

PLANBEGRÜNDUNG

**ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 18 „AM MARKTPLATZ“
DER GEMEINDE BAWINKEL
SAMTGEMEINDE LENGERICH
LANDKREIS EMSLAND**

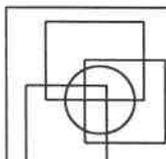
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Hat vorgelegen
Meppen, den 16. Feb. 1998
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage:



DER LANDESPFLEGERISCHE PLANUNGSBEITRAG
IST BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

Bearbeitet:



PLANUNGSBÜRO DR. HARTMUT SCHOLZ
NIKOLAIORT 1-2 49074 OSNABRÜCK TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

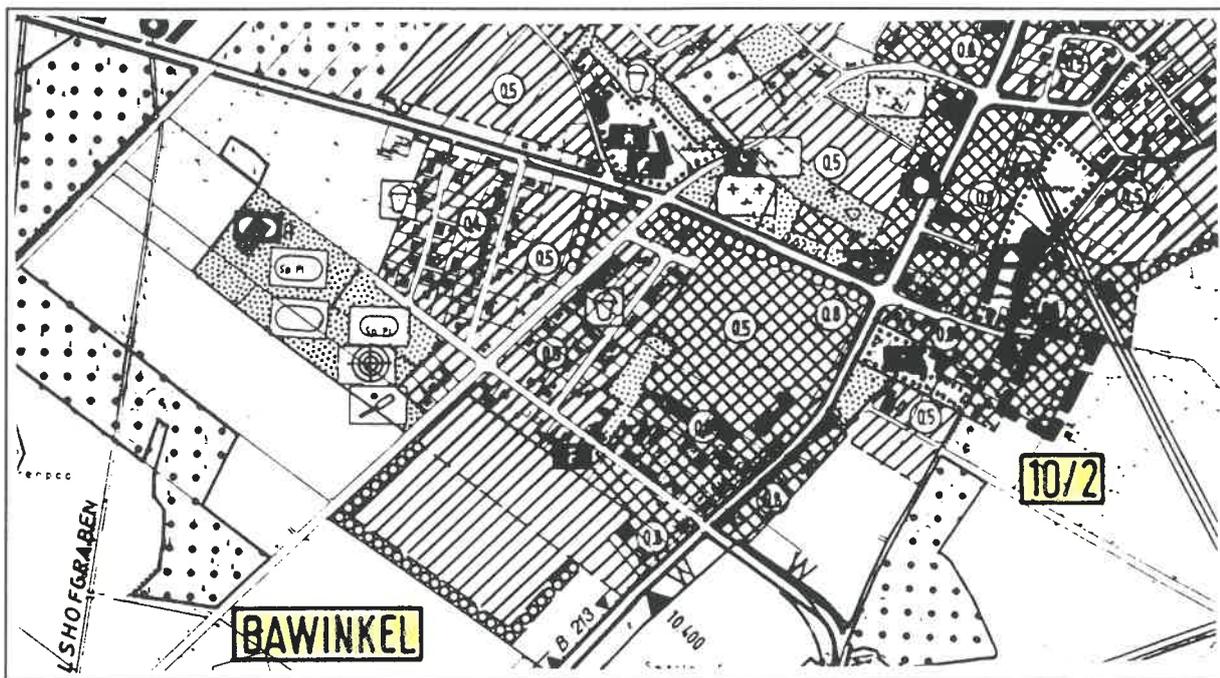
Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 ANLAß	3
2 SITUATION DER BAULEITPLANUNG	4
3 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
4 PLANUNGSABSICHT	8
4.1 NACHVERDICHTUNG UND INNENENTWICKLUNG.....	8
4.2 VERKEHR.....	9
4.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.....	10
5 IMMISSIONSSCHUTZ	10
6 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	10
6.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
6.2 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN.....	11
7 VER- UND ENTSORGUNG	12
8 BODENFUNDE	12
9 BRANDSCHUTZ	13
10 FLÄCHENBILANZ	13
11 SPIELPLATZNACHWEIS	13
12 STELLPLATZNACHWEIS	14
13 ERSCHLIEBUNGSKOSTEN	14
14 FINANZIERUNG	14
15 BODENORDNUNG	14
16 AUSLEGUNGSVERMERK ZUR 1. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	15
17 ABWÄGUNG NACH DER 1. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	16
18 HINWEISE ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	15
19 AUSLEGUNGSVERMERK ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	15
20 ABWÄGUNG NACH DER 2. ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG	16
21 ABSCHLIEßENDER VERFAHRENSVERMERK	22

2 Situation der Bauleitplanung

Der Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich zeigt das Plangebiet im Zentrum der engeren Ortslage Bawinkels. Das Gebiet wurde als gemischte Baufläche dargestellt, westlich und nördlich grenzen ebenfalls gemischte Bauflächen an. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die unmittelbar nördlich angrenzenden Heckenstrukturen sowie die Gehölzbestände im Osten und Süden binden die geplante Bebauung harmonisch in die umgebende Landschaft ein und sind Teil des Gliederungsgrüns der Ortslage.



0 100 200 300 400 500 m

Flächennutzungsplan

M.: 1 : 10.000

Der vorliegende Bebauungsplan geht nach Süden um rd. 50 m über die im Flächennutzungsplan dargestellte gemischte Baufläche hinaus. Nach Auffassung der Gemeinde Bawinkel ist diese Überschreitung jedoch geringfügig und läßt sich hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung auch nachvollziehbar begründen. Dabei folgt die Gemeinde der allgemeinen Rechtsauffassung, denn:

1. Nach §5 Abs.1 des BauGB hat ein Flächennutzungsplan die Aufgabe, „die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.“ Dabei ist der Begriff „Grundzüge“ „sehr unbestimmt und inhaltlich schwer zu fassen“.¹ „Die **zeichnerische Darstellung** von Flächen im Flächennutzungsplan hat gewissermaßen eine **überschießende Genauigkeit**, weil sie -technisch bedingt- exakte und grundstücksscharf nachzuvollziehende Grenzen enthalten muß, obwohl nur der vorherrschende Charakter eines Bereichs und nur seine ungefähre Umgrenzung festgelegt werden sollen und können. Erst der außenwirksame Bebauungsplan erreicht Parzellenschärfe.“²

¹ vgl. Löhr, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 4. Aufl. § 5, Rn 8

² ebenda

2. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dabei solle dem Träger der Bebauungsplanung nach den Niedersächsischen Verwaltungsvorschriften zum Bundesbaugesetz im Rahmen des „Entwickelns“ nach § 8 Abs.2 ein möglichst großer Spielraum für seine Planung belassen werden. „Dies gilt besonders für Flächennutzungspläne der Samtgemeinden im Verhältnis zur Bebauungsplanung ihrer Mitgliedsgemeinden.“³ Dabei liege es durchaus im Rahmen der möglichen Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan, wenn dieser von den im Flächennutzungsplan gezogenen Grenzen der Darstellungen abweiche.⁴
3. Ferner ist nach § 8 Abs. 2 BauGB ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Dieser Fall ist hier gegeben.

