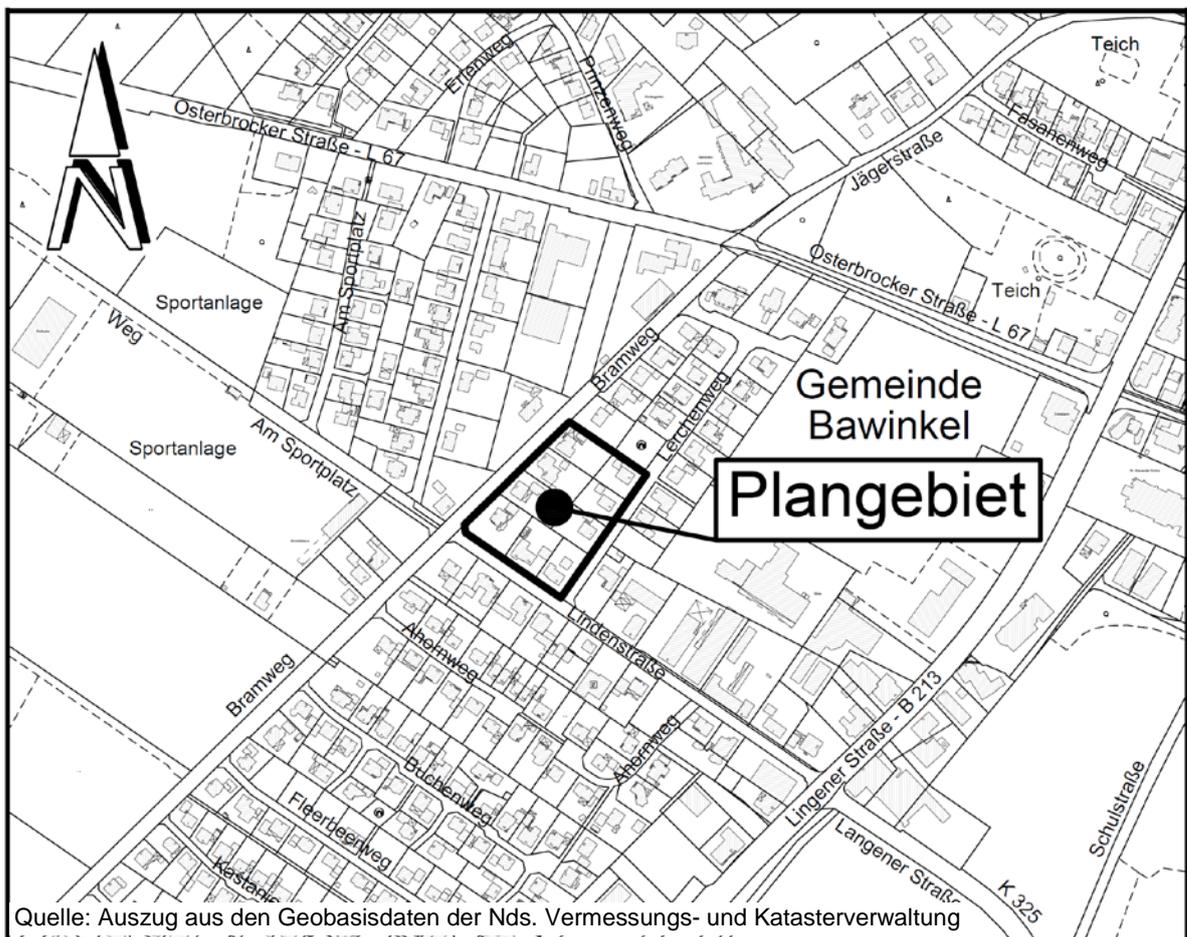


- Urschrift -

Gemeinde Bawinkel
Landkreis Emsland



Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 3
„Parzelle 145/12“
1. Änderung
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN.....	9
3.4 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	9
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	10
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	10
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	11
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	12
6 HINWEISE	12
7 VERFAHREN	13
ANLAGEN	14

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parzelle 145/12" der Gemeinde Bawinkel befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage östlich des Bramweges.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst den nordwestlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird im Westen durch den Bramweg, im Süden durch die Lindenstraße und im Osten durch den Lerchenweg begrenzt.

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

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 3 wurde am 18.9.1964 genehmigt und setzt das Gebiet, einschließlich weiterer Flächen südlich und östlich des Plangebietes, als allgemeines Wohngebiet fest. Die Baumöglichkeiten wurden je-

doch durch die Festsetzung eng gefasster Baufenster erheblich eingeschränkt. Zudem wurden entlang der Straßenverkehrsflächen Baulinien definiert, an die gebaut werden muss, wodurch eine flexible Grundstücksnutzung zusätzlich erschwert ist. Nebengebäude dürfen nach der separaten Satzung zum Bebauungsplan nur innerhalb der Bauteppiche realisiert werden.

