

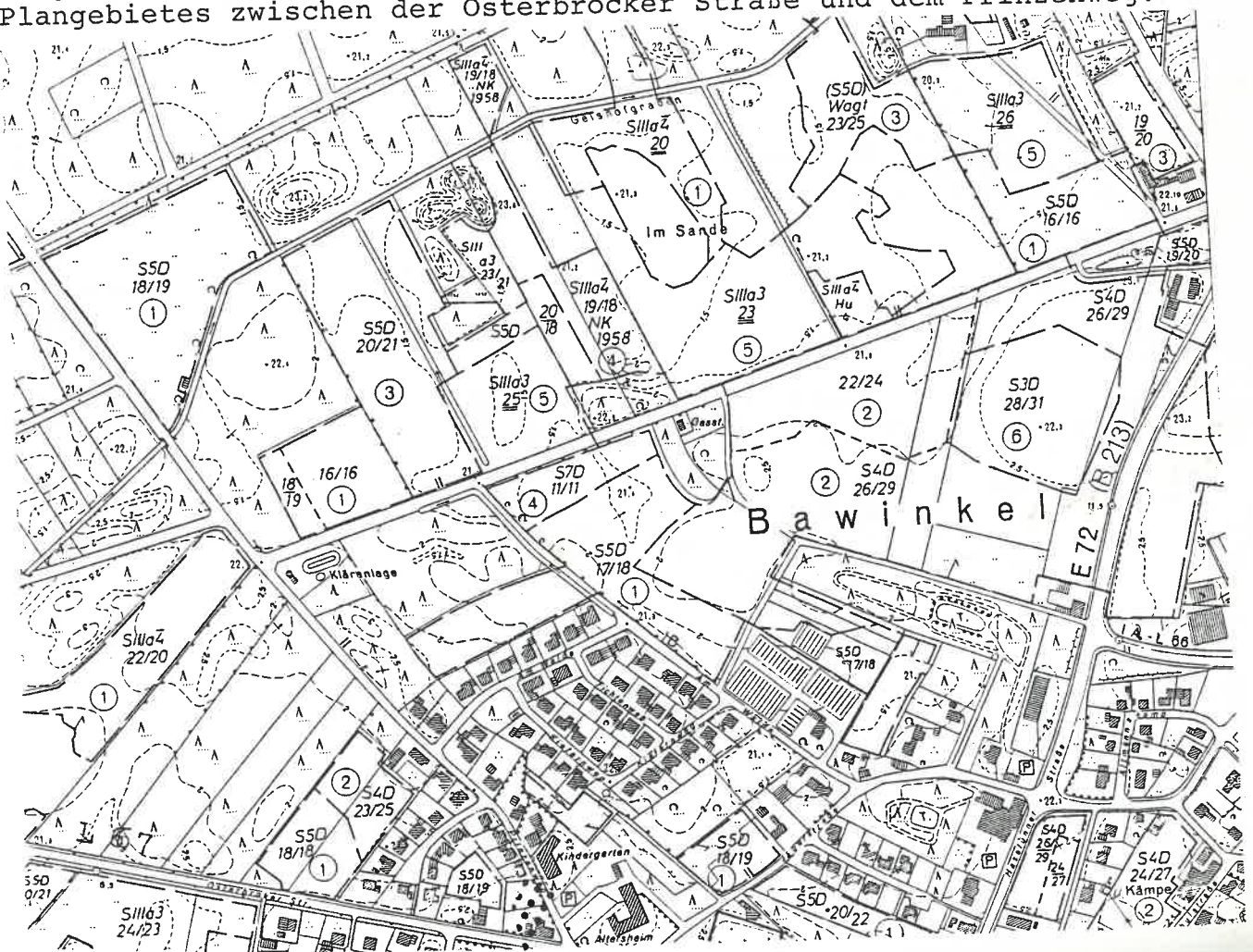
ANBEGRÜNDUNG
 BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "PRINZENWEG-ERWEITERUNG"
 MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN -
 DER GEMEINDE BAWINKEL, LANDKREIS EMSLAND

VORBEMERKUNG:

Dieser Bebauungsplan wird nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz aufgestellt. Es ist als Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch unter dem 17.05.1990 (BGBl I S.926) veröffentlicht.

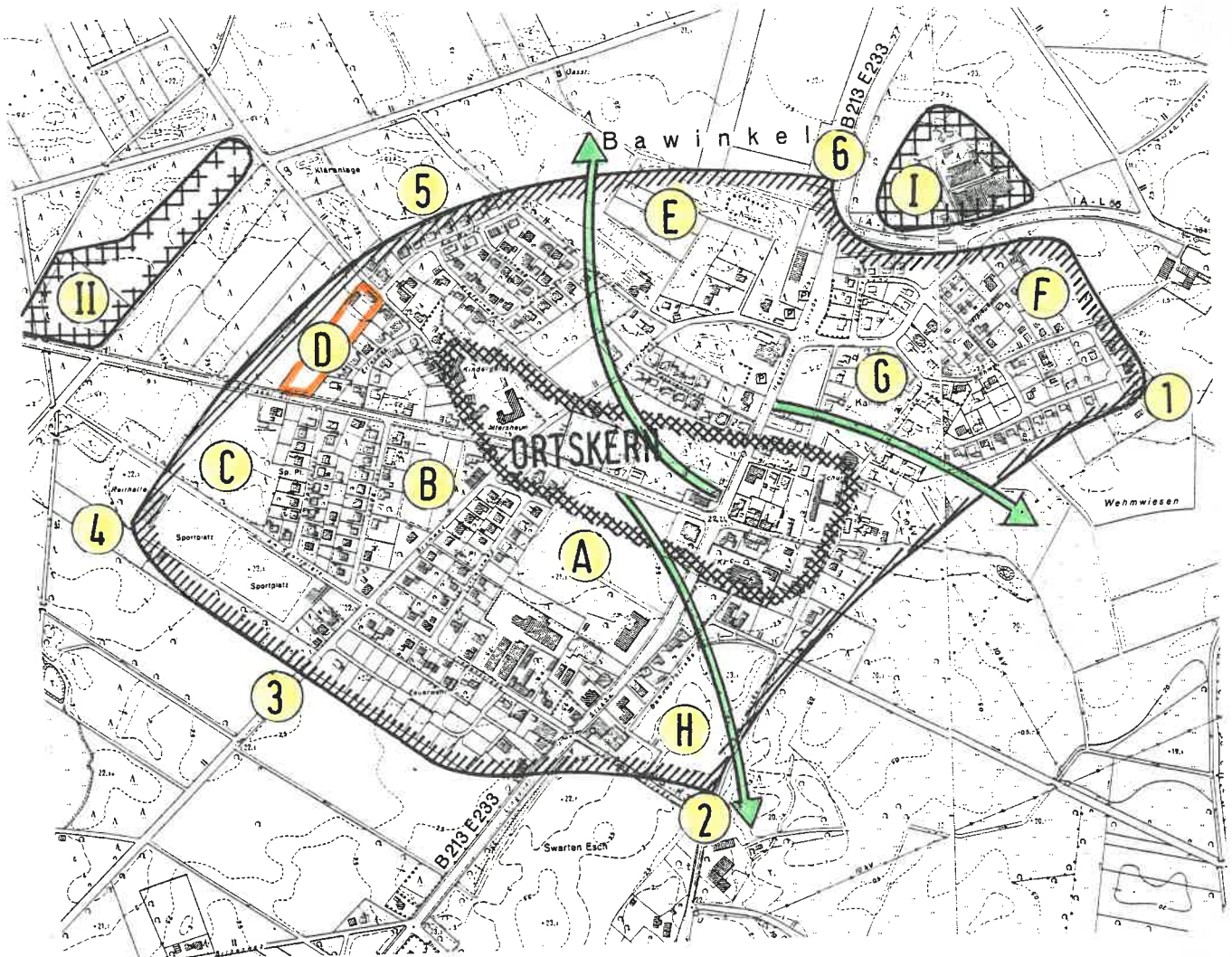
Bis zum 31.05.1995 gelten die Vorschriften des Ersten Teils des Artikels 2 dieses Gesetzes anstelle der Vorschriften des Baugesetzbuches. Es soll einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung von Bawinkel Rechnung getragen werden. Mit Stand von Mitte Januar 1992 waren noch 2 Baugrundstücke in anderen Baugebieten der Gemeinde verfügbar.