Nach dem bisher gesagten, kann davon ausgegangen werden, daß der vorliegende Bebauungsplan trotz der Abweichung von der zeichnerischen Vorgabe des Flächennutzungsplanes, gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

3 Belange von Natur und Landschaft

In diesem Punkt wird zunächst einmal auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen, der Bestandteil der Begründung ist und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ermittelt und bewertet.

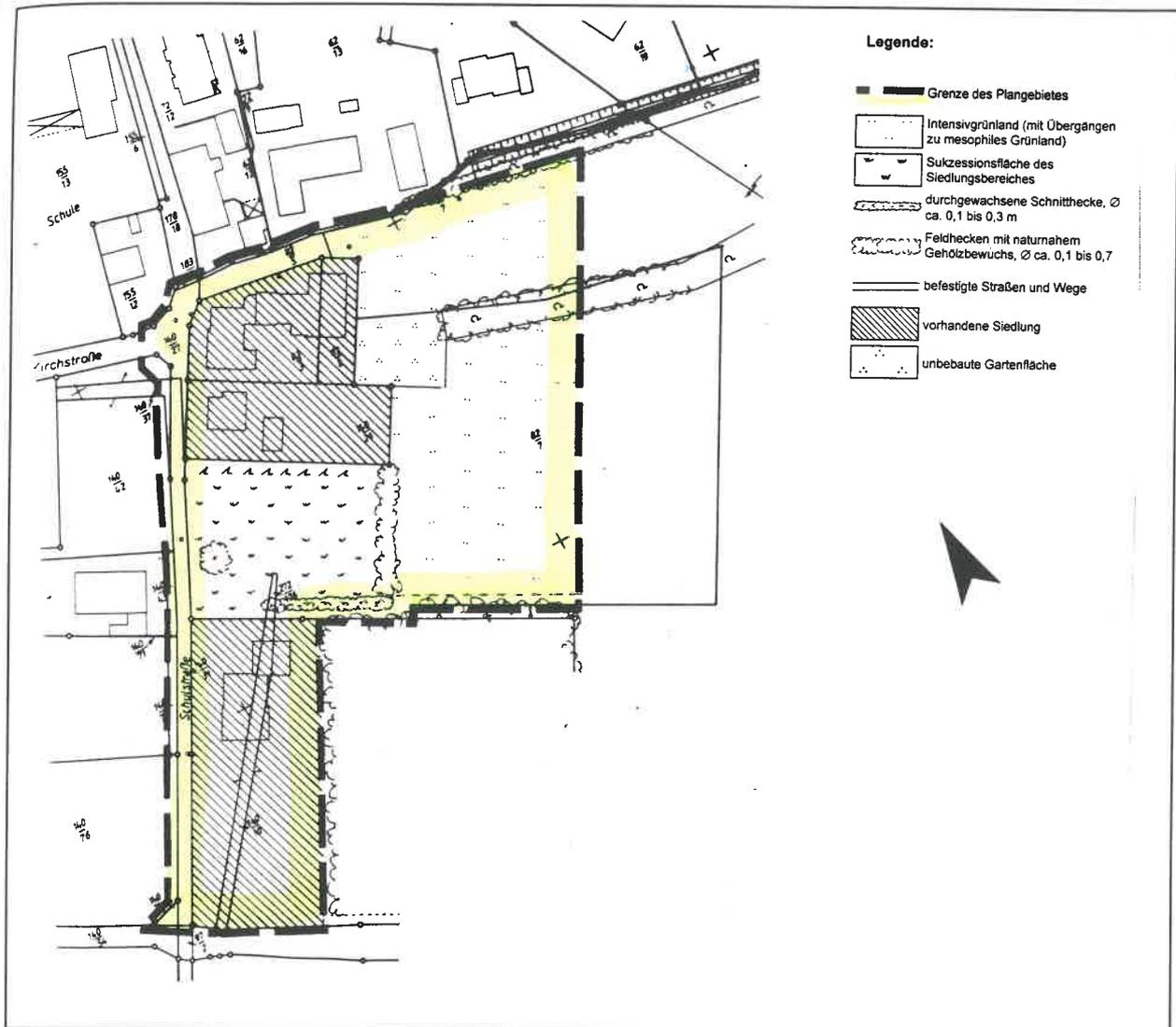
Hinsichtlich der Grünlandbewertung ist auf eine in den vergangenen Jahren erfolgte Nutzungsintensivierung zu verweisen, so daß nach Rücksprache mit dem beauftragten Landschaftsplaner eine Bewertung mit dem Wertfaktor 1,4 als angemessen erscheint. Der Anteil an feuchten Teilbereichen ist sehr gering. Die intensive Nutzung in Verbindung mit starkem Siedlungseinfluß verhindern eine größere Artenvielfalt und lassen eine höhere Bewertung, wie sie von der SG Lengerich auf FNP Ebene vorgesehen wurde, nicht zu.

Mit der Ausweisung des Mischgebietes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Hier sind die unter § 1 (5) des Baugesetzbuches aufgeführten Belange abzuwägen. Dazu gehören ebenfalls die Grundsätze der Eingriffsregelung, die laut § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes im Rahmen der Bauleitplanung geprüft und bewertet werden (vgl. dazu auch § 1 Randnummer 78 c und 78 d in: Battis/Krautzenberger/Löhr 'BauGB', München 1994).

Die Gemeinde Bawinkel hat sich nach zahlreichen Überlegungen und Diskussionen davon überzeugt, daß angesichts der Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde und des akuten Bedarfes an Wohnraum und Gewerbeflächen die vorliegende Ausweisung gerechtfertigt ist. Die sinnvolle Verdichtung des Ortes und die Bedürfnisse einer geordneten, langfristigen Entwicklung sind von vorrangiger Bedeutung. In diesem Sinne sind die Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermeidbar.

³ Niedersächsisches Ministerialblatt Nr.19 1983, Pkt.19.3.2, S.330

⁴ vgl. Löhr, a.a.O. § 8 Rn 3



0 20 40 60 80 100 m

Bestandsplan

M.: 1 : 2.000

Zur Minimierung von Eingriffen werden insbesondere folgende Maßnahmen getroffen:

- Erhalt eines markanten Einzelbaumes (Linde) sowie der meisten linearen Gehölzstrukturen im Plangebiet;
- Verrieselung des gering belasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken;
- Verwendung ausschließlich standortgerechter heimischer Gehölze entsprechend den Vorgaben des Landespflegerischen Planungsbeitrages für die festgesetzten Anpflanzungen.

Zum Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen sind in diesem Baugebiet aufgrund des kleinen Geltungsbereiches nur eingeschränkt geeignete Flächen vorhanden:

- Es erfolgt die Durchgrünung des Gebietes mit Einzelbäumen und Hecken zur Verminderung der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Festsetzung einer 7,50 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Ostrand des Plangebietes sowie zu pflanzende Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum.

