

Gemeinde Bawinkel

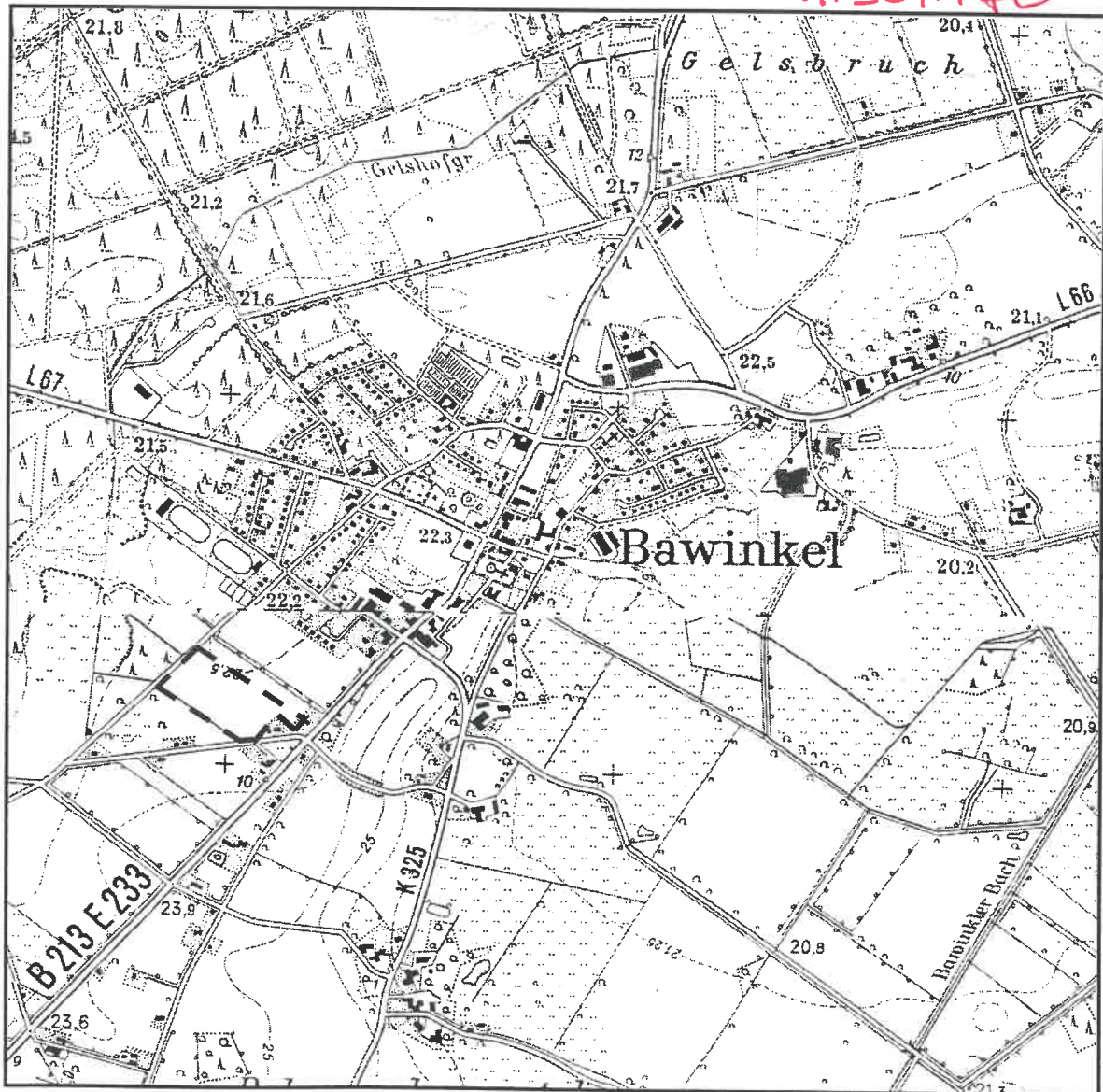
Bebauungsplan Nr: 21

„Surenpool Erweiterung“

mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung

Utschift



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Zielsetzung	3
2. Planungsgrundlagen	3
2.1 Planbereichsbeschreibung	3
2.2 Planungsunterlagen (bestehende Rechtsverhältnisse)	3
3. Bestandsaufnahme.....	4
3.1 Nutzungsstruktur.....	4
3.2 Erschließungsstruktur / Wohnfolgeeinrichtungen / Ver- und Entsorgung	4
4. Konzeption des Neubaugebietes	4
5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft	5
6. Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
6.2 Erschließung	6
6.3 Immissionsschutz	7
6.4 Ver- und Entsorgung.....	9
6.5 Grünordnung.....	10
6.6 Ortliche Bauvorschriften	12
7. Nachrichtliche Übernahmen	13
8. Hinweise	13
9. Vereinbarung zur Verkehrssicherungspflicht	13
10. Flächenbilanz	13
11. Verfahrensvermerke	14

Anlage 1: Lärmschutzgutachten des Bebauungsplanes Nr. 20 "Surenpool"

Anlage 2: Gekennzeichnete Waldfläche bezügl. einer Übernahme der Verkehrssicherungspflicht

Anlage 3: Fläche für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung

1. Planungsanlass und Zielsetzung

Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser in der Gemeinde Bawinkel ist weiterhin gegeben. Dies zeigt die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken deutlich auf. Das nördlich zu der vorliegenden Bebauungsplanung gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Surenpool“ ist bereits fast vollständig bebaut. Dieser im Mai 1998 rechtsverbindlich gewordene Bebauungsplan weist 27 Baugrundstücke auf.

Als günstigste Fläche zur weiteren Wohnbauentwicklung der Gemeinde bietet sich das Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“, südlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Surenpool“ anschließend, an. Im Norden und Westen der Ortslage begrenzen Waldflächen die weitere Ortsentwicklung. Östlich der Ortslage liegen landwirtschaftlich und auch aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Flächen, welche für eine wohnbauliche Entwicklung weniger geeignet sind.

Der Bramweg kann weiterhin als Hapterschließungsstraße genutzt werden, die bisher geleisteten Infrastrukturmaßnahmen einschließlich der Ver- und Entsorgungsanlagen können genutzt und weitergeführt werden.

Parallel zur vorliegenden Bebauungsplanung wird der Flächennutzungsplan entsprechend der vorgesehenen wohnbaulichen Entwicklung geändert. Darüber hinaus werden südlich anschließend weitere Wohnbauflächen für die künftige Gemeindeentwicklung in die Flächennutzungsplanänderung eingestellt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planbereichsbeschreibung

Der Geltungsbereich des ca. 3,4 ha großen Bebauungsplangebietes befindet sich südlich der Ortslage von Bawinkel, zwischen dem Bramweg und der Lingener Straße (B 213), und schließt unmittelbar südlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Surenpool“ an. Die Plangebietsgrenze umfasst mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche (Anbindung an die B 213) das Flurstück 150/7 der Gemarkung Bawinkel, Flur 1.

2.2 Planungsunterlagen (bestehende Rechtsverhältnisse)

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich weist für das Plangebiet bisher Flächen für die Landwirtschaft aus. Im Rahmen der parallel laufenden Flächennutzungsplanänderung werden diese Flächen künftig als Wohnbauflächen dargestellt, so dass sich der vorliegende Bebauungsplan mit einer Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aus der Flächennutzungsplanung ableitet.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 20 „Surenpool“ weist eine eingeschossige Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern aus. Die Erschließung erfolgt über einen Stichweg mit vorhandener Anschlussmöglichkeit an das Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“. Der Bebau-

ungsplan Nr. 20 „Surenpool“ setzt darüber hinaus Eingrünungsmaßnahmen sowie notwendige Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm von der Bundesstraße fest.

3. Bestandaufnahme

3.1 Nutzungsstruktur

Das Plangebiet wird zur Zeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Grenzbe-
reich befindet sich ein unbefestigter, mit Gras bewachsener Weg zwischen zwei Ackerflächen. Im
Nordosten grenzt an den Änderungsbereich ein Neubaugebiet an, im Nordwesten ein Nadelholz-
forst und im Süden und Südosten eine lockere Wohnbebauung sowie weitere landwirtschaftliche
Nutzflächen.

3.2 Erschließungsstruktur / Wohnfolgeeinrichtungen/Ver- und Entsorgung

Die bestehende Erschließungsstruktur wird zum einen durch die vorhandene Haupteerschlie-
ßungsstraße Bramweg und zum anderen durch den vorhandenen südwestlichen Straßenan-
schluss des Bebauungsplanes Nr. 20 „Surenpool“ an das Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Suren-
pool Erweiterung“ dargestellt.

