

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung u. Landespflege
Nikolalort 1-2, 49074 Osnabrück
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 18 35

Hat vorgelegen

Oldenburg, den 15/3. 99

Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag 

M Ä N G E L U N D C H A N C E N
I N D E R S T Ä D T E B A U L I C H E N E N T W I C K L U N G
D E R G E M E I N D E B A W I N K E L

=====

K O N Z E P T I O N S G U T A C H T E N

ZUR STANDORTENTSCHEIDUNG VON WOHNBAU-
FLÄCHEN BEI DER 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN-
NUTZUNGSPLANES DER SAMTGEMEINDE Lengerich

Vorgelegt von:

Dr. Hartmut Scholz
Landesplaner SRL
Dipl.-Ing. ETH

Mitwirkung:

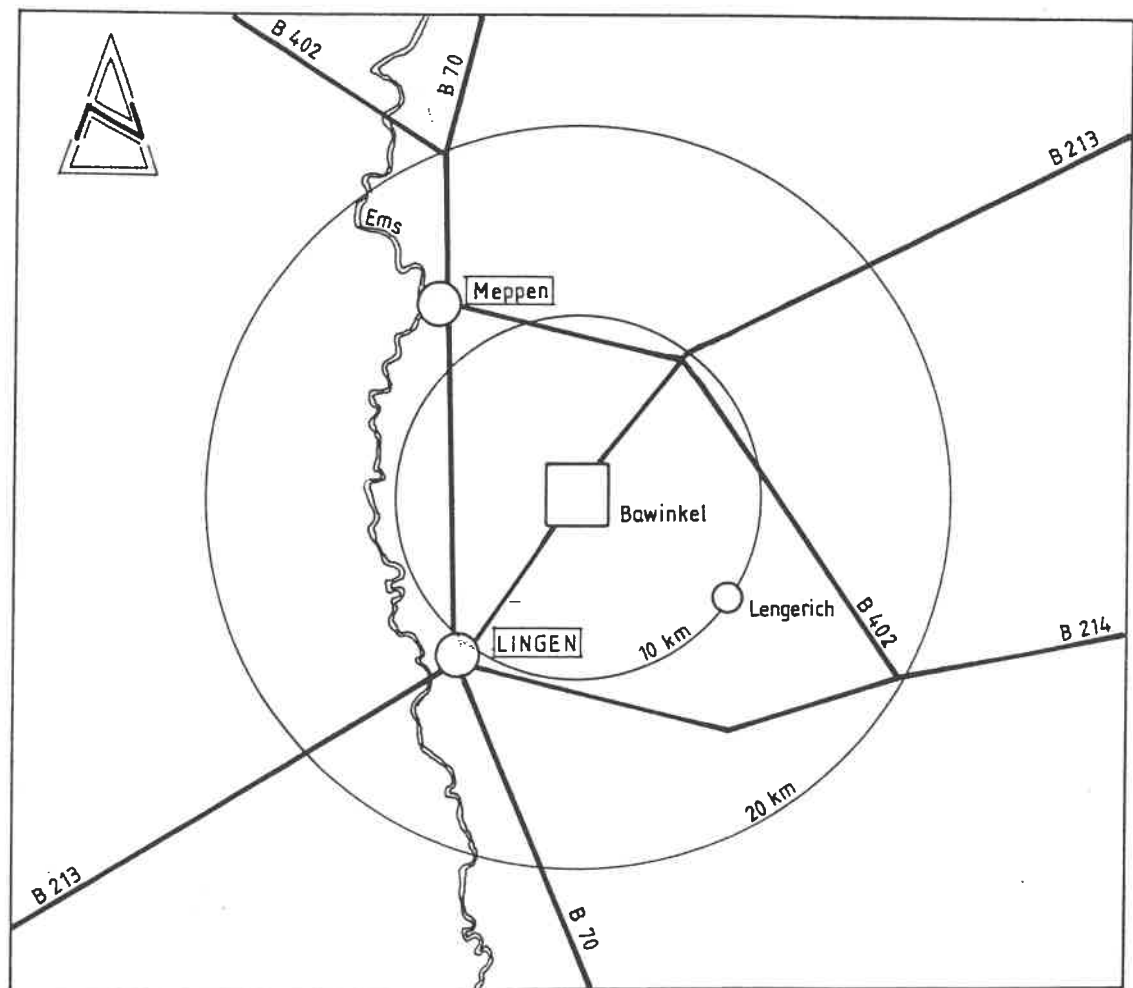
Christian Scheck, Dipl.-Ing.
Thorsten Zietz, Dipl.-Ing.

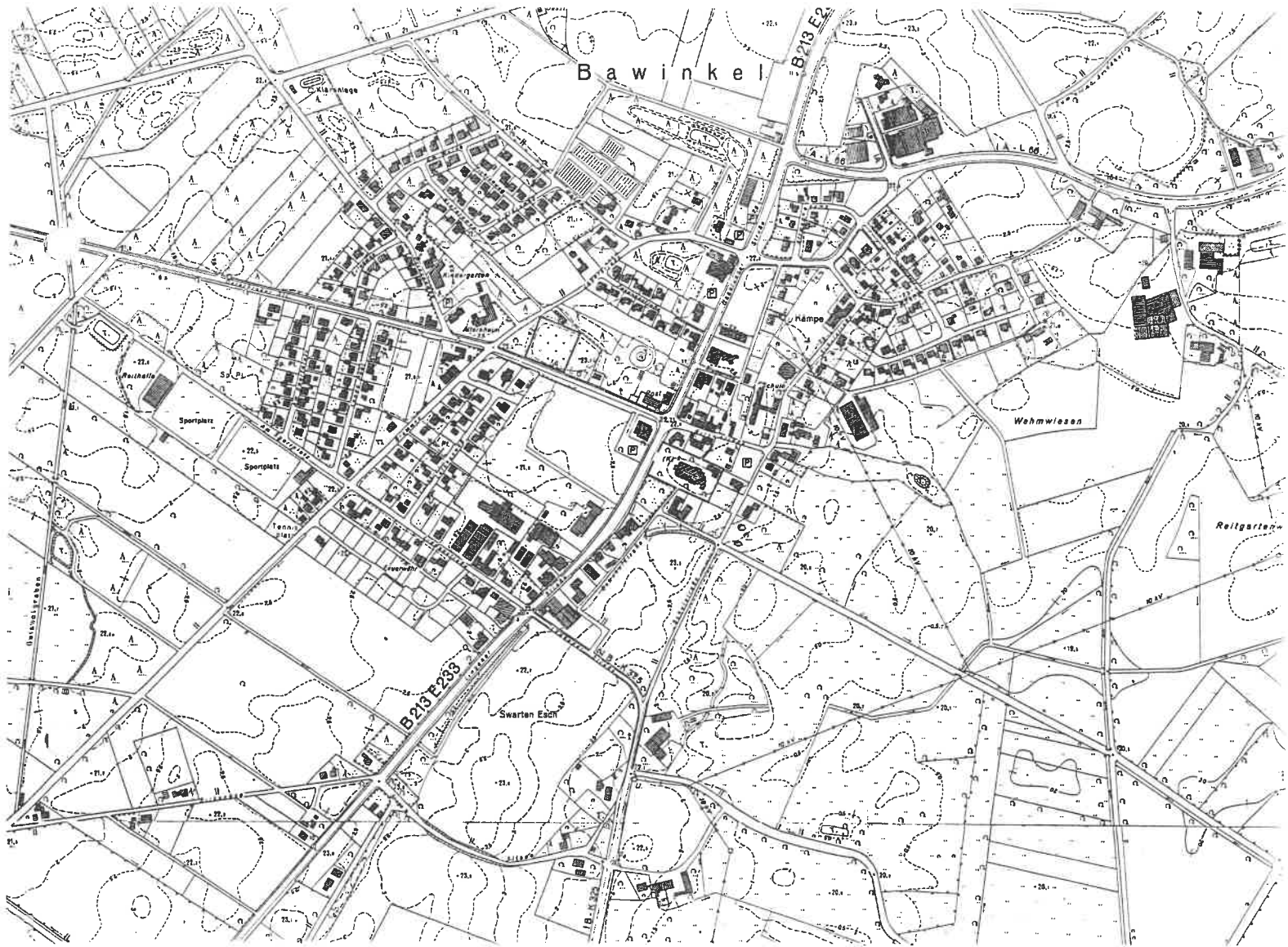
J U N I 1 9 9 3

Inhaltsverzeichnis

Lage im größeren Raum	Seite 2
Plan der Ortslage Bawinkel 1 : 10.000	3
Bisherige Entwicklung	4
Mängel in der bisherigen Entwicklung	5
"Lücken-Ermittlung"	8
Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation mit Bezugsflächen und Photos	9
Wohnstandorteignung	18
Die Verlärmungszone beim Immissionsschutz	19
Zusammenfassung der Mängel	27
Zusammenfassung der Zielvorstellung	30
Ortslagenabrundung	30
Ortskern	32
Beispiele baulicher Verdichtung	33
Entwicklungsskizze	34

Lage der Gemeinde Bawinkel im größeren Raum mit den Zirkelschlägen der Entfernungen von 10 und 20 km, die die Standortnähe zu den Mittelzentren aufzeigen, um Bawinkel als Wohnstandort zu wählen.





BISHERIGE ENTWICKLUNG

Strukturwandel, Entwicklungen und Veränderungen in der Gemeinde Bawinkel wurden in der Vergangenheit und werden in der Gegenwart durch zwei Faktoren besonders stark bestimmt:

- von dem allgemeinen Strukturwandel in der Landwirtschaft
- von der günstigen verkehrlichen Erschließung und damit der Nähe zum Raum Lingen-Meppen.

Diese beiden Faktoren haben einen starken Einfluß auf:

- die Funktion des Ortes (von der Erzeugergemeinschaft zum Wohn- und Schlafstandort)
- die baulich-räumliche Struktur des Ortes (vom Gehöft zur Einfamilienhaussiedlung)
- die Sozialstruktur (Konflikte durch hohen Anteil der Neubürger)
- die Natur und Landschaft (Zersiedelung, Flächenverbrauch, etc.).

Dieser Trend und der damit verbundene Flächenverbrauch bringen jedoch Konflikte auf unterschiedlichen Ebenen:

- auf Gemeindeebene:
Anstieg der Infrastrukturfolgekosten, Anstieg der Bodenpreise, Veränderung der Sozialstruktur, Verlust ortsspezifischer Eigenheiten und Charakteristika, Zunahme des Individualverkehrs;
- auf überörtlicher Ebene:
Ausgleichsfunktionen für den größeren Raum können bei weiterer Zersiedelung, Veränderung der Landschaft und Beeinträchtigung des Naturhaushalts nur noch bedingt wahrgenommen werden. Die B 213 wird einen langfristigen Trennungseffekt behalten.

MÄNGEL IN DER BISHERIGEN ENTWICKLUNG

In der Dorferneuerungsuntersuchung Bawinkel sind zu den städtebaulichen Mängeln weitere Angaben gemacht worden. Die dort festgestellten Mängel (z. B. S. 42 ff.) betreffen mehr die Ortsbildsituation, Bewahrung und die Dachformen. Bei einigen offenen Flächen ist auf Gestaltungsüberlegungen, die angestellt werden müßten, hingewiesen. Diese beziehen sich auf die Gestaltung am Marktplatz, die offenen Flächen zwischen dem Kindergarten am Prinzenweg, dem Altenheim und der Waldsiedlung sowie auf fehlende Grünzüge, die sich letztlich dem ortsbildtypischen Charakter anzupassen haben.

Beim Verkehr sind neben der Verkehrsbelastung auf den klassifizierten Straßen B 213, L 67, L 66 und K 325 neben dem hohen DTV auf der B 213 übermäßige Querschnittsgestaltungen als Gefahrenpotential für alle Verkehrsteilnehmer gesehen worden. Es werden auf Seite 57 ff. verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgeschlagen, die an dieser Stelle nicht zu wiederholen sind, zumal einige bereits im Bereich des Marktplatzes durchgeführt wurden.

Gemäß Seite 71 sollten die räumlichen Möglichkeiten zur Ausweisung neuer Wohngebiete geprüft werden. Ausweitungen über den geltenden Flächennutzungsplan wurden nicht gemacht.

Nachfolgend ist der Nutzungsplan wiedergegeben, aus dem ersichtlich wird, daß die Auffüllungsflächen in der Ortslage ebenfalls erkannt werden, die im Winkel der B 213 und der Osterbrocker Straße (L 67) liegen.

