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 20, 1. Änderung

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 20

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 20:

WA Allgemeines Wohngebiet

Baugrenze

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

ED Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TH 3,5 maximale Traufhöhe von 3,5 m

Öffentliche Grünfläche, Spielplatz

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Bawinkel

Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 20,
1. Änderung

Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 20

- unmaßstäblich -

Kompensationsmaßnahme

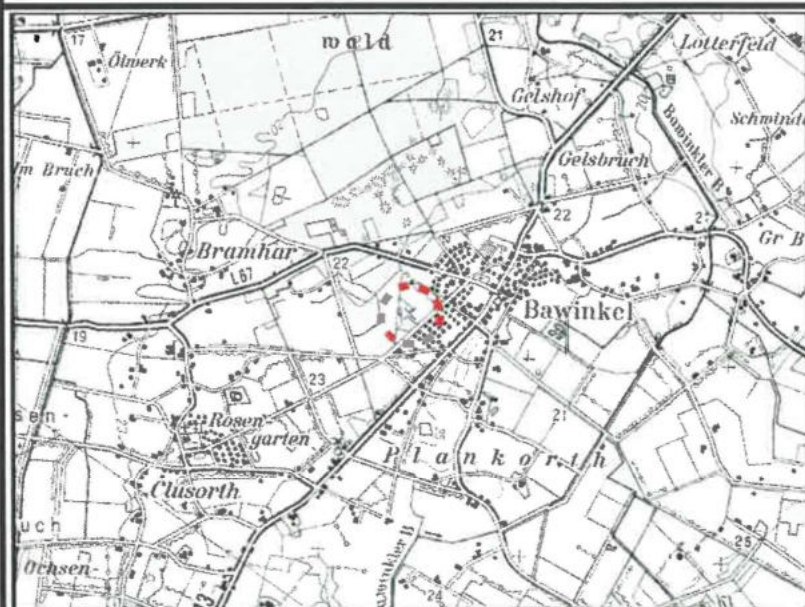
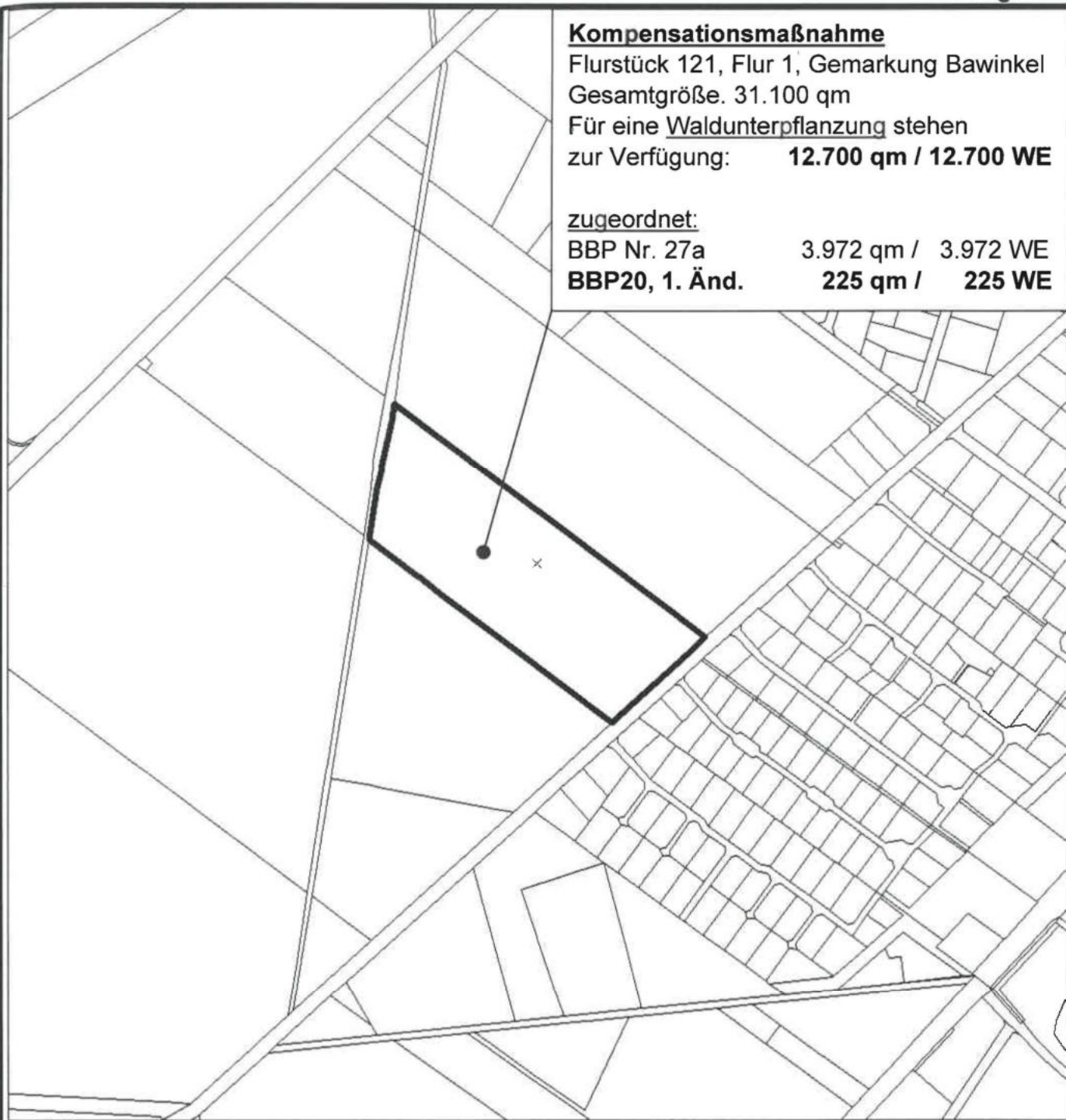
Flurstück 121, Flur 1, Gemarkung Bawinkel
 Gesamtgröße. 31.100 qm

Für eine Waldunterpflanzung stehen
 zur Verfügung: **12.700 qm / 12.700 WE**

zugeordnet:

BBP Nr. 27a 3.972 qm / 3.972 WE

BBP20, 1. Änd. 225 qm / 225 WE



Gemeinde Bawinkel

Anlage 2
 der Begründung
 zum
Bebauungsplan Nr. 20
„Surenpool“,
1. Änderung

Kompensationsmaßnahme

Übersicht