Durch diese Maßnahmen ist es aufgrund des zu erwartenden Versiegelungsgrades und des begrenzten Flächenangebotes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich, die durch den Eingriff zerstörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vollständig auszugleichen. Gemäß § 11 NNatG ist ein Eingriff, der als

Folge nicht vermeidbare und nicht ausgleichbare erhebliche Beeinträchtigungen aufweist, unzulässig, wenn bei der Abwägung aller Anforderungen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen. Für die Bauleitplanung gilt abweichend der § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der § 15 NNatG. Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1(6) BauGB hat die Kommune über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu entscheiden.

Die Gemeinde erkennt zwar den ökologischen Wert der zur Zeit nicht bebauten Bereiche im Plangebiet an, doch sieht sie das Erfordernis der Ausweisung geeigneter und ausreichend dimensionierter Bauflächen bei sinnvoller Arrondierung des Ortes als vorrangig gegenüber den Belangen des Schutzes von Natur und Landschaft zumal es sich um eine Lage am engsten Ortskern handelt und diese Bereiche offensichtlich bereits erheblichen Siedlungseinfluß besitzen.

Die Gemeinde Bawinkel stellt geeignete externe Kompensationsflächen (Nordteil des Flurstücks 102/2 Flur 1) zur Verfügung und führt geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durch. Es handelt sich die Umwandlung einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche in Sukzessionsflächen, wo durch die Anlage von Wallhecken und flachen Tümpeln zusätzliche naturnahe Kleinstrukturen entwickelt werden.

Diese Maßnahmen scheinen geeignet, die Überplanung des Intensivgrünlands, der Sukzessionsfläche sowie der Hecken einschließlich der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds zu kompensieren. Besonderer Wert wurde dabei auf die Wahrung eines funktionalen Zusammenhanges zwischen den Eingriffen und den Ersatzmaßnahmen gelegt.

Es erfolgt eine vollständige Kompensation der Eingriffe (siehe Landespflegerischer Planungsbeitrag).

4 Planungsabsicht

Die Gemeinde Bawinkel weist seit längerer Zeit ein stetiges Anwachsen der Bevölkerungszahlen auf. Die Bevölkerung stieg von 2.042 Bewohnern Ende 1991 auf 2.253 am 31.12.1995. Dies bedingt zusammen mit der Zunahme des Wohnraumbedarfs pro Bewohner sowie des gestiegenen Anteils an Kleinfamilien und Single - Haushalten einen erheblichen Druck auf die Gemeinde geeignetes Bauland für Wohnbebauung und Gewerbe vorzuhalten bzw. auszuweisen. Mit einer Größe von rund 1,62 ha bei einem erheblichen bereits vorhandenen Gebäudebestand im Plangebiet kann in dieser Planung nur Baustein in der Bedarfsdeckung gesehen werden.

4.1 Nachverdichtung und Innenentwicklung

Ein wesentliches Ziel in der städtebaulichen Entwicklung ist auch für die Gemeinde Bawinkel ein sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden. Sofern dies in der Örtlichkeit vertretbar ist, sucht die Gemeinde daher nach geeigneten Flächen in der Ortslage für eine Bebauungsverdichtung. Die Flächen des Plangebiets sind alle in zentraler Lage. Die künftige Bebauung fügt sich nahtlos in den angrenzenden und bestehenden Siedlungsbestand.

Die Planung beinhaltet einen Anbau an das bestehende Pastorat im Süden des Plangebietes mit angrenzenden Freiflächen sowie die großzügige Ausweisung überbaubarer Bereiche im östlichen Anschluß an den vorhandenen Mischgebietsbestand. Die Baugrenzen sollen den künftigen Nutzern eine weitgehende Freiheit bieten, zur freien Landschaft nach Osten und Süden sind jedoch gärtnerische Nutzungen wünschenswert.

Das Baugebiet zeichnet sich durch besondere Standortvorteile aus:

1. Die Gartenbereiche sind überwiegend südexponiert und ermöglichen aufgrund der ländlichen Umgebung und der vorhandenen Gehölzbestände sehr hohe Aufenthaltsqualität. Zudem ergeben sich hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Inneren der Gebäude.
2. Das Plangebiet liegt zentral am Ortskern und ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit wesentlicher Dienstleistungseinrichtungen.
3. Positiv ist die Vermeidung einer Landschaftszersiedlung durch die Nachverdichtung bzw. die Arrondierung der engeren Ortslage.



Foto 1. Blick vom Marktplatz nach Osten auf den geplanten Stichweg in der Mitte des Plangebietes. Die Fläche liegt zur Zeit brach und wird gelegentlich als Festplatz genutzt.

4.2 Verkehr

Von der Schulstraße am Westrand führen zwei Stichwege nach Osten. Dabei wurde am Nordrand eine Anbindungsmöglichkeit für künftige bauliche Entwicklungen auf östlich angrenzenden Flächen vorgesehen. Die 5,0 m bzw. 5,5 m breiten Stichwege erhalten keine Wendeanlage für LKW, so daß jeweils an der Einmündung in die Schulstraße „Kurzfristige Abstellflächen für Müllbehälter“ ausgewiesen werden. Die Schulstraße wird auf eine Breite von 6,0 m festgelegt.

Die Art der Erschließung minimiert die Belastung durch Straßenverkehr und die Flächenversiegelung.

Das nachfolgende Foto zeigt den derzeitigen Ausbauzustand der Schulstraße und den angrenzenden Marktplatz.



Foto 2: Blick von Norden entlang der Schulstraße auf den Westrand des Plangebietes.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet (MI) gem. § 6 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Gerade im ländlichen Bereich hat die sorgsame Mischung von Wohnnutzung und gewerblicher, das Wohnen nicht störender Nutzung zentrale Bedeutung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung als Mischgebiet zu sehen. Die Planungsabsicht gründet auf folgenden Überlegungen:

- Die allgemein üblich gewordene Trennung von Arbeits- und Wohnstätten bedingt oftmals Verkehrsprobleme durch die zu überbrückenden Distanzen zwischen Wohn- und Arbeitsstätten. Außerdem hat die in Mischgebieten typische Vermischung von Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe städtebauliche Vorteile gegenüber Monostrukturen. Einerseits wird die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Nahversorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und Gütern gefördert, die andererseits mit einer Belebung der Orte bzw. Ortsteile einhergeht.

