

Gemeinde Bawinkel

Landkreis Emsland



Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 31

„Sondergebiet Raiffeisen“

der Gemeinde Bawinkel

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

Büro für Stadtplanung

Gieselmann und Müller GmbH

Wehmer Straße 3

49757 Werlte

Tel.: 05951 951012

Fax: 05951 951020

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

| Inhalt | Seite |
|--|--------------|
| 1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES..... | 3 |
| 2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN | 3 |
| 2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS..... | 3 |
| 2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN | 3 |
| 2.3 ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES GEMÄß § 3 C DES UVPG | 5 |
| 2.4 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 9 |
| 3 IMMISSIONSSITUATION | 10 |
| 4 FESTSETZUNGEN..... | 11 |
| 4.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG | 11 |
| 4.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG..... | 12 |
| 4.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN..... | 12 |
| 4.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN | 13 |
| 4.5 SCHALLSCHUTZ..... | 13 |
| 5 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSBILANZIERUNG | 13 |
| 6 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG | 14 |
| 7 HINWEISE..... | 15 |
| 8 STÄDTEBAULICHE DATEN..... | 16 |
| 9 VERFAHREN..... | 16 |
| ANLAGEN..... | 16 |

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Raiffeisen“ befindet sich südwestlich der Ortsmitte von Bawinkel im Bereich der bebauten Ortslage.

Es liegt westlich der Bundesstraße 213 direkt an der Ortsdurchfahrt. Im Wesentlichen umfasst das Plangebiet Flächen der Raiffeisen - Warengenossenschaft (RWG) Bawinkel - Freren e.G. und einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im westlichen Plangebiet befindet sich in einem festgesetzten Mischgebiet die Raiffeisen - Warengenossenschaft (RWG) Bawinkel. Durch eine innerbetriebliche Umstrukturierung ist der Handel und Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten (Getreide, Futtermittel usw.) aus dem Plangebietsbereich an einen anderen Standort verlegt worden. Dadurch wurden in den bisherigen Gebäuden Flächen frei. Der im Plangebiet befindliche Haus- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 460 qm soll daher zu einem Fachmarkt für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von 1.575 qm erweitert werden. Gleichzeitig soll im östlichen Plangebiet an der Lingener Straße (B 213) für den vorhandenen Baustoffhandel eine Ausstellungsfläche für Bauprodukte (z.B. Dachpfannen, Verblendziegel, Pflastersteine u.ä.) ohne Preisangaben errichtet werden.

Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche bzw. der Grundfläche des geplanten Fachmarktes für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf ist ein derartiger Betrieb regelmäßig nur in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO zulässig.

Die raumordnerische Beurteilung des geplanten Fachmarktes durch den Landkreis Emsland vom 18.04.2012 kommt daher zu dem Ergebnis, dass dieser Fachmarkt nur in einem entsprechenden Sondergebiet zulässig ist.

Um die geplante Bebauung bzw. den Fachmarkt errichten zu können, ist es daher erforderlich einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann eine Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von:
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst einen Teilbereich von ca. 0,99 ha des Bebauungsplanes Nr. 1 „Westlich der Bundesstraße 213“ (Gemeinde Plan-korth) sowie einer Fläche von 0,61 ha im Bereich der ehemaligen Hofstelle Mütter an der Bundesstraße. Insgesamt ergibt sich somit eine Flächengröße des Plangebietes von ca. 1,60 ha.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich bestehender Bebauung im Bereich der Ortslage Bawinkel. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung und damit der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Der Schwellenwert für eine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 13 a BauGB (Umweltauswirkungen) liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Diese Größe wird im vorliegenden Fall unterschritten.

Gemäß § 13 a BauGB ist das beschleunigte Verfahren jedoch auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Da es sich um ein Projekt handelt, für den ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist die Planänderung somit auch nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung zu beurteilen (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird).