Es kann nun nach Ansicht der Gemeinde ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die dringende Bedarfsdeckung an Wohnbaugebiet noch für das laufende Jahr 1992 ergänzend bedient, ohne daß der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich vorher geändert bzw. ergänzt werden muß. Die Darstellung im Flächennutzungsplan kann zu einem späteren Zeitpunkt nachvollzogen werden. Dadurch, daß mit dieser Beschleunigung des Verfahrens eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht behindert wird, ist die An- und Einpassung in den vorbereitenden Bauleitplan möglich. Der Ausschnitt der etwas verkleinerten Deutschen Grundkarte (Katasteramt Meppen - Außenstelle Lingen -) zeigt die Lage des in Betracht kommenden 1,35 ha großen Plangebietes zwischen der Osterbrocker Straße und dem Prinzenweg.



STÄDTEBAULICHES GLIEDERUNGSKONZEPT:

Auf der hier abgebildeten Ortslagenübersicht 1 : 10.000 zeigt sich das angestrebte Arrondierungsbemühen der Gemeinde. An Fixpunkten des Ortsrandes, von den Wehmwiesen im Osten (1), dann im Uhrzeigersinn über die Einmündung der Schulstraße in die Langener Straße (2), Tennisplatz am Bramweg (3), Reithalle (4), Bebauung "Am Walde" (5) bis zur B 213 (6), erstreckt sich der Ortsbering der mittleren Zukunft (15 - 20 Jahre). Idealtypisch dazu gelegen wird der Ortskern mit einer schraffierten Begrenzung aufgezeigt, innerhalb der u. a. mit Schule, Kirche, Gemeindeverwaltung, Bankfilialen, Kindergarten, Altenheim und Geschäften fußläufig allseits erreichbar eine Korrespondenz zu den insgesamt kernnahen Wohngebieten besteht. Randlich abgesetzt und in vertretbarer Distanz liegen die beiden gewerblichen Bereiche I (Nordost) und II (Osterbrocker Straße). Der Siedlungsrahmen enthält noch siedlungsfreie "Enklaven", um die sich die Gemeinde für ihren künftigen Siedlungsbedarf bemüht. Sie sind hier mit Buchstaben versehen. Die zentrale Fläche A ist als Vorrangfläche eines Vollerwerbsbetriebes seit 30 Jahren nicht greifbar. Die Flächen B und C sind ebenfalls nicht in absehbarer Zeit erwerbbar und Pachtflächen im Zuerwerb von Haupterwerbsbetrieben. D am Prinzenweg ist gemeindlicherseits bereits kurzfristig erschließbar. Mit E steht eine von Gewächshäusern, Wasserflächen und landwirtschaftlichen Vorrangflächen im Gemenge erst langfristig austauschbare Fläche an. F, G und H sind auf der Ostseite der B 213 mögliche Arrondierungsflächen, bei denen sich die Bemühungen der Gemeinde eigentumsrechtlich bislang zerschlagen haben. So verbleibt die für die sofortige Erschließung sich anbietende Fläche D. Mit Pfeilen ist überdies ein Grüngingersystem angedeutet.



BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG:

Einmal die Lagegunst zu den Arbeitsstätten des Mittelzentrums Lingen, dann aber auch die an den eigenen gewerblichen Standorten orientierten Arbeitskräfte östlich der B 213 sowie westlich der B 213 im z.Z. laufenden Verfahren der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich begründen den Bedarf an Wohnbaugebieten über den sog. Eigenbedarf der Gemeinde Bawinkel hinaus.

Entsprechend der amtlichen Statistik hat sich die Bevölkerung zahlenmäßig in den Jahren 1985 bis 1990 wie folgt entwickelt:

30.06.1985:	1.846 Einwohner
24.05.1987:	1.892 Einwohner (Volkszählung)
30.06.1989:	1.963 Einwohner und
30.06.1990:	2.001 Einwohner.

Das ist eine Zunahme von 155 Einwohnern in fünf Jahren. Diese Entwicklung zeigt nach den erfolgten Neubauten der Jahre 1990 und 1991 auch, daß z.B. die Auflösung der Mehrfamilienhaushalte auch in Bawinkel nicht halt machte.

Die Veranschlagung von 30 Einwohner Jahreszunahme, läßt pro Jahr bei statistisch 4,2 Bewohnern pro Wohnung erkennen, daß als untere Grenze 7 Wohngebäude pro Jahr in Bawinkel hinzukommen.

Pro ha werden bei der durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² rd. 2 ha für die beiden nächsten Jahre benötigt. Demzufolge kann das vorliegende Baugebiet nur kurzfristig den Bedarf decken.

GEMEINDESTRATEGIE:

Da vorerst keine weiteren greifbaren und städtebaulich arrondierbaren Wohngebiete in Bawinkel vorhanden bzw. greifbar sind und das dem Bebauungsplan Nr. 16 zugrunde liegende Areal ohne Schwierigkeiten und unwirtschaftliche Aufwendungen an das Netz der technischen Infrastruktur angeschlossen werden kann, soll mit dem Beschleunigungsverfahren dem drängenden Notstand abgeholfen werden. In den beiden folgenden Jahren werden weitere Bemühungen laufen, um unabhängig von diesem einstweilen versorgenden Baugebiet an dem verlängerten Prinzenweg eine andere Vorhaltungsfläche für die Wohnbebauung zu erhalten. Die zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.

Mit diesem Bebauungsplan und seiner verkürzten Verfahrenszeit kann die Gemeinde Bawinkel der bereits bestehenden Nachfrage der dringenden Baugesuche entsprechen und noch im Frühjahr 1992 mit den Erschließungsvorbereitungen beginnen.

VORZEITIGE ABWÄGUNG VON ABSTANDSHALTUNGEN

Dem Straßenbauamt Lingen entsprechend ist im wesentlichen die Bauverbotszone längs der L 67 einzuhalten. Entsprechend § 24 (1) NStrG ist die 20 m tiefe Bauverbotszone nördlich der L 67 (gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn) als gesetzliche Festsetzung im Plan eingetragen und als '20 m - Bauverbotszone gem. § 24 (2) NStrG' festgesetzt. Sie dient dem Herstellen und Erhalt eines Sicht-

schutzes zwischen dem Wohngebiet und der Landesstraße sowie der Eingrünung und besseren landschaftlichen Einbindung. In dieser Bauverbotszone ist nur eine gärtnerische, landschaftsgestaltende Nutzung zulässig und von allen Bauanlagen oder sonstigen oberirdischen Anlagen dauernd freizuhalten.