- Vorhandene Wohnbereiche sollen eine günstige Distanz zu wichtigen Versorgungseinrichtungen erhalten und damit auch für Fußgänger und insbesondere für Mütter mit Kindern und älteren Menschen attraktiv werden.
- Da der Trend zur Dienstleistungsgesellschaft weiterhin anhält, könnten hier Betriebe einen ansprechenden Standort finden und dringend benötigte Arbeitsplätze schaffen. Dienstleistungsbetriebe neigen vielfach zu Standorten in belebteren Bereichen. Der Marktplatz könnte durch eine angemessene gewerbliche Entwicklung eine städtebauliche Aufwertung und Belebung erfahren.
- Mit der Ausweisung von Mischgebieten möchte die Gemeinde sich darüber hinaus die Option offenhalten, auf heute nicht absehbare zukünftige demographische und wirtschaftliche Entwicklungen zu reagieren. Nach RIST ist die Festsetzung von Mischgebieten „nicht auf Bestandsgebiete beschränkt“, sondern die Gemeinde kann sich bei Bedarf „im Rahmen ihres Planungsermessens auch für die Neufestsetzung solcher Gebiete entscheiden, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet gewahrt bleibt.“⁵

4.4 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung des geplanten Mischgebietes entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO und orientiert sich weitgehend an der angrenzenden Nutzung.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,3 bzw. 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,5 bzw. 0,6 angegeben. Durch die bereits vorhandene dichtere Bebauung im Norden des Gebietes wurde hier die höhere bauliche Ausnutzung der angrenzenden Flächen ermöglicht.

Die Festsetzung der Baugrenzen beachtet den vorhandenen Gebäudebestand und zielt auf eine angemessene Nachverdichtung und Fortentwicklung des Ortsteils. Sie beläßt ausreichend baugestalterischen Spielraum auf den geplanten Grundstücken für die Wünsche und Vorgaben der künftigen Nutzer. Die offene Bauweise (o) und die Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser entspricht ebenfalls dem ortstypischen Siedlungsbild und trägt der Lage am bestehenden Ortsrand Rechnung. Die Stellung baulicher Anlagen wurde mit angemessenen Abweichungsmöglichkeiten aus städtebaulich-gestalterischen Gründen festgesetzt.

5 Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen sind nicht zu berücksichtigen. Im Zuge der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung angrenzender Flächen anfallende Geruchsbelästigungen sind ortsübliche Begleiterscheinungen des Lebens in ländlicher Umgebung und als Vorbelastung einzustufen.

Gewerbliche Immissionen sind ebenfalls nicht zu verzeichnen.

Eine Beurteilung der Verkehrsimmissionen ist nicht erforderlich.

6 Textliche Festsetzungen

Durch die planungsrechtlichen und die baugestalterischen Festsetzungen werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild von Bawinkel und nehmen Rücksicht auf die vorhandene sowie die angrenzende Bebauung.

⁵ vgl. Rist, Hansjörg: Baunutzungsverordnung 1990; Stuttgart, Berlin, Köln, 1990

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 1) Mit der Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen soll bewirkt werden, daß die Gebäude nicht in jeder beliebigen Richtung auf den Grundstücken errichtet werden können. Es hat sich jedoch herausgestellt, daß die Festsetzung der Firstrichtung lediglich in einer bestimmten Richtung zu weitgehend ist, so daß die Abweichung um genau 90° ermöglicht wurde. Dies ergibt sich u.a. auch aus der Erkenntnis, daß manche Bauwillige eine andere Vorstellung von den Besonnungs- und Belichtungseffekten bezüglich der Baukörperstellung zur Himmelsrichtung haben und die Gemeinde nicht in jedem Fall beabsichtigt, den Bauwilligen an die Traufen- oder Giebelstellung zu binden.

Zu 2) Um einer nachteiligen Unmaßstäblichkeit der Gebäude entgegenzuwirken, müssen Aufenthaltsräume auch von Geschossen, die kein Vollgeschoß sind, einschließlich ihrer Treppenträume und Umfassungswände ganz auf die vorgegebene Geschoßflächenzahl angerechnet werden.

Zu 3) Mit der Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens von 0,60 m über der fertigen Straße im Mischgebiet wird ein Maß festgesetzt, das keine unzumutbare Heraushebung des Baukörpers bringt und einer harmonischen Maßstäblichkeit dient.

Zu 4) Durch die Festsetzung der Traufenhöhe auf 3,95 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens, sollen in Verbindung mit den baugestalterischen Festsetzungen zur Dachneigung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Ferner wird durch diese Vorgabe ein Gestaltungsgefüge begünstigt, das Rücksicht auf die angrenzende Siedlung nimmt. Zusammen mit den Vorgaben zur Dachneigung kann somit ein wirklich eingeschossig wirkendes Siedlungsbild entstehen.

Zu 5) Bei der Abführung des Oberflächenwassers bedingt ein hoher Versiegelungsgrad einen verschärften Oberflächenwasserabfluß. Eine Verrieselung des gering belasteten Oberflächenwassers, z. B. der Dach- und Terrassenflächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, leistet einen wünschenswerten Beitrag zur Sicherung der Grundwasserneubildung. Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und Belastungen der Vorfluter werden reduziert. Die Anlagen von Versickerungsmulden, -schächten, -gräben und Verrieselungsflächen sind mögliche Maßnahmen.

Zu 6) Die Festsetzung, daß nur landschaftsgerechte Gehölze in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig sind, nimmt Rücksicht auf die potentielle natürliche Vegetation und eine gute Einbindung in das Landschaftsbild.

Zu 7) Die Vorgabe, je angefangene 150 m² öffentlicher Verkehrsfläche einen hochstämmigen Laubbaum zu pflanzen, soll das Plangebiet städteplanerisch strukturieren und einen Beitrag darstellen für die Entwicklung und Sicherung eines gesunden Kleinklimas.

6.2 Gestalterische Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bezüglich der Dachformen bei den Hauptbaukörpern nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Diese Dachformen entsprechen dem ortsüblichen Siedlungsbild von Bawinkel. In diesem Zusammenhang sind auch die festgelegten Dachneigungen zu sehen. Es ist möglich, Neigungen zwischen 36 und 46 Grad zu wählen. Durch diese Vorgabe wird ein harmonisches Verhältnis zu den bestehenden Siedlungsteilen hergestellt. Grundsätzlich soll durch diese Festsetzungen eine

gute Einfügung dieses Siedlungsbereiches in das Ortsbild erfolgen bei gleichzeitiger Belassung eines größtmöglichen Planungsfreiraumes für die Bürger.

Darüber hinaus ist vorgeschrieben, daß nur bei Garagen und Nebengebäuden gem. § 12 bzw. § 14 BauNVO ein Flachdach zugelassen werden darf. Hierdurch soll der untergeordnete Charakter herausgestellt und die Harmonie des Siedlungsbildes gewahrt werden ohne unzumutbare Härten für die Anwohner zu schaffen. Beeinträchtigungen des Ortsbildes sind hierdurch nicht zu erwarten.

