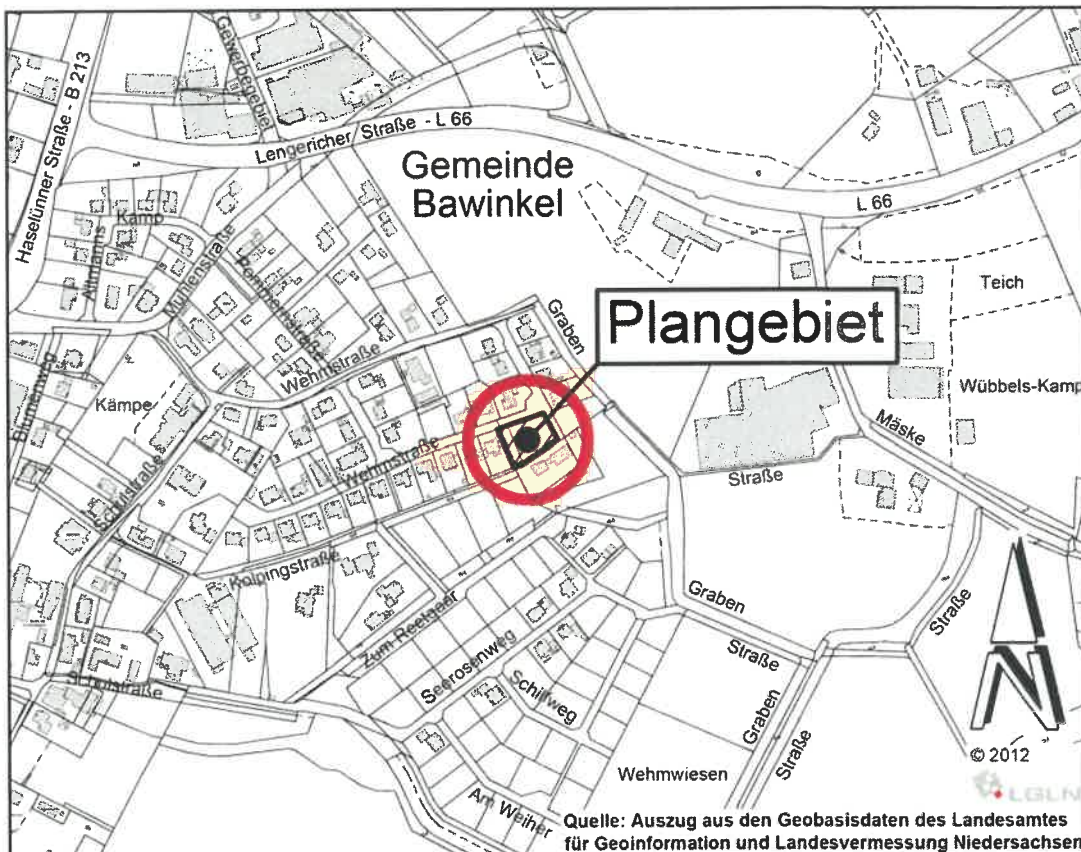




**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
**„Wehmwiesen“**  
**2. Änderung**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	5
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN .....	6
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	6
3.5    STRAßENVERKEHRSFLÄCHE .....	6
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	7
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	7
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
<b>7 STÄDTEBAULICHE DATEN</b> .....	<b>9</b>
<b>8 VERFAHREN</b> .....	<b>9</b>
<b>ANLAGE</b> .....	<b>10</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 12 "Wehmwiesen" der Gemeinde Bawinkel befindet sich im östlichen Bereich der Ortslage zwischen der Wehmstraße im Norden und der Kolpingstraße bzw. der Fußwegeverbindung „Pastors Pättken“ im Süden.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung liegt im südöstlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes im Bereich der Flurstücke 47/26, 47/28, 47/29 und 48/13 der Flur 3, Gemarkung Bawinkel.

Es umfasst das Teilgebiet B der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Die Fläche wird im Norden und Osten durch die Wehmstraße begrenzt.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im Ursprungsbebauungsplan war im Bereich des Plangebietes eine Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde im Jahre 2017 der Spielplatz aufgehoben und als Wohngebiet ausgewiesen. Dabei wurde am östlichen Rand des Änderungsgebietes eine 8 m breite Verkehrsfläche angrenzend zu der dort verlaufenden Gemeindestraße festgesetzt. Die Grundstücksaufteilung ist jedoch nicht entsprechend der Festsetzung dieser Flächen erfolgt, sodass das neue Wohngrundstück bis in die Verkehrsfläche ragt.