Die andere Abstandshaltung ist mit dem Staatlichen Forstamt Lingen schon während der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 für das Gewerbegebiet an der Osterbrocker Straße angesprochen worden. Es handelt sich bei diesem Gelände um eine Waldrandnähe. In diesem Zusammenhang wird auf den landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Es werden in anderen Baugebieten, die in Waldrandnähe liegen, oftmals Klagen wegen des Laubfalls, der Windwurfgefahr auf Gebäude und Beschattung (wie hier von Südwesten her) geführt. In diesem Fall ist auf eine ausreichend breite Zone der Freihaltung Wert gelegt worden. Etwa eine Baumlänge eines alten Baumes ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und in dem Bebauungsplan ebenso festgesetzt wie die Bauverbotszone. Der Hinweis gilt insbesondere deswegen, weil die Windwurfgefahr aus Nordwest bei Nadelbäumen zur Vorsicht mahnt.

Die Abstandsmaße sind vom Waldrand mit 25 m bemessen. Dazu kommt eine vorgelagerte mit wenigen Eichen bestockte Wallhecke. Hier sollte nicht auf die Entscheidung des Amtes für Naturschutz gewartet werden, ob es sich dem Gesetz nach um eine Wallhecke handelt oder nicht. Die Gemeinde Bawinkel hat sich im Sinne der Landespflege zur Kennzeichnung als Wallhecke entschlossen.

PLANUNGSABSICHT:

Verkehrsflächen

Vom Prinzenweg, von wo der Zugang zu diesem Plangebiet erfolgt, geht die 5,5 m breite Erschließungsstraße ab, die überdies das Planzeichen der beabsichtigten Verkehrsberuhigung enthält. Anfänglich war daran gedacht, nach 40 m eine leichte Verschwengung mit einem zumutbaren Kurvenradius durchzuführen; doch wird die nunmehr 11 m Tiefe umfassende Form rechtwinkligen Zuschnitts im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus eine ebenso gute gestalterische Ausführung zulassen wie die Wende nach 150 m. Von dieser Wende aus geht in frühzeitiger Absprache mit dem Stassenbauamt Lingen ein kombinierter Fuß-/Radweg durch eine entsprechend zu gestaltende Schleuse des Lärmschutzwalls in Richtung auf die L 67.

Bei Einmündung der Erschließungsstraße auf den Prinzenweg ist der Sichtwinkel beider Gemeindestraßen auf Schenkellängen von 10 m gewählt.

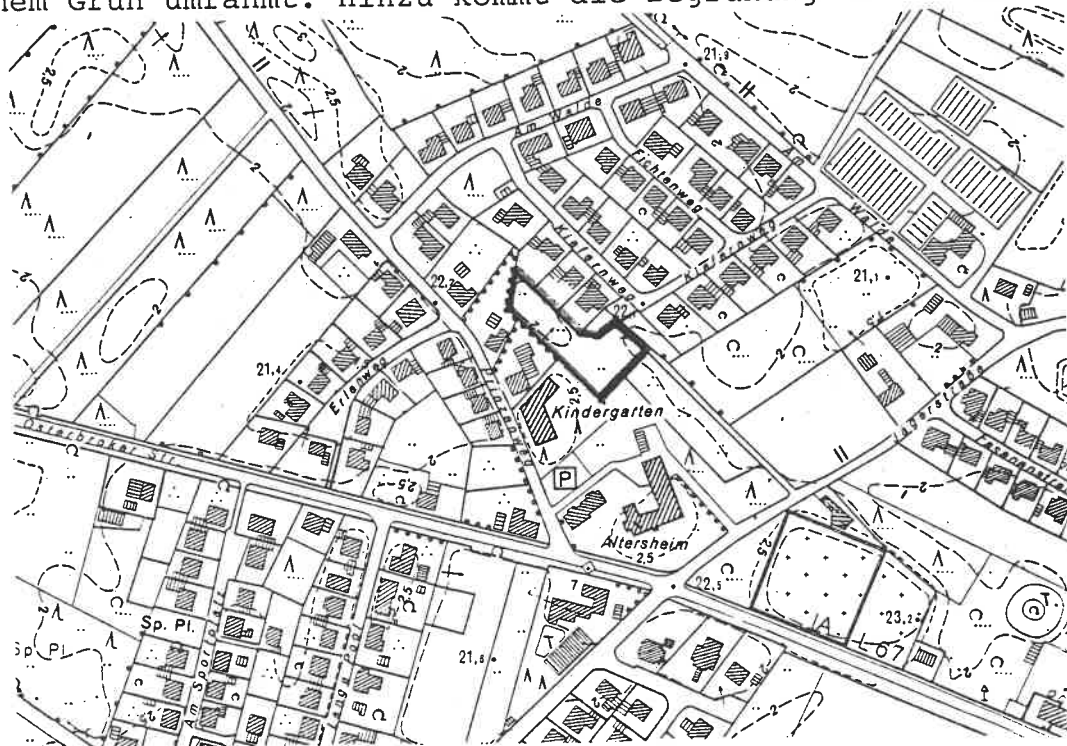
ÜBERBAUBARER BEREICH:

Die Tiefe der überbaubaren Bereiche ist mit Rücksicht auf die einzuhaltenden Abstandsmaße zur L 67 wie zum Waldrand recht unterschiedlich. Im Minimalfall südwestlich der Wendeplatte und südwestlich der am Prinzenweg festzusetzenden Waldfläche beträgt sie 14,50 m, im Südwesten 16 m, im mittleren Nordwestteil 20 m und südöstlich der Erschließungsstraße sogar 22 m. Die geringere Tiefe von 14,50 und 16 m gestattet überdies nur eine Traufenstellung zur Erschließungsstraße, während südöstlich die breitere Ausnutzung des überbaubaren Bereichs dann die Giebelstellung ermöglicht. Die Grundstückstiefen sind nahezu überall gleich, meist 35 - 40 m. Die festgesetzten Baugrenzen lassen eine bestimmte Staffelung der Baukörper zu.