7 Ver- und Entsorgung

- Die Elektrizitätsversorgung ist durch die VEW gesichert. Die durch die VEW beantragte Verkabelung wird in die Planunterlagen nach der Anhörung übernommen.
- Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist gesichert und erfolgt durch den jeweiligen Erschließungsträger.
- Die Wasserversorgung erfolgt an festen Anschlußpunkten durch den Wasserbeschaffungsverband „Landkreis Lingen“, dessen Andienung auch für die Löschwasserversorgung ausreicht.
- Bei der Kanalisation erfolgt der Anschluß an das Kanalnetz der Samtgemeinde Lengerich. Die alte Kläranlage im Nordwesten der Ortslage wird z. Z. in eine Pumpstation umgewandelt, damit von dort später die Abwässer der Zentralkläranlage in Lengerich zugeführt werden können.
- Für die Abführung des nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwassers von Dach- und Terrassenflächen erfolgt die Versickerung auf den Grundstücken. Nach den bisherigen Grob beurteilungen kann davon ausgegangen werden, daß die Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Dabei wird das ATV Arbeitsblatt A 138 berücksichtigt. Einzelheiten müssen im Rahmen der Bauantragsverfahren nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden. Detaillierte Angaben auch zur Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen bleiben diesem Verfahren vorbehalten. Ein Nachweis über die schadlose Abführung des Oberflächenwassers wird rechtzeitig, spätestens im Antragsverfahren zur Erteilung der Erlaubnisse gemäß § 10 NWG durch die Gemeinde Bawinkel erbracht.
- Die Entsorgung der im Planbereich anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Anwohner müssen ihre Abfallbehälter an den ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.
- Altlasten sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt. Eventuell anfallender Sondermüll wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt.

8 Bodenfunde

Der Beginn der Erdarbeiten ist frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher, dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg, Tel. (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden. Die Archäologischen Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 Nieders. Denkmalschutzgesetz).

9 Brandschutz

Die Samtgemeinde Lengerich wird, als Trägerin des Brandschutzes, für einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden, ordnungsgemäßen Brandschutz Sorge tragen. Die erforderlichen abhängigen und ggf. unabhängigen Löschwasserentnahmestellen werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und dem Wasserbeschaffungsverband Lingener Land eingerichtet.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes werden u.a. die Bestimmungen des Arbeitsblattes W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e.V. (DVGW) eingehalten. Danach ist eine Löschwassermenge von 48m³/h (13,3 Liter/Sekunde) bereitzustellen.

10 Flächenbilanz

Mischgebiet (GRZ 0,4)	9.200 m ²
(davon 180 m ² Flächen mit Pflanzbindung und 150 m ² Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern)	
Mischgebiet (GRZ 0,3)	4.730 m ²
(davon 570 m ² Flächen mit Pflanzbindung und 450 m ² Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern)	
Öffentliche Verkehrsfläche - Straße (neu)	870 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche - Straße (vorhanden)	1.400 m ²
<hr/> Fläche insgesamt	<hr/> 16.200 m ²

MI:

9.200 m² GRZ 0,3 = 2.760 m² max. zul. Grundfläche

9.200 m² GFZ 0,5 = 4.600 m² max. zul. Geschoßfläche

MI:

4.730 m² GRZ 0,4 = 1.892 m² max. zul. Grundfläche

4.730 m² GFZ 0,6 = 2.838 m² max. zul. Geschoßfläche

11 Spielplatznachweis

Als Spielfläche sind laut Niedersächsischem Gesetz über Spielplätze (NSpPG) § 3 (2) mindestens 2% der max. zulässigen Geschoßfläche (hier 7.438 m² x 0,02 = 149 m²) nachzuweisen. Als Minimalgröße ist jedoch eine Fläche von 300 m² zur Verfügung zu stellen. Die geforderte Spielfläche wird auf den Außenanlagen der unmittelbar nordwestlich angrenzenden Schule vorgehalten. Nach Schulschluß stehen hier geeignete Spielmöglichkeiten zur Verfügung. Der Schulhof besitzt eine Größe von ca. 2.000 m². Die Fläche liegt maximal ca. 150 m vom Plangebiet entfernt und somit in zumutbarer Entfernung. Darüber hinaus wird durch die Nutzbarkeit der verkehrsarmen Stichstraßen, der privaten Grundstücksflächen sowie durch die ländliche Umgebung im Süden und Osten mit ihren

Freiflächen dem Spiel- und Bewegungsbedürfnis der Kinder auch auf andere Weise entsprochen.

12 Stellplatznachweis

Es ist für je 5 Wohnungen (Wohneinheiten) ein Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Für das Plangebiet sind ca. 10 Wohneinheiten zu erwarten, so daß im Zuge der weiteren Straßenplanungen der Gemeinde die nötigen 2 - 3 Stellplätze eingeplant werden.

13 Erschließungskosten

Überschlägig sind folgende Kosten für die Erschließung anzusetzen:

• Straßen- und Fußwegebau ohne Grunderwerb	ca. 150.000,-- DM
• Kanalisation	ca. 75.000,-- DM
• Wasserversorgung	ca. 15.000,-- DM
insgesamt:	<u>240.000,-- DM</u>

14 Finanzierung

Zur Finanzierung der Erschließung des Baugebietes werden Erschließungsbeiträge nach BauGB sowie Kanalbeiträge nach den geltenden Beitragssatzungen der Gemeinde erhoben. Der Gemeindeanteil wird aus Mitteln des Vermögenshaushaltes in den nächsten 5 Jahren finanziert.

15 Bodenordnung

Da der Besitzstand der Plangebietsflächen geklärt ist und der Grundstückserwerb privat erfolgt, ist keine Umlegung gemäß § 45 BauGB erforderlich.

16 Auslegungsvermerk zur 1. öffentlichen Auslegung

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 20.02.1997 bis 22.03.1997 das 1. Mal öffentlich ausgelegen.

17 Hinweise zur 2. öffentlichen Auslegung

Aufgrund eingegangener Anregungen und Bedenken und erneuten Überlegungen des Gemeinderates wurde der Entwurf des Bebauungsplanes nach der ersten öffentlichen Auslegung wie folgt geändert:

- Vergrößerung des überbaubaren Bereiches auf dem Flurstück 140/26;
- Vergrößerung des überbaubaren Bereiches südlich des Pastorats (Anteilig Flurstücke 83/3 und 140/10);
- Aufweitung der Mündungsbereiche der geplanten Stichstraße unmittelbar südlich des Flurstücks 140/24;
- Festsetzung der Stellung baulicher Anlagen.

18 Auslegungsvermerk zur 2. öffentlichen Auslegung

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 02.07.1997 bis 04.08.1997 das 2. Mal öffentlich ausgelegen.

Bawinkel, den 28.11.1997



.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied

19 Abwägung der Anregungen und Bedenken zur 1. öffentlichen Auslegung

Eingabe:

Gemeinderat Bawinkel:

**Landkreis Emsland, Meppen, vom 12.03.97
und 14.03.97**

„Aus wasserwirtschaftlicher Sicht weise ich darauf hin, daß zur Klärung und Überprüfung der vorgesehenen Versickerung des Oberflächenwassers von den Baugrundstücken der Aufbau und die Durchlässigkeit der Bodenschichten und die Lage des Grundwasserspiegels anzugeben ist. Das Arbeitsblatt A 138 des ATV-Regelwerkes ist zu beachten.