Das eingeschränkte MI-Gebiet im Winkel Langener Straße/Schulstraße kann wegen der Emissionsringe landwirtschaftlicher Betriebe nicht in Anspruch genommen werden.

Die geplanten Ansätze zwischen Bramweg und B 213 sind auch bereits überstellt, während die Andeutung der GE-Fläche im Winkel B 213 und Lengericher Straße auch wegen der Nichtgreifbarkeit als sinnvolle Erweiterung der gewerblichen Bauflächen für Bawinkel erkannt worden sind.

Der verkleinerte Auszug des Nutzungsplanes aus der Dorferneuerungsuntersuchung respektiert Wald- und Grünflächen, zeigt aber bereits überstellte Bauflächen als Planung auf, die 1993 aufgefüllt waren bzw. vergeben ist.

Nirgends ist aber die Feststellung zu finden, daß private Interessen und Vernetzungen die Inanspruchnahme z. B. der Fläche (WA) an der Bank vor der Osterbrocker Straße oder das GE im Nordosten an einem fehlenden Ausgleich der Meinungen bzw. an Vorschlägen scheitern, die freiwillig der Gemeinde nicht realisierbar erscheinen. Davor darf man nicht kapitulieren.

So bleibt nunmehr bei den für diese Untersuchung notwendigen Feldvergleichen darauf hinzuweisen, daß die vorgenannten Mängel unbedingt zu beseitigen sind. Das klingt banal, aber daran zeigt sich die Schwierigkeit des Abrundungsbestrebens.

10



Auszug des Nutzungsplanes aus
der Dorferneuerungsuntersuchung
Bawinkel mit den Erklärungen
auf der Vorderseite.

Verfahren

Die Eigenentwicklung der Gemeinde Bawinkel ist bestimmender Grundsatz der regionalen Raumordnung. So jedenfalls läßt sich der RROP des Landkreises Emsland interpretieren.

Dazu gehören insbesondere Bauflächenausweisungen, durch die

- den wachsenden Ansprüchen der ortsverbundenen Bevölkerung sowohl an zeitgemäße Wohnverhältnisse als auch an die örtliche Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen sowie
- den Erfordernissen der örtlichen gewerblichen Wirtschaft Rechnung getragen wird.

Das Merkmal der organischen Siedlungsstruktur erfordert - wenn die Bebauung nach der Zahl ihrer Bauten nicht ungewichtig ist - nicht, daß die Bebauung

- einem bestimmten städtebaulichen Ordnungsbild entspricht,
- eine bestimmte städtebauliche Ordnung verkörpert oder
- als eine städtebauliche Einheit in Erscheinung tritt;
- nach Art und Zweckbestimmung einheitlich ist,
- den Baugebieten der BauNVO entspricht;
- ein Schwerpunkt der baulichen Entwicklung des Gemeinwesens Bersenbrück ist,
- ein aufgrund von erreichbaren Einrichtungen des tertiären Sektors bestimmtes eigenständiges Leben gestattet.*)

Ausschlaggebend ist, inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt.

Die Bauweise (offene oder auch eine davon abweichende) ist für den Begriff des Bebauungszusammenhanges belanglos. Auch eine verhältnismäßig aufgelockerte Bebauung hier (durch Hof- oder Wirtschaftsflächen) hebt den Zusammenhang nicht auf, zumal, wenn sie der Größe der Grundstücke und der Funktion der Bebauung entspricht.

Das Abstellen auf die Lage des Einzelfalles in Bawinkel gilt auch für die Frage, ob natürliche oder künstliche Hindernisse den Bebauungszusammenhang unterbrechen oder nicht. Natürliche Hindernisse sind für die Ausweitung des Siedlungsraumes Darstellung des RROP Landkreis Emsland bezüglich des landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen oder Erholungsvorranges. Künstliches Hindernis ist im wesentlichen die B 213, die wie eine Scheitellinie die Ortslage durchzieht.

*) Siehe hierzu auch
Plankontor: Dorferneuerungsplan Bawinkel, Oldenburg 1987
und
Schwier, Volker:
Arbeitsberichte zur städtebaulichen Planung. Ökologische Festsetzungen in Bebauungsplänen. Oldenburg 1992. Herausgegeben vom Nieders. Sozialministerium, Hannover, Hinrich-Wilhelm-Kopf-Platz 2

"LÜCKEN"-ERMITTLUNG

Der Begriff der Lücke ist in diesem Zusammenhang nicht zu verwechseln mit dem rechtlichen Begriff der "Baulücke", in dem das Vorhandensein einer baulichen Geschlossenheit schon enthalten ist.

Bei der vorliegenden Arbeit wurden als "Lücken" Abstände zwischen Gebäuden entlang der Haupteerschließung bezeichnet, die größer als 30 m sind. Dieser Wert wurde empirisch nach dem visuellen Eindruck einer ununterbrochenen Bebauung in der vorherrschenden Siedlungsstruktur ermittelt.

Werden die Abstände zwischen zwei Gebäuden größer als diese 30 m, so tritt der nicht bebaute Abstand als "Lücke" in Erscheinung. Berücksichtigt werden mußte auch die stärkere Wirkung größerer Abstände. Daher wurden Abstände von 30 bis 60 Meter 1-fach bewertet, von 60 bis 90 Meter 2-fach usw. bis zu 150 Metern, die 4-fach bewertet wurden. Bei Abständen über 150 Metern gilt die bauliche Geschlossenheit als unterbrochen, und sie wurden bei der Lückenermittlung nicht mehr berücksichtigt.

Die absolute Anzahl der Lücken sagt allerdings nichts über die bauliche Geschlossenheit des Ortes aus. Daher wurde daran anschließend die Summe der Lücken zur absoluten Anzahl der Gebäude-Abstände ins Verhältnis gesetzt. (Die Summe der Gebäudeabstände wurde durch Subtraktion der Anzahl der Meßzüge - eine Gebäudereihe entlang einer Seite der Haupteerschließung - von der Gebäudesumme ermittelt.) Dieser so gewonnene Prozentwert dient u. a. als ein Indikator für die Beschreibung der Bebauungsdichte des Ortes bzw. über den Grad des "Eindrucks der Geschlossenheit" innerhalb des Ortes.

Fünf Ziele sollten zur Bildung einer städtebaulichen Einheit gehören:

- Optische Schönheit
- Beständigkeit
- Bequemlichkeit
- Leistungsfähigkeit
- Sicherheit.

Die Eindämmung einer flächigen Entwicklung und die Bildung eines verdichteten Zentrums sind - als Planungsabsicht - positiv zu werten. Diese Absicht ist jedoch völlig ohne Bedeutung, wenn auf die Erörterung von Planungsinstrumenten und Konzepten verzichtet wird.

BESTANDSAUFNAHME ZUR STÄDTEBAULICHEN SITUATION DER GEMEINDE BAWINKEL

Bawinkel ist eine Gemeinde, die wächst. Um der vorhandenen Nachfrage nach Bauland entsprechen zu können, ist die Bereitstellung von Flächen innerhalb der Ortslage von Bawinkel nötig. Geeignete Grundstücke sind vorhanden, die jedoch aus vielerlei Gründen nicht oder nur unter erhöhtem Aufwand in eine städtebauliche Zielkonzeption einzubringen sind.

Der jetzige Stand der Dinge wird daher als Erläuterung des beiliegenden Bestandsplanes im folgenden beschrieben.

Diese Ausführungen werden durch eine Photoserie ergänzt, die eine anschauliche Dokumentation des Zustandes im Juni 1993 ermöglicht.

Fläche 1:

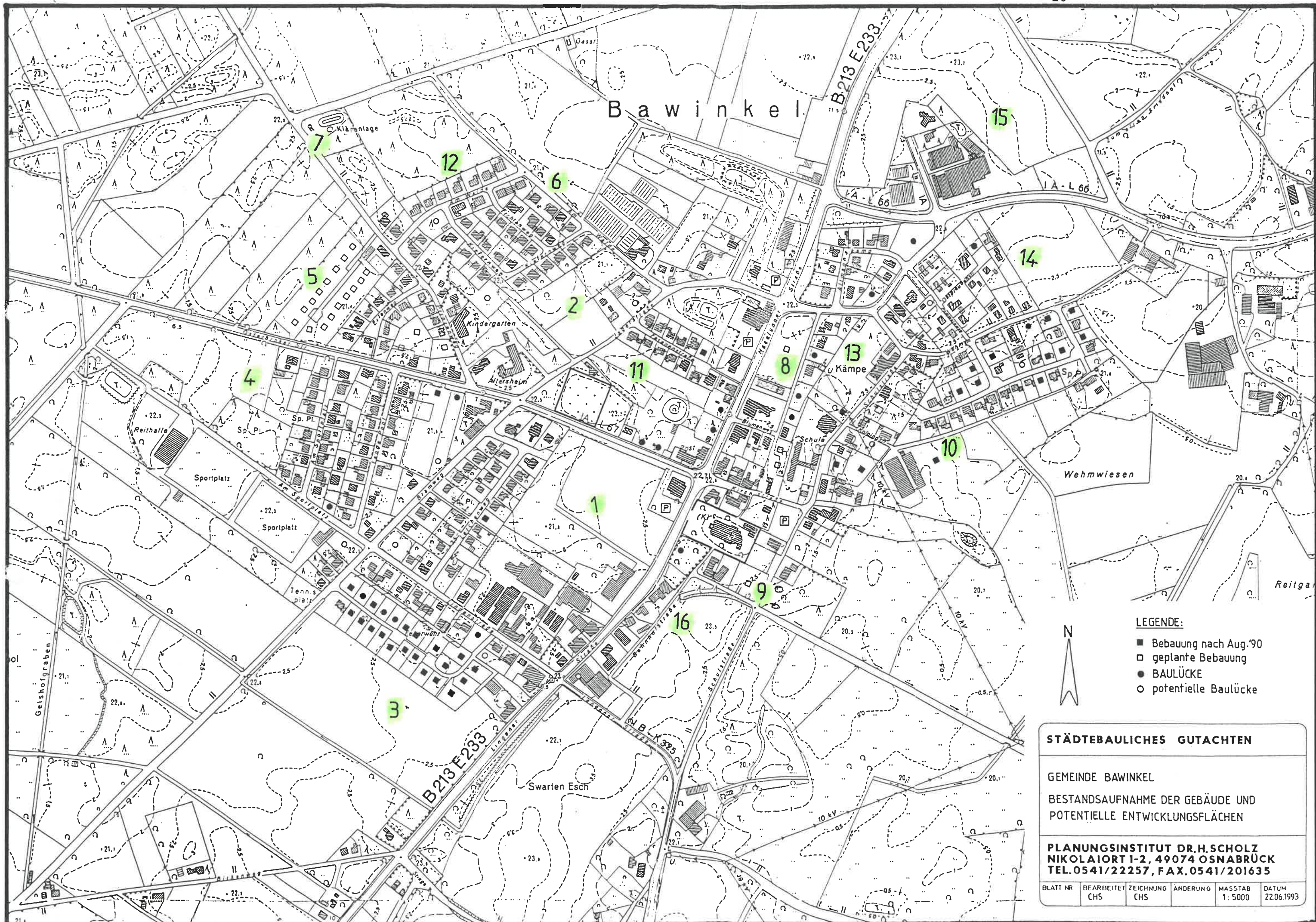
Diese relativ große und zentral gelegene Fläche wird im Flächennutzungsplan als "gemischte Baufläche" ausgewiesen. Ackerbaulich genutzt liegt sie im Winkel "Osterbrocker Straße" und "Lingener Straße" (B 213). Diese Fläche steht weder zum Tausch noch zum Kauf an, da der Eigentümer nicht dazu bereit ist. Gründe dafür sind u. a. in der zunehmenden Wertsteigerung und unangemessenen Preisvorstellungen zu suchen. Die Entwicklung einer angemessenen Ortsmitte von Bawinkel ist direkt mit der Einbeziehung dieser Fläche verknüpft.

Fläche 2:

Dieser Bereich läßt sich in drei Teile gliedern. Der nordöstliche Teil wird als Weide genutzt. Im Südwesten schließt sich ein Eichenwäldchen an, das an eine Grünlandfläche grenzt, die im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen ist. Die Flächen sind in Privatbesitz und derzeit nicht zu erwerben. Mit einer Bebauung ist daher in absehbarer Zeit nicht zu rechnen.

