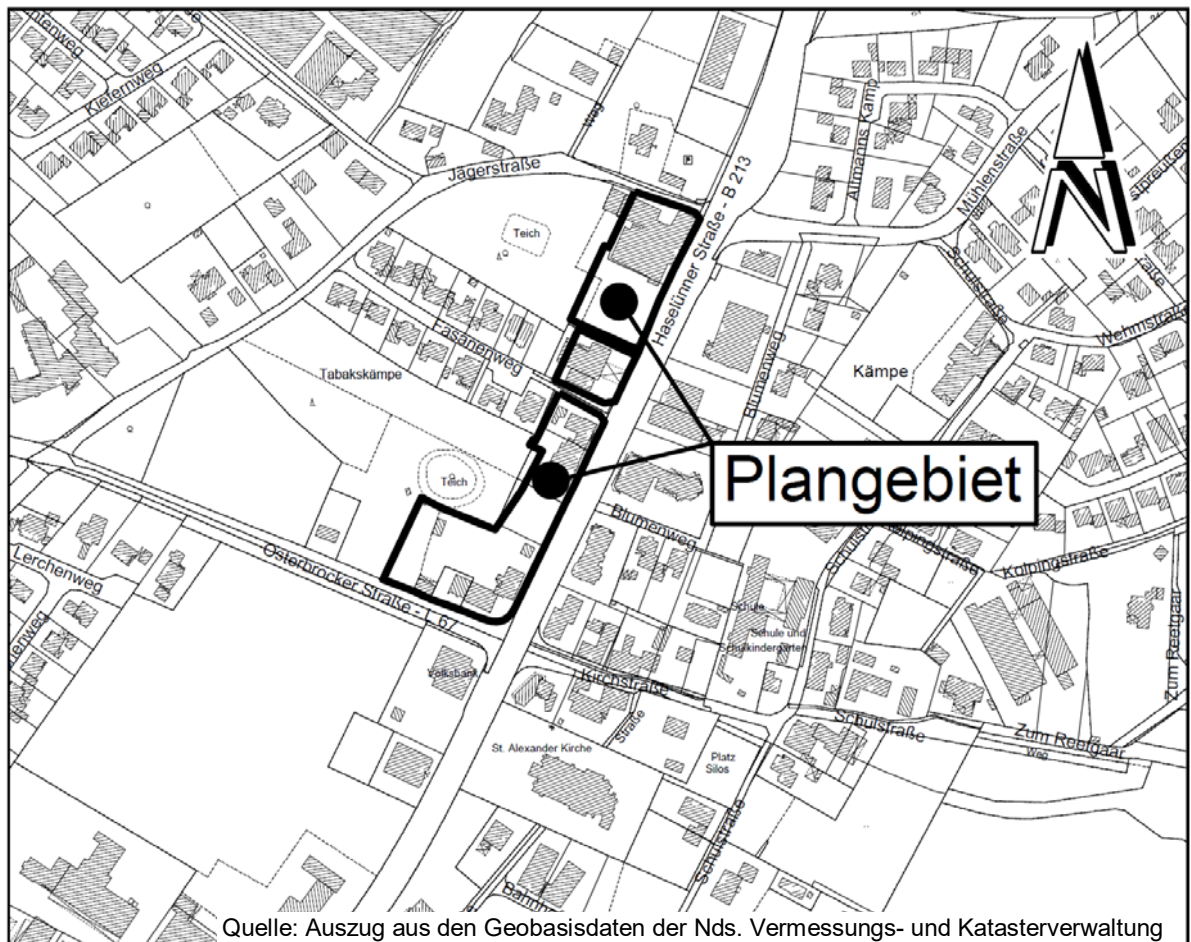




Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 10
„Jägerstraße“
4. Änderung
(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)
- Entwurf -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN	3
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....	4
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	5
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	5
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	6
6 HINWEISE.....	6
7 VERFAHREN.....	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 10 "Jägerstraße" liegt im zentralen Bereich der Ortslage von Bawinkel zwischen der Haselünner Straße (B 213) im Osten, der Osterbrocker Straße (L 67) im Süden und der Jägerstraße im Westen und Norden.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die östlichen Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes angrenzend zur Haselünner Straße (B 213).

