

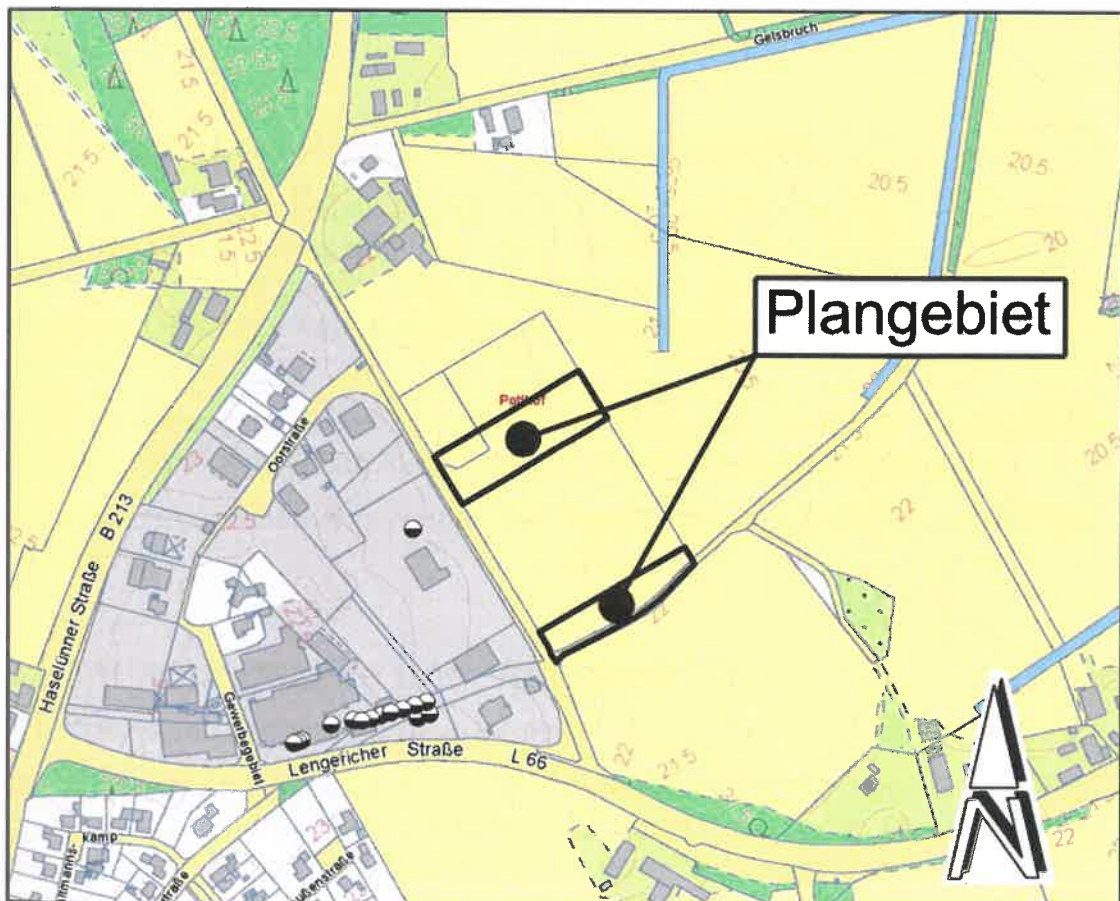
- Urschrift -

Gemeinde Bawinkel

Landkreis Emsland



Begründung
zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 28
„Erweiterung des Gewerbegebietes Oorstraße“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a 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

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	4
3.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	4
3.2 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	5
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	5
4.1 AUFHEBUNG DER VERKEHRSFLÄCHE.....	5
4.2 GEWERBELÄRMEMISSIONEN.....	5
4.3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEISE	7
7 STÄDTEBAULICHE DATEN	8
8 VERFAHREN	8
ANLAGEN	8

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 „Erweiterung des Gewerbegebietes Oorstraße“ befindet sich nordöstlich der Ortslage von Bawinkel östlich angrenzend zum hier bestehenden Gewerbegebiet. Im Westen wird das Gebiet durch die Oorstraße begrenzt. Den südlichen Rand bildet die Straße „Zum alten Friedhof“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst zwei Teilflächen im nördlichen Bereich und am südlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes.