Fläche 3:

Von der Ackerfläche am südwestlichen Ortsrand wurden von der Gemeinde 2,45 ha erworben (ursprünglich waren 5,2 ha beplant worden). Ein 50 m breiter Korridor zwischen geplanter Wohnbaufläche und Bachlauf soll dem Eigentümer als Verbindung zweier Jagdgebiete verbleiben. Problematisch sind in diesem Bereich sowohl die Anbindung von der Bundesstraße als auch deren Immissionsbelastung, der durch die Ansiedlung einer Mischgebietszeile entlang der B 213 begegnet wird. Die geplante Baufläche wird demnächst vermessungstechnisch aufgenommen. Die Zahl der Bauwilligen (z. Z. 6) wächst laut Aussage von Bürgermeister Brinkmann ständig.



LEGENDE:

- Bebauung nach Aug.'90
- geplante Bebauung
- BAULÜCKE
- potentielle Baulücke



STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN

GEMEINDE BAWINKEL

BESTANDSAUFNAHME DER GEBÄUDE UND
POTENTIELLE ENTWICKLUNGSFLÄCHEN

PLANUNGSINSTITUT DR.H.SCHOLZ
NIKOLAIORT 1-2, 49074 OSNABRÜCK
TEL.0541/22257, FAX.0541/201635

BLATT NR	BEARBEITET	ZEICHNUNG	ÄNDERUNG	MASSSTAB	DATUM
	CHS	CHS		1: 5000	22.06.1993

Fläche 4:

Die Fläche am westlichen Ortsrand von Bawinkel wird zur Zeit vom Reitverein gepachtet und u. a. für Ausstellungen genutzt. Auf Dauer ist die Ausweitung der Sport- und Freizeitfläche südlich dazu geplant. Auf lange Sicht könnte dieser Bereich als Baufläche genutzt werden.

Fläche 5:

Das Gebiet "Prinzenweg-Erweiterung" soll noch in diesem Jahr bebaut werden. Die Erschließungsstraße wird derzeit gebaut. Alle 16 Bauplätze sind verkauft.

Fläche 6:

Das Gebiet, das sich am nordwestlichen Ortsrand "Am Walde" befindet, wird im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" in einer Tiefe von rd. 50 m ausgewiesen. Der hier ansässige Gartenbaubetrieb plant jedoch, diesen Bereich mitzunutzen. Die Gemeinde müßte demnach versuchen, in Konkurrenz zum o. g. Betrieb die Fläche zu erwerben.

Fläche 7:

Die Kläranlage wird voraussichtlich Mitte bis Ende 1994 überflüssig sein. Die im Nordwesten geplante Ortsumgehung der L 67 wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Fläche 8:

Die Freifläche an der "Haselünner Straße" (B 213) wurde verkauft. Hier sollen noch in diesem Jahr ein Geschäftshaus sowie ein "Marktkauf" entstehen. Dafür müßte eine zweite Ausfahrt zur "Mühlenstraße" oder zum "Blumenweg" vorgesehen werden. Der Oberboden wurde bereits abgeschoben, so daß mit der Inangriffnahme der Bauarbeiten demnächst zu rechnen ist.

Fläche 9:

Der am südöstlichen Ortsrand von Bawinkel gelegene Pastorengarten wird aufgrund zu schützenden Baumbestandes nicht als Bauerwartungsland angesehen und sollte als "private Grünfläche" gekennzeichnet werden. Westlich der "Schulstraße" wird für die Zukunft der Bau eines neuen Pastorenhauses geplant.

Fläche 10:

Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird von den Werkhallen der Näherei "Feldhaus" sowie einem Wohnhaus mit großem Garten belegt.

Fläche 11:

Die Fläche der Friedhofserweiterung soll rd. 4.200 m² betragen und erstreckt sich in nördlicher Richtung. Ein schmaler Korridor soll als Erschließung für die Erweiterungsfläche des Wohngebietes "Fasanenweg" dienen, die sich östlich an die geplante Friedhofserweiterung anschließt.

Fläche 12:

Als potentielle Erweiterungsfläche für das bestehende Wohngebiet "Am Walde" ist der Erwerb und eine Bebauung nach Abbau der westlich dazu gelegenen Kläranlage möglich. Derzeit ist hier ein ca. 30 - 40 Jahre altes Waldstück vorhanden, das sich u. a. aus Eichen, Kiefern, Birken, Kirsche zusammensetzt.

Fläche 13:

Der nordöstliche Teil dieser Fläche ist im Flächennutzungsplan als "Wohnbaufläche" ausgewiesen. Im Moment befindet sich hier eine Schonung mit Nadel- und Laubgehölzen. Nach Auskunft von Bürgermeister Brinkmann ist diese Fläche, die sich in Privatbesitz befindet, derzeit nicht greifbar.

Fläche 14:

Die Gemeinde Bawinkel beabsichtigt, diese Fläche als Erweiterung der Wohnbaufläche an der "Wehmstraße" zu erwerben. Der Landwirt bewirtschaftet den östlich dazu gelegenen Betrieb mit Sauenhaltung und Ferkelmast. Die Verhandlungen zum Erwerb dieser potentiellen Wohnbaufläche südlich der Landesstraße 66 sollten möglichst bald zu einem positiven Ergebnis führen.

Fläche 15:

Sollen in Bawinkel weitere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, drängt sich diese Fläche als Erweiterung der bestehenden Gewerbefläche nördlich der Landesstraße 66 geradezu auf. Zumal ein Alternativstandort westlich der noch bestehenden Kläranlage nicht zur Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in Frage kommt, sollten die Kaufverhandlungen für die o. g. Fläche mit Nachdruck vorangetrieben werden. Dabei sollten die wirtschaftlichen Interessen Einzelner hinter dem Wohl der Allgemeinheit zurückstehen.

Fläche 16:

Im Bereich der "Bahnhofstraße" wird der potentielle Entwicklungsraum in südöstlicher Richtung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb bzw. dessen Immissionsbereich begrenzt. Die Möglichkeit eines Ankaufs der o. g. Fläche erscheint aus Gründen der Bestandssicherung des Betriebes auch in absehbarer Zeit als unwahrscheinlich.

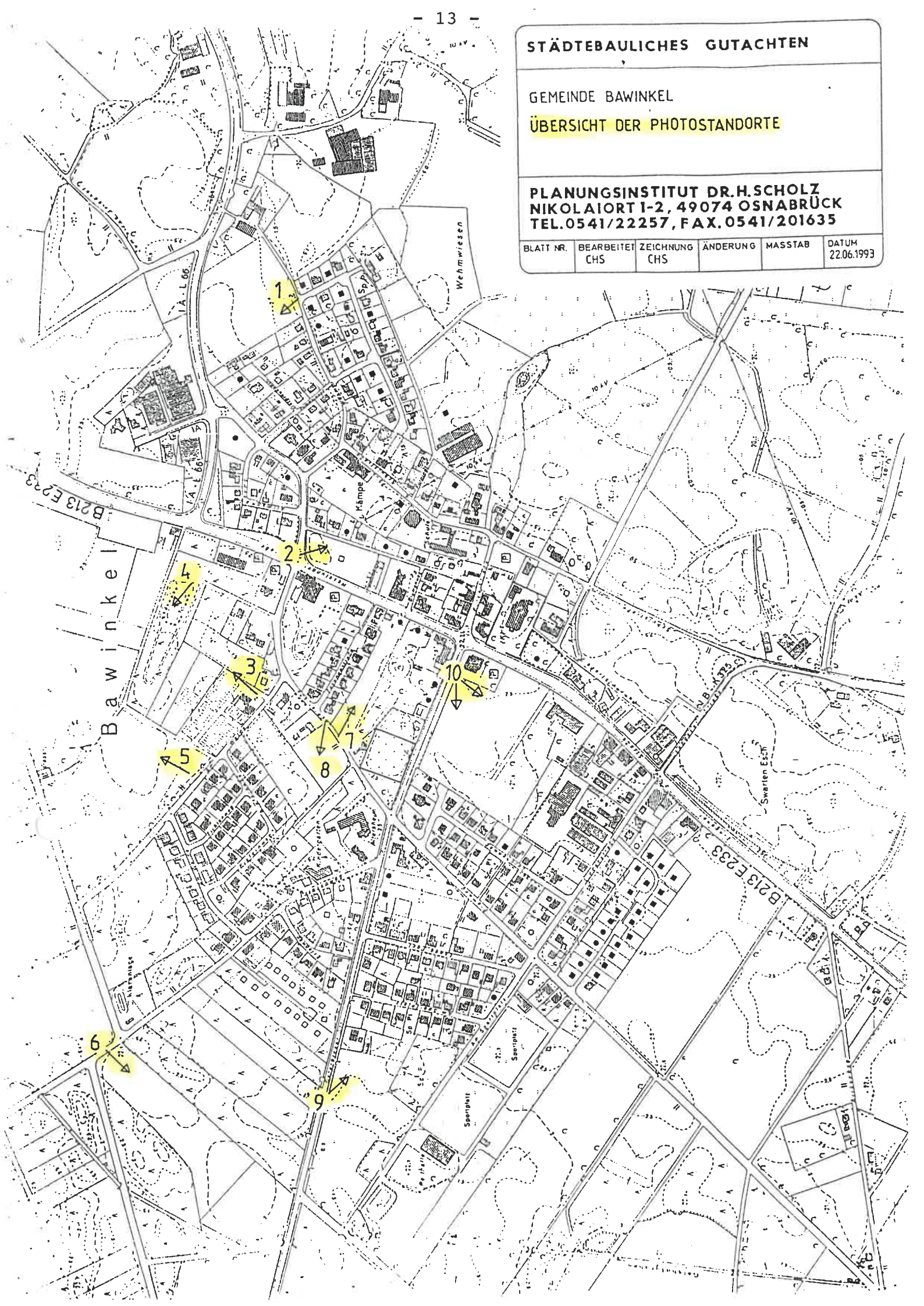
STÄDTEBAULICHES GUTACHTEN

GEMEINDE BAWINKEL

ÜBERSICHT DER PHOTOSTANDORTE

PLANUNGSINSTITUT DR.H.SCHOLZ
NIKOLAIORT 1-2, 49074 OSNABRÜCK
TEL.0541/22257, FAX.0541/201635

BLATT NR.	BEARBEITET	ZEICHNUNG	ÄNDERUNG	MASSTAB	DATUM
	CHS	CHS			22.06.1993



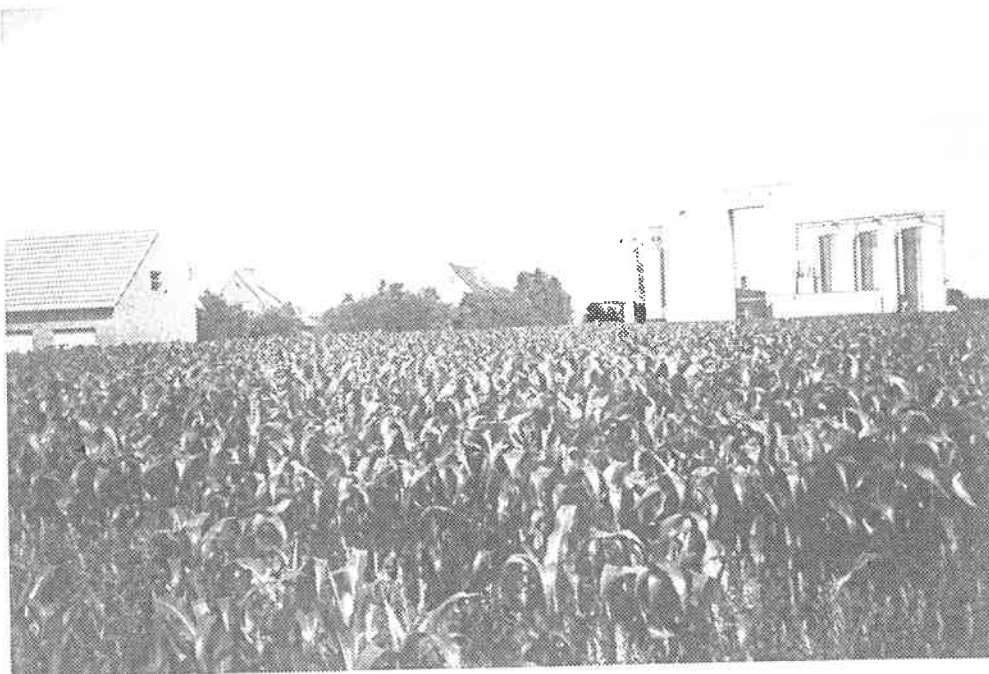


Photo 1:

Blick von der Wehmstraße in nordwestliche Richtung auf die potentielle Wohnbaufläche, die derzeit als Maisacker genutzt wird. Im Hintergrund ist das vorhandene Gewerbegebiet nördlich der L 66 zu sehen.