Nach den bisherigen Grob beurteilungen kann davon ausgegangen werden, daß die Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Dabei wird das ATV Arbeitsblatt A 138 berücksichtigt. Einzelheiten müssen im Rahmen der Bauantragsverfahren nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden. Detaillierte Angaben auch zur Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen bleiben diesem Verfahren vorbehalten.

Beim Leistungsnachweis der vorhandenen Regenwasserkanalisation zur Aufnahme des zusätzlichen Oberflächenwassers von Verkehrsflächen ist mit einer Regenspende von 130 l/s ha zu rechnen. Abflußverschärfungen durch die Einleitung des Oberflächenwassers in Vorfluter sind zu vermeiden.

Die angegebene Menge der Regenspende wird berücksichtigt.

Ein Nachweis über die schadloße Abführung des Oberflächenwassers wird rechtzeitig, spätestens im Antragsverfahren zur Erteilung der Erlaubnisse gemäß § 10 NWG durch die Gemeinde Bawinkel erbracht.

Die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser oder in ein Gewässer ist gemäß § 10 Niedersächsisches Wassergesetz (NWG) erlaubnispflichtig und rechtzeitig vor Erschließung des Plangebietes beim Landkreis Emsland, Amt für Wasserwirtschaft, zu beantragen.

Evtl. Gewässerbenutzungen sind mit dem Unterhaltungspflichtigen abzustimmen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn Ziffer 8 der Begründung bei der späteren Bauausführung beachtet wird.“

Die unter Ziffer 8 der Begründung getroffenen Hinweise sollen bei der späteren Bauausführung beachtet werden.

Untere Naturschutzbehörde:

„Bei den im landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschriebenen Feldhecken

Bezüglich des Bestandswertes der Gehölzstreifen verweist die Gemeinde Bawinkel auf

(östliches Plangebiet) handelt es sich um Wallhecken gem. § 33 NNatG. Diese Hecken besitzen als lineare Biotopstrukturen eine hohe ökologische Funktion. Besonders die südliche Wallhecke ist durch ihre ursprüngliche Form („Holzgraben“) als besonders hochwertig (3,5 WE) einzustufen.

Durch die Vereinnahmung in das Baugebiet mit entsprechender intensiver Nutzung und Pflege ist von einem völligen Funktionsverlust auszugehen. Aus diesem Grunde ist bei der Gestaltung der Ersatzfläche ein wichtiger Aspekt die Anlage von funktionalen Wallhecken.“

**Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg,
vom 12.03.97**

Keine Bedenken.

„Eine Prüfung der Planunterlagen durch die Archäologische Denkmalpflege kann zur Zeit nicht erfolgen, da die bisherige Sachbearbeiterstelle nicht wieder neu besetzt worden ist.

Das entbindet den Planungsträger jedoch nicht davon, den archäologischen Belangen erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen, damit der Bestand an im Boden verborgenen Kulturgütern bewahrt bzw. gesichert werden kann. Auf die Genehmigungspflicht bei Erdarbeiten (§ 13 NDSchG) und die Meldepflicht bei Bodenfunden (§ 14 NDSchG) wird besonders hingewiesen.

den Landespflegerischen Planungsbeitrag zur Änderung 10 A des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich aus der dieser Bebauungsplan entwickelt wird. Dort wurden die angesprochenen Gehölzstreifen mit dem Wertfaktor 2,0 bewertet und ein Wertverlust von 0,3 auf den Faktor 1,7 angesetzt. Die Flächennutzungsplanänderung wurde mit dieser Bewertung genehmigt. Eine Höherbewertung erscheint der Gemeinde Bawinkel insofern nicht erforderlich.

Daß die Gehölzstreifen einen vollständigen Funktionsverlust erleiden werden, ist nicht zu erwarten, da sie zur Erhaltung festgesetzt werden und zumindest der Biotop-Restwert deutlich über dem eines neu anzupflanzenden 5 m breiten Gehölzstreifens liegen wird. Da dieser in der Regel mit dem Faktor 1,5 angesetzt wird, erscheint ein Restwert von mindestens 1,7 als angemessen.

Bezüglich der Ersatzmaßnahmen verweist die Gemeinde Bawinkel auf die geplanten 140 m neuanzulegender Wallhecke. Insofern werden die Belange des Wall- bzw. Feldheckenschutzes umfassend berücksichtigt. Die Durchführung der Wallheckenneuanlage erfolgt in enger Anstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Emsland.

In den bestehenden Planunterlagen wird bereits auf die Belange der Denkmalpflege, insbesondere auf die Meldepflicht nach § 14 Abs. 1 NDSchG, hingewiesen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist daher frühzeitig, mindestens aber 4 Wochen vorher dem Institut für Denkmalpflege, Heiligengeiststraße 26, 26121 Oldenburg, Tel.: (0441) 799-2120, anzuzeigen, damit baubegleitende archäologische Maßnahmen stattfinden können.“

Ein entsprechender Passus mit Hinweis auf die frühzeitige Anzeige beabsichtigter Erdarbeiten wird zusätzlich in die Planunterlagen eingefügt.

**Staatliches Amt für Wasser und Abfall,
Meppen, vom 27.02.97**

„Durch die im o. a. Bebauungsplan dargestellten Nutzungen sind unter Berücksichtigung der in der Begründung genannten Erschließungsmaßnahmen (Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung) wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu erwarten.

Lt. der Begründung zum o. a. Bauleitplan soll nur das Niederschlagswasser der Dach- und Terrassenflächen auf den privaten Grundstücken versickert werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll über die Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies ist nicht konsequent vor dem Hintergrund, daß die Versickerung des Niederschlagswassers Vorrang vor einer Ableitung hat. Im Hinblick auf den geringen Umfang neuer Verkehrsflächen (nur 1 Stichstraße) erscheint im vorliegenden Fall ausnahmsweise der Anschluß an ein bestehendes RW-Kanalnetz noch tragbar. Möglicherweise wären jedoch bei einer dezentralen Versickerung, also bei einem Verzicht auf Regenwasserkanalisation, Kosten einzusparen.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) sind zu beachten. Danach ist z. B. für die Einleitung von Oberflächenwasser über gemeinsame Anlagen in ein Gewässer und für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in das Grundwasser eine Erlaubnis gem. § 10 NWG bei der Wasserbehörde einzuholen.“

Nach den bisherigen Grobbeurteilungen kann davon ausgegangen werden, daß die Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist. Dabei wird das ATV Arbeitsblatt A 138 berücksichtigt. Einzelheiten müssen im Rahmen der Bauantragsverfahren nach Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde geregelt werden. Detaillierte Angaben auch zur Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers von Verkehrsflächen bleiben diesem Verfahren vorbehalten.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes (NWG) werden beachtet. Eine Erlaubnis gemäß § 10 NWG wird rechtzeitig bei der Wasserbehörde beantragt.