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. 28, rechtskräftig seit dem 15.10.2010, diente der Erweiterung des westlich der Oorstraße gelegenen Gewerbegebietes. Entsprechend wurden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 als Gewerbegebiet festgesetzt. Zur Erschließung der Gewerbeflächen sollte eine Wegetrasse am südlichen Rand verkehrsgerecht ausgebaut und durch eine weitere Stichstraße im nördlichen Bereich ergänzt werden (s. Anlage 1).

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 28 ausgewiesene Gewerbefläche wird jedoch zukünftig vollständig von einem Betrieb (Landmaschinenhersteller) in An-

spruch genommen, der auf den Flächen eine Lagerhalle errichten möchte. Dadurch ist die im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes vorgesehene Stichstraße zur inneren Erschließung entbehrlich. Sie soll daher aufgehoben und für die geplante Lagerhalle eine zusammenhängende Gewerbefläche geschaffen werden. Da die Straße noch nicht realisiert ist, ist eine Aufhebung problemlos möglich.

Der Ausbau der südlichen Wegetrasse wurde bereits konkretisiert und die erforderliche Wegefläche eingemessen. Die Fläche weicht jedoch geringfügig von der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche ab. Die Flächenfestsetzung in diesem Bereich soll daher im Zuge der vorliegenden Planänderung an die konkret geplante Umsetzung angepasst werden.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung (BauGB 2007) wurde zum 01.01.2007 der § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ eingeführt.

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 zwei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 9.630 qm (6.110 qm und 3.520 qm) des Bebauungsplanes Nr. 28. Dabei handelt es sich um bereits vollständig als Straßenverkehrsfläche bzw. als Gewerbegebiet festgesetzte Bereiche, in der eine bislang vorgesehene Stichstraße mangels Bedarf aufgehoben und eine Verkehrsfläche an den tatsächlich geplanten Ausbau angepasst werden soll. Die bisher geplanten Straßenverkehrsflächen werden mit der vorliegenden Planänderung dem Gewerbegebiet zugeordnet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 28 soll in Kürze begonnen werden. Für die am südlichen Rand vorgesehene Erschließungsstraße wurde die erforderliche Wegefläche bereits eingemessen. Für Flächen im Geltungsbe-

reich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist zudem grundsätzlich davon auszugehen, dass durch die kommunale Planung eine Zuordnung zum Siedlungsbereich vorgenommen worden ist. Damit ist für das Plangebiet von einer Innenentwicklung auszugehen (Ernst-Zinkahn-Bielenberg „Kommentar zum BauGB“, Lfg 110, August 2013, § 13 a, Rn 35).

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bereits aufgrund der geringeren Größe des Plangebietes nicht erreicht. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich, fast vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Lediglich die bisherige Wegetrasse am südlichen Rand ist Teil der im Übrigen angrenzend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Flächen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind jedoch nicht parzellenscharf. Das Plangebiet soll unverändert als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist damit entsprochen.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 28 wurden die Flächen im Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Zielsetzung hat unverändert Bestand.

Durch die Aufhebung der im nördlichen Bereich bislang vorgesehenen Straßenverkehrsfläche und die Anpassung der Straßenfläche am südlichen Rand an die konkreten Planungen bleibt diese grundsätzliche Situation bestehen. Es wird lediglich das Gewerbegebiet in den Bereich der bisherigen Verkehrsfläche ausgedehnt.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für das Gewerbegebiet unverändert bestehen und werden auch für die bisherigen

Verkehrsflächen übernommen. Auch die aus Gründen der Lärmvorsorge für das Gewerbegebiet vorgenommene Kontingentierung der Lärmemissionen (LEK, s. Anlage 1) bleibt bestehen.

3.2 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde am nordwestlichen und östlichen Rand des Plangebietes zur Eingrünung der geplanten Bebauung eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Durch die Aufhebung der geplanten Stichstraße, welche im Ursprungsplan bis an den Ostrand des Plangebietes herangeführt wurde, wird der geplante Pflanzstreifen in diesem Bereich ergänzt und geschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Aufhebung der Verkehrsfläche

Mit der Planänderung wird ein bislang als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzter Bereich in das angrenzend festgesetzte Gewerbegebiet einbezogen. Die bisher geplante Verkehrsfläche teilte das Gewerbegebiet auf einer Länge von ca. 135 m in einen nördlichen und südlichen Teilbereich und sollte zur Erschließung der Gewerbeflächen herangezogen werden. Diese Planung wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Bei einer möglichen Erweiterung des Gewerbegebietes nach Osten sollte die Straße zudem der Erschließung der östlich angrenzenden Flächen dienen.