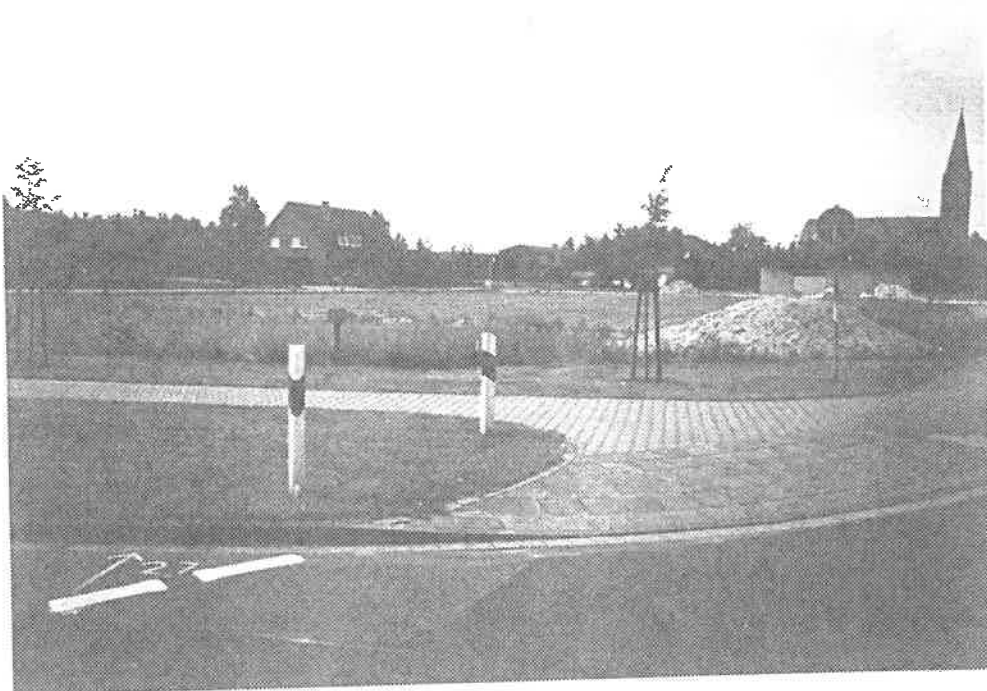


Photo 2:

Das Photo zeigt die derzeit noch offene Fläche östlich der Haselünner Straße (B 213). Hier ist die Errichtung eines Einkaufsmarktes noch für das Jahr 1993 geplant.

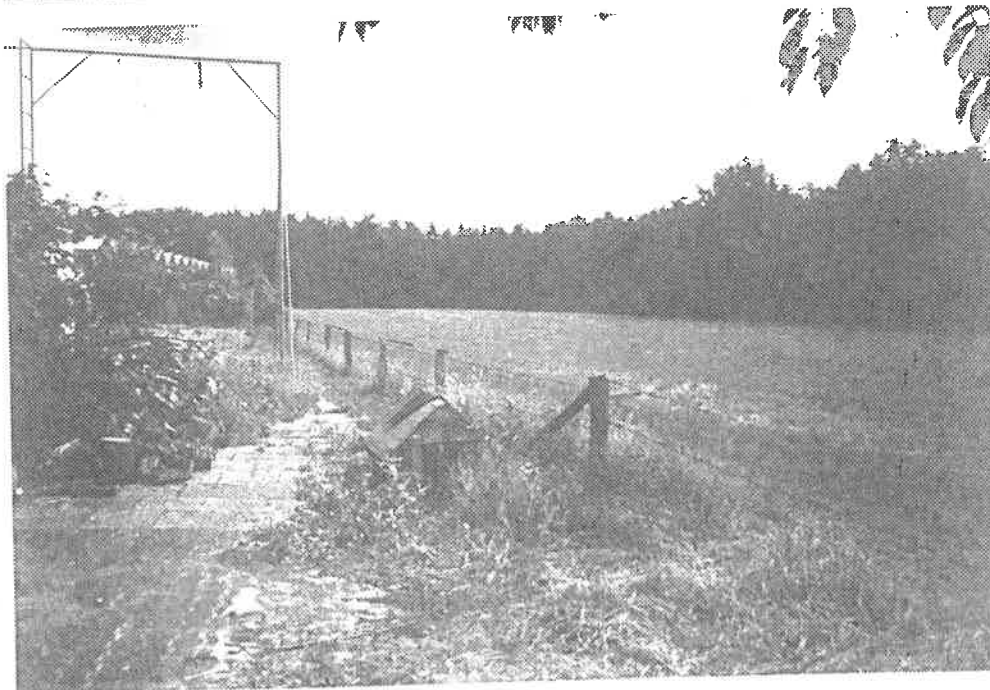


Photo 3:

Blick von der Straße "Am Walde" in nordöstliche Richtung auf eine Grünlandfläche, die nach Norden und Osten durch Nadelwald begrenzt ist. Westlich schließt eine gartenbaulich genutzte Fläche an, von der am linken Bildrand ein Teil der Gewächshäuser zu erkennen ist.



Photo 4:

Der Teich liegt innerhalb einer Fläche, die von Nadelwald bestanden ist.



Photo 5:

Blick von der Straße "Am Walde" auf eine ackerbaulich genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsrand von Bawinkel. Am rechten Bildrand sind Gewächshäuser des sich östlich anschließenden Gartenbaubetriebes erkennbar.



Photo 6:

Das Photo zeigt im Hintergrund die Gebäude des Bauhofes. Es ist vom Prinzenweg aus im Bereich der Kläranlage gemacht worden und zeigt die als Maisacker genutzte Fläche, auf der die Errichtung eines Gewerbegebietes in Erwägung gezogen wurde.

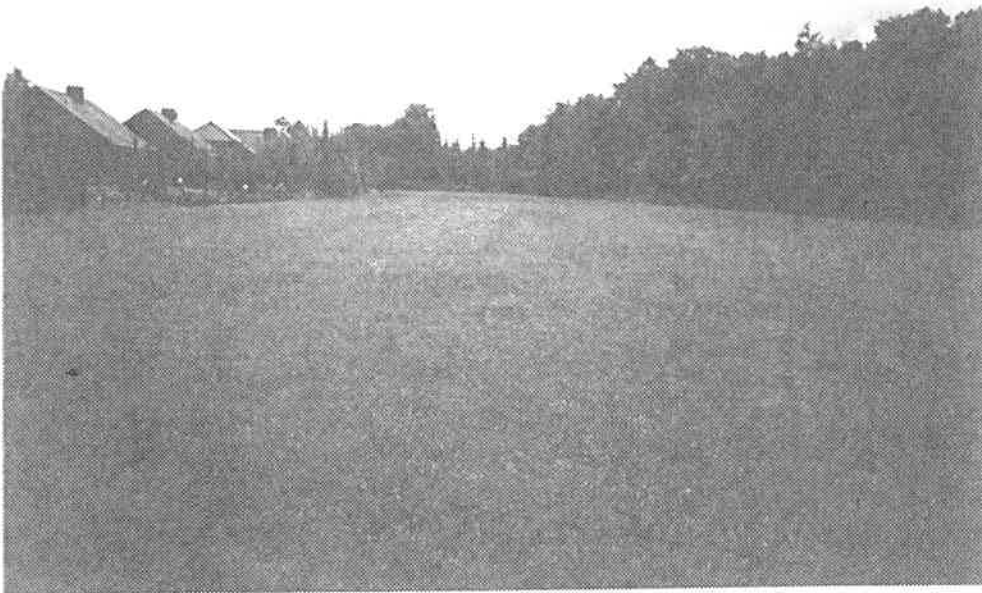


Photo 7:

Blick von der Jägerstraße auf die geplante Friedhofserweiterungsfläche, an die sich im hinteren Teil die Erweiterung des Wohngebietes "Fasanenweg" anschließen soll.

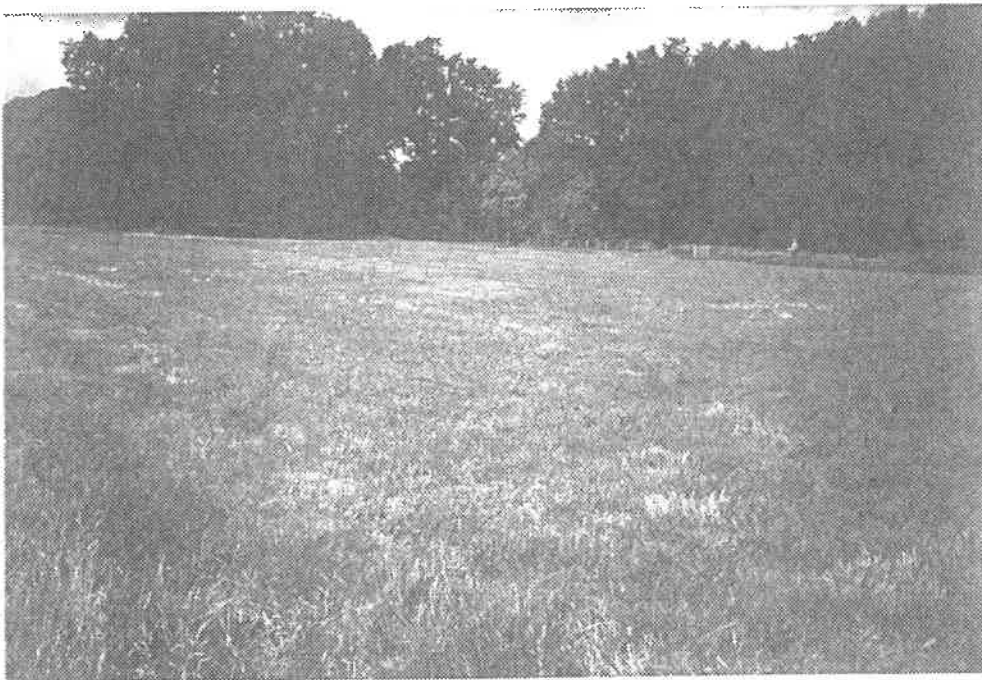


Photo 8:

An die derzeit noch offene Grünlandfläche schließt sich ein schmaler Gemüsegarten an, der nach Nordwesten durch ein Eichenwäldchen begrenzt wird.

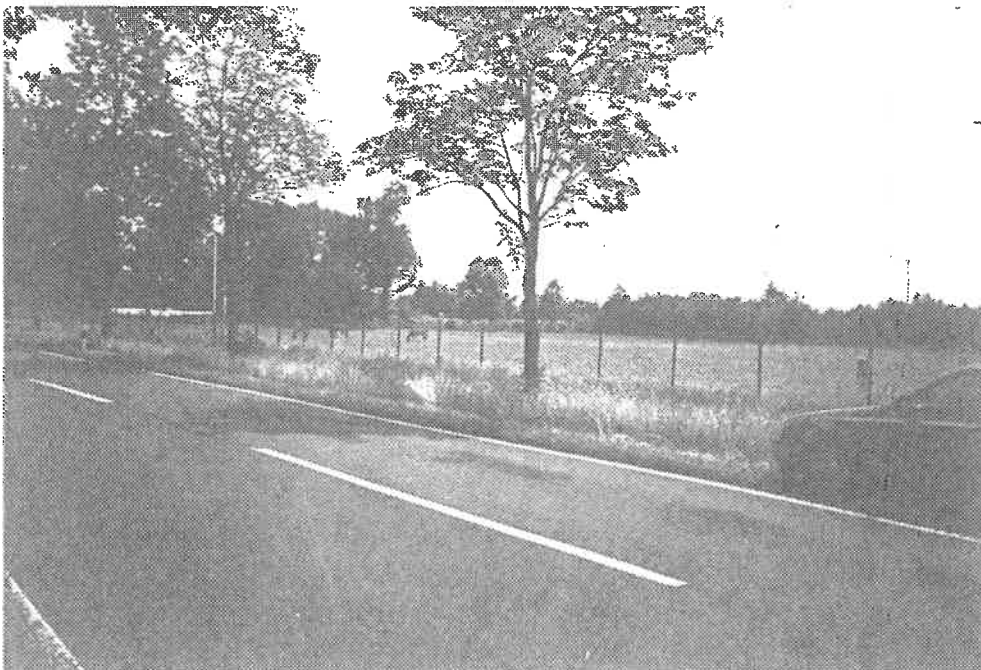


Photo 9:

Blick von der "Osterbrocker Straße" in südöstliche Richtung auf eine derzeit als Pferdeweide genutzte Fläche am westlichen Ortsrand von Bawinkel. Ebenfalls zu erkennen sind die Flutlichtmasten des südlich gelegenen Sportplatzes.