**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt, Osna-
brück, vom 25.02.97**

„Keine Bedenken, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung des geplanten Mischgebietes sich weitgehend an der angrenzenden Nutzung orientieren.“

Die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden weitgehend an der bestehenden baulichen Struktur und den vorhandenen Nutzungen ausgerichtet. Unverträgliche Konfliktsituationen sind nicht zu erwarten.

**Deutsche Telekom, Niederlassung Olden-
burg, vom 05.03.97**

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmelde-netzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Fernmeldeanlagen im Planbereich andererseits, bitten wir Sie, sich 4 Monate vor Bau-beginn mit der zuständigen Niederlassung Oldenburg, BZN 68, Spiek 10, 49716 Mep-pen, Tel. (05931) 880-1, in Verbindung zu setzen.“

Die Deutsche Telekom, Niederlassung Olden-burg, wird rechtzeitig zusammen mit den an-deren Versorgungsträgern zur sinnvollen und wirtschaftlichen Koordination der erforderli-chen Erschließungsmaßnahmen benachrich-tigt.

Wir bitten Sie, folgendes fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans auf-zunehmen bzw. den bestehenden abzuändern:

Die Forderung der Deutschen Telekom AG zur Aufnahme des Hinweises in die Begrün-dung findet weder im Baugesetzbuch noch im Telekommunikationsgesetz eine Rechtsgrund-lage. Darum wird der Hinweis nicht in die Begründung aufgenommen. Die Gemeinde folgt hierbei der Empfehlung des Niedersäch-sischen Städte- und Gemeindebundes.

Punkt 7. Ver- und Entsorgung:

Die Versorgung mit Telekommunikationslei-tungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Oldenburg.“

**Wasserbeschaffungsverband Lingener
Land, Lingen, vom 05.03.97**

„Das Planungsgebiet kann an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen wer-den. Betriebsbereite Leitungen sind in den angrenzenden Straßen vorhanden.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit ausreichender Feuerlöschwassermenge ist durch den Wasserbeschaffungsverband nicht gewährleistet. Gleichwohl werden aus be-trieblichen Gründen Hydranten eingebaut, die im Bedarfsfall von der zuständigen Feuerwehr benutzt werden können.

Die Samtgemeinde Lengerich wird, als Trä-gerin des Brandschutzes, für einen den ge-setzlichen Bestimmungen entsprechenden, ordnungsgemäßen Brandschutz Sorge tragen. Die erforderlichen abhängigen und ggf. unab-hängigen Löschwasserentnahmestellen wer-den in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau, der Ortsfeuerwehr und dem Was-

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

**Landwirtschaftskammer Weser-Ems,
Landwirtschaftsamt Lingen, Lingen, vom
19.02.97**

„Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben, wenn die Immissionen aus der Landbewirtschaftung (Gülledüngung) als Vorbelastung anerkannt werden.“

**Amt für Agrarstruktur, Meppen, vom
10.03.97**

„Der vorgelegte Planentwurf überplant einen Flächenbereich, der zum Flurbereinigungsgebiet Bawinkel gehört. Nach derzeitigem Verfahrensstand ist die Neuvermessung und Wertermittlung im Verfahren Bawinkel durchgeführt worden. Die Neuzuteilung der Grundstücke soll voraussichtlich im Jahre 1999 stattfinden.

Der im Rahmen der Flurbereinigung aufgestellte Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan wurde am 07. Mai 1987 gem. § 41 Abs. 3 FlurbG festgestellt und sieht auch für den beplanten Bereich entsprechende Festsetzungen vor.

Wie aus dem anliegenden Auszug des Planes nach § 41 FlurbG zu ersehen ist, handelt es sich bei den Festsetzungen insbesondere um vorhandene Gehölzstreifen, Baumreihen und

serbeschaffungsverband Lingener Land eingerichtet. Dabei werden die einschlägigen technischen Regelwerke beachtet.

Das DVGW- Arbeitsblatt GW 125 wird bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen berücksichtigt.

Bei Zugrundelegung der einschlägigen VDI-Richtlinien zur Ermittlung und Beurteilung landwirtschaftlicher Geruchsimmissionen kann davon ausgegangen werden, daß keine unzulässigen Immissionen im Plangebiet auftreten werden. Die im Zuge der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung auftretenden Gerüche sind von den Grundeigentümern als ortstypisch zu akzeptieren.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des Planes nach § 41 FlurbG werden weitestgehend beachtet. Vorhandene Gehölzstreifen, Baumreihen und Einzelbäume werden überwiegend erhalten.

Einzelbäume bzw. um den Weg E.Nr. 27, der bereits im Rahmen der Dorferneuerung umgestaltet wurde.

Der Weg E.Nr. 27 wird in seiner Funktion nicht beeinträchtigt.

Ich bitte die v. g. Festsetzungen bei Ihrer Planung entsprechend zu berücksichtigen, damit im Hinblick auf die Durchführung der Flurbereinigung Bawinkel keine Beeinträchtigungen bzw. Veränderungen entstehen.“

**Landwirtschaftskammer Weser-Ems,
Forstamt Nordhorn, vom 04.03.97**

„Bei der o. a. Planung sind direkt keine Waldflächen betroffen.

In südlicher Richtung grenzt allerdings eine ca. 0,6 ha große Laubholzfläche an das Plangebiet an. Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, daß im NW dieser Waldfläche Baumaterial bzw. Bauschutt abgelagert wurde. Die Gemeinde soll darauf hinwirken, daß diese Art der Beeinträchtigung von Waldflächen durch die Baumaßnahmen sofort und auch künftig unterbunden wird und die Baumaterialien aus dem Wald entfernt werden.“

Die Gemeinde greift den Vorschlag des Forstamtes Nordhorn auf und wird, soweit dies in Ihrer Zuständigkeit liegt, unnötige Beeinträchtigungen angrenzender Waldflächen vermeiden. Eine verbindliche Regelung über die Bauleitplanung ist jedoch nicht möglich.

**Ludwig Rosen, Schulstraße 25 A, 49844
Bawinkel, vom 21.03.97**

"Ich habe den Bebauungsplan Nr. 18 bei der Gemeindeverwaltung eingesehen und möchte Sie hiermit bitten, den rückwärtigen Teil unseres Grundstückes (Flur 3, 140/26) zum späteren Bau eines Wohnhauses (Altenteil) mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

Die Gemeinde greift den Vorschlag auf und wird den überbaubaren Bereich auf den rückwärtigen Teil des Grundstückes (Flur 3, Flurstück 140/26) ausweiten. Durch die geplante Stichstraße wird dieser Bereich erschlossen und ermöglicht eine städtebaulich effizientere Nutzung.

Darüber hinaus sind im Rahmen der 1. öffentlichen Auslegung weder von Trägern öffentlicher Belange noch von privater Seite Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Planung vorgebracht worden.