Im Plangebiet soll ein Fachmarkt für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von 1.575 qm errichtet werden, so dass bei Berücksichtigung

von Nebenräumen und einem Mauerwerkanteil von zusätzlich ca. 20 % eine Geschossfläche von insgesamt ca. 1.900 qm erreicht wird. Damit handelt es sich um ein Vorhaben nach Anlage 1, Punkt 18.6.2 UVPG (Bau eines Einkaufszentrums oder großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einer Geschossfläche zwischen 1.200 qm bis weniger als 5.000 qm). In Verbindung mit Punkt 18.8 UVPG ist bei solchen Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, um festzustellen, ob das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann und daher eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Mit Hilfe der in der Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien ist daher die mögliche Beeinträchtigung einzelner Schutzgüter zu prüfen und die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Vorhaben festzustellen.

2.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß § 3 c des UVPG

Im Folgenden wird untersucht, ob für den vorliegenden Fall eine UVP-Pflicht im Einzelfall besteht. Gem. § 3c UVPG ist bei der Vorprüfung auch zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Angaben zur Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

| 1 Merkmale des Vorhabens | | |
|--------------------------|---|--|
| 1.1 | Größe des Vorhabens | <p>Im festgesetzten Sondergebiet ist es vorgesehen einen bestehenden Haus- und Gartenmarkt mit 460 qm Verkaufsfläche zu einem Fachmarkt für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von 1.575 qm zu erweitern.</p> <p>Daneben soll eine Ausstellungsfläche mit rund 2.000 qm Größe für Bauprodukte ohne Preisangaben errichtet werden.</p> <p>Im Bereich eines bisherigen Mischgebietes (0,99 ha), einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle und von Ackerfläche (0,61 ha) wird dazu ein Sondergebiet festgesetzt.</p> <p>Der Einzelhandelsbetrieb wird im Hinblick auf den zu erwartenden Kundenstrom keinen überregionalen Verkehr auslösen.</p> <p>Zulässige Bebauung: Gebäude bis 15 m Höhe</p> |
| 1.2 | Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft durch das Vorhaben | <p>Die Fläche ist bisher überwiegend von der Raiffeisen-Warengenossenschaft Bawinkel und von einem landwirtschaftlichen Betrieb als Betriebsgrundstück genutzt. Zu einem geringen Teil ist Ackerfläche betroffen. Erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.</p> |
| 1.3 | Abfallerzeugung | <p>Bezogen auf die zukünftig geplante Nutzung besteht keine Relevanz. Es erfolgt ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungssysteme.</p> |
| 1.4 | Umweltverschmutzung und Belästigung | <p>Belästigungen und „Umweltverschmutzungen“, die über das hinausgehen, was durch die bisherige Nutzung verursacht wurde sind nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist im Bereich von angrenzender Wohnbebauung (südlich des Plangebietes) eine Abnahme der Verkehrsbelastung zu erwarten und im Bereich von gemischter Bebauung im Bereich der Bundesstraße 213 nur eine marginale Zunahme des Verkehrs zu erwarten.</p> <p>Durch festgesetzte Emissionskontingente wird außerdem sichergestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch die Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen sind.</p> |
| 1.5 | Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien | <p>Produktionsverfahren oder Technologien sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung, damit sind in diesem Rahmen auch keine Fragen des Unfallrisikos zu erörtern.</p> |