Photo 10:

Diese Panorama-Aufnahme zeigt die zentral gelegene, derzeit ackerbaulich genutzte Fläche, die im Winkel der "Osterbrocker Straße"/Lingener Straße" (B 213) liegt. Auf dem rechten Bildteil ist das Wohngebiet "Lerchenweg" zu erkennen, links ein Bereich der u. a. durch die "Raiffeisen-Genossenschaft" gewerblich genutzt wird. Am linken Bildrand schließt der Parkplatz der vorhandenen Sparkasse an.

WOHNSTANDORTEIGNUNG

Die Wohnstandorteignung sowohl der Baulücken als auch der randlichen Auffüllung innerhalb der arrondierbaren Ortslage ist aus der Sicht der Nutzer und der städtebaulichen Aspekte grob gesehen gut.

Es bestehen gemäß dieser Darlegungen eigentlich keine Konflikte mit den ins Auge gefaßten Gewerbegebieten, zumal die Ansatzflächen außerhalb der durch Wohn- und Mischbebauung bestimmten Ortslage in zumutbarer Form abgesetzt sind bzw. zugeordnet werden könnten.

Auch die Erschließbarkeit:

- straßenmäßig,
- Versorgung,
- Entsorgung,
- Grundwasserstand

ist in den genannten Belangen günstig, zumal der Anschluß des Abwassernetzes an die Kläranlage Lengerich vorgesehen ist.

Die Wohnstandortqualität aus der Sicht der Nutzer ist für die Gemeinde Bawinkel in

- der fußläufigen Erreichbarkeit des Zentrums
- dem Wohnumfeld
- in der Lärmfreiheit außerhalb der B 213
- in der Exposition sowie in der
- angestrebten Ortsabrundung

geeignet, wenn auch mit unterschiedlichen Vorzeichen, weil es der Nachteil dieser Gemeinde bleibt, daß die Trennwirkung der B 213 nicht aufzuheben ist.

Somit verbleibt eine Mehrzahl der Basiseinrichtungen auf der Ostseite der B 213 mit einem kleineren Entwicklungsrahmen der jetzigen und künftigen Wohnbevölkerung und auf der Westseite der B 213 mit den größeren Baulandreserven und wenigen Basiseinrichtungen - vor den Sportflächen abgesehen - um Apotheke, Post, Gemeindeverwaltung und Bankgebäude an der Einmündung der L 67 in die B 213 (Osterbrocker Straße).

Der Verlärmungsgrad bei der B 213 Hauptortsdurchfahrt wird durch flankierende Mischgebiete insofern gemildert, weil erst dahinter die Wohnbebauung ansetzt. Bei den westlichen Bereichen geht die Bebauung an den Waldsaum heran, während im östlichen Teil mit stauender Bodennässe bis hin zum ehemaligen Bahndamm nichterschließungsreifes Bauland vorliegt.

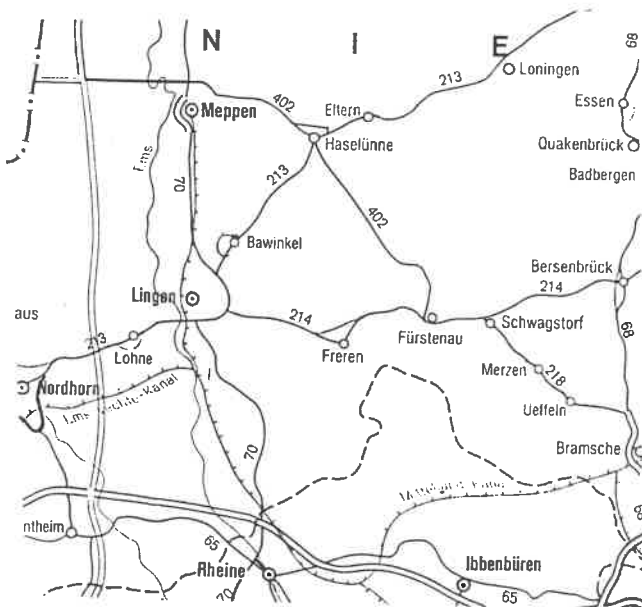
Im Hinblick auf die vorgesehene 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich liegt die beantragte Wohnbaufläche zwischen Bramweg und der B 213 in der Erschließbarkeit und im Abrundungsverhalten zur Ortsmitte am günstigsten. Vor allem die Stellungnahme des Straßenbauamtes Lingen hat auch die Erschließungsrichtung sowie die Abstandshaltung zur B 213 angegeben.

DIE VERLÄRMUNGSZONE BEIM IMMISSIONSSCHUTZ

Die Verlärmungszone der B 213, die mit Lingener- und Haselünner Straße wie eine Scheitellinie die Ortslage teilt bzw. quert, bleibt ein nur schwer zu beseitigender oder zu verringernder Störfaktor. Es sind gewiß noch bessere Ampelsteuerungen oder -phasen zu erwägen, auch seitens des Straßenbauamtes, ob sich eine zweite Ampel im Süden an der Lingener Straße und im Norden an der Haselünner Straße zumindest während des Stoßverkehrs und des Schülerverkehrs innerhalb der Ortslage herbeiführen läßt.

Das Straßenbauamt Lingen hat sich gegenüber der Gemeinde Bawinkel dergestalt geäußert, daß mit einer Umgehungsstraße im Zuge der B 213 nicht gerechnet werden kann. Auch der RROP des Landkreises Emsland, Entwurf 1989, hat bei den Hauptverkehrsstraßen von überregionaler Bedeutung keine Umgehung Bawinkel angezeigt.

Es ist aber an dieser Stelle anzuführen, daß sich die Situation der Gemeinde Bawinkel natürlich in dem Fall wesentlich verbessert, wenn eine Umgehungsstraße ins Kalkül gezogen und realisiert wird. Nicht umsonst hat der Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen mit dem hierneben abgebildeten Auszug für den weiteren Bedarf eine zweistreifige westliche Umgehung Bawinkel vorgesehen, für die sich die Gemeinde und auch die Darlegung dieser gutachtlichen Äußerung einsetzt. Das Problem liegt aber einmal in der notwendigen vorsorglichen Darstellung im regionalen Bereich, dann aber in der Tatsache, daß Forstflächen in der möglichen Trassenführung liegen, die letztlich die gleichen zeitverzögernden Schwierigkeiten bereiten wie bei der B 214 im Rahmen der Umgehungen Freren und Thüne. So bleibt die Verlärmungszone langfristig noch bindend.



Um hier eine Tiefenangabe für die Nutzung in der Art der Bebauung von Bawinkel zu erreichen, sind auf der folgenden Seite zwei Schallpegelberechnungen angeführt.

Die Verkehrszählung 1990 ergab einen DTV von 9.124 KFZ-Einheiten mit einem LKW-Anteil von 1.797. Man konnte deshalb die Messung auf 10.000 KFZ-Einheiten für den Gutachtenstand 1993 einsetzen, der auf der nächsten Seite ohne Lärmschutz bei 57.4 dB(A) tagsüber und 50.4 nachtsüber und mit Lärmschutz 53.0 bzw. 46.0 anzeigt. Das würde bei einer Entfernung von 110 m beidseitig der B 213 ein Allgemeines Wohngebiet zulassen. Bei einer Pegelmin- derung von 5.1 dB(A) kämen dann in 115 m Entfernung gemäß der übernächsten Seite ohne Lärmschutz tagsüber 57.2 und nachts 50.1 und mit Lärmschutz 52.0 bzw. 45.0 dB(A) in Betracht. Übertragen



Schall - Pegel - Berechnung
Berechnungen und Protokoll für Mittelungspegel an langen, geraden Straßen

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung u. Landespflege
Nikolaiort 1-2. 49074 Osnabrück
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 16 35

B 213

Datum 15.03.1993

Uhrzeit 15.28

Straßenname : B 213

Immissionsort : Bawinkel

Verkehrswerte : 10000 Kfz/24h 18.0 %LKW(t) 0.011 M nachts 20.0 %LKW (n) LM25(t/n) 69.0 61.9

Geschwindigkeiten : PKW 70 km/h LKW 70 km/h

Dv (t/n) -1.6 -1.5

Straßenoberfläche : -2.0

Dstro 0.0 0.0

Steigung / Gefälle : 0.0 %

Dsteig 0.0 0.0

LME TAGS 67.4 dB(A)

NACHTS 60.4 dB(A)

Höhe der Straße	: 100.00 m	Abstand d. Fahrspuren:	3.50 m
Höhendifferenz in	: Prozent	Höhendifferenz	: 0.00
Beugung Höhe Fußp.	: 100.00 m	Höhe über Fußpunkt	: 4.00 m
Entf. Str.- Beugung	: 106.00 m	Kronenbreite	: 1.00 m
Wall/Wand Neigung	: 1.50 m	Korrektur Gelände H.:	0.00 m
Entf. Str.- Immi.	: 110.00 m	Höhe Immissionsort	: 103.00 m
Gelände H. an Straße:	100.00 m	Gelände H. an Immi.	: 100.20 m

Zwischenwerte

nahegelegene Fahrspur

entfernte Fahrspur

A	: 104.31 m	: 107.81 m
B	: 3.16 m	: 3.16 m
C	: 108.28 m	: 111.78 m
D	: 1.00 m	: 1.00 m
Entfernungskorrektur	: -5.51 dB(A)	: -5.67 dB(A)
Z	: 0.1921 m	: 0.1911 m
Abschirmmaß	: 8.82 dB(A)	: 8.81 dB(A)
Überstandslänge	: 13.25 m	: 13.13 m
Bodendämpfung	: -4.43	: -4.45
Hmk mittlere Höhe Immi-Emi	: 1.65	: 1.65

Überstandslänge : 13 m Pegelminderung : 4.4 dB(A)

		Tags	Nachts	
Pegel	ohne Lärmschutz	57.4	50.4	dB(A)
	mit Lärmschutz	53.0	46.0	

Schall - Pegel - Berechnung
Berechnungen und Protokoll für Mittelungspegel an langen, geraden Straßen

PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
Regional-Bauleitplanung u. Landespflege
Nikolaist. 1-2. 49074 Osnabrück
Tel. (05 41) 2 22 57 Fax (05 41) 20 16 35

Datum 15.03.1993

Uhrzeit 15:24

Straßenname : B 213

Immissionsort : BAWINKEL

Verkehrswerte : 10000 Kfz/24h 18.0 %LKW(t) 0.011 M nachts 20.0 %LKW (n) LM25(t/n) 69.0 61.9

Geschwindigkeiten : PKW 70 km/h LKW 70 km/h

Straßenoberfläche : nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastix

Steigung / Gefälle: 0.0 %

Dv (t/n) -1.6 -1.5

Dstro 0.0 0.0

Dsteig 0.0 0.0

LME TAGS 67.4 dB(A)

NACHTS 60.4 dB(A)

Höhe der Straße	: 100.00 m	Abstand d. Fahrspuren:	3.50 m
Höhendifferenz in	: Prozent	Höhendifferenz	: 0.00
Beugung Höhe Fußp.	: 100.00 m	Höhe über Fußpunkt	: 3.50 m
Entf. Str.- Beugung	: 12.75 m	Kronenbreite	: 1.00 m
Wall/Wand Neigung	: 1.50 m	Korrektur Gelände H.:	0.00 m
Entf. Str.- Immi.	: 115.00 m	Höhe Immissionsort	: 103.00 m
Gelände H. an Straße:	100.00 m	Gelände H. an Immi.	: 100.20 m

Zwischenwerte

nahegelegene Fahrspur

entfernte Fahrspur

A	: 11.40 m	: 14.81 m
B	: 101.25 m	: 101.25 m
C	: 113.28 m	: 116.78 m
D	: 1.00 m	: 1.00 m
Entfernungskorrektur	: -5.74 dB(A)	: -5.90 dB(A)
Z	: 0.3754 m	: 0.2816 m
Abschirmmaß	: 10.08 dB(A)	: 9.12 dB(A)
Überstandslänge	: 445.45 m	: 422.01 m
Bodendämpfung	: -4.45	: -4.47
Hmk mittlere Höhe Immi-Emi	: 1.65	: 1.65

Überstandslänge : 434 m

Pegelminderung

: 5.1 dB(A)

		Tags	Nachts	
Pegel	ohne Lärmschutz	57.2	50.1	dB(A)
	mit Lärmschutz	52.0	45.0	

Das breite Band längs der B 213 in Bawinkel wird deshalb Verlärmungszone genannt, weil in ihr ohne aktive und passive Vorsorge zum Lärmschutz kein Allgemeines Wohngebiet zulässig wäre.