GRÜNORDNUNG:

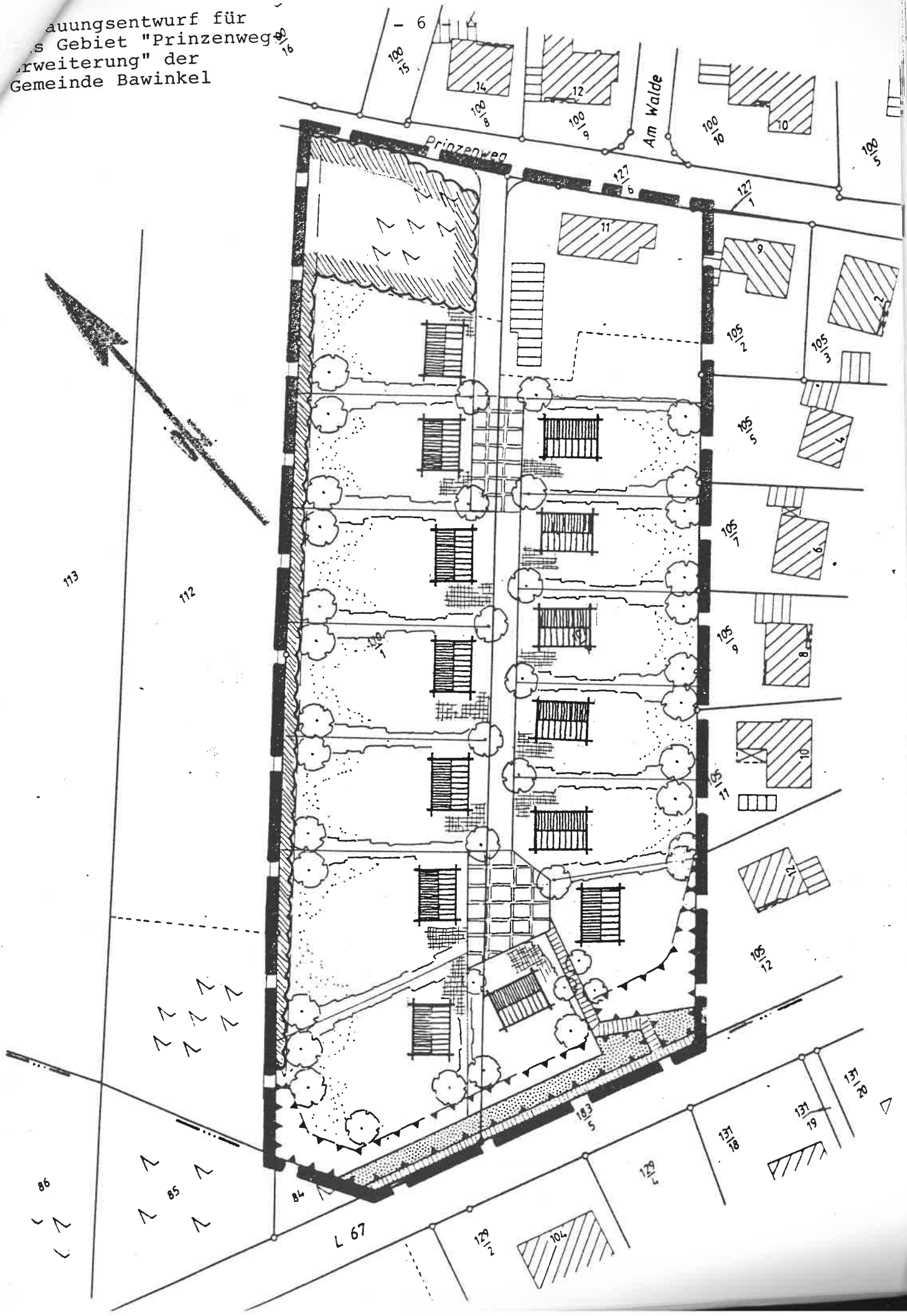
Die Waldfläche am Prinzenweg ist als Erhaltungsfläche festgesetzt. Das Flurstück 84 an der L 67 ist aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelassen und puffert die Siedlung zusätzlich etwas ab. Ansonsten stellen die rückwärtigen Gartenanteile des Bebauungsplanes Nr. 9 "Prinzenweg" privates Grün dar. Sie leiten zu den künftigen Gartenflächen auf dem Flurstück 107/1 dieses Bebauungsplanes über.

Die Verkehrsfläche, die am Gebäude Nr. 11 in das Plangebiet führt, nimmt - siehe hierzu die Darlegungen des 'Landespflegerischen Planungsbeitrages' - nur einen kleinen Teil des Waldes in Anspruch. So wird die neue Siedlung von mehreren Seiten von hohem Grün umrahmt. Hinzu kommt die Begrünung der Verwallung.



Die Festsetzung eines Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich, weil zwischen dem Kindergarten und dem Kiefernweg auf der anderen Seite des Prinzenweges der Überschuß im Be-

Planungsentwurf für
das Gebiet "Prinzenweg"
"Erweiterung" der
Gemeinde Bawinkel

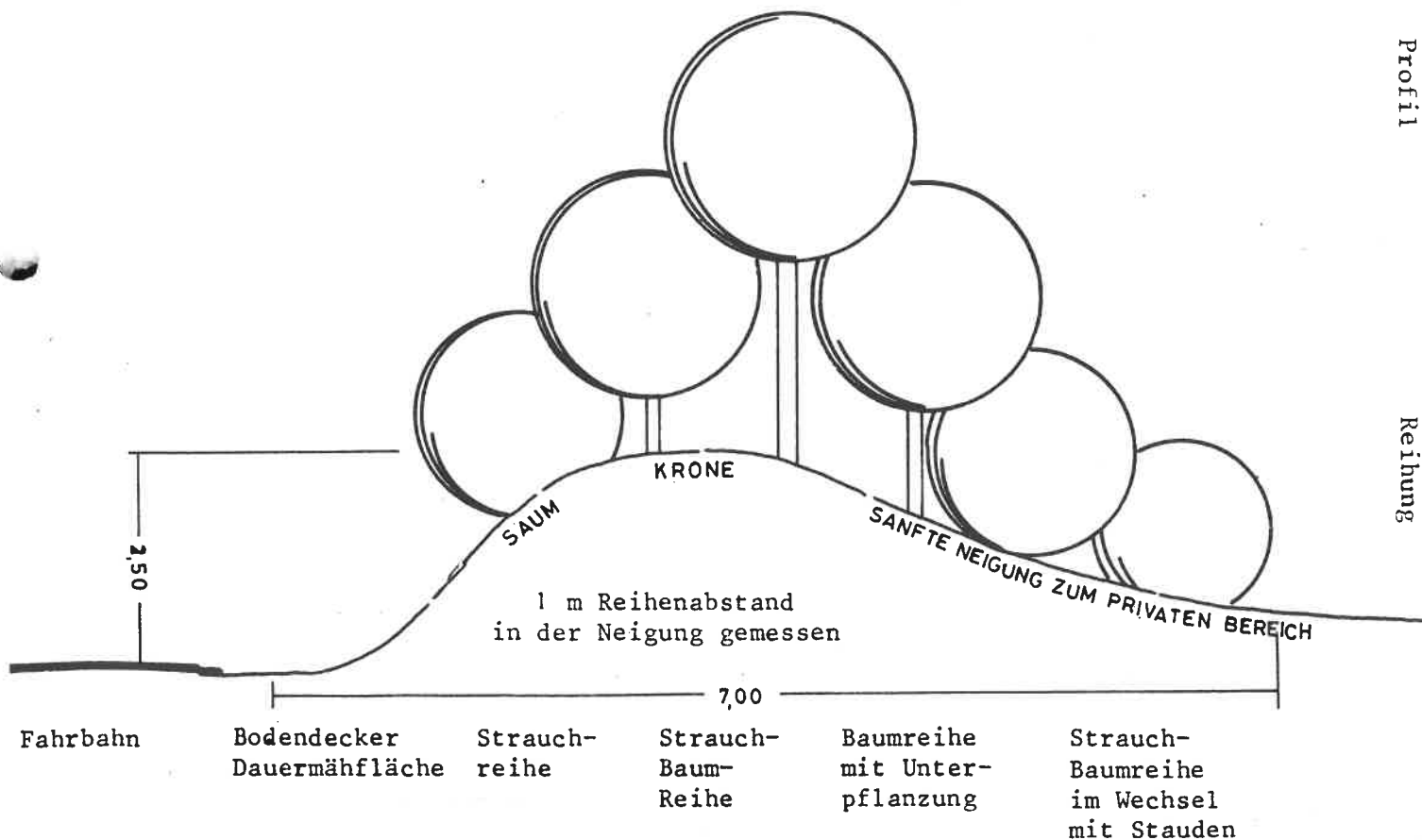


reich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Wohnpark Bawinkel-Nordwest" noch rund 1.500 m² beträgt und in der Berechnung nach dem Nds. Spielplatzgesetz für die hier geplanten 14 Wohngebäude bei einer Höchstbelegung von 4,2 Personen pro Gebäude ausreicht.