In der Gemeinde Bawinkel sind alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf, soziale Einrichtungen
(Kindergarten etc.) sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen vorhanden, die für eine Gemeinde
dieser Größenordnung erforderlich sind.

Der gesamte Baubereich „Surenpool“ ermöglicht eine Geschossfläche von ca. 13.000 m². Bei
einer gemäß Nds. Spielplatzgesetz notwendigen Spielfläche von 2 %, gemessen an der reali-
sierten Geschossfläche, reicht die Spielplatzanlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 20 „Su-
renpool“ mit einer Größe von 670 m² auch für das Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Erweiterung Su-
renpool“ aus.

Ver- und Entsorgungsanlagen bestehen innerhalb des Straßenkörpers des Bramweges bzw. in-
nerhalb des Straßenkörpers der Erschließungsstraße des Bebauungsplangebietes Nr. 20 „Suren-
pool“. Hierauf kann die notwendige weitere leitungsgebundene Infrastruktur aufgebaut werden.

4. Konzeption des Neubaugebietes

Das Neubaugebiet lehnt sich konzeptionell eng an das bestehende Baugebiet Nr. 20 „Surenpool“
an. Der Festsetzungskatalog dieses Bebauungsplanes wird weitgehend übernommen. Die vor-
handene Bebauungs- und Erschließungsstruktur wird weitergeführt, so dass eine einheitliche
Ortsrandbebauung im Sinne von Einfamilienhäusern entsteht. Des weiteren wird die Erschlie-
ßungsstruktur so aufgebaut, dass südlich anschließend eine weitere wohnbauliche Entwicklung
angebunden werden kann.

5. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Ackerfläche hat aufgrund der beeinträchtigten Bodenfunktionen und der geringwertigen Lebensraumfunktion für Pflanzen und Tiere eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Bedeutung des Bereiches für das Landschaftsbild und die Erholung ist aufgrund der fehlenden Ortsrandeingrünung und der Dominanz naturferner Biotopstrukturen (Acker, angrenzende Nadelholzbestände) ebenfalls gering. Insgesamt erfolgt der Eingriff somit in einem Bereich von nur allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Mit der geplanten Wohnbaufläche wird die bereits begonnene Weiterentwicklung der gemeindlichen Wohnbebauung nach Süden fortgesetzt. Die Wohnbaufläche grenzt südlich an das Baugebiet „Surenpool“ an, dass bereits fast vollständig bebaut ist. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung für dieses Baugebiet wurde eine Standortanalyse bezüglich der günstigsten wohnbaulichen Weiterentwicklung der Gemeinde durchgeführt. Dabei hat sich das südliche Gemeindegebiet als die günstigste Variante herausgestellt. Die Weiterentwicklung der Wohnbebauung im südlichen Gemeindegebiet trägt damit dem § 8 NNatG Rechnung, wonach Eingriffe in Natur und Landschaft die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen dürfen. Hier ist mit dem geringst möglichen Eingriff in Natur und Landschaft zu rechnen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen ist von einer geringen Eingriffsintensität auszugehen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen entstehen primär durch die Versiegelung im Zuge der Bebauung und Erschließung, die mit einem Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraum-, Regulations- und Produktionsfunktion), einer Beeinträchtigung der Niederschlagswasserversickerung und Grundwasserneubildung und dem Verlust von Tier- und Pflanzenlebensraum verbunden ist. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der nicht vorhandenen Ortsrandeingrünung und des sonstigen Fehlens landschaftsbildprägender Strukturen gering.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO bzw. analog zur bestehenden Bebauung wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der durch Einfamilienhäuser geprägten Gebietsstruktur am Südrand der Ortslage und zum Schutz der überwiegenden Wohnfunktion sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ist entsprechend dem benachbarten Gebäudebestand eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Durch die textliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird geregelt, dass je Einzelhaus nur zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 1). Die Fortsetzung des bestehenden Einfamilienhauscharakters wird hierdurch gewährleistet. Eine Mehrfamilienhausbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Einfamilienhausbebauung ist aufgrund der dann entstehenden deutlichen Unterschiede der baulichen Verdichtung mit entsprechenden Begleiterscheinungen (höhere Versiegelung, geringere Durchgrünung, höheres Verkehrsaufkommen) städtebaulich nicht vertretbar.

Dies gilt auch für das Planungsprinzip, dass in Richtung Ortsrand möglichst eine geringere bauliche Verdichtung angestrebt werden sollte.

Analog zum Bebauungsplan Nr. 20 „Surenpool“ wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 als Gebäudehöhe eine Traufhöhe von 3,5 m (textliche Festsetzung Nr. 2) und eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Des weiteren darf nur eingeschossig (Erdgeschoss als Vollgeschoss und ausgebautes Dach) gebaut werden.

Mit der festgesetzten Traufhöhe von 3,5 m wird gewährleistet, dass sich der vorhandene Gebietscharakter (lockere Wohngebietsbebauung mit einem hohen Gartenanteil) mit einer eingeschossigen Bauweise und entsprechenden Bauhöhen fortsetzt. Eine höhere bauliche Entwicklung und damit bauliche Verdichtung (z.B. auch Dachgeschoss als Vollgeschoss) ist bezüglich der vorhandenen Bebauung gestalterisch (gestörte Ortssilhouette) und städtebaulich (s.o.) am Ortsrand nicht wünschenswert.

Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten um 25 % überschritten werden. Hierdurch wird die Versiegelung auf den Grundstücksflächen im Sinne eines durchgrünten Wohngebietes minimiert (textliche Festsetzung Nr. 4).

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dürfen Garagen und Stellplätze nicht zwischen Straße und straßen-seitiger Baugrenze errichtet werden. Damit soll der Straßenraum von einengenden Baukörpern freigehalten werden, so dass ein einheitlicher Vorgartenbereich entsteht (textliche Festsetzung Nr. 3).

6.2 Erschließung

Die Erschließungsstraßen, Wohnwege sowie Rad- und Fußwegeverbindungen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) festgesetzt.

Die Bramweg dient auch für das Neubaugebiet als Haupterschließungsstraße. Von dem Bramweg abzweigend erschließt eine Stichstraße in der Funktion als verkehrsberuhigte Mischfläche (Tempo 30 Zone) mit einer Breite von 6,0 m das Baugebiet. Die Baugebiete werden im östlichen Planbereich über den bestehenden Straßenanschluss miteinander verbunden, so dass eine ringförmige Erschließung des gesamten Baubereiches entsteht. Eine Fahrbahnverschwenkung im Mittelbereich des Plangebietes dient der Verkehrsberuhigung und bewirkt eine optische Auflockerung der Erschließungsstruktur. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10 ist die Straßenverkehrsfläche mit Parkflächen sowie Straßenbaumanpflanzungen zu gliedern, um die beabsichtigte Verkehrsberuhigung zu erreichen. Des weiteren dienen auch die notwendigen, grüngestalterisch anzulegenden Versickerungsflächen dem Zweck eines gegliederten und damit verkehrsberuhigten Straßenraumes (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Mit der Anlage von Versickerungsflächen, der Anpflanzung von Bäumen sowie der Ausweisung von Parkflächen im Straßenraum wird eine Verkehrsberuhigung des Wohnquartieres erreicht und ein gestalterisch attraktiver öffentlicher Raum geschaffen.

Von der Stichstraße zweigen in südlicher Richtung 4,0 m breite Wohnwege ab, um die südliche zweite Baureihe zu erschließen. Die 6,0 m breite mittlere Stichstraße wird bis zum Südrand des Baugebietes durchgeführt, um eine künftige weitere bauliche Erschließung der angrenzenden Flächen zu ermöglichen. Der Straßenraum dieser Stichstraße ist analog der zentralen Erschließungsachse als verkehrsberuhigter Bereich zu gestalten.

Eine 2,5 m breite Rad- und Fußwegeverbindung im nordöstlichen Planbereich ermöglicht den Zugang zur Bundesstraße bzw. zum angrenzenden Landschaftsraum östlich der Bundesstraße. Die ausschließliche Nutzung als Rad- und Fußwegeverbindung wird durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Poller, „Drehkreuze“ etc.) gesichert.

Für die Einmündung vom Anliegerweg zur Anliegerstraße Bramweg sind Sichtwinkelbereiche (10 m Annäherungssicht bei 30km/h auf dem Bramweg mit 30 m Schenkellänge) mit einer maximalen Bewuchshöhe von 80 cm zu beachten.

Die Grundstücksgrößen liegen bei dem vorgegeben Parzellierungsvorschlag überwiegend zwischen 700 und 800 m². Einige Grundstücke sind bis zu 1000 m² groß. Es ergeben sich 37 Baugrundstücke.