| 2 Standort des Vorhabens | | Empfindlichkeit je Kriterium: | Sind erhebliche Umweltauswirkungen möglich ? |
|--------------------------|--|---|--|
| 2.1 | <p>Nutzungskriterien: Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung</p> | <p>Das Plangebiet liegt im Ortsmittebereich von Bawinkel angrenzend zur Bundesstraße 213. Die Fläche wurde bisher überwiegend von der Raiffeisen-Warengenossenschaft Bawinkel und von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Ein geringer Teil war Ackerfläche. Westlich angrenzend ist Wohnbebauung vorhanden. Südlich und östlich besteht gemischte Bebauung. Nördlich liegt Ackerfläche. Erhebliche Auswirkungen auf die Nachbarschaft sind auf Grund des Standortes und der Festsetzungen zum Schallschutz nicht zu erwarten.</p> | — |
| | | <p><u>Land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung:</u> Eine forst- oder fischereiwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt. Geringfügig ist Ackerfläche betroffen.</p> | — |
| | | <p><u>Erholung:</u> Das Gebiet weist keinen besonderen Wert für die Erholung auf.</p> | — |
| | | <p><u>Verkehr, Ver- und Entsorgung:</u> Die vorhandenen Straßen- und Wegeflächen bleiben erhalten. Vorhandene Versorgungsleitungen bleiben erhalten.</p> | — |
| 2.2 | <p>Qualitätskriterien: Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes</p> | <p><u>Wasser:</u> Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ergeben sich nicht. Das anfallende Oberflächenwasser wird wie bisher auf den jeweiligen Grundstücken versickert oder unter Zwischenschaltung von Rückhalteanlagen der Vorflut zugeleitet.</p> | — |
| | | <p><u>Boden:</u> Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten. Die Fläche war bisher bereits überwiegend bebaut.</p> | — |
| | | <p><u>Arten und Lebensgemeinschaften:</u> Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind und der Bereich des Plangebietes bisher bereits überwiegend bebaut war.</p> | — |
| | | <p><u>Landschaftsbild:</u> Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der im Plangebiet bestehenden Bebauung und der umliegend bereits bestehenden Bebauung gering.</p> | — |
| 2.3 | Schutzkriterien: | Schutzbedürftigkeit | |
| 2.3.1 | vorgeschlagene FFH oder EU-Vogelschutzgebiete | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | — |
| 2.3.2 | Naturschutzgebiete gemäß § 24 NNatG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | — |
| 2.3.3 | entfällt | - | — |

| | | | |
|-------|--|--|---|
| 2.3.4 | Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 NNatG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | — |
| 2.3.5 | Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 28 a / b NNatG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | — |
| 2.3.6 | Wasserschutzgebiete gemäß § 48 NWG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 92 NWG | im und angrenzend zum Plangebiet nicht vorhanden | — |
| 2.3.7 | Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind | Überschreitungen nicht bekannt | — |
| 2.3.8 | Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insb. Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs.2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes | Dem Raumordnungsgesetz wird entsprochen, die Planung erfolgt innerhalb bereits bestehender Bebauung. | — |
| 2.3.9 | In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale | Denkmale oder Denkmalensembles sowie Bodendenkmale sind im Plangebiet und der Umgebung nicht bekannt. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten. | — |

3 Merkmale der möglichen Auswirkungen (auf die Kriterien Nummer 1 ff und 2 ff)

Bei der Bewertung der möglichen Auswirkungen sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- 3.1 Ausmaß der Auswirkungen (geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)
- 3.2 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen
- 3.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen
- 3.4 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

| | |
|---|--|
| Bewertung der Auswirkungen auf vorhandene und benachbarte Nutzungen | <p>Der im Plangebiet befindliche Haus- und Gartenmarkt mit einer Verkaufsfläche von 460 qm soll zu einem Fachmarkt für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf mit einer Verkaufsfläche von 1.575 qm erweitert werden. Gleichzeitig wird im östlichen Plangebiet eine Ausstellungsfläche für Bauprodukte errichtet.</p> <p>Das Gebiet war bisher bereits bebaut, liegt in der Ortsmitte von Bawinkel und ist von Bebauung umgeben.</p> <p>Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die bisher bestehende Bauhöhe bleibt grundsätzlich unverändert.</p> <p>Aus denkmalpflegerischer Sicht sind keine Belange betroffen, da Baudenkmäler in der näheren Umgebung des Planbereiches nicht vorhanden sind. Möglichen Bodendenkmalen wird durch einen entsprechenden Hinweis Rechnung getragen.</p> <p>Im Bereich der Lindenstraße nimmt die Verkehrsbelastung durch Kunden- und Zulieferverkehr ab, so dass sich die Verkehrslärsituation hier verbessert.</p> <p>Die Erhöhung des Verkehrs an der Bundesstraße 213 (Lingener Straße) aufgrund der neuen Zufahrt ist so gering, dass eine erhebliche Erhöhung der Verkehrsimmissionen in diesem Bereich nicht zu erwarten ist.</p> <p>Durch die Nutzung im Plangebiet selbst (Nutzung als Baustoffhandel/Baumarkt) ergibt sich keine Erhöhung von Immissionen in der Nachbarschaft.</p> <p>Die Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.</p> |
|---|--|