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Die Novellierung der Spielverordnung im Jahr 2006, welche die Aufstellmöglichkeiten für Geldspielautomaten mit Gewinnmöglichkeiten erweiterte, löste bundesweit starke Ansiedlungsbestrebungen der Spielhallenbranche aus. Auch in der Gemeinde Bawinkel werden zunehmend Anträge zur Errichtung einer Vergnügungsstätte (Spielhalle) gestellt. Derzeit liegen der Gemeinde mehrere Anträge zur Ansiedlung im zentralen Bereich von Bawinkel, u.a. auch für das vorliegende Plangebiet, vor.

Das Plangebiet ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 10, welcher die Flächen des vorliegenden Änderungsbereichs angrenzend zur B 213 als Mischgebiet festsetzt. Einschränkungen der nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 erstellt und am 16.07.1980 durch die Bezirksregierung Oldenburg ge-

nehmigt. Nach der BauNVO 1977 sind Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in Mischgebieten allgemein zulässig.

Nach einer Verordnung der Samtgemeinde Lengerich auf Grundlage des § 10 Abs. 2 Niedersächsisches Glückspielgesetz (NGLüSpG) ist zwischen Spielhallen ein Mindestabstand von 500 m (Luftlinie) einzuhalten. Dadurch ist im zentralen Bereich von Bawinkel nur eine Spielhalle realisierbar.

Nach Auffassung der Gemeinde bieten andere Bereiche im Ortszentrum günstigere Voraussetzungen und stellen auch aus städtebaulicher Sicht einen geeigneteren Standort für die Ansiedlung einer solchen Nutzung dar. Die Gemeinde möchte daher Vergnügungsstätten im vorliegenden Plangebiet ausschließen und stattdessen bewusst an anderer Stelle eine Ansiedlung ermöglichen.

Für das vorliegende Plangebiet wurde daher mit Beschluss vom 19.09.2019 eine Veränderungssperre erlassen, um dieses Planungsziel zu sichern. Mit der vorliegenden Planänderung sollen nun die erforderlichen bauleitplanerischen Voraussetzungen geschaffen werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- 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 (6) Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst einen Teilbereich von ca. 1,2 ha des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 10. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig als Mischgebiet (MI) festgesetzten innerörtlichen Bereich, für den lediglich der zulässige Nutzungskatalog in Bezug auf Vergnügungsstätten geändert werden soll. Ergänzend sollen zudem die nach einem Urteil des BVerwG vom 25.11.1983 als „Gewerbebetriebe aller Art“ einzustufenden Bordelle und bordellartig geführte Gewerbebetriebe im Mischgebiet als besondere Nutzungsart ausgeschlossen werden (s. nähere Ausführungen Kap. 3). Da die Regelnutzungen nach § 6 (2) Nr. 1-7 BauNVO im Übrigen weiterhin zulässig bleiben, wird dadurch die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes nicht in Frage gestellt.

Die Lage und Gesamtgröße des Baugebietes bleiben, wie auch die für das Gebiet getroffenen weiteren Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise oder der Baugrenzen, unverändert. Durch die geplante Änderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 10 somit nicht in Frage gestellt.

Bei der Planänderung handelt es sich um ein Vorhaben nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Bau eines Vorhabens, für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird). Der Schwellenwert für eine allgemeine Vorprüfung liegt für Städtebauprojekte bei einer zulässigen Grundfläche von mind. 2 ha. Im vorliegenden Fall umfasst der Bebauungsplan eine Gesamtfläche von ca. 1,2 ha. Zeitgleich werden im Rahmen der 3. Änderung weitere Teilflächen überplant. Die festgesetzte Grundfläche für die Änderungen beträgt insgesamt ca. 7.700 qm. Der Schwellenwert wird somit auch unter Berücksichtigung der weiteren Änderungen des Bebauungsplanes unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

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

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

3 Geplante Festsetzungen

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Bis zur Novellierung der BauNVO 1990 waren Vergnügungsstätten als Unterbegriff eines Gewerbebetriebes zu bewerten und in Mischgebieten allgemein zulässig. Mit der BauNVO 1990 wurden sie jedoch als eigenständige Nutzungsart aufgenommen und sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Diese Regelung gilt auch mit der aktuellen BauNVO 2017 unverändert fort.