IMMISSIONSSCHUTZ:

In der Verlärmungsbeurteilung ist lediglich auf die L 67 zu verweisen. Nach Auskunft des Straßenbauamtes Lingen wurden bei der letzten Verkehrszählung 1.268 Kfz/24 h im DTV festgestellt. Davon sind 14,4 % LKW tagsüber und 18 % LKW nachts gezählt worden. Die zugrunde gelegte Geschwindigkeit beträgt bei den PKW's 100 km/h, bei den LKW's 60 km/h. die L 67 ist eine Asphaltstraße. Der Abstand zur ersten Hausreihe bzw. zur rückwärtigen geplanten Baugrenze beträgt 20 m und deckt sich mit der Abgrenzung der Bauverbotszone.

RUNDGEWÖLBTE BEGRENZUNG DER BAUFLÄCHE LÄNGS DER KLASSIFIZIERTEN STRASSE ZUR SCHALLDÄMMUNG UND GRÜNFLÄCHENANREICHERUNG



Die auf der folgenden Seite wiedergegebene Schallpegelberechnung ist von vornherein davon ausgegangen, daß der zulässige Wert bei einem WA-Gebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden kann. Das würde eine Verwaltung voraussetzen, weil ohne Lärmschutz tags 60,4 und nachts 50,4 dB(A) gemessen sind. Bei einer Wallhöhe von 2,20 m würden nachts 44,1 dB(A) erreicht. Diesem Unsicherheitsfaktor wird ausgewichen, indem die Wallhöhe auf 2,50 m festgesetzt wird und somit ein Grenzwert von 44,1 erreicht wird.

Die aus den Daten ersichtliche Überstandslänge wird bei diesem Plangebiet in der SW- und NO-Ecke einschmiegend gebogen, wodurch sich eine spürbare Verringerung ergeben kann. Überdies wird die Gemeinde bei der Vergabe der Wohngrundstücke das schriftliche Einverständnis einholen, daß man bezüglich der Lärmemissionen die vorgenannte Situation anerkennt. Die vorgesehene Bepflanzung der Verwallung ist aus dem Landespflegerischen Planungsbeitrag zu ersehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen (BauGB) und die gestalterischen Festsetzungen (BauNVO) werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde Bawinkel; sie nehmen Rücksicht auf die angrenzende vorhandene Bebauung.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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 herausgestellt, daß die Festsetzung der Firstrichtung lediglich in einer bestimmten Richtung zu weitgehend ist. Dies ergibt sich u. a. auch aus der Erkenntnis, daß manche Bauwillige eine andere Vorstellung von den Besonnungs- oder Belichtungseffekten bezüglich der Baukörperstellung zur Himmelsrichtung haben und die Gemeinde nicht in jedem Fall beabsichtigt, den Bauwilligen an die Traufen- oder Giebelstellung zu binden. Durch die Ausnahmeregelung soll lediglich gestattet werden, nicht nur eine bestimmte Seite des Hauses in einer festgesetzten Richtung anzuordnen, sondern wahlweise entweder die Giebelseite oder die Traufenseite.

Die überbaubaren Bereiche lassen an und für sich nördlich der geplanten Erschließungsstraße keinen Wechsel von traufen- zu giebelständigen Baukörpern vornehmen. Indes, wenn z. B. bei den nicht festzusetzenden Grundstücksbreiten auf der Südseite der geplanten Erschließungsstraße ein Wechsel wegen der Tiefe von 22 m beabsichtigt ist, dann sollte dieser im Einvernehmen von Kreisverwaltung und Gemeinde Bawinkel vorgenommen werden können und 90 Grad betragen. Insgesamt jedoch ist das Kennzeichnen schon im Bebauungsvorschlag so vorgenommen worden, daß möglichst keine Änderung bei der Aufstellung des Planes gewünscht worden ist.

Schall - Pegel - Berechnung

Berechnungen und Protokoll für Mittelungspegel an langen, geraden Straßen

Datum 15 . 01 . 1992

Zeit 09 : 17

Straßenname : L 67

Immissionsort : Bebauung
B-Plan Nr. 16

Verkehrswerte	: 1500 Kfz/24h	20.0 %LKW(t)	0.008 M nachts	10.0 %LKW (n)	LM25(t/n)	61.1	50.7
Geschwindigkeiten	: PKW 100 km/h	LKW 60 km/h			Dv (t/n)	-1.1	-0.8
Straßenoberfläche	: nicht geriffelter Gußasphalt, Asphaltbeton, Splittmastix				Dstro	0.0	0.0
Steigung / Gefälle	: 0.0 %				Dsteig	0.0	0.0

LME TAGS 60.0 dB(A) NACHTS 49.9 dB(A)

Höhe der Straße	: 100.00 m	Abstand d. Fahrspuren:	3.25 m
Höhendifferenz in	: Prozent	Höhendifferenz	: 0.00
Beugung Höhe Fußp.	: 100.00 m	Höhe über Fußpunkt	: 2.50 m
Entf. Str.- Beugung	: 7.95 m	Kronenbreite	: 1.00 m
Wall/Wand Neigung	: 1.50 m	Korrektur Gelände H.:	0.00 m
Entf. Str.- Immi.	: 21.63 m	Höhe Immissionsort	: 102.80 m
Gelände H. an Straße:	100.00 m	Gelände H. an Immi.:	100.00 m

Zwischenwerte

	nahegelegene Fahrspur	entfernte Fahrspur
A	: 6.63 m	: 9.78 m
B	: 13.68 m	: 13.68 m
C	: 20.14 m	: 23.37 m
D	: 0.00 m	: 0.00 m
Entfernungskorrektur	: 2.53 dB(A)	: 1.86 dB(A)
Z	: 0.1802 m	: 0.0965 m
Abschirmmaß	: 8.64 dB(A)	: 7.38 dB(A)
Überstandslänge	: 74.79 m	: 69.13 m
Bodendämpfung	: -1.55	: -2.01
Hmk mittlere Höhe Immi-Emi	: 1.65	: 1.65

Überstandslänge : 72 m Pegelminderung : 6.3 dB(A)

	Tags	Nachts	
Pegel	ohne Lärmschutz	60.4	dB(A)
	mit Lärmschutz	54.2	
		50.4	
		44.1	

Mit der Festsetzung der Höhe des Erdgeschoßfußbodens in Verbindung mit der Festlegung der Traufenhöhe sollen stark störende Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert werden. Ferner kann durch die Festlegung der Höhen die vorgesehene Bebauung ein maßstäbliches Gestaltungsgefüge erhalten, das Rücksicht auf die angrenzende Bebauung nimmt.