| | |
|--|--|
| Bewertung der Auswirkungen auf Wasser, Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild | <p>Die Bedeutung des Gebietes in Bezug auf die natürlichen Merkmale ist gering. Das Plangebiet liegt inmitten von Bebauung in der Ortsmitte von Bawinkel. Das Gebiet war bisher bereits bebaut und eine großflächige Versiegelung somit schon vorhanden.</p> <p>Durch die Rückhaltung oder die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, wie bisher, werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert. Es wird kein für das Schutzgut Wasser sensibler Bereich beeinträchtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, die erheblich über das bisher zulässige Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften sind gering, da keine höherwertigen Biotope betroffen sind.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der bisherigen Bebauung und der umgebenden Bebauung gering. Sie werden durch ein Pflanzgebot weiter verringert. Eine Bebauung wäre jederzeit auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen möglich. Die zulässige Bauhöhe wird durch die Planung nicht grundsätzlich erhöht.</p> <p>Die Dauer der Auswirkungen wird durch die Dauerhaftigkeit der errichteten baulichen Anlagen und deren Nutzungen bestimmt; der ursprüngliche Zustand von Natur und Landschaft ist wiederherstellbar; die Auswirkungen auf die Umwelt sind reversibel.</p> |
|--|--|

– = keine erheblichen Auswirkungen oder keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen

Ergebnis:

Insgesamt kommt die Gemeinde nach Prüfung der vorstehenden Kriterien zu dem Ergebnis, dass eine UVP- Pflicht für das geplante Vorhaben nicht besteht. Mit dem Vorhaben wird eine als Mischgebiet festgesetzte und bisher von der Raiffeisen-Warengenossenschaft Bawinkel für einen „Landhandel“ genutzte Fläche sowie eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle umgenutzt.

Im Plangebiet wird ein Fachmarkt für Baustoffhandel und für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf zugelassen, bei dem die zentrenrelevanten Sortimente beschränkt sind. Damit wird die Versorgungsqualität in Bawinkel gestärkt und langfristig gesichert. Die Fläche liegt im Ortsmittebereich von Bawinkel.

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit anderer Zentren sind nicht zu erwarten. Nachteilige raumordnerische Auswirkungen werden somit nicht hervorgerufen.

Insgesamt sind nachteilige Umweltauswirkungen, die erheblich über die bisher in diesem Bereich bestehenden Umweltauswirkungen hinausgehen, durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

2.4 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Der Bereich des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als gemischte Baufläche dargestellt, ebenso die angrenzenden Flächen. Im westlichen Randbereich ist eine Grünfläche dargestellt. Da der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung an die neu geplante Nutzung angepasst werden. Im Rahmen der Berich-

tigung wird im Bereich der jetzigen Mischgebietsfläche / Grünfläche eine Sondergebietsfläche dargestellt. (Anlage 1)

3 Immissionsituation

a) Lärmimmissionen

Zur Ermittlung der Geräuschsituation durch Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen im Bereich des Plangebietes ist eine schalltechnische Untersuchung durch den TÜV-Nord-Umweltschutz angefertigt worden. (Anlage 2)

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine Emissionskontingentierung im Plangebiet durchgeführt werden muss.

Es werden daher entsprechend dem Gutachten Emissionskontingente L_{EK} gemäß der DIN 45691 im Plangebiet festgesetzt. Das Plangebiet wird dazu in drei Bereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten eingeteilt.

westlicher Bereich: L_{EK} tags = 60 dB(A)
 L_{EK} nachts = 30 dB(A)

mittlerer Bereich: L_{EK} tags = 64 dB(A)
 L_{EK} nachts = 45 dB(A)

östlicher Bereich: L_{EK} tags = 65 dB(A)
 L_{EK} nachts = 45 dB(A)

Mit Hilfe dieser Immissionskontingente können die Orientierungswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Gleichzeitig ist eine Nutzung als „Baumarkt“ entsprechend der Planung grundsätzlich möglich.

Im Rahmen der Untersuchung ist ebenfalls der Verkehrslärm betrachtet worden. Durch die Verlegung der Zufahrt des „Baumarktes“ von der Lindenstraße (südlich des Plangebietes) auf die neu geplante Zufahrtstraße verringert sich der Verkehrslärm im Bereich der Lindenstraße mit der angrenzenden Wohnbebauung. Gleichzeitig ist nur eine nicht erhebliche Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der neuen Zufahrtstraße an der Bundesstraße 213 zu erwarten.