Da die bisherige Breite der festgesetzten Verkehrsfläche nicht mehr erforderlich ist, soll mit der vorliegenden Planung die Verkehrsfläche an die jetzige Grundstücksgrenzung angepasst werden, damit eine Bebauung des Wohngrundstückes entsprechend der tatsächlichen Größe erfolgen kann.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben für die Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

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 eine Fläche von insgesamt ca. 1.250 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist, aufgrund der innerörtlichen Lage, vollständig von Bebauung umgeben bzw. liegt innerhalb einer Wohnsiedlung.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt

ca. 500 qm erheblich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante wohnbauliche Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

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.

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

### **2.3 Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan**

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist das Plangebiet, wie auch die umliegenden Flächen, als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt worden.

Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen (Anlage 1)**

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut und stellt sich im Wesentlichen als Rasenfläche dar, die im südöstlichen Bereich mit einzelnen Gehölzen bestanden ist. Der westliche Rand ist Teil eines bebauten Wohngrundstückes.

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Wehmstraße begrenzt. Südlich verläuft in Ost-West-Richtung eine Fußwegeverbindung, welche westlich des Plangebietes größtenteils von Gehölzen gesäumt ist.

Die westlich und nördlich gelegenen Flächen sind ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt (s. Anlage 1). Entsprechend den getroffenen Festsetzungen sind diese Flächen mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Freibereiche der Wohngrundstücke werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Südlich des Bebauungsplanes Nr. 12 schließen sich weitere, fast vollständig bebaute Wohngebiete an.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärmimmissionen

Mit der Haselünner Straße (B 213) und der Lengericher Straße (L 66) verlaufen die nächstgelegenen überörtlichen Straßen über 300 m westlich des Plangebietes bzw. 250 m nördlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und der Abschirmwirkung der jeweils zwischengelagerten Bebauung ist im Plangebiet daher nicht mit erheblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

### Geruchsimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m ein Mischfutterwerk. Östlich des Plangebietes befinden sich in Entfernungen von ca. 300-600 m landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung. Diese Betriebe waren auch maßgeblich für das mit dem Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzte Wohngebiet und das südlich angrenzend ausgewiesene Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 26).

Erhebliche Geruchsimmissionen sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

### Gewerbliche Immissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 120 m Entfernung ein Metallbaubetrieb. Weitere Betriebe befinden sich in ca. 300 m Entfernung nördlich des Plangebietes.

Nach Norden ist das Gebiet zu den Betrieben durch die Bebauung des vorhandenen Wohngebietes abgeschirmt. Auch zum östlich gelegenen Betrieb weist die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 bereits vorhandene Wohnbebauung geringere Abstände auf, sodass sich durch die Planung keine Veränderungen der Bestandssituation ergeben.

### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Es sind im Plangebiet daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von diesen Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## 3 Geplante Festsetzungen

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Zielsetzung bleibt für das Plangebiet unverändert.

Mit der vorliegenden Planung wird lediglich die im Rahmen der 1. Änderung festgesetzte Wohngebietsfläche geringfügig nach Osten erweitert und die hier bisher festgesetzte Verkehrsfläche entsprechend dem aktuellen Grundstückszuschnitt verkleinert.

Sonstige Festsetzungen werden, wie bisher, für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet nicht getroffen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 12 und der 1. Änderung für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben für das Plangebiet bestehen und werden übernommen. Damit wird für das Plangebiet weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal eingeschossige Bebauung festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im Bebauungsplan Nr. 12 und der 1. Änderung wurde im allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Diese Festsetzung bleibt für das vorliegende Plangebiet weiterhin bestehen.

Der überbaubare Bereich wird nach Osten bis zu einem Abstand von 3 m zur jetzt festgesetzten Straßenverkehrsfläche vergrößert.