6.3 Immissionsschutz

Für das bestehende Baugebiet Nr. 20 „Surenpool“ wurde aufgrund der Nähe der Bundesstraße 213 eine Lärmschutzplanung in die Bebauungsplanung eingestellt. Da davon ausgegangen werden kann, dass analoge Lärmverhältnisse für das südlich anschließende Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ festzustellen sind, wird die bestehende Lärmschutzplanung auf das neue Baugebiet übertragen (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Der DTV-Wert liegt bei 8.241 Kfz/Tag (Stand: Juli 1997), wobei eine besonders auffällige hohe Lkw- Belastung nachts (26,8 %) festzustellen ist. Erst in 215 m Entfernung zur Bundesstraße wird der Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (55dB(A)) eingehalten. Der Nachtwert wird sogar erst in einer Entfernung von 342 m erreicht (45dB(A)).

Analog zum Bebauungsplangebiet Nr. 20 „Surenpool“ ist demnach eine Lärmschutzvorsorge in die Bebauungsplanung Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ einzustellen.

Das Neubaugebiet wird zunächst im gleichen Mindestabstand (ca. 75 m) von der B 213 fortgeführt, um die Lärmbelastung insofern zu verringern. Da dies jedoch analog zum bestehenden Baugebiet nicht ausreicht, am Immissionspunkt IP 1 (siehe Anhang: Schallschutzberechnung der Bebauungsplanung Nr. 20 „Surenpool“) werden erhöhte Werte mit 60 dB(A) tags und 53 dB(A) nachts festgestellt, wird der bestehende Lärmschutzwall mit einer wirksamen Höhe von 3,5 m fortgeführt. Damit wird analog zum vorliegenden Bebauungsgebiet erreicht, dass vor allem die direkt hinter dem Wall liegenden Grundstücke Schallschutz erfahren, der sich hauptsächlich im Gartenbereich auswirkt und dadurch auch der Aufenthalt auf der Terrasse keiner wesentlichen Störung unterliegt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Anmerkungen:

1. Im Zusammenhang mit der Errichtung des vorgesehenen Lärmschutzwalles wird auf die Beachtung der Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-Mitteilung 20, aktuelle Fassung) hingewiesen. Es dürfen nur Mutterboden, nicht Schadstoff belasteter Bodenaushub sowie ggf. – für den Kernbereich des Lärmschutzwalles – nicht Schadstoff belasteter mineralischer Bauschutt (ohne Fremdbestandteile/Störstoffe wie Kunststoffe, Metalle, Grünabfälle, Holzabfälle etc.) unter Beachtung der Zuordnungswerte der o.g. Richtlinie verwendet werden.

2. Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 213 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 213 ausgehen.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Die Gemeinde Bawinkel als Betreiber des Bebauungsplanes hat die Verpflichtung, ihre Planung (Bebauungsplan) an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen.

Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Gemeinde Bawinkel gerichtet werden. Eine eventuelle Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm ist auf ein der Gemeinde Bawinkel bzw. dem Eigentümer einer baulichen Anlage zurechenbares Verhalten zurückzuführen.

Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der B 213 durch den Straßenbaulastträger sind von der Gemeinde Bawinkel bzw. dem Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen (siehe auch Punkt 8, Hinweise).

Die Aufenthaltsräume in den Obergeschossen werden durch den Lärmschutzwall nicht geschützt und es sind deshalb hier passive Maßnahmen an den Fenstern vorzusehen. Die erforderliche Dämmwirkung wird gemäß den Lärmpegelbereichen der DIN 4109 berechnet. Der Lärmpegelbereich III (bis 57 dB(A)) wirkt bis zu 155 m in das Gebiet hinein. Für diesen Bereich sind deshalb Schallschutzfenster erforderlich (siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Danach tritt der Lärmpegelbereich II ein, dessen Dämmwerte werden durch moderne Isolierverglasung erreicht. Lärmschutzfestsetzungen sind daher entbehrlich.

Die Bereiche, in denen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind (Bereich 2) sowie der Lärmschutzwall (Bereich 1) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Dadurch kann erreicht werden, dass tagsüber in den am Tage genutzten Aufenthaltsbereichen ein zumutbarer Pegel eingehalten wird (57 dB(A)). Nachts wird die Nachtruhe über Schallschutzmaßnahmen an den Fenstern gewährleistet.

Immissionen aufgrund der Bodenbewirtschaftung (Gülldüngung) der dem Baugebiet benachbarten landwirtschaftlichen Flächen werden als Vorbelastung anerkannt. Bewohner in ländlichen Siedlungsräumen müssen mit derartigen Belastungen rechnen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt über die vorhandenen Leitungssysteme in bestehenden Straßenkörpern (Bramweg etc.). Des weiteren kann das Plangebiet an die zentrale Schmutzwasserkanalisation des Wasserverbandes Lingener Land angeschlossen werden. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser soll gemäß § 1 örtlicher Bauvorschrift durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken versichern. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Die Ergebnisse der Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes (k_f – Wert) und der ermittelte Grundwasserstand lassen dies grundsätzlich zu. Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt weitestgehend durch die Anlage von Versickerungsflächen im Straßenraum (siehe textliche Festsetzung Nr. 9). Das noch verbleibende Oberflächenwasser wird durch einen Regenwasserkanal abgeleitet.

Anmerkungen:

Die wasserrechtlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zur schadlosen Beseitigung von Oberflächenwasser werden beachtet. Des weiteren werden die Erfordernisse bei Einleitung von Oberflächenwasser in einem Gewässer (Leistungsnachweis der Vorflut, Erlaubnis nach § 10 NWG) beachtet. Entsprechende Genehmigungen werden mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen abgestimmt.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen wird das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 beachtet, wonach Leitungen vor schädlichen Einflüssen zu schützen sind.

Abfallentsorgung:

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

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Anwohner von Stichstraßen und Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

Brandschutz

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 die Radien und Breiten der Zufahrten entsprechend §§ 6 und 20 NBauO sowie §§ 2 und 3 DVNBauO einzuhalten.

Für das geplante Baugebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erteilen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mind. 2 Stunden vorhanden ist.

Die Entfernung der einzelnen Hydranten zu den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadt- bzw. Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis festzulegen.

6.5 Grünordnung

Um den Eingriff in Natur und Landschaft zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgesetzt. Die weitere Versiegelung durch Garagen und Stellplätze etc. darf dieses Maß nur um 25 % überschreiten. Im weiteren führt die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu einer Reduzierung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes, da dieses Wasser wieder der Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Die Anlage und Gestaltung von Versickerungsflächen im öffentlichen Straßenraum dient der Minimierung des Eingriffes in Boden und Wasserhaushalt, zudem wird mit der Bepflanzung der Versickerungsflächen ein aufgelockertes, durchgrüntes Straßenbild entsprechend der wohnbaulich geprägten, dörflichen Ortslage erreicht. Die Begrünung der Versickerungsflächen ist durch Ansaat mit Gräsern und Kräutern oder Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Stauden vorzunehmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Die Festsetzung eines 5 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dient der Ortsrandeingrünung gegenüber der freien Landschaft und damit der Aufwertung des Landschaftsbildes. Eine analoge Festsetzung erfolgt beidseitig des aus dem Bebauungsgebiet herausführenden Fußweges (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Durch gestalterische Festsetzung der Gebäude mit geneigten, ortstypischen Dächern und eingeschossiger Bauweise fügt sich das Wohngebiet in das vorhandene Ortsbild ein. Zur Durchgrünung des Wohngebietes wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken je angefangener 500 m² ein Laubbaum zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 8). Außerdem sind der 12 m breite Lärmschutzwall, welcher das Baugebiet nach Osten abgrenzt, mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) und die Verkehrsfläche mit Straßenbäumen zu begrünen (siehe textliche Festsetzung Nr. 10), so dass das Gebiet insgesamt gut eingegrünt ist.

Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation erfolgt in der nachfolgenden Tabelle. Die Bewertung wurde in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetages (1996) vorgenommen.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation in Anlehnung an das Modell des Niedersächsischen Städtetages (1996)

Ist-Zustand				Planung / Ausgleich			
Ist-Zustand der Bio-top-/Nutzungstypen	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)	Eingriffs-/Ausgleichsfläche	Fläche (m²)	Wert-faktor	Flächen-wert (WE)
Berechnung des Flächenwertes der Eingriff-/Ausgleichsflächen							
Acker	33.700	1	33.700	versiegelte öffentliche Verkehrsfläche	2.880	0	0
halbruderales Gras- und Staudenflur	800	3	2.400	Straßenbegleitgrün (Annahme: 10 % der Verkehrsfläche)	320	1	320
				versiegelte Fläche: Hauptgebäude, Garagen, Pflaster (37,5 % der Wohnbaufläche)	10.538	0	0
				Hausgärten (62,5 % der Wohnbaufläche)	17.562	1	17.562
				Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.600	3	4.800
				bepflanzter Lärm-schutzwall	1.600	1	1.600
Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichs-fläche (Ist-Zustand) Σ			36.100	Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichs-fläche (Planung / Ausgleich) Σ			24.282
				Flächenwertdefizit			11.818
Berechnung des Ersatzflächenwertes							
Acker	14.000	1	14.000	mageres mesophiles Grünland	33.000	3	99.000
Intensivweide	19.000	2	38.000				
Flächenwert der Ersatzfläche (Ist-Zustand) Σ			52.000	Flächenwert der Ersatzfläche (Planung / Ausgleich) Σ			99.000
				Aufwertung Gesamtfläche			47.000
				Benötigter Kompensationsbedarf			11.818
				Restwert für weitere Maßnahmen der Gemeinde			35.182

Zum Ausgleich des innerhalb des Bebauungsplangebietes entstehenden Kompensationsdefizites ist die Umwandlung einer bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Acker, Intensivweide) in extensiv genutztes Grünland vorgesehen. Diese Extensivierungsmaßnahme wird über eine Grunddienstbarkeit abgesichert. Die Gemeinde Bawinkel verpflichtet sich, die extensive Grünlandnutzung dauerhaft zu erhalten. Die gesamte Fläche ist ca. 3,3 ha groß und befindet sich nordwestlich der Gemeinde Bawinkel auf dem Gebiet der Gemeinde Geeste (Gemarkung Bramhar, Flur 2, Flurstück 17/2) in ca. 2 km Entfernung zum Eingriffsort. Sie liegt innerhalb eines größeren Wald- und Forstbestandes (Engelbertswald). (siehe Anlage 3 zur Begründung). Durch die

Nutzungsintensivierung (Verzicht auf Pflanzenschutzmittel, Einschränkung der Mahd, Düngung und Beweidung, Verzicht auf Pflegeumbrüche) werden die Bodenfunktionen und der Wasserhaushalt aufgewertet, so dass die durch die Versiegelung primär beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes aufgewertet werden. Im weiteren erfolgt eine Aufwertung als Lebensraum für eine artenreiche Pflanzen- und Tierwelt. Extensiv genutzte Offenlandbereiche innerhalb zusammenhängender Wälder und Forste erhöhen den Strukturreichtum und tragen damit zur Förderung der Artenvielfalt bei.

Die Maßnahme deckt einen über den für dieses Baugebiet hinausgehenden Kompensationsbedarf ab, so dass hier noch Kompensationsfläche für weitere Planungen der Gemeinde zur Verfügung steht.

Anmerkung:

Der Wertfaktor der Ersatzfläche (Entwicklungsziel mageres mesophiles Grünland) wurde mit „3“ festgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei günstiger Entwicklung der Ersatzfläche eine Höherstufung auf einen Wertfaktor 4 möglich ist. Diesbezüglich ist nach erfolgter Durchführung und Entwicklung der Ersatzmaßnahme eine neuerliche Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde vorgesehen.

6.6 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 56 NBauO werden analog zum Bebauungsplan Nr. 20 „Surenpool“ folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

§ 1 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende, unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Grundstücken durch bauliche oder technische Maßnahmen zur Versickerung zu bringen. Dies gilt auch für das Niederschlagswasser der PKW-Stellplätze; dabei ist zu beachten, dass das abfließende Niederschlagswasser evtl. vorgereinigt werden muß. Die Errichtung eines Speichers oder die Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl (0,3) mit einer geringen Überschreitungsmöglichkeit (bis 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird mit der Bauvorschrift zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen der Eingriff in Boden und Wasserhaushalt minimiert.

§ 2 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sollen entsprechend der ortstypischen Bauweise bzw. zur Vermeidung der ortsuntypischen Flachdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad errichtet werden.

Mit der festgesetzten Dachneigung von 35 – 50° für Hauptdächer soll die vorhandene einheitliche und ortsbildprägende Dachlandschaft, orientiert an traditionellen Bauformen, fortgesetzt werden. Insbesondere am Ortsrand bzw. aus der Annäherungssicht ist eine einheitliche Dachlandschaft mit geneigten Dächern für einen dörflichen Siedlungsbereich gestalterisch prägend.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Über den Planbereich verläuft eine Richtfunkverbindung (sowie der Schutzbereich einer weiteren Richtfunkstrecke) der Deutschen Telekom AG für den Fernmeldeverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 53m über NN darf in bestimmten Zonen nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen. Aufgrund der geplanten Einfamilienhausbebauung kann jedoch eine Störung der Richtfunktrassen ausgeschlossen werden.

8. Hinweise

Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 zugrunde.

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 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).

Sollten bei den geplanten Bauarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zu Tage treten (bisher liegen in dieser Hinsicht keine Erkenntnisse vor), so ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde zu benachrichtigen.

Von der östlich des Bebauungsplangebietes verlaufenden B 213 können Schallemissionen ausgehen. Für die in Kenntnis dieser Straße errichtete Anlage können von dem Straßenbaulasträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9. Vereinbarung zur Verkehrssicherungspflicht

Aufgrund des benachbarten Waldes am Bramweg wird die Gemeinde Bawinkel die notwendigen Vereinbarungen bezüglich einer Übernahme der Verkehrssicherungspflicht treffen. (betroffener Waldbereich, siehe Anlage 2 zur Begründung).

10. Flächenbilanz

Wohnbauflächen:	28.100 qm
Verkehrsflächen:	3.200 qm
Anpflanzpflächen:	1.600 qm
Lärmschutzwall:	1.600 qm
Gesamt:	<u>34.500 qm</u>

11. Verfahrensvermerke

Die Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ öffentlich in der Zeit vom 05.05.2000 bis zum 05.06.2000 ausgelegen.

20. Dez. 2000
Bawinkel, den.....




Bürgermeister

Die Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Bawinkel zusammen mit dem als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ in der Sitzung am 24.08.2000 beschlossen.

20. Dez. 2000
Bawinkel, den.....




Bürgermeister

Schalltechnische Berechnungen (Straßenverkehrslärm)

Ort:	Bewinkel, Bebauungsplan Nr. 20	D1V [Kfz/24h]:	8241	D v T/N [dB(A)]:	0,0	0,0
Straße:	B 213	M T [Kfz/h]:	494	D StrO [dB(A)]:	0,0	0,0
Straßengattung:	Bundessstraße	M N [Kfz/h]:	91	D Sig [dB(A)]:	0,0	0,0
V zul. [Km/h]:	100	P T [%]:	23,0			
Straßenoberfläche:	nicht gerillter Gußasphalt	P N [%]:	20,0			
Steigung [%]:	0			L m,E,T/N [dB(A)]:	68,8	61,9

Immissionspunkt (IP)	Deutellingspegel ohne Abschirmung							Deutellingspegel mit Abschirmung							
	s	H	h	Ds	DBM	K	D ref	L r,T	L r,N	h	a	b	Dz	L r,T	L r,N
	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	m	m	m	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Grenzwer WA, tags Grenzwer WA, nachts	215 342	5,8 5,8	2,9 2,9	-9,3 -12,2	-4,5 -4,6			55,0 52,0	48,1 45,0						
	90	5,8	2,9	-4,6	-3,9			60,4	53,5	3,5	82,0	8,0	0,0	Keine Wirkung	
P 1 Garten	90	2,0	1,0	-4,6	-4,5			59,7	52,8	3,5	82,0	0,0	8,4	55,9	49,0
Grenzwer LP II	155	5,8	2,9	-7,4	-4,3			57,1	50,1						

Benutzte Abkürzungen:

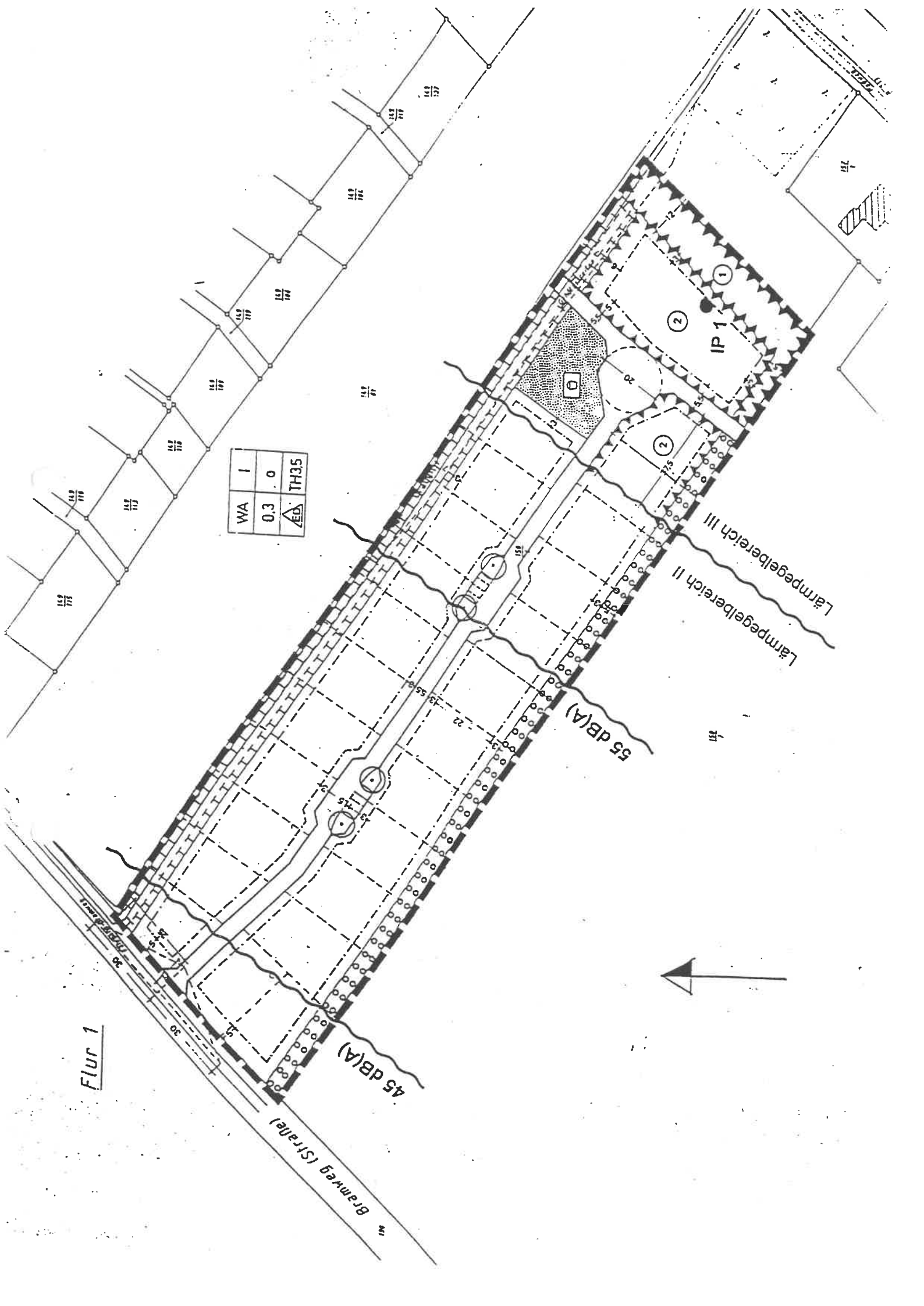
D1V	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke	D Sig	Korrektur für unterschiedliche Einflüsse
M T/N	maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Tag/Nacht)	D z	Abstrichmaß eines Lärmschirms
P T/N	maßgebender LKW-Anteil (Tag/Nacht)	a	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
V zul	zulässige Höchstgeschwindigkeit	h	horizontaler Abstand zwischen Emissions- und Immissionsort
L m,E,T/N	Emissionspegel (Tag/Nacht)	h m	mittlerer Abstand zw. Grund und Verbindungslinie zw. Emissions- u. Immissionsort
L r,T/N	Beurteilungspegel (Tag/Nacht)	K	Zuschlag für erhöhte Störwirkungen von Lärmschirmen
D BM	Pegelländerung durch Boden- und Meteorologiedämpfung	h	höhe der Abschlusshöhe über Fahrbahn- bzw. Straßenoberfläche
D s	Pegelländerung durch unterschiedliche Abstände	a	horizontaler Abstand zw. Fahrbahn- u. der 1. Schirmkante (Baugungskante)
D v	Korrektur für unterschiedl. zulässige Höchstgeschwindigkeiten	b	horizontaler Abstand zwischen letzter Schirmkante und Immissionsort
D StrO	Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen		
D ren	Pegelländerung durch Mehrfachreflexion		

Orientierungswerte (Tag/Nacht) gem. DIN 18005:

Reine Wohngebiete,	50 / 40	dB(A)
Wohnen/Handel- u.		
Freizeitanlagen		
Allgemeine Wohngebiete,	55 / 45	dB(A)
Wohngebiete u.		
Commerzielle Gebiete		
Ferienhöfe, Kleingarten- u.	55 / 55	dB(A)
Parkanlagen		
Besondere Wohngebiete	60 / 45	dB(A)
Indust. u. Mischgebiete	60 / 50	dB(A)
Kern- u. Gewerbegebiete	65 / 55	dB(A)

Berechnungsgrundlagen: Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)

Berechnungsstand: 04.04.97



2:

Waldbereich, für den die Verkehrssicherungspflicht übertragen werden muß

BRANES

$\frac{215}{55}$

23
11

[illegible]

**Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
im Rahmen der Bauleitplanung**

Gemeinde: GEESTE
Antrag: A 885/2000
Datum: 17. 2000
Gemarkung: MHAR
Flur: 2, FLURSTÜCK 17/2

Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte

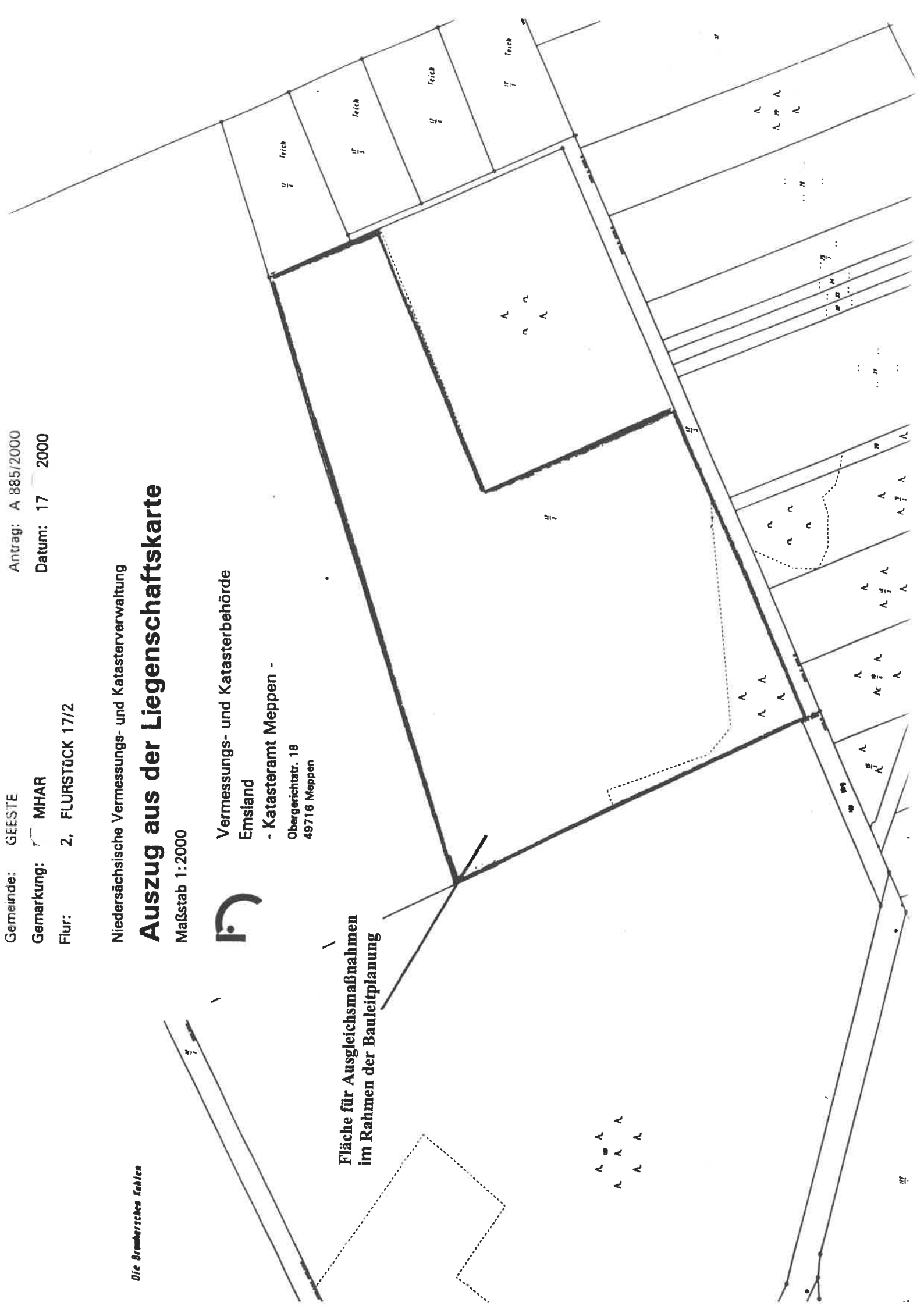
Maßstab 1:2000



Vermessungs- und Katasterbehörde
Emsland
- Katasteramt Meppen -
Obergerichtstr. 18
49716 Meppen

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
im Rahmen der Bauleitplanung

Die Bräuherrschen Teiche



BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SURENPOOL ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE BAWINKEL

ABWÄGUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 05.05. BIS ZUM 05.06.2000

Teil A: Ohne Anregungen

Amt für Agrarstruktur vom 04.05.00

Der vorgelegte Planentwurf überdeckt einen Flächenbereich, in dem z.Zt. kein Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig und auch in absehbarer Zukunft kein entsprechendes Verfahren geplant ist.