Diese Zone ist überwiegend mit Mischgebieten besetzt sowie mit Dienstleistungseinrichtungen, die auch weiterhin nachgefragt bleiben. Sollte sich langfristig doch mal eine Westumgehung anbieten, wäre mit dem Rückbau der heutigen Ortsdurchfahrt und einer gefahrloseren Verbindung der Basiseinrichtungen zu beiden Seiten der B 213 in der Gemeinde ein außerordentlich wichtiger Fortschritt erkennbar.

Die freizuhaltenen bzw. konfliktreichen Berührungsflächen sind im Norden die ohnehin in der Baubeschränkungszone liegenden Gewerbegebiete, dann südlich der L 67 jenes großes Loch der Ortsmitte, welches unbedingt durch die zulässige Art der Nutzung geschlossen werden sollte sowie westlich der B 213 im Osten des Bramweges.

Die Konfliktzonen sind bezüglich der Unvereinbarkeit unterschiedlicher Nutzungen in dieser Verlärmungszone ein ständiges Programm der Gemeinde.

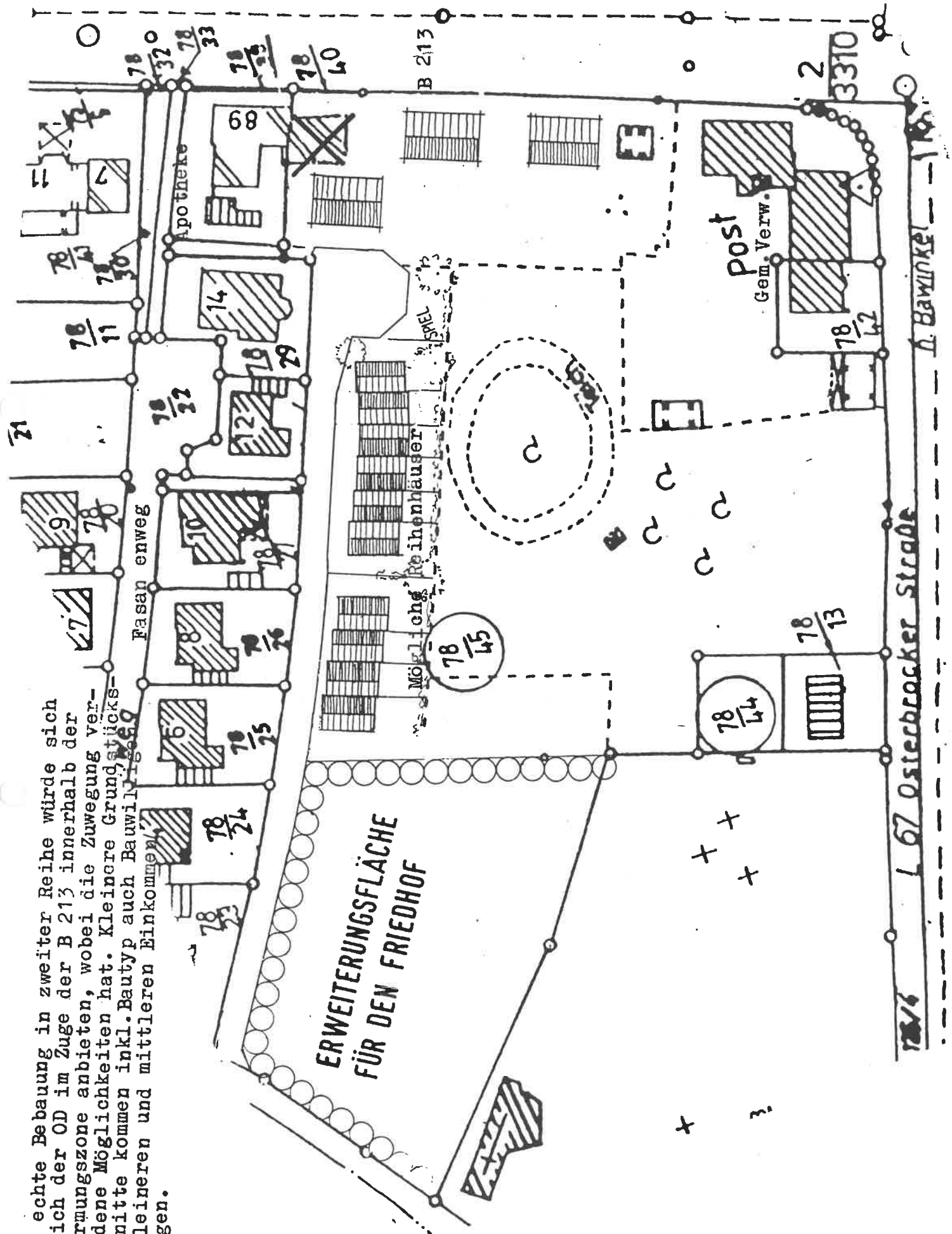
Die hier angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind "effektive Werte", der "wahre" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Abschirmung durch Gebäude erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung im Mischgebiet durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Bereiche zu verwirklichen. Dies immer für den Fall, daß Gewerbegebiete am Ortsrand Mangelware bleiben. Auch Lärmschutzwände oder sonstige technische Vorkehrungen können dann, bei der praktischen Ermittlung des vorhandenen flächenbezogenen Schalleistungspegel berücksichtigt werden.

Beim randlichen Ausbau der Baugebiete parallel der B 213 sind Beeinträchtigungen angrenzender Gehölzbestände auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Dies betrifft in erster Linie südlich des Fasanenweges, sofern nicht von der Friedhofserweiterung betroffen. Im Umfeld der Kirche und nordwestlich der Jägerstraße sind erste Anzeichen aus der Dorferneuerungsplanung gesetzt. Dort sind durch die unmittelbar anschließende Verkehrsfläche Beeinträchtigungen unvermeidbar. Um diese Beeinträchtigungen zu vermindern, können entsprechende Baumschutzmaßnahmen (z.B. Stammschutz, Wurzelvorhänge usw.) durchgeführt werden. Flächenversiegelungen sind dann mit dem größtmöglichen Abstand zu den Gehölzen anzulegen. Die Verwendung eines wasserdurchlässigen Belages kann die Beeinträchtigung durch die Flächenversiegelungen, insbesondere die Reduzierung des Stoffaustausches mit der Atmosphäre, vermindern. Eine Ausschachtung soll in diesem Bereich durch Handarbeit erfolgen, um Stammverletzungen zu vermeiden und die Bodenverdichtung im Wurzelbereich zu minimieren.

Eine in der Verlärnungszone gelegene Möglichkeit der baulichen Verdichtung wird westlich der B 213 und südlich des Fasanenweges angesprochen. Mit Blick auf die Leitlinie des Städtebaus, eine Neuordnung der Kernbebauung von Bawinkel zu erreichen, bringt auch neue Aspekte. Für Städte wurden seit jeher planerische und gestalterische Konzeptionen erarbeitet. Dagegen ist in Gemeinden der Größenordnung von Bawinkel über die bereits getätigte Dorferneuerungsuntersuchung hinaus auch die Ortslage im "ländlichen Raum" städtebaulich zu entwickeln und zu fördern. Dabei ist die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen eine gewichtige Aufgabe, d. h. eine ausgewogene Siedlungsstruktur zu erhalten. Sowohl der Funktionswandel im ländlichen Raum, der Druck der ausweichenden Bevölkerung aus den Mittelzentren, im Grünen zu wohnen, deren Erfolgskontrolle und die Inkaufnahme bisheriger Mängel machen wenigstens für die bislang fehlende Lösung entweder eine Bestätigung des bisherigen Weges oder aber die Öffnung neuer Wege unter Bewahrung des Traditionellen erforderlichlich.

Das Beispiel ist hierneben aufgeführt. Die Gemeinde Bawinkel hatte bereits im April 1991, ohne dies in einer Änderung des Flächennutzungsplanes anzuzeigen, auf 0,5 ha die Erweiterung des Friedhofes beschlossen. Diese öffentliche Grünfläche geht den Überlegungen nach neuen Wohnbauflächen verständlicherweise verloren. Die hierneben angezeigte Skizze zeigt aber, daß einmal die Lücke zwischen der Post/Gemeindeverwaltung und der Apotheke an der Westseite der Haselünner Straße (B 213) durch eine festzulegende Zweigeschossigkeit mit Zuwegung direkt an die OD von Bawinkel erfolgen kann. Inwieweit und bis zu welchem Grade nun in sogenannter "zweiter Reihe" eine Gebäudeverdichtung mit Zufahrt zur B 213 erfolgen kann oder ob zur Wende 78/22 des Fasanenweges eine Zufahrt gesucht werden kann, läßt als zweiten Weg im Sinne der baulichen Verdichtung des Ortskerns eine Bebauung in der unverbindlichen Form der Skizze zu, um sich außerdem noch vorzuhalten, die seinerzeit vom Straßenbauamt Lingen abgelehnte Zuwegung parallel dem heutigen Fußweg 78/33 langfristig offenzulassen. Im Bereich des Flurstücks 78/45 kann eine Funktionsteilung von öffentlichem Grün des Friedhofs, dem privaten Grün Altmann und der Wohnbauzeile mit kleineren Grundstücken durchaus erstrebenswert sein. Ansonsten zeigt dieser Ortsteil etwa zwischen der Post bzw. Gemeindeverwaltung und dem Fernmeldebau auf Flurstück 78/13 und 78/44 eine Baulücke auszufüllen, die natürlich Grenzen der Auffassungen zeigt. Sie ist als Waldfläche im Flächennutzungsplan enthalten, hat aber durch die neuerliche Ausbaumaßnahme am westlichen Fernmeldegebäude eine vertretbare Chance, bei Gestellung einer Ersatzfläche den Kern der Gemeinde zu stärken. Die Baulücken mit optimal zwei Gebäuden sind aus der Kartierung erkennbar und als gemischte Baufläche zu nutzen. Der gemäß Photo Nr. 2 ersichtliche Standort eines kurzfristig zu erstellenden Supermarktes liegt im Winkel der Haselünner und Lengericher Straße. Er ist als gemischte Baufläche bereits ausgewiesen und nicht als Baulücke vermerkt. Diese beiden Hinweise sowie die verkehrsberuhigte Ausprägung an der Kirchstraße gelten als Schritt-für-Schritt-Planung eines Dorfkerns. Dieser muß nun ungeachtet der einstweilen störend bleibenden Verlärnungszone weitergeführt werden.

Keine echte Bebauung in zweiter Reihe würde sich westlich der OD im Zuge der B 213 innerhalb der Verlärmungszone anbieten, wobei die Zuwegung verschiedene Möglichkeiten hat. Kleinere Grundstücks- zuschnitte kommen inkl. Bautyp auch Bauwilligen mit kleineren und mittleren Einkommen entgegen.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Auffallend an der Bevölkerungszahl ist die starke Zunahme in der Zeit von 1981 bis zum letzten Erfassungszeitpunkt im Jahr 1992. Sie ist allerdings weniger auf eine starke Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung als vielmehr auf den Siedlungsdruck aus dem größeren Raum zurückzuführen. Ausgelöst wurde dieser Siedlungsdruck u. a. auch durch die wachsende Motorisierung der Bevölkerung, die es ermöglicht, bei gleichem Zeitaufwand einen wesentlich längeren Weg zurückzulegen und damit die Vorteile eines Wohnstandorts "im Grünen" zu genießen, ohne dabei auf die Arbeitsmöglichkeit und das Angebot der Gemeinde zu verzichten. Hinzu kommen für den Bevölkerungsdruck der Ortslage Bewohner des Außengebietes.

Allein in der Zeit von 1985 bis 1991 zeigte die offizielle Statistik des Landes Niedersachsen für Bawinkel ein Wachstum von 1.846 zu 2.010 Einwohnern. Dabei war festzustellen, daß infolge Baulandmangels zwischendurch eine leichte Stagnation eingetreten war, bei der nicht einmal der Eigenbedarf der Gemeinde an Wohnbauland gedeckt werden konnte.

Des weiteren war eine Art Überfremdung festzustellen, die aber weder regionalplanerisch noch soziologisch zu steuern ist.