Insgesamt wird daher auf Grund der vorliegenden Planung die „Verkehrslärm-situation“ im Umfeld des Plangebietes verbessert.

Des Weiteren ergibt sich eine Belastung des Plangebietes durch die Lärmemissionen, die von der östlich des Plangebietes verlaufenden Bundesstraße 213 ausgehen.

Die bei freier Schallausbreitung von der Bundesstraße 213 im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sind in der schalltechnischen Untersu-

chung ermittelt. Die Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wurden aufgrund der Untersuchung für das Plangebiet ermittelt.

Die Lärmpegelbereiche IV und V reichen ca. 50 m in das Plangebiet.

Betriebswohnungen sind innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V ausgeschlossen, so dass diese nur innerhalb des Lärmpegelbereiches III errichtet werden können.

Für betriebsgebundenes Wohnen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind im Plangebiet bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen die Anforderungen gemäß der DIN 4109 einzuhalten.

b) Sonstige Immissionen

Sonstige erhebliche Immissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Die zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung von angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind als Vorbelastung im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Baustoffhandel / Baumarkt festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Baustoffhandels mit angeschlossenem Baumarkt.

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Fachmarkt für Baustoffhandel und für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf zulässig.

Innerhalb des Fachmarktes für Bau-, Hobby- und Gartenbedarf sind die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente mit den folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig:

| | |
|------------------------|--------|
| Lebensmittel | 70 qm |
| Baubedarf | 680 qm |
| Gartenbedarf | 570 qm |
| Elektrobedarf | 60 qm |
| Textilien / Bekleidung | 110 qm |
| Schuhe | 40 qm |
| Tierbedarf | 70 qm |

Nicht unter diese Verkaufsflächenbeschränkung fallen Lagerflächen mit typischen Artikeln des Baustoffhandels, die nicht zentrenrelevant sind, z.B. Massenschüttgüter, Bauholz, Steine, Dachpfannen usw.

Für den Baustoffhandel ist im Plangebiet zusätzlich die Errichtung einer Ausstellungsfläche ohne Preisangaben für Bauprodukte (z.B. Dachpfannen, Verblendziegel, Pflastersteine u.ä.) mit einer Flächengröße bis rund 2.000 qm zulässig.

Diese Festsetzung wird getroffen um im Plangebiet die geplante Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig sicherzustellen, dass zentrenrelevante Sortimenten weitgehend ausgeschlossen sind. Im Rahmen der durchgeführten raumordnerischen Beurteilung ist festgestellt worden, dass aufgrund des festgelegten Sortimentes weder in der Samtgemeinde Lengerich noch in den angrenzenden Nachbarkommunen ausgeglichene Versorgungsstrukturen wesentlich beeinträchtigt werden oder schädliche raumordnerische Auswirkungen zu erwarten sind.

Des Weiteren sind die der allgemeinen Zweckbestimmung des Plangebietes dienenden Nutzungen und Nebenanlagen wie Lagerplätze, Lagerräume, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Garagen und Stellplätze zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können im überwiegenden Plangebietsbereich ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese für Aufsichts- und Bereitschaftstätigkeiten erforderlich sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Sondergebiet Baustoffhandel / Baumarkt wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese entspricht dem zu erwartenden Bedarf bzw. der Nutzung im Bereich des bestehenden Baustoffhandels.

Damit soll eine möglichst uneingeschränkte Nutzung entsprechend dem Bedarf im Plangebiet ermöglicht werden.

Um unvertretbare Eingriffe in das Landschaftsbild zu vermeiden wird, angepasst an die bestehende Bebauung im Plangebiet, eine maximale Höhe der baulichen Anlagen von 15 m festgesetzt.

Bis zu dieser Höhe ist die Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft durch Gehölzanpflanzungen noch gut möglich.

Der untere Bezugspunkt für die Gebäudehöhenbeschränkung ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße, mittig vor dem jeweiligen Baukörper.

Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes (First, Hauptgesims).