Eine Begutachtung des o.g. Planentwurfes aus Sicht des hiesigen Amtes ist nicht erforderlich.

Kabel Deutschland vom 10.05.00

Gegen die o.g. Planung haben wir keine Anregungen und Bedenken.

Im Planbereich befinden sich keine Breitbandkabelanlagen der Kabel Deutschland GmbH.

Das Plangebiet liegt in einem Ortsteil, das nicht mit Breitbandkabel versorgt ist. Die Versorgung des Plangebietes ist daher nicht vorgesehen.

Vermessungs- und Katasterbehörde Lingen vom 11.05.00

Die von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden von mitgeteilten Planungsabsichten nicht berührt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SURENPOOL ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE BAWINKEL
ABWÄGUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 05.05. BIS ZUM 05.06.2000

HWK Osnabrück vom 24.05.00

Gegen den o.g. Planentwurf bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Osnabrück vom 24.05.00

Gegen das o.g. Planvorhaben bestehen von hier aus der Sicht des vorbeugenden Immissions-
schutzes keine Bedenken.

Nord-West Ölleitung vom 10.05.00

Wir bedanken uns für die Benachrichtigung in o.g. Angelegenheit. Soweit aus unseren Unterla-
gen zu ersehen ist, werden die Mineralölföhrleitungen von dem Vorhaben nicht berührt.

Wir haben daher gegen das Verfahren keine Bedenken.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SURENPOOL ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE BAWINKEL

ABWÄGUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 05.05. BIS ZUM 05.06.2000

Bundesanstalt für Arbeit vom 02.05.00

Gegen den Bebauungsplan Nr. 21. „Surenpool Erweiterung“ der Gemeinde Bawinkel dort: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Benachrichtigung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestehen aus arbeitsmarktpolitischer Sicht keine Bedenken.

PLEdoc, Essen vom 08.05.00

Von der Ruhrgas AG, Essen, sind wir mit der technischen Verwaltung des von ihr betriebenen sowie betreuten Leitungsnetzes und daher auch mit der Wahrnehmung der hier betroffenen Aufgaben beauftragt.

In Erfüllung dieses Auftrages teilen wir ihnen mit, dass ihre o.a. Maßnahmen weder die vorhandenen Leitungen noch die zur Zeit laufenden Planungen der Ruhrgas AG berühren.

Von ihr verwaltete Fremdleitungen werden ebenfalls nicht betroffen.

Gleiches gilt für die von ihr betriebstechnisch überwachte Fremdleitungen.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder sollte der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen wesentlich überschreiten, so bitten wir, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SURENPOOL ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE BAWINKEL
ABWÄGUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 05.05. BIS ZUM 05.06.2000

Teil B: Mit Anregungen

Niedersächsisches Landesamt für Bodenforschung vom 11.05.00

Aus der Sicht unseres Hauses sind zu den oben genannten Planungen weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Unsere Stellungnahme ersetzt keine Baugrunduntersuchung nach DIN 4020.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 16.05.00

Landwirtschaftsamt Emsland

Gegen die o.g. Planung werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken erhoben. Wir setzen dabei voraus, dass die Immissionen aus der Bodenbewirtschaftung (Gülledüngung), die zeitweise auftreten können, als Vorbelastung anerkannt werden.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingestellt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SURENPOOL ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE BAWINKEL
ABWÄGUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 05.05. BIS ZUM 05.06.2000

Freiwillige Feuerwehr Samtgemeinde Lengerich vom 15.05.00

Seitens der Feuerwehren der Samtgemeinde Lengerich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“.

Es sollte aber bei einer späteren Bebauung auf eine gute Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehren und auf eine ausreichende Wasserversorgung hinsichtlich des Brandschutzes geachtet werden.

Ferner bitte ich bei der Bauausführung um Beachtung des Merkblattes „Feuerwehruzufahrten – Löschwasserversorgung“. Zur fachgerechten Verteilung der nötigen Unterflurhydranten bitte ich um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit der Ortsfeuerwehr Bawinkel.

Stellungnahme:

Die Hinweise seitens der Feuerwehren der Samtgemeinde Lengerich werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Niedersächsisches Forstamt Lingen vom 31.05.00

Aus forstlicher Sicht bestehen gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf Bedenken, da bei der Planung der zukünftigen Wohnbebauung nicht ausreichend Abstand zu der im Nordwesten angrenzenden Waldfläche eingehalten wird.

Aus Gründen des Schutzes des Waldes aber auch der Gefahrenabwehr (Sturm, Waldbrand) sollen Waldränder in einem Abstand von mindestens 35 m von jeder Bebauung und ständigen Nutzung freigehalten werden, das Landesraumordnungsprogramm sieht sogar einen Abstand von 100 m vor.

Bei Unterschreiten dieses Abstandes kann dem Waldeigentümer nicht die übliche Verkehrssicherungspflicht aufgebürdet werden. Die Gemeinde hat daher – wie vorgesehen – dafür zu sorgen, dass, falls es zu einer Bebauung kommt, zwischen Waldeigentümer und späteren Grundstückseigentümern der Bauplätze, entsprechende Vereinbarungen über die Regelung der Verkehrssicherungspflichten getroffen werden.

Die im Nordwesten gelegene schmale „Laubholzhecke“ sollte erhalten werden.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Bawinkel beabsichtigt, die notwendigen Vereinbarungen mit den Waldeigentümern bezüglich einer Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde zu treffen.

Die Laubholzhecke liegt außerhalb des Planbereiches.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 31.05.00

Forstamt Nordhorn

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus forstlicher Sicht keine Bedenken, sofern ein Mindestabstand von einer Baumlänge (ca. 25-30 m) zu Bauobjekten eingehalten wird.

Bei Unterschreitung dieser Abstandsforderung ist der Waldbesitzer von seiner allgemeinen Verkehrssicherungspflicht freizustellen.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Bawinkel beabsichtigt, die notwendigen Vereinbarungen mit den Waldeigentümern bezüglich einer Übernahme der Verkehrssicherungspflicht durch die Gemeinde zu treffen.

Wasserverband Lingener Land vom 31.05.00

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken und Einwendungen.

Das Planungsgebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden. Betriebsbereite Leitungen liegen in den angrenzenden Straßen.

Die Versorgung des Plangebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserverband nicht gewährleistet. Gleichwohl werden aus betrieblichen Gründen Hydranten eingebaut, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr genutzt werden können.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich von öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bitte ich, das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten, wonach Leitungen vor schädlichen Einflüssen zu schützen sind.

Stellungnahme:

Die Hinweise seitens des Wasserverbandes Lingener Land werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Landkreis Emsland vom 06.06.00

Zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung nehme ich als Träger der öffentlichen Belange wie folgt Stellung:

Raumordnung, Landesplanung, Städtebau

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland von 1990 in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Diese Zweckbestimmung ist nach der Rechtsprechung des OVG Niedersachsen keine verbindliche Festlegung. Auch nach dem Textteil zum RROP darf die generalisierte Darstellung der o.g. Gebiete nicht als verbindliche Begrenzung zukünftiger Bauflächen verstanden werden. Insofern ist in begründeten Fällen unter Einhaltung der Abwägungsgrundsätze eine Abweichung zulässig.

Bei dieser Abwägung sind insbesondere auch die Stellungnahmen der betroffenen Fachdienststellen zu berücksichtigen. Sofern die Abwägungsgrundsätze beachtet werden, bestehen von hier keine Bedenken.

Das Landesraumordnungsprogramm erhält für den Planbereich keine verbindlichen Festlegungen.

Aus städtebaulicher Sicht bitte ich um Beachtung der Grüneintragungen in den wieder beigefügten Unterlagen.