Eine Eigentümerin betreibt im Gebiet eine Ferienwohnungsvermittlung und möchte diese in ein separates Nebengebäude außerhalb des festgesetzten Bauteppichs verlagern. Der Gemeinde liegt daher ein Antrag auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vor, um eine verbesserte und flexiblere Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen.

Der südliche Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes wurde bereits durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich der Lindenstraße“ überplant und die Baulinien wurden in diesem Zuge in Baugrenzen umgewandelt.

Nach Auffassung der Gemeinde sind die festgesetzten Baulinien, auf die gebaut werden muss, auch im vorliegenden Teilbereich nicht weiter erforderlich. Auch ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Verbesserung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Flächen für eine Nachverdichtung sinnvoll und soll, neben der Umwandlung der Baulinien, durch eine Ausweitung der überbaubaren Bereiche ermöglicht werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

Der östliche Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes ist dagegen nicht Teil der Änderung, da hier östlich gewerbliche Nutzungen angrenzen, die einer Ausweitung der wohnbaulichen Nutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen (Richtung Osten) entgegenstehen (s. a. Kap. 2.5)

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 einen Teilbereich von ca. 9.700 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes. Das Gebiet ist als Teil der Ortslage von Bawinkel vollständig von Bebauung umgeben und auch selbst bebaut. Damit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von max. 2 ha) wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ca. 3.900 qm erheblich 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 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.

Mit der vorliegenden Änderung soll das Plangebiet unverändert als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden und entspricht damit weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

(Anlage 1)

Das Plangebiet ist mit Wohngebäuden und Nebenanlagen bebaut. Die Freiflächen werden als Rasenfläche oder gärtnerisch genutzt. Die bisher durch Baulinien und -grenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden in mehreren Fällen durch die Haupt- und Nebengebäude bereits überschritten.

Unmittelbar südlich angrenzend verläuft die Lindenstraße, westlich der Bramweg und östlich die Lerchenstraße. Östlich der Lerchenstraße grenzt eine

Bauzeile mit Einfamilienhäusern an. Diese Bebauung ist ebenfalls Teil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Daran schließt sich nach Osten die Ortsmitte von Bawinkel mit gewerblichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen an.

Nach Süden und Westen schließen sich, wie auch nördlich des Plangebietes, weitere Wohngebiete und ca. 100 m westlich Sportanlagen der Gemeinde an.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 50 m Entfernung ein Baumarkt der Raiffeisen-Warengenossenschaft. Östlich schließt sich das Ortszentrum mit weiteren gewerblichen Nutzungen und Einzelhandelseinrichtungen an. Der Baumarkt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Sondergebiet Raiffeisen“, welcher das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Baustoffhandel/Baumarkt“ festsetzt.

Aufgrund der umliegend vorhandenen Wohnnutzungen wurde mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 durch den TÜV- Nord ein Schallgutachten erstellt. Die Berechnungen erfolgten auf Grundlage der DIN 45691 „Schallkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Schallvorbelastung durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe.

Zum Baumarkt ist dem Plangebiet östlich des Lerchenweges eine Bauzeile mit Wohngebäuden vorgelagert, welche im Bebauungsplan Nr. 3 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Diese Wohngebäude waren bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 als maßgebliche Immissionsorte zu berücksichtigen (IP 4-6, s. Anlage 2).

Um dem Schutzanspruch dieser Wohnbebauung sowie weiterer Wohngebäude im unmittelbaren Umfeld des Sondergebietes zu entsprechen, wurden für das Sondergebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen (Abstandsfläche, Wand am Westrand des Betriebsgeländes) vorgesehen. Zudem wurde das Sondergebiet hinsichtlich der Art der Betriebe bzw. ihres Emissionsverhaltens durch die Festsetzung von Emissionskontingenten gegliedert. Insbesondere für die westlichen Teilflächen des Sondergebietes ergeben sich dadurch Einschränkungen der gewerblichen Nutzbarkeit.