Bei der Höhe des Erdgeschoßfußbodens ist die Einbindung dieser Siedlung weitgehend von dem bereits bestehenden südlich angrenzenden Baugebiet am Prinzenweg mitbestimmt. Es hat sich die Höhe des Erdgeschoßfußbodens in der angegebenen metrischen Begrenzung von 0,5 als günstig erwiesen. Bei den ebenen Verhältnissen der Erdoberfläche kann dieses Höhenmaß insofern auch geltend gemacht werden, weil die geplante Verwallung im Westen zur L 67 keine höhere Lage des Erdgeschoßfußbodens zulassen darf, um die Immissionswirkung voll zum Tragen zu bringen. Auch die Gebäudehöhe hängt unmittelbar mit dem Bestimmungsmaß der Verwallung zusammen. Schließlich werden die Bemessungen des Schalleinflusses so vorgenommen, daß die Höhe der Fenster in den Wänden voll in die notwendige Schutzwirkung gelangen. Durch das Maß der Gebäudehöhe, ca. 4 m an der Traufe, wird diese Möglichkeit im Sinne des Immissionsschutzes gelöst.

Die Festsetzung, daß nur landschaftsgerechte heimische Gehölze zulässig sind, nimmt Rücksicht auf die natürliche Vegetation und eine gute Einbindung in das Landschaftsbild. Dieses ist beim Übergang von Bebauung zur nördlichen Waldfläche besonders notwendig.

Bei der Bestimmung von Einzelbäumen und den Anpflanzungen sind nach der Ableitung aus der natürlich-potentiellen Vegetation landschaftsgerechte, standortgebundene Gehölze zulässig, die im landespflegerischen Planungsbeitrag zum Ausdruck kommen.

Gestalterische Festsetzungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei den Hauptbaukörpern nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Diese Dachformen entsprechen dem ortsüblichen Siedlungsbild sowie der angrenzenden Bebauung. Außerdem soll durch diese Festsetzung eine gute Einfügung dieses Bereiches erfolgen. Darüber hinaus ist vorgeschrieben, daß nur Garagen und Nebengebäude mit Flachdach zugelassen werden dürfen. Hierdurch soll der untergeordnete Gebäudecharakter herausgestellt werden, damit die Harmonie des Siedlungsbildes durch die Flachdächer nicht übermäßig belastet wird.

FLÄCHENBILANZ:

Verkehrsfläche insgesamt einschl. Rad- und Fußwege	1.440 m ²
Öffentliche Grünfläche (Pflanzung)	310 m ²
Allgemeines Wohngebiet (davon Fläche mit Pflanzbindung 2.940 m ²)	15.720 m ²
<hr/>	
Fläche insgesamt	17.470 m ²

15.720 m² GRZ 0,4 = 6.288 m² zulässige Grundfläche
15.720 m² GFZ 0,4 = 6.288 m² zulässige Geschoßfläche

SPIELPLATZNACHWEIS:

Zulässige Geschoßfläche im Plangebiet: 6.288 m². Hiervon sind rd. 2 % als Nettospielplatzfläche bereitzustellen = 126 m².
Im angrenzenden Bebauungsplan "Wohnpark Nordwest" besteht in der zulässigen Fußwegentfernung ein Spielplatz mit einem Flächenüberschuß von rd. 1.500 m².

STELLPLATZNACHWEIS:

Es ist für je 5 Wohnungen (WE) ein Stellplatz im öffentlichen Bereich bereitzustellen. Geplant sind rd. 15 Wohnungen, so daß hierfür mindestens 3 Stellplätze im öffentlichen Bereich vorzusehen sind. Beim verkehrsberuhigten Ausbau der Straße wird die Gemeinde ausreichend Stellplätze einplanen.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN:

Straßenbau einschl. Rad- und Fußwege	
- aber ohne Grunderwerb -	135.000,-- DM
Kanalisation	70.000,-- DM
Wasserversorgung	20.000,-- DM
Insgesamt:	225.000,-- DM
=====	=====

FINANZIERUNG:

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

VER- UND ENTSORGUNG:

Elektrizität: Die Versorgung erfolgt durch die VEW in Münster/Westf.. Eine unmittelbare Andienung ist durch Niederspannungsleitungen möglich.

Wasserversorgung: Sie erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Landkreis Lingen. Hierzu liegen feste Anschlüsse bereits im Prinzenweg. Der WBV ist in der Lage, die notwendigen Löschwassermengen für das Gewerbegebiet zu liefern.

Kanalisation: In den randlichen Straßen liegt die Kanalisation. Die Kläranlage nördlich des verlängerten Prinzenweges ist für das Plangebiet noch aufnahmefähig, soll aber später nach Langerich verlegt werden.

Abfallentsorgung: Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Müllabfuhr ist der Landkreis Emsland.

Oberflächenwasser: Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser bei den günstigen Untergrundverhältnissen - grober Sandboden - auf den Grundstücken zu versickern. Die Gemeinde wird durch geeignete Maßnahmen gewährleisten, daß keine Abflußverschärfung im angrenzenden Gelshofgraben auftritt.

Für die schadloße Abführung des Oberflächenwassers hat die Gemeinde Bawinkel einen hydraulischen Nachweis erarbeiten lassen. Die gutachtliche Stellungnahme des Büros ist zugleich Anlage dieser Begründung.

Fernmeldeanlagen: Mit der Oberpostdirektion Bremen ist Kontakt aufgenommen worden, um rechtzeitig den zuständigen Fernmeldeamtsbezirk vom Beginn der Maßnahmen zu unterrichten.

BODENFUNDE:

Bezüglich der Bodenfunde ist auf dem Planoriginal unter 'Hinweise' auf eventuelle Funde bei Tiefbauarbeiten hingewiesen worden, die einer Meldeverpflichtung unterliegen.

BODENORDNENDE MASSNAHMEN:

Zur ordnungsgemäßen Bebauung bzw. Beseitigung baurechtswidriger Zustände hat die Gemeinde Bawinkel das Baugebiet erworben, so daß kein Austausch benachbarter Grundstücke erforderlich ist. Es wird eine einseitige Zuteilung bestehen. Auch die sonstigen Voraussetzungen nach § 80 BauGB liegen vor.

Diese Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.09.92..... bis 05.10.92..... öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.09.92... ortsüblich bekanntgemacht.

Bawinkel
Badbergen, den 05.10.1992.....

.....


Gemeindedirektor

A N H Ö R U N G U N D A B W Ä G U N G N A C H
DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

VORBEMERKUNG:

Die Verzögerung der Planaufstellung nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz hatte verschiedene Gründe, die am 26. März 1992 im Hause der Samtgemeindeverwaltung in Lengerich mit den Vertretern der Bezirksregierung besprochen wurden:

- a) wurde die Mitgliedsgemeinde Bawinkel telefonisch von der Frage des Kläranlagenstandortes unterrichtet.
 - b) hatte der zeitlich beschränkte Wechsel des Dezernenten bei der Bezirksregierung keinen Ansprechpartner gefunden und die Verschiebung verursacht.
 - c) mußte über das StAWA eine aussage der Abführung des Oberflächenwassers nachgeholt werden.
-

Dienststelle:

Staatliches Amt für Wasser und Abfall Meppen v.12.05.1992 in Ergänzung der Stellungnahme vom 31.03.1992

Es wurde der Nachweis über die schadlose Abführung des Oberflächenwassers in der Erststellungnahme gefordert.