Die rein statistische Auswertung des Planes über die Baulücken zeigt bei Bawinkel folgende Werte:

Erfolgte Bebauung seit August 1990	35 x
Gepl. Bebauung inkl. Prinzenweg Erweiterung	23 x
Echte Baulücken	18 x
Potentielle Baulücken	10 x

Bei rd. einem Drittel der echten und potentiellen Baulücken = ca. 10 Wohngebäude ist nach der gewählten Größenordnung der Gemeinde Bawinkel 1 ha anzurechnen.

Die geplante Bebauung an der Erweiterung des Prinzenweges wird 1993 beendet sein. Sie ist im Schnellverfahren 1992 durchgeführt worden. Die zentripetale Auffüllung der engeren Ortslage ist demnach - auch wenn sie bislang alle Mängel anzusehen ist, nicht an den Bedarfszahlen unbedingt zu orientieren.

Rechnet man gemäß dem Wachstum der vergangenen Jahre ein Plus an Wohngebäuden, wobei das Einfamilienhaus zwar immer noch dominiert, jedoch zusehends Mietwohnungen durch Ausbau des Dachgeschosses aufgenommen werden, wird der Eigenbedarf der Gemeinde Bawinkel steigen.

Zusammen mit der Zuwanderungsquote aus den Mittelzentren wird angenommen, daß sich die jährliche Zuwachsrate auf 20 - 25 Wohnungen bezieht, für die dann die entsprechende Baulandreserve vorgehalten werden muß. Das sind rd. 3 ha bei der wahrscheinlichen Besiedlungsdichte bis 1995.

Nicht eingeschlossen in dieser Beurteilung sind in der "Rückkehrquote" Verheiratete, die von dem Wohnstandort Lingen wieder nach Bawinkel zurückkehren, wo zwischenzeitlich die Wohnungen von Ausländern belegt sind.

ZUSAMMENFASSUNG DER MÄNGEL

Die Größe des Ortes in Abhängigkeit vom Lückenanteil an Gebäudeabständen besagt:

- starke Streuung der Werte
- keine lineare Abhängigkeit ablesbar
- auffallender, relativ hoher Lückenanteil an Gebäudeabständen an der B 213.
Dies weist auf ein innerörtliches Baulücken- und Freiflächenpotential hin.
- Auffallend ist an Gebäudeabständen der Hinweis auf einen fehlenden Eindruck der Geschlossenheit in den Teilen von Bawinkel.
Die Bebauungspläne wurden nach dem greifbaren Angebot aufgestellt und förderten eine interne Kopflastigkeit der Bebauung.

Eine sinnvolle Gruppenbildung, die alle relevanten Merkmale berücksichtigt, ist nicht möglich.

Vielmehr muß im weiteren Verlauf unter Berücksichtigung der hier aufgedeckten Problemfelder auf der Grundlage von planerischen Zielvorstellungen eine Lösung für die anstehenden Probleme erarbeitet werden.

DIE PROBLEMRELEVANTEN RECHTSBEGRIFFE

Die Situation stellt sich ohne eine planungsrechtliche Absicherung durch eine Flächennutzungsplanausweisung oder eine Bebauungsplanausweisung dar. Die zum Teil erfolgte Bautätigkeit ist jetzt unterbunden worden mit der Begründung, daß es sich bei den nicht planungsrechtlich abgesicherten Kleinsiedlungen um Splittersiedlungen handle, deren Verfestigung, Erweiterung oder Abrundung aus städtebaulichen Gründen zu mißbilligen sind.

Wie die Ortsbesichtigung ergeben hat, ist diese verstreute Bebauung nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, sondern vielmehr, soweit nicht eine Privilegierung in bezug auf eine landwirtschaftliche Zweckbestimmung der Bauwerke vorliegt oder dieser Privilegierungstatbestand nicht wenigstens in der Vergangenheit vorgelegen hat, eine regellose und in ihrer Anordnung funktionslose Bebauung des Außenbereichs. Eine solche Verfestigung liegt vor, wenn sich durch das Hinzutreten des Bauvorhabens die vorhandene Splittersiedlung nicht weiter in den Außenbereich erstreckt, sondern lediglich eine innerhalb dieser Ansiedlung bestehende Baulücke bebaut werden soll.

Bei der engeren Ortslage Bawinkel setzt sich der Begriff aus zwei Elementen zusammen, nämlich dem "Bebauungszusammenhang" und dem "Ortsteil". Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im

Gebiet der Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Dabei hängt die "Zahl der vorhandenen Bauten", die einem Bebauungskomplex ein "gewisses Gewicht" verleihen können, wesentlich von den örtlichen Verhältnissen und von der Eigenart und Funktion der Bauten ab, wenn man z. B. die Gebäudestruktur am Marktplatz oder zwischen der Bank und der Kirche mit dem Prinzen- oder Bramweg vergleicht.

Unbebaute Grundstücke innerhalb des so bestimmten "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" sind in der Regel Baulücken, die den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen und deswegen im Prinzip einer Bebauung zugänglich sind. Das muß jedoch nicht so sein: Größere Freiflächen können nicht nur den Bebauungszusammenhang zerstören wie im Winkel L 67/B 213, sie können sogar dann, wenn sie allseits von Bebauung umgeben sind, selbst zum Außenbereich werden ("Außenbereich im Innenbereich"). Dabei läßt sich nicht zahlenmäßig abgrenzen, wann (noch) von einer Baulücke und wann vom Außenbereich zu sprechen ist; allerdings wird mit ansteigender Größe der Freifläche das Vorliegen einer Baulücke zunehmend unwahrscheinlicher. Es geht in Bawinkel in erster Linie darum, den "Außenbereich im Innenbereich" durch konsequente Planung aufzuheben, zu entschädigen, und zwar bis zur letzten ausnutzbaren Konsequenz des BauGB.

Unerwünscht kann eine Lückenfüllung sein, wenn das hinzutretende Vorhaben mit Ansprüchen des täglichen Bedarfs verbunden ist, deren Befriedigung in der unmittelbaren Umgebung möglich sein sollte, die sich aber in der vorhandenen Siedlung nicht befriedigen läßt. Die Unvereinbarkeit mit einer geordneten Siedlungsstruktur kann sich ferner daraus ergeben, daß das Vorhaben weitere Bauten nach sich ziehen wird.

Ganz davon abgesehen, bringen die landwirtschaftlichen Emissionsringe eine einschränkende Auswirkung auf die Wohnbauflächen, wie sie die verkleinerte Darstellung aus der Dorferneuerungsuntersuchung auf der folgenden Seite bereits anzeigt.

Zur Zeit, im Juni 1993, laufen Bemühungen der Bezirksregierung Weser-Ems mit dem Nieders. Umweltministerium, daß die Emissionsringe einer neuen Verordnung zugeführt werden. Dabei gilt es, die Neue Verordnung über den Abstandserlaß in NRW als Vorbild zu nehmen.

Der Gutachter hat dadurch bereits mehrere olfaktorische Gutachten (Geruchsgutachten) von den jeweils ausführenden Stellen der Beauftragung auf einen im Kontakt mit dem Umweltministerium zu erfahrenden Wert beantragt. Es wird künftig danach durchaus



Auszug Seite 62 Dorfer-
neuerungsplan Bawinkel
(plankontor Oldenburg)

möglich sein, statt der 3 % eine 10 % Belastungsquote für die WA-Gebiete zu erreichen. Das würde - auf Bawinkel übertragen - für evtl. früher ins Auge gefaßte Wohnbaugebiete die unter den Emissionsringen von Haupt- und Nebenerwerbsstellen der Landwirtschaft getroffenen Abstände verringern. Insofern ist auf diesem Sektor zum jetzigen Zeitpunkt noch keine effektive Aussage zu machen.

ZUSAMMENFASSUNG DER ZIELVORSTELLUNGEN

1. Unter der Prämisse, daß in absehbarer Zeit keine Umgehung im Zuge der B 213 durchführbar sein wird, sollte eine dem Verkehrsteilnehmer zumutbare und ampelgesteuerte Ortsdurchfahrt einschließlich notwendiger Linksabbiegespuren angelegt werden.
2. Die Größenordnung von Bawinkel benötigt bei den gewachsenen Siedlungsbereichen keine "Einhänger" von Runderschließungsstraßen, da östlich der B 213 über Lengericher Straße und Schulstraße und westlich der B 213 über Jägerstraße und Bramweg ausreichend dimensionierte Verkehrsflächen vorliegen.
3. Dies deutet auf die Einschränkung der Emissionsringe landwirtschaftlicher Betriebe hin und wertvoller, aber auch mit Staunässe verbundener Böden, die keine weitere Wohnbauentwicklung nach Osten und Südosten zulassen. Die Erschöpfung der Wohnbauflächen am Prinzenweg drängt die Gemeinde Bawinkel zur
 - a) Schließung der echten Baulücken gemäß Bestandsaufnahme,
 - b) Inanspruchnahme von Teilflächen nordöstlich und westlich des Gartenbaubetriebes im Winkel Am Walde/Jägerstraße,
 - c) südlich der Sportflächen bis zum Wald, sofern die Belastungen durch Lärmeinwirkungen von Freizeitgelände dies gemäß Verordnung zuläßt,
 - d) Schaffen von Grundstückszuschnitten und Gebäudearten für kleinere und mittlere Einkommen an punktuell geeigneten Standorten,
 - e) Ausschöpfung der Möglichkeiten innerörtlicher Erneuerung und Entwicklung, der Mobilisierung vorhandenen Baulandes, Umwidmung brachliegender Siedlungsflächen sowie übergeordnete Lösungen vor der Inanspruchnahme von Freiraum,
 - f) Aktivierung wohnungsnaher Freiflächen als Grünflächen und
 - g) wohl mit eines der wichtigsten Ziele: Unterbringung von Gebäuden in der "zweiten Reihe", d. h. bei der Tiefe der Lärmschutzzone u. U. mit Lärmschutzmaßnahmen.

ORTSLAGENABRUNDUNG

Nach den festgestellten Chancen, ohne dabei die eigentumsrechtlichen Verhältnisse zu beleuchten, wird sich die Verschiebung der Bauflächen nach Süden bzw. Südwesten vollziehen müssen, wobei sich darin die Sportflächen als potentielle Grünflächen darstellen, d. h. ebenso wie der Friedhof bis zum Fasanenweg als Gliederungsgrün anzusehen ist.

Nach Osten, Nordosten und Norden sind nur Bauflächenabrundungen in engster Zusammenschau mit den bereits noch fortzuführenden Erschließungsstraßen zu sehen.

Anzustrebender Ortskern von
Bawinkel nach der Ortsauf-
nahme (ungef. Maßstab
1:2.500)

Verschiedentlich wird der Vorrang abzuwägen sein, ob und wann eine Wohnbaufläche zumindest für den Eigenbedarf der Gemeinde wo anzusetzen ist.

In zumutbarer Entfernung von der Ortslage mit ihren gemischten - und Wohnbauflächen bleiben die hervorragenden Standorte für die gewerbliche Erweiterung im Nordosten sowie südlich der aufzulösenden Kläranlage.