Es wird darauf hingewiesen, dass erforderliche Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen spätestens bis zum Satzungsbeschluss konkret festzulegen sind und die Durchführung rechtlich abgesichert sein muss.

Die textlichen Festsetzungen wurden in der Begründung im wesentlichen nur aufgezählt. Es fehlen entsprechend ihrer Abwägungserheblichkeit zumindest begründende Hinweise. Insbesondere fehlt eine Begründung zu den gestalterischen Festsetzungen. Diese können nur getroffen wer-

den, um bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen, die in der Begründung darzulegen sind.

Naturschutz und Forsten

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Bawinkel keine grundsätzlichen Bedenken. Die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 und die maximale Überschreitung durch weitere Versiegelung auf ein Maß von 25 % festzusetzen wird ausdrücklich begrüßt.

Die Berechnung des Flächenwertes der Ausgleichsflächen ist in einem Punkt nicht nachvollziehbar. So ist die Bemessung des zu bepflanzenden Lärmschutzwalles mit einem Wertfaktor von 2 eindeutig zu hoch. Der Wall selbst stellt schon einen Eingriff dar und müsste mit 0 angesetzt werden; allein durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen kann hier allenfalls ein Wertfaktor von 1 angesetzt werden. Dadurch ergibt sich ein verminderter Flächenwert der Eingriffs-/Ausgleichsfläche (Planung/Ausgleich) von 24.282 WE. Das Flächenwertdefizit erhöht sich somit auf 11.818 WE.

Bei der Berechnung des Ersatzflächenwertes ist die Bewertung der Ersatzfläche als mageres, mesophiles Grünland, mit einem Wertfaktor 4, eindeutig zu hoch erfolgt. Hier muss eine Korrektur auf einen Wertfaktor 3 erfolgen (gegebenenfalls sollte man auf dieser Fläche die weitere Entwicklung abwarten, um später eventuell eine Höherstufung auf einen Wertfaktor 4 anzustreben). Der Flächenwert der Ersatzfläche (Planung/Ausgleich) vermindert sich somit auf 99.000 WE, die Aufwertung der Gesamtfläche beträgt 47.000 WE und der Restwert für weitere Maßnahmen der Gemeinde beträgt noch 35.182 WE.

BEBAUUNGSPLAN NR. 21 „SURENPOOL ERWEITERUNG“ DER GEMEINDE BAWINKEL

ABWÄGUNGSEMPFEHLUNGEN ZUR BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG VOM 05.05. BIS ZUM 05.06.2000

Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sollen an vorhandene Systeme angeschlossen werden. Es ist zu prüfen, ob diese Einrichtungen genügend Kapazitäten aufweisen, um eine ausreichende Ver- und Entsorgung für das Plangebiet zu gewährleisten.

Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet ist schadlos zu beseitigen. Dabei sind die wasserrechtlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zu beachten. Für gezielte Einleitungen in Gewässer ist der Leistungsnachweis der Vorflut zu erbringen und eine Erlaubnis nach § 10 NWG zu beantragen. Die Antragsunterlagen und Nachweise sind frühzeitig vor Erschließung des Plangebietes beim Landkreis Emsland – Amt für Wasserwirtschaft – einzureichen.

Gewässerbenutzungen sind darüber hinaus mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen einvernehmlich abzustimmen.

Abfallwirtschaft und Bodenschutz

1. Die Begründung zum o.g. Bebauungsplan ist wie folgt zu ergänzen:

Abfallentsorgung

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

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Die Anwohner von Stichstraßen und Wohnwegen ohne Wendeplätze bzw. mit Wändeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

2. Im Zusammenhang mit der Errichtung des vorgesehenen Lärmschutzwalles wird auf die Beachtung der Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ (LAGA-Mitteilung 20, aktuelle Fassung) hingewiesen. Es dürfen

nur Mutterboden, nicht Schadstoff belasteter Bodenaushub sowie ggf. – für den Kernbereich des Lärmschutzwalles – nicht Schadstoff belasteter mineralischer Bauschutt (ohne Fremdbestandteile/Störstoffe wie Kunststoffe, Metalle, Grünabfälle, Holzabfälle etc.) unter Beachtung der Zuordnungswerte der o.g. Richtlinie verwendet werden.

Brandschutz

In brandschutztechnischer Hinsicht bestehen keine Bedenken, wenn die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes bei der Ausführung wie folgt berücksichtigt werden:

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 die Radien und Breiten der Zufahrten entsprechend §§ 6 und 20 NBauO sowie §§ 2 und 3 DVNBauO einzuhalten.

Für das geplante Baugebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erteilen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min (48 m³/h) für die Dauer von mind. 2 Stunden vorhanden ist.

Die Entfernung der einzelnen Hydranten zu den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Stadt- bzw. Gemeindebrandmeister und der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis festzulegen.

Aus der Sicht der übrigen von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken.

Stellungnahme:

1. Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft

Laut Stellungnahme der Landwirtschaftskammer Weser-Ems vom 16.05.00 und des Amtes für Agrarstruktur Meppen vom 04.05.00 bestehen keine Bedenken bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen in dem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft.

Gemäß Abwägung im Rahmen der 24. Flächennutzungsplanänderung ist die weitere bauliche Ortsentwicklung im wesentlichen auf diese am Südrand der Gemeinde gelegenen landwirtschaftlichen Flächen beschränkt. Im Norden und Westen der Ortslage begrenzen Waldflächen die weitere Ortsentwicklung. Östlich der Ortslage liegen landwirtschaftlich und auch aus naturschutzfachlicher Sicht wertvolle Flächen, welche für eine wohnbauliche Entwicklung weniger geeignet sind.

2. Grüneintragungen und Ausgleichsmaßnahmen

Soweit erforderlich, werden die Grüneintragungen in die Planzeichnung eingestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der Gemeinde Geeste sind, entsprechend den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, über eine Grunddienstbarkeit gemäß BGB abgesichert.

3. Textliche Festsetzungen

Die Begründung zum Bebauungsplan wird um folgende Passagen ergänzt:

Beschränkung der Wohnungszahl auf maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude bzw. pro Doppelhaus:

Eine Mehrfamilienhausbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Einfamilienhausbebauung ist aufgrund der dann entstehenden deutlichen Unterschiede der baulichen Verdichtung mit entsprechenden Begleiterscheinungen (höhere Versiegelung, geringere Durchgrünung, höheres Verkehrsaufkommen) städtebaulich nicht vertretbar. Dies gilt auch für das Pla-

nungsprinzip, dass in Richtung Ortsrand möglichst eine geringere bauliche Verdichtung angestrebt werden sollte.

Höhe der baulichen Anlagen:

Mit der festgesetzten Traufhöhe von 3,5m wird gewährleistet, dass sich der vorhandene Gebietscharakter mit einer eingeschossigen Bauweise (Erdgeschoss als Vollgeschoss und ausgebautes Dach) und entsprechenden Bauhöhen fortsetzt. Eine höhere bauliche Entwicklung und damit bauliche Verdichtung (z.B. auch Dachgeschoss als Vollgeschoss) ist bezüglich der vorhandenen Bebauung gestalterisch (gestörte Ortssilhouette) und städtebaulich (s.o.) am Ortsrand nicht wünschenswert.

Anlage und Gestaltung der Versickerungsflächen sowie Gestaltung des verkehrsberuhigten Bereiches:

Die Anlage und Gestaltung von Versickerungsflächen im öffentlichen Straßenraum dient der Minimierung des Eingriffes in Boden und Wasserhaushalt, zudem wird mit der Bepflanzung der Versickerungsflächen ein aufgelockertes, durchgrüntes Straßenbild entsprechend der wohnbaulich geprägten, dörflichen Ortslage erreicht.

Mit der Anlage von Versickerungsflächen, der Anpflanzung von Bäumen sowie der Ausweisung von Parkflächen im Straßenraum wird eine Verkehrsberuhigung des Wohnquartieres erreicht und ein gestalterisch attraktiver öffentlicher Raum geschaffen.

Oberflächenentwässerung:

Neben der Festsetzung der Grundflächenzahl (0,30) mit einer geringen Überschreitungsmöglichkeit (bis 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird mit der Bauvorschrift zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten Grundstücksflächen der Eingriff in Boden und Wasserhaushalt minimiert.

Dachneigung:

Mit der festgesetzten Dachneigung von 35 – 50° für Hauptdächer soll die vorhandene einheitliche und ortsbildprägende Dachlandschaft, orientiert an traditionellen Bauformen, fortgesetzt werden. Insbesondere am Ortsrand bzw. aus der Annäherungssicht ist eine einheitliche Dachlandschaft mit geneigten Dächern für einen dörflichen Siedlungsbereich gestalterisch prägend.