Da im ursprünglichen auf Grundlage der BauNVO 1977 erstellten Bebauungsplan Nr. 10 keine anderweitigen Festsetzungen getroffen wurden, waren Vergnügungsstätten bislang im als Mischgebiet festgesetzten Teilbereich allgemein zulässig.

Das Plangebiet ist als Teil der zentralen Ortslage überwiegend bebaut. Die Nutzungen im Gebiet und angrenzend weisen mit Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen eine gemischte Struktur auf. Im Gebiet sollen sich auch weiterhin neben Wohnnutzungen gewerbliche Nutzungen, wie Dienstleistungsbetriebe, Läden oder ähnliche Anlagen, ansiedeln können. Dabei sollen jedoch störende Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, die zu einer Verdrängung von Geschäften oder Wohnnutzungen führen können, im Gebiet nicht entstehen.

Im vorliegenden Mischgebiet sollen daher Vergnügungsstätten auch nicht ausnahmsweise zulässig sein und werden insgesamt ausgeschlossen. Die Gemeinde will solche Nutzungen stattdessen bewusst in anderen Bereichen der Ortslage zulassen.

Ausschluss von Bordellen und bordellartig geführten Gewerbebetrieben

Unter den städtebaulichen Begriff „Vergnügungsstätte“ fallen trotz der Vielgestaltigkeit ihrer Erscheinungsformen und Bezeichnungen im Wesentlichen fünf Gruppen, die sich unter Ansprache bzw. Ausnutzung des Sexual- (z.B. Amüsierbetrieb, Swingerclub), Spiel- (z.B. Spielhalle, Wettbüros) und/oder Geselligkeitstriebes (z.B. Diskothek) einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“-Unterhaltung widmen (Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 4a Rn 22.2).

Besondere Schwierigkeiten bei der Einstufung in diese Definition bereiten Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig geführte Massageclubs und vergleichbare Einrichtungen.

Das BVerwG hat in seinem Urteil vom 25.11.1983 entschieden, dass ein Bordell, in dem die Dirnen nicht wohnen, sondern "untergebracht" sind, um gewerbsmäßig der Prostitution nachzugehen, bauplanungsrechtlich als Gewerbebetriebe „Sui generis“ einzuordnen sind. Solche Betriebe sind damit gemäß § 6 (2) Nr. 4 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 13. Aufl., § 8 Rn 5.3).

Nach Auffassung der Gemeinde würde der Ausschluss von Vergnügungsstätten bei gleichzeitiger Zulässigkeit derartiger wesensähnlicher Betriebe auf Grundlage von § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht zu der formulierten Zielsetzung führen.

Für die Gemeinde besteht jedoch die Möglichkeit einer Feinsteuerung nach § 1 (9) BauNVO, wonach einzelne Nutzungsarten, die der Gesetzgeber in einer Nummer der BauNVO zusammengefasst hat, einer besonderen Regelung zugeführt werden können. Die weiteren, unter die jeweilige Nummer fallenden Betriebsarten, bleiben dadurch weiter zulässig.

Aus den o.g. Gründen werden daher auf Grundlage von § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO Bordelle, Dirnenunterkünfte, bordellartig betriebene Massageclubs oder -salons und vergleichbare Einrichtungen im Mischgebiet ausgeschlossen.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Planung bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO für das Plangebiet unverändert erhalten.

Bezogen auf die vorhandenen Nutzungen werden im festgesetzten Mischgebiet Vergnügungsstätten und Bordelle sowie bordellartig geführte Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Da solche Nutzungen im Bestand nicht vorhanden sind, ergeben sich hieraus keine negativen Auswirkungen.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bereich der 4. vereinfachten Änderung ist als Teil der zentralen Ortslage im Wesentlichen bebaut. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind nicht vorhanden. Das Maß der möglichen Bodenversiegelung bleibt durch die vorliegende Änderung unverändert.

Grünordnerische Festsetzungen wurden für den Bereich der Änderung im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht vorbereitet. Ein Ausgleich ist daher insgesamt nicht erforderlich.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch den geplanten Ausschluss bislang allgemein bzw. ausnahmsweise zulässiger Nutzungsarten ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Auswirkungen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

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

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. Die energetischen Anforderungen wurden zum 1.1.2016 für neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude nochmals erhöht. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

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

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten 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).

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

7 Verfahren

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

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

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich und im Gemeindebüro Bawinkel ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Bawinkel, den

Bürgermeister