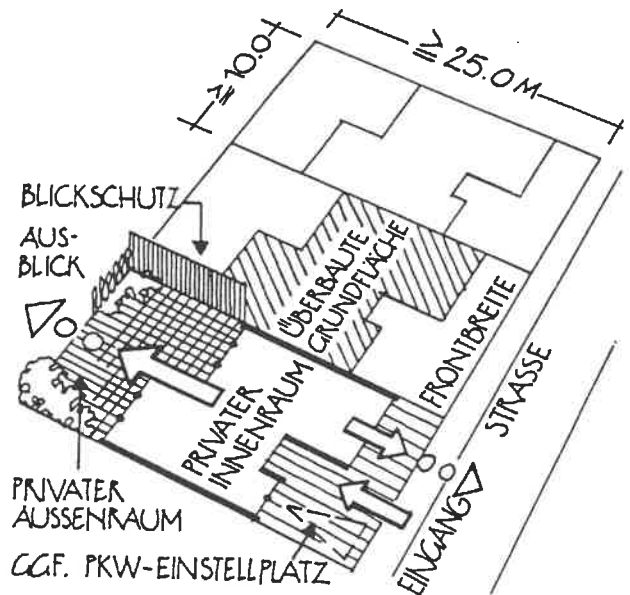
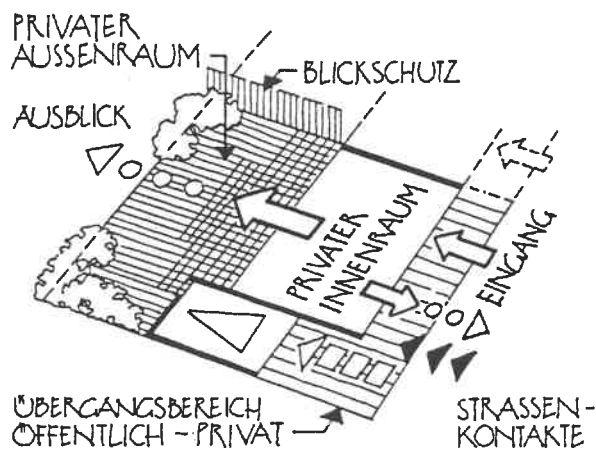
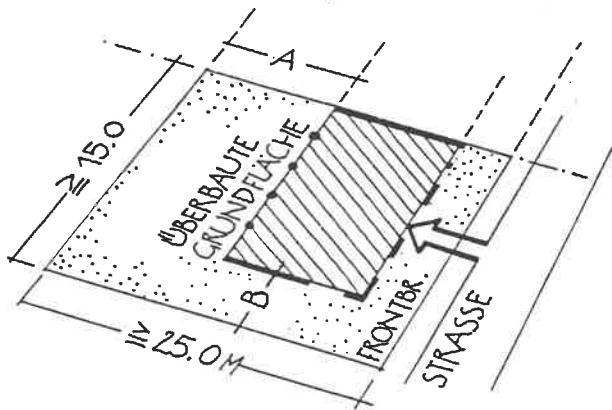
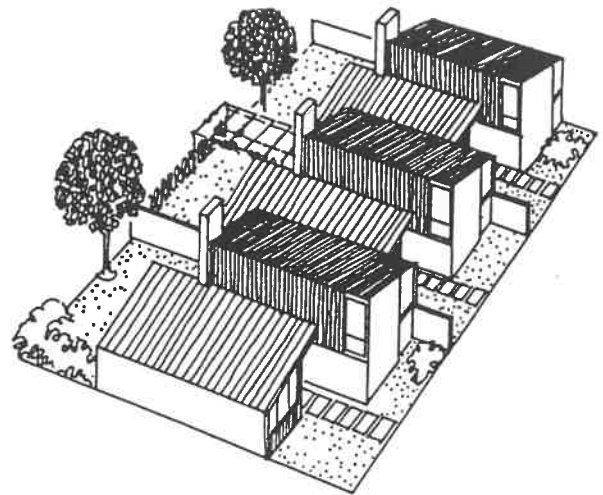
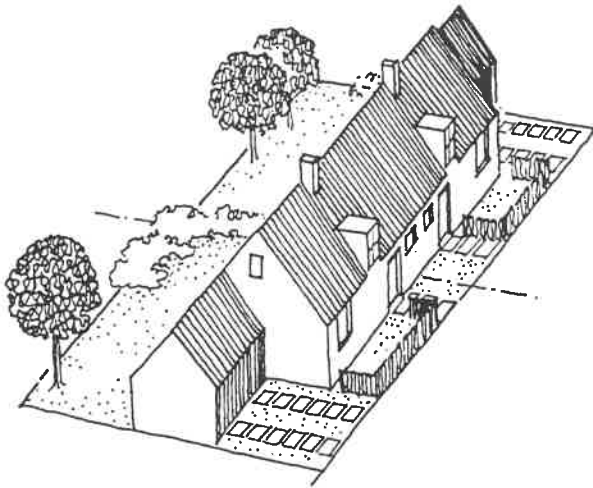
Im Norden wird ein Geländeaustausch mit den anrainenden landwirtschaftlichen Nutzflächen im Vordergrund stehen, während im Westen zur Kläranlage und der Deponie einmal die Vorrangssituation der Erholungseignung und des weiteren die Ersatzflächenfrage zusammen mit den zuständigen Forstämtern zu klären sind.

ORTSKERN

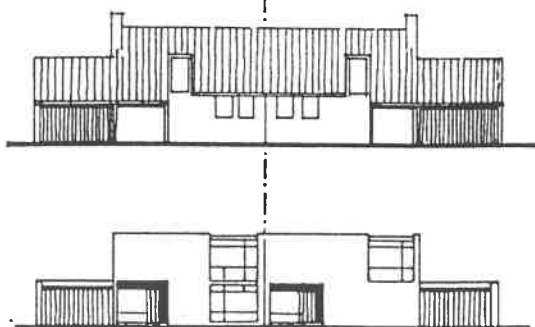
Der in der Planübersicht angerissene Ortskern enthält beidseitig der B 213 die gebündelten Dienstleistungen inklusive der potentiellen Anknüpfungspunkte des innerörtlichen Grüns in Richtung zur freien Landschaft. Bank, Post, Gemeindeverwaltung, Friedhof, Kindergarten und Apotheke liegen westlich der B 213 im Ortskernbereich; Kirche, Schule, Markt und geplanter Supermarkt östlich der B 213.

Inwieweit Fußgängerüberwege mit ihren optisch wenig eindrucksvollen Anordnungen maximal drei Querungen der B 213 vereinbaren lassen (Zusatz an der Kirchstraße und des weiteren an der Lengericher Straße) bleibt eine mit dem Straßenbauamt Lingen vorzuzuklärende Frage zum besseren Ablauf in der fußläufigen Erreichbarkeit der Basiseinrichtungen zu den Wohngebieten der Gemeinde.

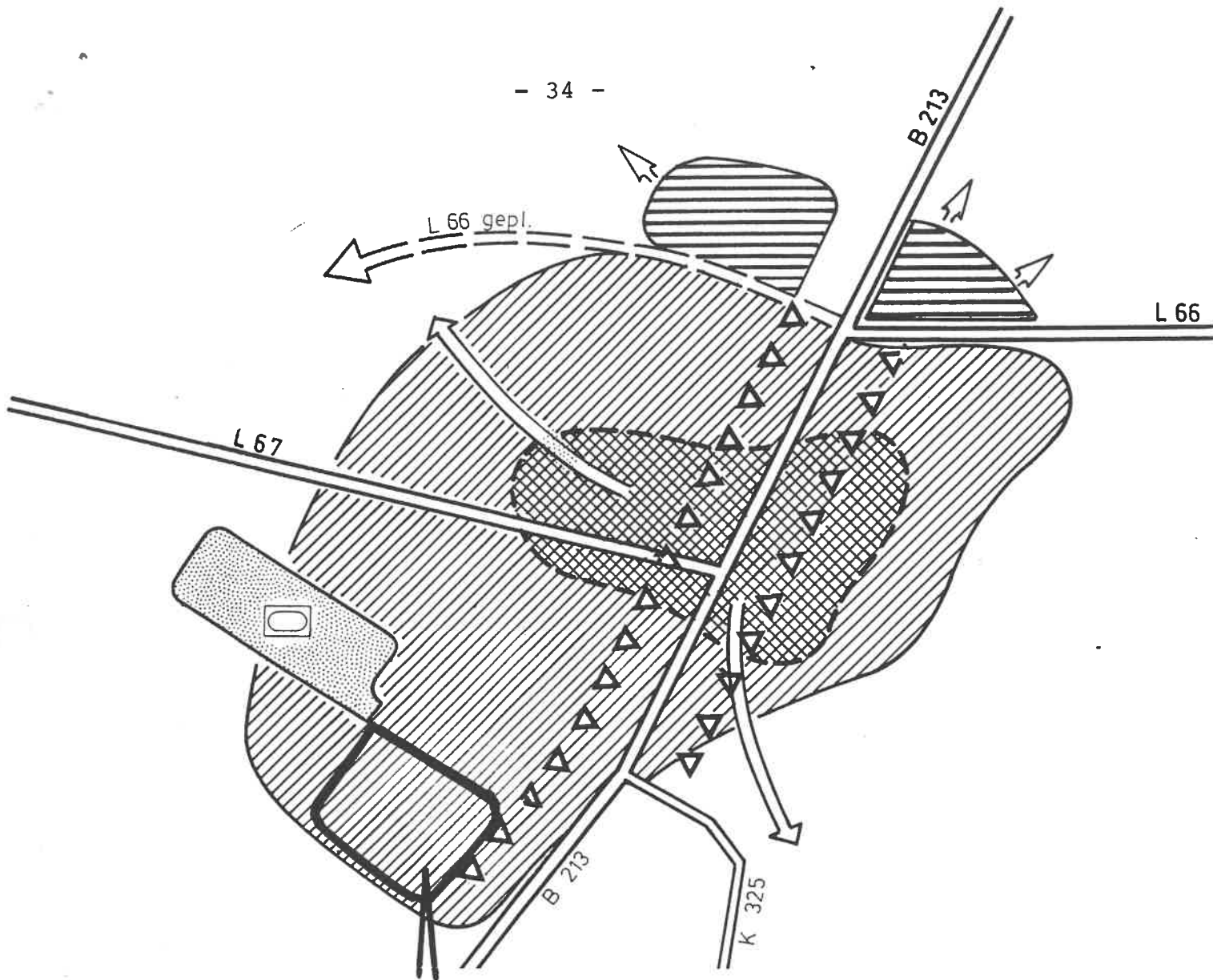
Schließlich bleibt in der gewerblichen Standortfrage noch die Umlagerung der Raiffeisen-Genossenschaft anzuführen, wie sie verschiedentlich (zur Zeit in Lünne) praktiziert wird.



GESTALTUNGS-
BEISPIELE



Es hat sich erwiesen, daß von den grösseren Grundstückszuschnitten früherer Jahre eine vor allem in der Tiefe geringere Bemaßung gewünscht wird. Um die bei der überwiegend eingeschossigen offenen Bauweise von Bawinkel notwendigen seitlichen Abstände einzuhalten, empfiehlt es sich, für geringere und mittlere Einkommen Doppelhäuser oder gar Gebäude vorzusehen, die innerhalb der offenen Bauweise unterschiedliche Bauformen zulassen. Hierneben sind daher Beispiele angedeutet, wie man sich grundsätzlich mit diesen Bauformen auseinandersetzen kann. Ansonsten sollte man darauf bedacht sein, die Grundstücksgrenzen bei einer traufenseitigen Stellung der baulichen Anlagen bei mindestens 22 - 25 m zu halten, dafür aber die Tiefe zu reduzieren.



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Wohn- und gemischte Bauflächen



Kernbereich



Gewerbliche Bauflächen



Gewerbliche Entwicklung



Sportzentrum



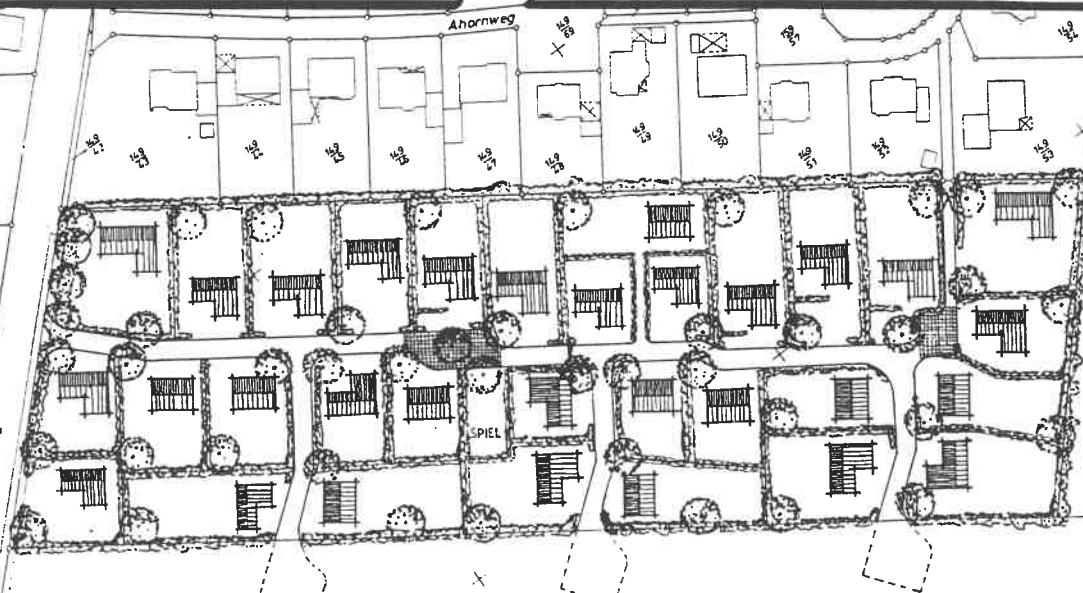
Anbindung des innerörtlichen Grüns an die freie Landwirtschaft



Überörtliche Hauptverkehrsstraßen



Verlärmszone



BEBAUUNGSVORSCHLAG FÜR DEN DRINGENDEN WOHNFLÄCHENSTANDORT