4. Naturschutz und Forsten:

Bezüglich der Berechnung des Flächenwertes der Ausgleichsflächen wird der Wertfaktor für den bepflanzten Lärmschutzwall von 2 auf 1 reduziert, so dass sich das Flächenwertdefizit bei einer Flächengröße von 1.600 m² von 10.218 WE auf 11.818 WE erhöht.

Der Wertfaktor für die Bewertung der Ersatzfläche als mageres mesophiles Grünland wird zunächst von 4 auf 3 reduziert, so dass sich der Flächenwert der Ersatzfläche auf 99.000 WE reduziert. Die Aufwertung für die Gesamtfläche beträgt dann noch 47.000 WE, der Gemeinde verbleibt ein Restwert für andere Maßnahmen von 35.812 WE. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei günstiger Entwicklung der Ersatzfläche eine Höherstufung auf einen Wertfaktor 4 möglich bleiben muß. Diesbezüglich sollte nach erfolgter Durchführung und Entwicklung der Ersatzmaßnahme eine neuerliche Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen.

5. Wasserwirtschaft:

Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen zur Wasserversorgung und Wasserentsorgung weisen genügend Kapazitäten auf, so dass das Bebauungsplangebiet an die vorhandenen Leitungsnetze angeschlossen werden kann. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme des Wasserverbandes Lingener Land vom 31.05.00 verwiesen.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen und technischen Regelwerke zur schadlosen Beseitigung von Oberflächenwasser werden beachtet. Des weiteren werden die Hinweise bei Einleitung von Oberflächenwasser in einem Gewässer beachtet. Entsprechende Genehmigungen werden mit dem zuständigen Unterhaltungspflichtigen abgestimmt.

6. Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Brandschutz:

Die Ausführungen zur Abfallentsorgung, Bodenschutz und Brandschutz werden innerhalb der Bebauungsplanung berücksichtigt und dementsprechend in die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ eingestellt.

Deutsche Telekom vom 05.06.00

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin:

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom AG
Technikniederlassung
Bezirksbüro Netze 78
Kiefernstraße 14-16
49808 Lingen

so früh wie möglich vor Baubeginn angezeigt werden.

Über den Planbereich verlaufen zwei Richtfunkverbindungen der Deutschen Telekom AG. Die maximal zulässige Bauhöhe von 53 m über NN darf in bestimmten Zonen innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindungen nicht überschritten werden, um die Funkfelder nicht zu beeinträchtigen. Einen entsprechenden Kartenausschnitt fügen wir als Anlage bei.

Stellungnahme:

Der Hinweis bezüglich der Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen wird berücksichtigt.

Die Richtfunkstrecken bzw. deren Schutzbereiche mit der max. zulässigen Bauhöhe wurden nachrichtlich in die Begründung und Planzeichnung eingestellt

Straßenbauamt Lingen vom 09.06.00

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Bawinkel. Westlich befindet sich die Gemeindestraße „Bramweg“ und östlich in einem Abstand von ca. 55 m die B 213.

Das Plangebiet soll als Wohnbaufläche dargestellt werden.

In straßenbau- und verkehrlicher Hinsicht nehme ich wie folgt Stellung:

Seitens der Eigentümer neu ausgewiesener Baugrundstücke sowie bei Neu- oder Umbauten bestehen keine Ansprüche gegen den Straßenbaulastträger der Bundesstraße 213 im Hinblick auf die Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, soweit Emissionen von der B 213 ausgehen.

Da der Bebauungsplan im Bereich vorhandener Straßen errichtet wird, besteht gegen die jeweiligen Träger der Straßenbaulast kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen.

Die Gemeinde Bawinkel als Betreiber des Bebauungsplanes hat die Verpflichtung, ihre Planung (Bebauungsplan) an die vorhandenen Verkehrsverhältnisse sowie an die künftige übersehbare Verkehrsentwicklung anzupassen.

Ansprüche von Anliegern aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes können daher nur gegen die Gemeinde Bawinkel gerichtet werden. Eine eventuelle Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm ist auf ein der Gemeinde Bawinkel bzw. dem Eigentümer einer baulichen Anlage zurechenbares Verhalten zurückzuführen.

Eventuelle Lärmschutzmaßnahmen infolge der derzeitigen Belastung bzw. infolge einer Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die allgemeine Entwicklung ohne gleichzeitigen baulichen Eingriff in die Fahrbahn der B 213 durch den Straßenbaulastträger sind von der Gemeinde Bawinkel bzw. dem Eigentümer der baulichen Anlage selber zu tragen und durchzuführen.

Stellungnahme:

Aufgrund der bestehenden und künftigen Lärmemissionen der B 213 hat die Gemeinde Bawinkel eine Lärmschutzplanung in die Bebauungsplanung eingestellt (Lärmschutzwall sowie passive Lärmschutzmaßnahmen).

Die aufgeführten Hinweise des Straßenbauamtes werden in die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ eingestellt.

Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ vom 30.05.00

Der Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Meppen hat das oben genannte Schreiben vom 26. April 2000 mit den angehefteten Planunterlagen dem Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ als zuständigen betroffenen Unterhaltungsverband übergeben.

Die nachfolgende Stellungnahme berücksichtigt die Belange dieses Unterhaltungsverbandes, nicht aber die Belange des möglicherweise betroffenen Wasser- und Bodenverbandes „Bawinkeler Bach“, da dieser Wasser- und Bodenverband nicht Mitglied des Kreisverbandes der Wasser- und Bodenverbände Meppen ist.

Seitens des Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband 99 „Untere Hase“ bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ keine Bedenken, da keine Anlagen des Verbandes betroffen sind.

Stellungnahme:

Der Wasser- und Bodenverband Bawinkeler Bach wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Surenpool Erweiterung“ beteiligt.

Wasser- und Bodenverband Bawinkeler Bach vom 14.08.00

Durch die Einleitung eines Teiles des anfallenden Oberflächenwassers aus dem Baugebiet Surenpool in den Surenpoolsbach wird der Wasser- und Bodenverband „Bawinkeler Bach“ indirekt betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die abgeleiteten Wassermengen nicht höher sein dürfen als von der Fläche in unbebautem Zustand.

Die Vorflut wird in der Vegetationsperiode, in der bekanntlich die ergiebigsten Niederschläge (Gewitterregen) fallen, durch den Krautwuchs stark beeinträchtigt. Eine mehrmalige Räumung des Surenpoolbaches kommt aus ökologischen und finanziellen Gründen nicht in Betracht.

Für Nässeschäden auf den angrenzenden Flächen, die auf den vermehrten Wasserabfluß zurückzuführen sind, ist die Gemeinde regreßpflichtig. Es wäre zu prüfen, ob nicht zweckmäßig ein Regenrückhaltebecken anzulegen ist mit einem auf den natürlichen Wasserabfluß gedrosselten Bauwerk.

Hinsichtlich der Erstattung von Mehrkosten bei der Unterhaltungsschwernis des Surenpoolbaches werde ich zu gegebener Zeit vorstellig werden.

Stellungnahme:

Gemäß hydraulischem Gutachten zum Baugebiet Surenpool in der Gemeinde Bawinkel ist festgestellt worden, dass die Grundwasserstände in diesem Bereich zum Teil, jahreszeitbedingt, sehr hoch sind. Bei derartigen Grundwasserabständen, ca. 1,20 m, sind grundsätzlich nur noch oberflächennahe Versickerungseinrichtungen (z. B. Sickermulden, Sickerbeete etc.) sinnvoll, um eine Rückhaltung der durch die Versiegelung entstehenden Abflußspitzen zu erreichen. Inwieweit hierfür die Flächen und Einrichtungen erforderlich sind, kann sich letztendlich erst aus der hydraulischen Bewertung im Rahmen der Erschließungsplanung konkret ergeben. Insbesondere der hierbei ermittelte Flächenbedarf bzw. die hierfür zur Verfügung gestellten Flächen sind hierbei maßgeblich. Ggf. können für die oberflächennahe Versickerung auch über Nutzungsrechte private Grundstücksflächen zum Teil mitgenutzt werden. Ist eine Rückhaltung der Abflußspitzen über oberflächennahe Versickerungseinrichtungen hydraulisch nicht nachzuweisen, diese ergibt sich dadurch, dass nicht ausreichend hierfür zu verwendende Flächen zur Verfügung stehen, ist ggf. eine weitere Abflußminderung durch ein Regenrückhalte/- oder Versickerungsbecken erforderlich.

Grundsätzlich wird aber im Rahmen der Erschließungsplanung der hydraulische Nachweis einer durch das geplante Wohnbaugebiet zwangsläufig entstehenden Abflußverschärfung, aber durch geeignete Maßnahmen nicht weitergehenden hydraulischen Belastung des Surenpoolgraben geführt.