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für Immissionsschutzanlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen). Für die Funktionsfähigkeit solcher Anlagen können Höhen über 15 m nicht nur zweckmäßig, sondern sogar erforderlich sein. Für derartige Anlagen wird daher ein Höchstwert von 30 m festgesetzt.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

Weil sich die Baukörper nach den betrieblichen Notwendigkeiten richten sollen, sind nach Auffassung der Gemeinde Gebäudelängen von über 50 m erforderlich.

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken ermöglicht werden.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen

Am westlichen Rand des Plangebietes wird als Abstandsfläche zur angrenzenden Wohnbebauung eine 10 m breite Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese ist mit Gehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen.

4.5 Schallschutz

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes in der Lärmvorsorge im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen ist vom TÜV-Nord-Umweltschutz eine schalltechnische Untersuchung (Anlage 2) angefertigt worden.

Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass im Plangebiet Emissionskontingente festzusetzen sind. Es sind daher folgende Emissionskontingente gemäß der DIN 45691 (L_{EK}) im Plangebiet festgesetzt:

| | |
|------------------|---------------------------------|
| westliche Fläche | 60 dB(A) tags / 30 dB(A) nachts |
| mittlere Fläche | 64 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts |
| östliche Fläche | 65 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts |

Bezüglich des Verkehrslärms ergibt sich entlang der Lingener Straße (B 213) ein Bereich in dem Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu erwarten sind. In diesem Bereich sind Betriebswohnungen durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen.

Die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in ihrer Gesamtheit (z.B. Fenster / Wand / Dachschrägen) entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich zu berücksichtigen.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

Im westlichen Plangebietsbereich befinden sich Anlagen und Gebäude der Raiffeisen Warengenossenschaft Bawinkel. Im östlichen Bereich liegt eine Ackerfläche sowie der Standort eines landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäudes, das vor wenigen Wochen abgerissen wurde.

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, insbesondere des § 1a, abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung, Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha, wovon ca. 1,43 ha als Sondergebiet festgesetzt werden. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,8 ca. 1,14 ha. Grünordnerische Festsetzungen, die der Kompensation von Eingriffen dienen, sind im Bebauungsplan Nr. 1 „Westlich der Bundesstraße 213“ nicht getroffen. Ausgleichsmaßnahmen sind somit insgesamt nicht erforderlich.

6 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen der Planung wird eine neue Erschließungsstraße mit einem Wendepunkt am nördlichen Rand des Plangebietes ausgewiesen. Diese hat direkten Anschluss an die Lingener Straße (B 213) innerhalb der Ortsdurchfahrt von Bawinkel. Dadurch wird die RWG Bawinkel, direkt von der Ortsdurchfahrt (Lingener Straße, B 213) neu erschlossen. Die Verkehrsbelastung auf der südlich gelegenen Lindenstraße, an die die RWG ebenfalls angeschlossen ist und die innerhalb von Wohnbebauung verläuft, wird damit reduziert.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines bebauten Bereiches und auch im Plangebiet bereits bestehender Bebauung ist die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes bereits sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch die Verlängerung/Ergänzung der Erschließungsanlagen erfolgen. Zusätzlich kann das Plangebiet über die neue Erschließungsstraße an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt in einem bisher bereits bebauten Bereich. Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke versickert bislang auf den jeweiligen Grundstücken. Die anliegenden Straßen sind mit Regenwasserkanälen zur Eigenentwässerung versehen.

Das anfallende Oberflächenwasser des Plangebietes ist daher auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder in einer Rückhalteinlage zurückzuhalten und entsprechend dem natürlichen Abfluss in die Vorflut einzuleiten.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

7 Hinweise

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).“

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft treten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der für 2012 vorgesehenen Energieeinsparverordnung sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen.

8 Städtebauliche Daten

| Art der Nutzung | Fläche in qm |
|-------------------|-----------------|
| Sondergebiet | 14571 qm |
| Verkehrsfläche | 1375 qm |
| Plangebiet | 15946 qm |

9 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Gemeindebüro Bawinkel und im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Bawinkel, den

Bürgermeister

Anlagen

1. Darstellungen im Flächennutzungsplan
2. Schalltechnische Untersuchung