20 Abwägung der Anregungen und Bedenken zur 2. öffentlichen Auslegung

Eingabe:

**Landwirtschaftskammer Weser-Ems,
Forstamt Nordhorn, vom 01.08.1997**

„Ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 04.03.1997 wird aus forstlicher Sicht ein Abstand zwischen der südlich liegenden Laubwaldfläche und der Bauobjekte von mindestens einer Baumlänge (ca. 25 - 30 m) gefordert. Bei Unterschreitung dieser Abstandsforderung ist der Waldbesitzer von seiner allgemeinen Verkehrssicherungspflicht freizustellen.“

Gemeinderat Bawinkel:

Westlich der angeführten Laubwaldfläche und innerhalb des Geltungsbereiches bestehen bereits genehmigte Gebäude, die den Abstand von 25 - 30 m unterschreiten. Die im Bebauungsplan eingetragene Baugrenze hält, die genehmigten Gebäude berücksichtigend, einen Abstand von 5,0 m zur Laubwaldfläche. Die Einhaltung einer Abstandsfläche von 25 - 30 m widerspräche der baulichen Realität und würde die zukünftige Bebaubarkeit dieser Bereiche nahezu ausschließen.

Die nördlich angrenzenden Mischgebietsbereiche halten mit der nächstliegenden Baugrenze einen Abstand von rd. 15,0 m zu der Laubwaldfläche. Auch hier würde ein Abstand von 25 - 30 m die Bebaubarkeit stark einschränken, so daß die beabsichtigte sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung kaum mehr möglich wäre.

Nach Erkenntnis der Gemeinde besteht keine rechtliche Grundlage in Niedersachsen für die Forderung der genannten Abstände von 25 - 30 m zum Wald. Abzuwägen sind insofern die Belange des Waldeigentümers und die Sicherheit der Bevölkerung. Zu untersuchen sind die Brandgefahr für die Gebäude durch den Wald, die Brandgefahr für den Wald durch Gebäude sowie Gefahren durch stürzende Bäume.

Der Wald ist mit jüngeren Laubbäumen bestockt. Die Höhe der Bäume beträgt im Randbereich ca. 10 m.

Da es sich um Laubwald handelt, ist die Waldbrandgefahr nach Auffassung der Gemeinde als gering einzustufen. Der Landkreis Emsland hat aus Sicht des Brandschutzes speziell zu diesem Problem keine Bedenken erhoben. Das der Stellungnahme des Brandschutzprüfers beigefügte Merkblatt wird bei der Realisierung des Bebauungsplanes beach-

tet.

Hinsichtlich der Standorte und der Anlegung von Feuerlöscheinrichtungen erfolgt eine enge Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau des Landkreises Emsland und der örtlichen Feuerwehr.

Aufgrund der Höhe der Bäume und der Baumarten sowie der Windrichtung sieht die Gemeinde keine Gefahren für die Gebäude durch umstürzende Bäume.

Insgesamt sind die Abstände zum Wald auch in Hinblick auf das Urteil des Bayrischen VGH vom 10.03.1987 als ausreichend anzusehen.

Landkreis Emsland, Meppen, vom 25.07.1997

„Meine Stellungnahmen vom 12.03. und 14.03.1997 bitte ich weiterhin zu beachten.“

Die Stellungnahmen vom 12.03 und 14.03. 1997 wurden beachtet.

Staatliches Amt für Wasser und Abfall, Meppen, vom 25.07.1997

Keine Bedenken.

„Meine Stellungnahme vom 27.02.1997, Az.: 5.1.1-2110-6/9 (346) gilt ansonsten weiterhin.“

Die Stellungnahme vom 27.02.1997 wurde berücksichtigt.

Bezirksregierung Weser-Ems, Oldenburg, vom 22.07.1997

„Von Seiten des Denkmalschutzes werden gegen die Planung keine Bedenken geltend gemacht; es werden keine Anregungen gegeben.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird gebeten, folgenden Hinweis nachrichtlich zu übernehmen:

‘Es wird darauf hingewiesen, daß ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die Archäologische Denkmalpflege zu melden.“

Der Hinweis wurde bereits in die Planunterlagen aufgenommen.

Deutsche Telekom, Niederlassung Oldenburg, vom 24.07.1997

„Zur Planung haben wir bereits mit Schreiben vom 05.03.97 Stellung genommen. Diese Planung gilt unverändert weiter.“

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme vom 05.03.1997 wurde berücksichtigt.

PLEdoc GmbH, Essen, vom 23.06.1997

„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.“

Eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches, über den Stand der zweiten Auslegungsfassung hinaus, ist nicht beabsichtigt. Eine diesbezüglich weitergehende Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

VEW Energie AG, Bezirksdirektion Münster, vom 23.06.1997

„Innerhalb bzw. am Rande des Geltungsbereiches der o. g. Planunterlagen befindet sich ein 10-kV-Kabel. Das Kabel ist im beiliegenden Plan farblich kenntlich gemacht. Wir bitten Sie, diese Eintragung in Ihrem Entwurf auszuweisen und bei Ihren weiteren Planungen zu berücksichtigen.“

Das 10-kV-Kabel wurde in der Planzeichnung dargestellt und wird bei weiteren Planungen berücksichtigt.

Amt für Agrarstruktur, Meppen, vom 03.07.1997

„In unserer Stellungnahme vom 10.03.1997 wurden Sie gebeten, die Festsetzungen des Planes nach § 41 FlurbG bei Ihrer Planung zu berücksichtigen.“

In dem mir jetzt vorliegenden Entwurf wurden jedoch nicht alle vorhandenen Festsetzungen, insbesondere die vorhandenen Gehölzstreifen, in vollem Umfang beachtet.

Daher bitte ich Sie, die in der anliegenden Karte farblich gekennzeichneten Anlagen in dem Bebauungsplan zu berücksichtigen.“

Die Gemeinde hat, soweit wie möglich, die Festsetzungen nach § 41 FlurbG im Bebauungsplan berücksichtigt. Da die Gemeinde jedoch mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine sinnvolle und angemessene städtebauliche Nachverdichtung und Innenentwicklung erreichen will, mußte in Teilbereichen von den im Rahmen der Flurbereinigung vorgesehenen Gehölzstreifen abgewichen werden. Als Ausgleich dazu werden, städtebaulich und landespflegerisch gleichermaßen sinnvoll, Gehölzstreifen entlang der Ostgrenze des

Plangebietes vorgesehen, so daß insgesamt keine Nachteile entstehen.
Aus diesem Grunde wird das Planungskonzept wie beabsichtigt beibehalten.

Darüber hinaus sind im Rahmen der 2. öffentlichen Auslegung weder von Trägern öffentlicher Belange noch von privater Seite Anregungen oder Bedenken zur vorliegenden Planung vorgebracht worden.

21 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Planbegründung hat dem Satzungsbeschluß vom 08.10.1997 zugrunde gelegen.

Bawinkel, den 28.11.1997



.....
Bürgermeister

.....
Ratsmitglied