Dadurch konnte gewährleistet werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Diese Bestandssituation wird durch die vorliegende Planung nicht verändert, da die Bebauung im vorliegenden Plangebiet im Vergleich zu den berücksichtigten Wohnnutzungen größere Abstände einhält. Im Plangebiet sind daher unzulässige Immissionen durch Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Verkehrslärmimmissionen

Mit der Lingener Straße (B 213) und der Osterbrocker Straße (L 67) verlaufen die nächstgelegenen überörtlichen Straßen ca. 280 m östlich bzw. 170 m nörd-

lich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und der Abschirmungswirkung der jeweils zwischengelagerten Bebauung ist im Plangebiet durch diese Straßen nicht mit erheblichen Verkehrsimmissionen zu rechnen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe oder Tierhaltungsanlagen sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Erhebliche Geruchsimmissionen aus der Tierhaltung bzw. Landwirtschaft sind im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, befinden sich in einem Abstand von ca. 100 m nordwestlich des Plangebietes. Die Sportanlagen sind teilweise von Wohnbebauung umgeben, die z.T. unmittelbar angrenzt und deren Schutzanspruch zu berücksichtigen ist. Die Außenplätze werden zudem nach Osten zum Plangebiet durch das vorgelagerte Vereinsgebäude abgeschirmt. Es sind im Plangebiet daher keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 wurde das Plangebiet, wie auch die östlich und südlich gelegenen Flächen, als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Zielsetzung bleibt unverändert.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog für das allgemeine Wohngebiet nicht getroffen. Sie werden auch jetzt nicht für erforderlich gehalten und daher für das vorliegende Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3, genehmigt am 18.09.1964, wurden jedoch auf Grundlage der BauNVO 1962 getroffen. Insofern ergeben sich für das Plangebiet Änderungen des Nutzungskataloges dahingehend, dass die BauNVO 1962 Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in Wohngebieten ausnahmsweise zulässt (§ 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO 1962). Diese Ausnahme wurde in den Nutzungskatalog der gültigen BauNVO 1990 nicht aufgenommen. Aus-

wirkungen ergeben sich hieraus für die bestehenden Nutzungen im Plangebiet nicht.

Mit der neuesten Änderung des BauGB und der BauNVO, welche am 13.5.2017 in Kraft getreten sind, wurde in die BauNVO der § 13 a „Ferienwohnungen“ neu aufgenommen. Dadurch ergeben sich für ein allgemeines Wohngebiet Änderungen nach denen Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO oder, bei einer der Hauptnutzung baulich untergeordneten Bedeutung, zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes i.S.d. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu zählen sind. Da einschränkende Festsetzungen des Nutzungskatalogs für das Plangebiet nicht getroffen werden, sind im Plangebiet damit u.a. auch Ferienwohnungen i.S.d. § 13 a BauNVO ausnahmsweise zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und damit den gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete zulässigen Höchstwert fest. Die Grundflächenzahl bleibt unverändert bestehen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung von 1962, d.h. ohne die Anrechnungsklausel des § 19 (4) BauNVO 1990 für Nebenanlagen, aufgestellt worden. Damit waren bisher Garagen im Sinne des § 12 BauNVO und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche nicht anzurechnen. Durch Nebenanlagen (Nebengebäude, Stellplätze, Zufahrten, Lagerflächen etc.) konnte somit eine Versiegelung von theoretisch bis zu 100 % des Grundstückes entstehen.

Mit der jetzigen Planänderung greift für die Grundflächenzahl die BauNVO von 1990, welche eine Neubestimmung zur Anrechnung der Nebenanlagen i.S.d. § 19 (4) BauNVO vorgenommen hat. Einschließlich der in § 19 (4) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 50 v.H. für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen wird die Grundstücksnutzung damit im Plangebiet auf eine maximale Versiegelung von 0,6 begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen

Die Geschosszahl wurde im ursprünglichen Bebauungsplan auf maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine Erhöhung der Geschosszahl der Hauptgebäude auf max. zwei Vollgeschosse sollte in begründeten Fällen als Ausnahme zugelassen werden können. Hiervon wurde jedoch kein Gebrauch gemacht. Das Gebiet ist vollständig mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Geschosszahl bleibt daher unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Ausnahmeregelung wird nicht weiter aufgenommen.

Wie beschrieben, erfolgten die Festsetzungen im damaligen Geltungsbereich auf Grundlage der BauNVO 1962. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO 1990 ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollge-

schossen zu ermitteln. Damit bleibt im Gegensatz zur BauNVO 1962 die Geschossfläche in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschossflächenzahl.

Um für die ergänzend mögliche Bebauung eine Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird für das Wohngebiet die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Diese orientieren sich dabei an auch in jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde für allgemeine Wohngebiete getroffenen Regelungen.