Es fehlt eine Aussage über die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers (z.B. von den Dachflächen etc.).

Gemeinde Bawinkel:

Von dem Ing.Büro Rücken ist eine Konzeption erarbeitet worden, die die schadlose Abführung darlegt. Sie ist Anlage dieser Begründung.

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu kompensieren, kann das unbelastete Oberflächenwasser. z.B. von Dachflächen, auf den Grundstücksflächen selbst versickern, da die Bodenverhältnisse dies zulassen. Denkbar wäre eine Versickerung in Mulden oder Grabenmulden. Dadurch wird die Reduzierung der Grundwasserneubildung zum überwiegenden Teil ausgeglichen. Insgesamt wird die Versiegelung der Grundstücksflächen auf ein Minimum beschränkt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleibt ein großer Flächenanteil, auf der das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Die privaten Wege- und Stellplatzflächen könnten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterdecke) versehen, noch eine weitergehende Kompensation von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts ermöglichen.

Forts. StAWA

sofern die im Gutachten aufgezeigten Möglichkeiten beachtet werden, sind die Bedenken der Erststellungnahme hinfällig geworden.

Forstamt der Landwirtschaftskammer
in Nordhorn v. 31.03.1992

Grundsätzlich keine Bedenken. Begrüßenswert wäre, wenn statt der öffentlichen Grünanlage (Bewahrung des Waldbestandes) die Nutzung als Wald bliebe.

Staatl. Forstamt Lingen v.31.01.92

Einstufung der Bedeutung des Waldbestandes für Landschaftsbild, Klima und Vernetzungsfunktion wird für zu niedrig gehalten.

Eine Einbeziehung eines 10 m breiten Streifens in die Waldbewertung wird für zu schmal gehalten, da breitere Bereiche durch die Rand-situation beeinflusst werden.

Restwaldstück im Norden könnte vielleicht ganz aus dem Bebauungsplan-Gebiet ausscheiden und weiterhin als Fläche für Wald im Flächen-nutzungsplan dargestellt werden.

Gemeinde Bawinkel

Es wird dem Vorschlag einer Führung der Speicherleitung (verlängert) bis zum Vorfluter gefolgt, die Maßnahme im Ausführungsauftrag mit dem StAWA vorgesehen. Eine Darlegung der Bedenken und deren Abwägung aus der Erststellungnahme ist nicht zu wiederholen.

Es ist dies eine des öfteren vorgebrachte Meinung, daß man eine Waldparzelle nach dem geltenden Forstgesetz besser überwachen kann. Es gilt aber auch die Festsetzung als Bewahrungsfläche, in der die Waldnutzung bewahrt wird. Hier wird keine Waldumwandlung gesehen. Es wird Bezug genommen auf ähnliche Anliegen anderer Gemeinden.

An das Restwaldstück im Norden grenzt westlich ein bebautes Grundstück und nördlich des Prinzenweges ebenfalls ein bebautes Grundstück an. Die Vernetzungsfunktion kann an dieser Stelle daher nicht bedeutend sein. Die Bedeutung für Landschaftsbild und Klima ist dementsprechend auch niedriger anzusetzen als bei dem westlich angrenzenden Waldrand.

Wie breit der Waldstreifen sein sollte, der in eine Bewertung einbezogen wird, läßt sich nicht mit Bestimmtheit festlegen. Ein 10 m breiter Streifen wird hier als ausreichend angesehen, denn durch die Neuanpflanzung eines Gehölzstreifens vor dem Waldrand werden sich Beeinflussungen in einem breiteren Bereich nicht mehr erheblich auswirken.

Gerade durch die Einbeziehung dieses Waldstücks in den Bebauungsplan würde der Bestand durch die Festsetzung als Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern rechtsverbindlich gesichert.

Samtgemeinde Lengerich v.24.03.1992

Mit dem Bau der Zentralkläranlage in Lengerich wird zum frühestmöglichen Zeitpunkt begonnen. Nach Vorliegen der Anlagengenehmigung ist Baubeginn. Die alte Kläranlage Bawinkel wird dann stillgelegt und die anfallenden Abwässer mittels einer Druckrohrleitung zur neuen Kläranlage geleitet.

Kreisverwaltung Emsland v.28.02.92

Die vorhandene Kläranlage liegt nur 150 m - 350 m vom geplanten Baugebiet entfernt. Es wird empfohlen, die Bauwilligen auf die Beeinträchtigungen hinzuweisen.

Gebäude sind an das öffentliche Trinkwasserleitungsnetz des WBV 'Landkreis Lingen' anzuschließen.

Abwasser der bebauten Grundstücke ist der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zuzuleiten.

Brandschutz ist zu beachten gemäß Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung.

Denkmalpflegerisch ist ein Hinweis in die Begründung aufzunehmen.

Gemeinde Bawinkel

Diese Bestätigung der Samtgemeindeverwaltung ist erfolgt, um die kreisseitigen Bedenken wegen der neuen Kläranlage zu zerstreuen. Dadurch wird die geforderte Distanz von 500 m zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Kläranlage wesentlich gemildert. Einmal ist die 500 m Distanz nicht durch Verordnung festgeschrieben, des weiteren sind zwischenzeitlich verschiedene Kläranlagen näher als 500 m an Wohngebieten gelegen.

Die Gemeinde wird die Bauwilligen auf die Anerkennung der Vorbelastung hinweisen, die - abgesehen von der jahreszeitlich überwiegend windabgekehrten Seite - in ca. 2. Jahren endet. Außerdem stehen im angrenzenden Bebauungsplan verschiedene Wohngebäude am Prinzenweg näher zur Kläranlage als die des neuen Plangebietes.

Die erforderlichen Leitungen werden sofort nach Genehmigung dieses Planes erstellt.

Die Schmutzwasserleitung wird ebenfalls sofort nach Plangenehmigung erstellt. Das der Kläranlage bzw. dem späteren Pumpwerk zugeführte Abwasser kann bis zur Umwandlung der Kläranlage nach dort geleitet werden.

Mit Unterflurhydranten wird die Wasserentnahme nach Aussagen des WBV 'Landkreis Lingen' in der geforderten Menge ausreichen. Die Feuerwehrezufahrt wird mit der Planstraße und ihrer Wende gesichert sein.

Der gewünschte Hinweis ist in die Begründung übernommen worden.

orts. Kreisverwaltung

Für den Verlust von 300 m² Waldbestand ist keine Kompensationsmaßnahme geplant.
Für den Waldverlust ist eine geeignete Ersatzaufforstung durchzuführen.

Straßenbauamt Lingen v.03.02.92

Bauverbotszone im Plan muß textlich ergänzt werden "...gemäß § 24 (1) NStrG"

Baubeschränkungszone ist textlich zu ergänzen: "...gemäß § 24 (2) NStrG"

Fuß-/Radweg entlang der L 67 ist in Abstimmung mit dem SBA herzustellen.