Die textliche Festsetzung bezüglich des Ausschlusses von Nebenanlagen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze, zur Förderung begrünter Vorgartenbereiche und öffentlicher Straßenräume sowie um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten, bleibt ebenfalls bestehen. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen diese Anlagen dagegen zulässig sein.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Der am südwestlichen Rand des Plangebietes bisher festgesetzte und auch vorhandene Pflanzstreifen soll erhalten bleiben. Diese Festsetzung wird daher ebenfalls übernommen.

### **3.5 Straßenverkehrsfläche**

Östlich des Plangebietes verläuft eine kurze Stichstraße zur Erschließung der südlich gelegenen Bebauung. Die Straße schafft auch eine Verbindung zur südlich des Gebietes verlaufenden fußläufigen Wegeverbindung, dem „Pastors Pättken“.

Mit der vorliegenden Planung möchte sich die Gemeinde weiterhin die Option offen halten, die Wehmstraße in diesem Bereich bei Bedarf auszubauen. Der östliche Rand des Plangebietes wird daher als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die in öffentlicher Hand verbleibende Fläche ist nach Auffassung der Gemeinde weiterhin ausreichend dimensioniert.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen**

Mit der vorliegenden Änderung bleiben im Plangebiet die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen erhalten. Die möglichen Nutzungen im Plangebiet entsprechen somit weiterhin den Nutzungsmöglichkeiten der angrenzenden Bebauung. Im Gebiet wird lediglich der Bauteppich geringfügig ausgeweitet und damit die Bebaubarkeit des Grundstückes verbessert. Die nachbarlichen Belange werden durch diese Änderung aufgrund ihrer Geringfügigkeit nicht unzumutbar beeinträchtigt.

### **4.2 Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der Ortslage von Bawinkel und vollständig von Bebauung umgeben. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

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

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 1.250 qm. Die festgesetzte Grundfläche beträgt bei einer GRZ von 0,4 ca. 500 qm. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese zu ersetzen.

Grünflächen oder Pflanzstreifen, die der Kompensation gedient haben, werden jedoch nicht überplant.

#### **Artenschutz**

Die Vorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des Siedlungsbereiches und weist keinen besonderen Bewuchs auf (Rasen).

Die am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Gehölze bleiben erhalten bzw. werden wieder festgesetzt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar.

Das Plangebiet liegt südlich angrenzend zur Wehmstraße. Die Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an die örtlichen und überörtlichen Verkehrsflächen.

Hinsichtlich der technischen Erschließung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 12 durch die vorliegende Planung somit nicht geändert.

### Abfallbeseitigung

Die Entsorgung, der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 Hinweise

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Am 1. November 2020 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten.

Wie das bisherige Energieeinsparrecht für Gebäude enthält das GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Durch das GEG werden das Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengeführt und ersetzt.

Es werden weiterhin Angaben darüber gemacht, wieviel Prozent des Energiebedarfs für neue Gebäude aus erneuerbaren Energien gedeckt werden müssen. Dabei ist der Anteil abhängig von der jeweiligen Art der erneuerbaren Energie (z. B. Solar oder Biomasse).

Neu ist, dass die Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien künftig auch durch die Nutzung von gebäudenah erzeugtem Strom aus erneuerbaren Energien erfüllt werden kann.

Weitere Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden ergeben sich aus dem Gesetz und sind einzuhalten.

Das Gesetz 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 Städtebauliche Daten

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet, davon	1.185 qm	94,6 %
• Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern	(54 qm)	(4,3 %)
Straßenverkehrsfläche	67 qm	5,4 %
Plangebiet	<b>1.252 qm</b>	<b>100 %</b>

## 8 Verfahren

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

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

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom 22.02.2021 bis 25.03.2021 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 26.05.2021.