Wie beschrieben sollen die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 vollständig durch einen Betrieb genutzt werden. Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes kann eine ausreichende Erschließung durch die am Südrand vorhandene und verkehrsgerecht auszubauende Straße sichergestellt werden. Die bislang im nördlichen Bereich geplante Stichstraße ist somit entbehrlich und das Vorhalten einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich nicht weiter erforderlich.

4.2 Gewerbelärmemissionen

Durch die Planänderung werden die getroffenen Flächenfestsetzungen zu Gunsten des Gewerbegebietes geändert (ca. + 2.175 qm). Für die Fläche werden die im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingente von 65/50 dB (A) übernommen.

Bei den nächstgelegenen Wohnhäusern handelt es sich um innerhalb des Gewerbestandortes von Bawinkel gelegene Betriebswohnungen. Ein weiteres im Außenbereich gelegenes Wohnhaus nördlich des Plangebietes hält zu der zusätzlichen Gewerbefläche (ehem. Straßenverkehrsfläche) Abstände von ca. 190 m bzw. ca. 350 m ein.

Aufgrund dieser Entfernungen und der geringen Größe der Erweiterungsfläche von insgesamt ca. 2.175 qm ist auch ohne Berechnung davon auszugehen, dass die Erweiterungsflächen im Bereich des Wohnhauses keine relevante Zusatzbelastung liefern und sich wesentliche Veränderungen oder unzumutbare Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung durch die Planänderung nicht ergeben.

4.3 Belange von Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet stellt einen bereits als Baugebiet bzw. Straßenverkehrsfläche festgesetzten Siedlungsbereich dar. Die Flächen sind noch unbebaut. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Plangebiet jedoch nicht zu erwarten (derzeitige ackerbauliche Nutzung).

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.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich einen 9.630 qm großen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28. Die festgesetzte Grundfläche beträgt ca. 6.400 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Mit der Planänderung wird das Gewerbegebiet um ca. 2.175 qm vergrößert. Die bislang festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird entsprechend aufgehoben bzw. verkleinert. Die im Gewerbegebiet festgesetzte GRZ von 0,8 wird für das gesamte Änderungsgebiet übernommen. Da der Versiegelungsgrad innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen üblicherweise ebenfalls mit ca. 80 % angenommen wird, bleibt das Maß der möglichen Versiegelung unverändert.

Wie bereits beschrieben, wird mit der Planänderung jedoch der am östlichen Rand des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 28 festgesetzte Gehölzstreifen ergänzt und geschlossen. Der mögliche Eingriff in Natur und Landschaft wird insgesamt somit reduziert.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 28 wurden zur Erschließung der Gewerbeflächen am südlichen Rand und im nördlichen Bereich Erschließungsstraßen festgesetzt, welche über die westlich verlaufende Oorstraße Anschluss an die Bundesstraße 213 und damit an einen klassifizierten überörtlichen Verkehrsweg haben.

Da die Gewerbeflächen von einem Betrieb genutzt werden sollen und bei einer möglichen Erweiterung des Gewerbebestandes die weitere Erschließung über die am Südrand verlaufende Straße sichergestellt werden kann, ist das Vorhalten einer inneren Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Die Fragen der Ver- und Entsorgung des Gebietes wurden im ursprünglichen Bebauungsplan geklärt. Hinsichtlich der technischen Erschließung des Plangebietes und hinsichtlich der Oberflächenentwässerung erfolgt gegenüber der bisherigen Planung keine wesentliche Veränderung.

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

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

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

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).“

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.

7 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm
Gewerbegebiet	7.994 qm
Straßenverkehrsfläche	1.635 qm
Plangebiet	9.629 qm

8 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 14.03.2016 bis 19.04.2016 öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich und im Gemeindebüro Bawinkel ausgelegen.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 17.05.2016.

Bawinkel, den 23. JUNI 2016



Bürgermeister



Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 28

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 28:

- GE** Gewerbegebiet
- · — · Baugrenze
- 0,8** Grundflächenzahl
- (1,6)** Geschossflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse
- H 15m** maximale Höhe der baulichen Anlagen
- 65/50** zulässiges Emissionskontingent (LEK) in dB (A)/qm tags/nachts
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Straßenverkehrsfläche

Gemeinde Bawinkel

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 28,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 28
- unmaßstäblich -**