Seitens der Eigentümer der späteren Baugrundstücke sind gegenüber dem Straßenbaulastträger keine Ansprüche bezüglich der Immissionen zu stellen.

Hinweise des SBA zu den Lärmschutzmaßnahmen sind zu beachten.

OPD-TELEKOM-Bremen v. 10.03.1992

Für Beginn und Ablauf der Maßnahmen ist das Fernmeldeamt Osnabrück so früh wie möglich zu beteiligen.

Wasserbeschaffungsverband "Landkreis Lingen" v. 31.01.1992

Wasserversorgung ist gesichert.

Amt für Agrarstruktur Meppen v.10.02.92

Baugebietserweiterung ist eine weitere Bündelung und Konzentration.

Gemeinde Bawinkel

Für den Verlust von insgesamt 800 m² Gehölzbeständen bzw. Restwaldflächen werden innerhalb des Plangebietes insgesamt 3250 m² mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (Fläche mit Pflanzbindung 2940 m², öffentliche Grünfläche (Pflanzung) 310 m²). Die Kompensation für den Verlust von Restwaldflächen wird dadurch ermöglicht, zumal nur landschaftsgerechte, heimische Arten verwendet werden und durch den Eingriff überwiegend Nadelgehölze betroffen sind, die nicht zu den heimischen Gehölzen gezählt werden können.

Gewünschter Text ist in den Plan eingefügt worden.

Textliche Ergänzung ist erfolgt.

Der Fuß-/Radweg wird in Planung und Ausführung mit dem SBA hergestellt.

Der Hinweis wurde bereits in das Planoriginal zum Anhörungsverfahren eingefügt.

Bereits im Vorfeld der Planaufstellung sind die Abstimmungen zwischen der Gemeinde und dem SBA betr. der Lärmschutzmaßnahmen erfolgt. Die Festsetzungen des Planes parallel der L 67 sind darauf zurückzuführen.

Das Fernmeldeamt Osnabrück wird rechtzeitig beteiligt, weil die Verkabelungen in Abstimmung mit Wasserleitung und Kanalisation in einer anderen Profilhöhe verlegt werden müssen.

Fester Anschluß liegt bereits im Prinzenweg.

Diese Feststellung zeigt die gemeinsam diskutierten Schwierigkeiten der Baulandbeschaffung in Bawinkel auf. Man kennt im AfA die Sorgen der Gemeinde und unterstützt die Ausweisung

Bischöfl. Generalvikariat Osnabrück
vom 20.02.1992

Der angezeigte Überschuß an Spielplatzfläche sollte möglichst nicht im benachbarten Bebauungsplan gesucht werden, weil evtl. ein Erweiterungsbaue des Kindergartens ansteht.

Man könnte doch die Fläche 'zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern' als Kinderspielplatz verwenden.

Vereinigung des Emsländischen Landvolkes Lingen v. 21.02.1992

Im Rahmen der Ersatzmaßnahmen werden Zäune entlang von landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant. An anderer Stelle sollen sich Gehölze ungestört entwickeln.

Um eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen zu gewährleisten, sind die Bestimmungen der §§ 31 und 50 Nds. NachbarG einzuhalten.

Gemeinde Bawinkel

Der Gemeinde ist ein solches Vorhaben bisher nicht bekannt gewesen. Die Erweiterung eines Kindergartens kann aber nicht 1.500 m² beanspruchen. Es verbleiben immer noch mindestens 400 m², die als Spielplatz hier erforderlich wären.

Die Frage hat sich die Gemeinde auch gestellt. Es wird mit der Erschließung überlegt, diese Wald-erhaltung evtl. als Waldspielplatz in Erwägung zu ziehen. Dafür muß aber die Absicht des jetzigen Planzeichens genehmigt werden, um die Waldfestsetzung seitens des Forstamtes der Landwirtschaftskammer nicht als 'Waldumwandlung' zu sehen. Hier wird auf die Abwägungsabschnitte zu den beiden Forstämtern hingewiesen.

Ansonsten besteht Gleichgesinntheit mit dem Generalvikariat.

In § 31 Nds. NRG ist der Abstand einer Einfriedung des Grundstücks zu landwirtschaftlichen Nutzflächen mit 0,6 m angegeben. Dieser Abstand wird bei einer Errichtung von Zäunen eingehalten.

Der § 50 Nds. NRG regelt die Grenzabstände für Bäume und Sträucher. Die aus Selbstansamung hervorgehenden Gehölze werden bei einem Grenzabstand 1,25 m bei der Mahd der übrigen Randstreifen mit beseitigt. Die sich entwickelnden Gehölze mit einem Grenzabstand 1,25 m werden, da ohnehin gelegentliche Pflegemaßnahmen erforderlich sind, bei einer Überschreitung von 5 m Höhe entsprechend zurückgeschnitten bzw. ausgelichtet, so daß die Grenzabstände eingehalten werden.

Landwirtschaftskammer Weser-Ems,
Landwirtschaftsamt Lingen, vom
18.02.1992:

Gemeinde Bawinkel

Sofern in den Randstreifen verstärkt Ackerkratzdisteln oder Große Brennesseln auftreten, sind diese vor dem Aussamen zu mähen. Andernfalls würden diese auf landwirtschaftlich genutzten Flächen schwer bekämpfbaren Pflanzen eine derartige Vermehrung in den Flächen erfahren, daß chemische Bekämpfungsmethoden unverzichtbar würden. Dies widerspräche dem in der Landwirtschaft angestrebten Ziel des integrierten Pflanzenschutzes und integrierten Pflanzenbaues, vermeidbare chemische Bekämpfungen zu unterlassen.

Die genannten Pflanzen stellen für Insekten ein wichtiges Nahrungsangebot dar. Sie sind insbesondere bedeutend als Raupenfutterpflanzen für viele bedrohte Schmetterlingsarten. Die Ansiedlung von Ackerkratzdistel und Großer Brennessel wird aus landespflegerischer Sicht daher nicht negativ angesehen. Außerdem wird der Samen dieser Pflanzen auch von weiter entfernten Standorten als von angrenzenden Randstreifen in landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Verbreitung durch Wind und Insekten eingetragen.

Sowohl die geplanten Zäune als auch die Gehölze, die sich an einigen Stellen entwickeln können sollen, müssen die im Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz festgelegten Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen einhalten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die §§ 31 und 50 des v.g. Gesetzes hingewiesen.

Bei der Durchführung der Ersatzmaßnahme wird die Gemeinde Bawinkel die im Niedersächsischen Nachbargesetz festgelegten Abstände zu den angrenzenden Flächen einhalten.

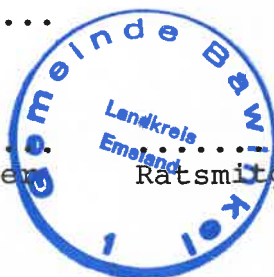
Darüber hinaus sind keine Anregungen oder Bedenken weder von Trägern öffentlicher Belange noch von privater Seite gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden.

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 22.06.1992 zugrunde gelegen.

zu-

Bawinkel, den 22.07.1992

.....
Bürgermeister als Ratsvorsitzender



.....
Ratsmitglied

Hat vorgelegen
Oldenburg, den 7/10.92
Bez.-Reg. Weser-Ems

Im Auftrag
[Signature]