Bawinkel, den 16. JUNI 2021

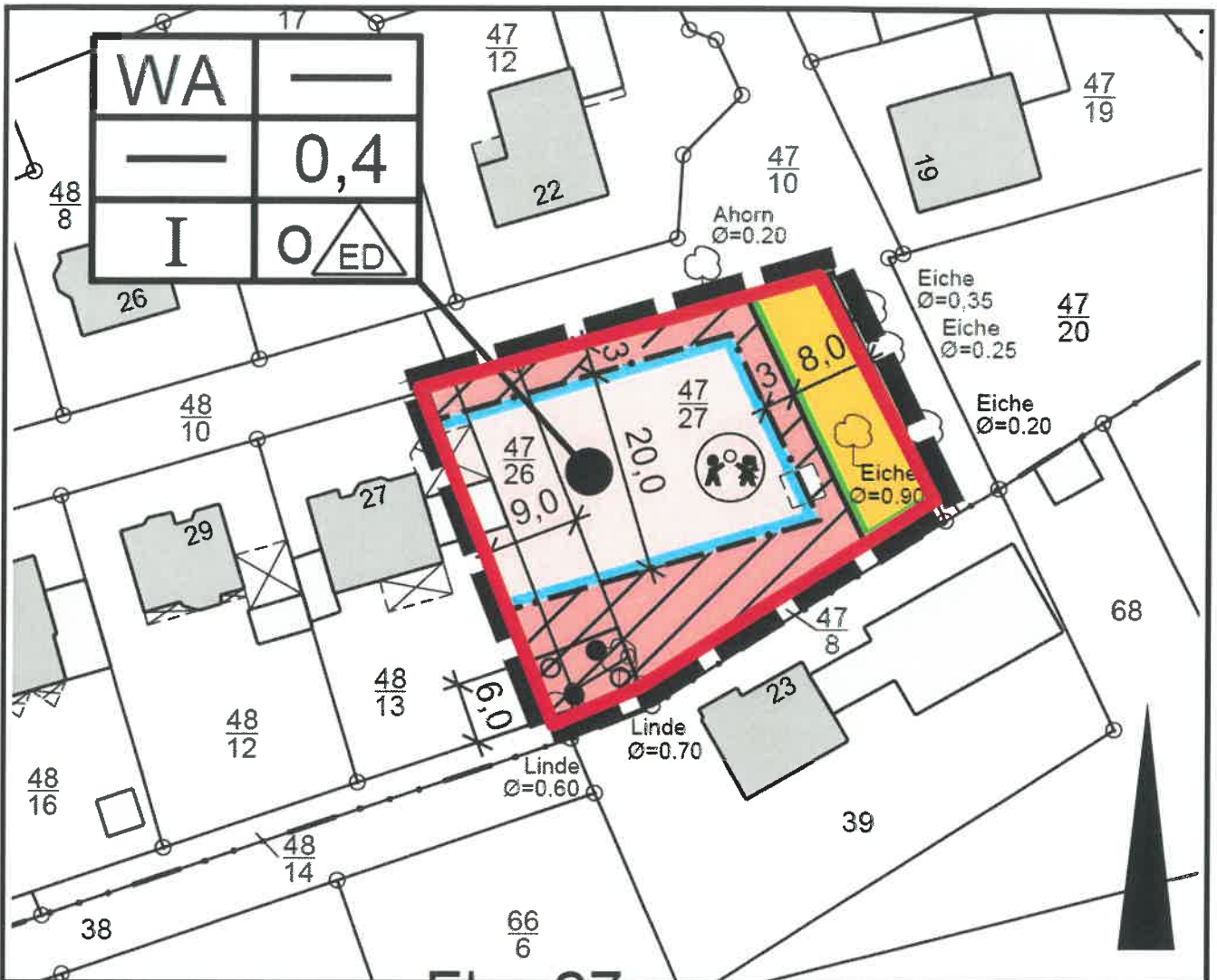




Bürgermeister

### Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung



**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12, 2. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung

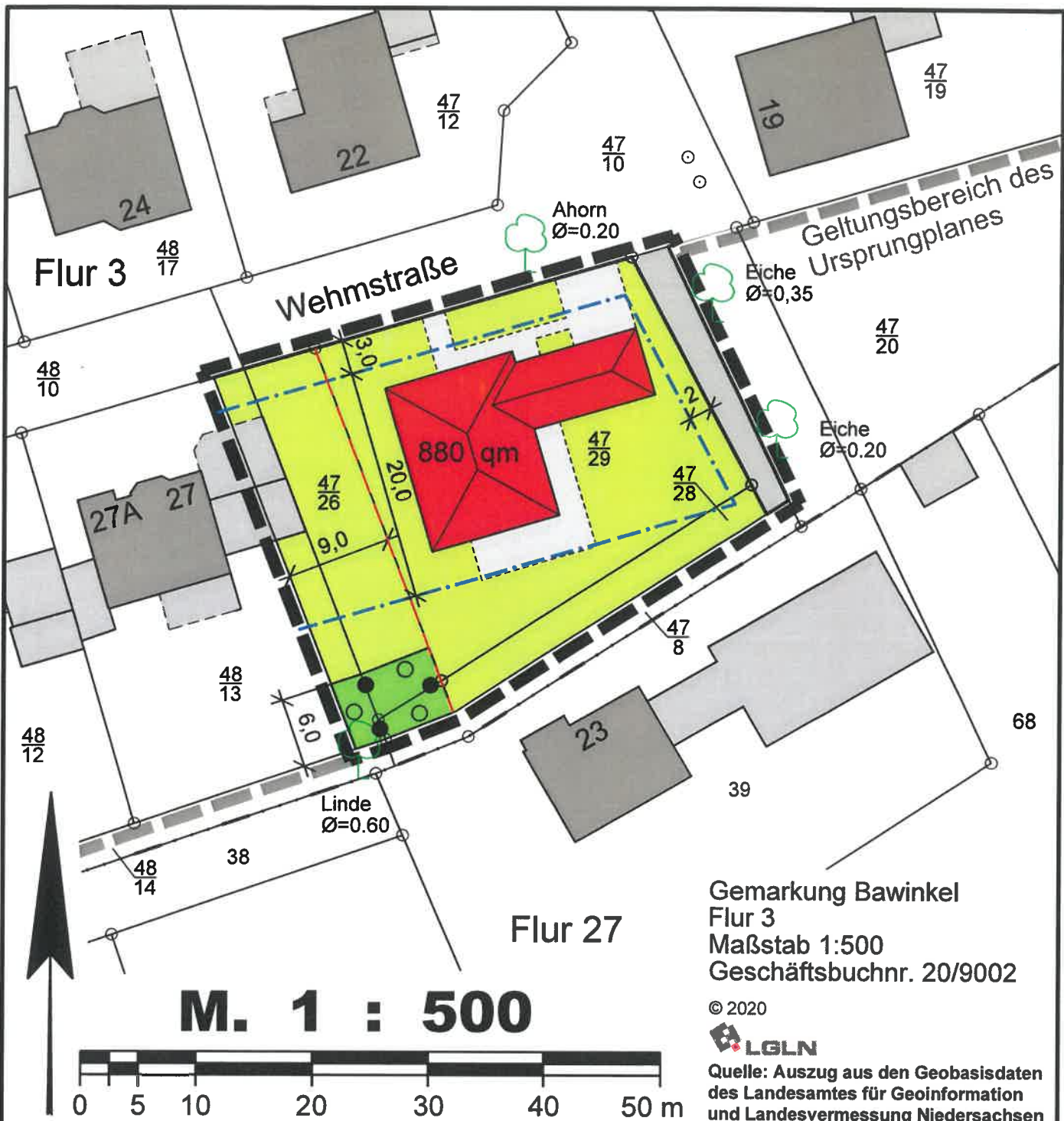
**Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 12, 1. Änderung**

- WA allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- ED Einzel und Doppelhäuser
- Straßenverkehrsfläche
- Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

**Gemeinde Bawinkel**

**Anlage 1  
der Begründung zur  
2 Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 12**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 12,  
1. Änderung  
- unmaßstäblich -**



**M. 1 : 500**







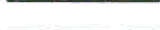
Gemarkung Bawinkel  
 Flur 3  
 Maßstab 1:500  
 Geschäftsbuchnr. 20/9002

© 2020



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten  
 des Landesamtes für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen

**Zeichenerklärung:**

-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenze
-  Parzellierungsvorschlag
-  Bebauungsvorschlag
-  Pflanzfläche
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



**Gemeinde Bawinkel**  
 Landkreis Emsland

Stand: 26.05.2021

**Bebauungsvorschlag zum  
 Bebauungsplan Nr. 12  
 " Wehmwiesen ", 2. Änderung**

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG**  
**GIESELMANN UND MÜLLER GMBH**  
 Raumordnung • Städtebau • Bauleitplanung  
 Vorhaben- und Erschließungspläne • Umweltprüfung

Raddeweg 8  
 49757 Werlte  
 Tel.: (05951) 95 10 12  
 Fax.: (05951) 95 10 20  
 e-mail:  
 j.mueller@bfs-werlte.de