Unterer Bezugspunkt für die getroffenen Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen und liegt damit unter der bisher zulässigen Höhe von 0,6 m. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird jedoch eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme bei der Oberflächenentwässerung vermieden werden. Eine geringe Sockelhöhe lässt weniger Gefälle auf den Grundstücken zu. Das anfallende Oberflächenwasser kann besser versickern und wird nicht auf Nachbargrundstücke bzw. nicht auf die Straßenverkehrsfläche abgeleitet.

Die zulässige Traufhöhe (TH) soll 7,0 m betragen und ist damit ausreichend dimensioniert, sodass Ausnahmen, z.B. für Dachgauben oder Zwerchgiebel, nicht erforderlich sind.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31].

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH) wird im allgemeinen Wohngebiet für symmetrisch geneigte Dächer auf 9,0 m beschränkt. Um auch bei Gebäuden mit einem Flach- oder Pultdach das angestrebte Erscheinungsbild einer eingeschossigen Bebauung zu gewährleisten, wird für solche Gebäude die maximale Gebäudehöhe auf die zulässige Traufhöhe von 7,0 m begrenzt.

Durch die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO 1962 ist im Bebauungsplan die offene oder geschlossene Bauweise, soweit sie erforderlich ist, festzusetzen. Ist sie nicht festgesetzt, so sind die Vorschriften über die offene Bauweise anzuwenden. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr.3 setzt für das Plangebiet keine Bauweise fest, sah jedoch im Gebiet die Errichtung z.T. versetzt angeordneter Einzelhäuser vor (s. Anlage 1). Tatsächlich wurden im Gebiet sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser realisiert. Unter Berücksichtigung dieser Bestandssituation wird die offene Bauweise im Plangebiet daher auf die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser eingeschränkt. Gleichzeitig soll so das Entstehen von z. B. Reihenhäusern oder großvolumigen Mietshäusern vermieden werden.

Aus dem gleichen Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte lediglich eine Wohneinheit zulässig sind. Die Einschränkung auf lediglich eine Wohnung je Einzelhaus würde eine unverhältnismäßige Beschränkung der Nutzung, vor allem im Hinblick auf das Zusammenleben der Generationen bedeuten und ist deshalb nicht vorgesehen.

3.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 3 wurden die einzelnen Bauteppiche entlang der Straßenverkehrsflächen durch eine Baulinie, auf die gebaut werden muss, und im Übrigen durch Baugrenzen definiert. Die Bauteppiche wurden mit unterschiedlichen Abständen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche und mit unterschiedlichen Tiefen festgesetzt (s. Anlage 1).

Dieser Rahmen hat sich jedoch als zu eng erwiesen. Das Gebiet ist vollständig bebaut, wobei die entstandenen Gebäude die festgesetzten Bauteppiche in mehreren Fällen bereits überschreiten. Für die Festsetzung von Baulinien besteht nach Auffassung der Gemeinde daher keine Notwendigkeit mehr. Mit der vorliegenden Planänderung wird das frühere Konzept aufgegeben, ein größerer zusammenhängender Bauteppich geschaffen und die Abgrenzung der Bauteppiche einheitlich nur noch durch Baugrenzen vorgenommen.

Lediglich entlang der Straßenverkehrsflächen am westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsrand verbleiben nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3 m zur Förderung begrünter Vorgartenbereiche und um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Um diese Zweckbestimmung zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 3 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie alle Gebäude, d.h. auch Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ausgeschlossen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden durch eine eigenständige Satzung zur Baugestaltung gestalterische Festsetzungen getroffen. Demnach dürfen die Hauptgebäude im Gebiet nur mit einem Satteldach mit Dachneigungen zwischen 45-50 ° errichtet werden. Anbauten und untergeordnete Bauteile müssen sich in die Gesamtanlage gestalterisch einfügen.

Die Außenwände sind als Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis braun und Dachflächen in den Farben braun bis schwarz auszuführen.

Die Grundstücke sollten straßenseitig eingefriedet werden, wobei eine Ausführung als lebende Hecke (h = 0,8 m) mit davor liegender Mauer (h = 0,3 m) aus roten bis braunen Ziegeln, 1 Stein breit, vorgeschrieben wurde.

Die damals getroffenen Vorschriften sind nicht mehr zeitgemäß und werden durch die vorhandene Bebauung z.B. in Bezug auf die Farbgestaltung teilweise auch nicht eingehalten. In neueren Bebauungsplänen hat die Gemeinde von der Festsetzung derartiger gestalterischer Festsetzungen abgesehen. Sie sollen daher auch für das vorliegende Plangebiet aufgehoben werden. Damit treten die bisherigen Festsetzungen der eigenständigen Gestaltungssatzung außer Kraft.

Um bei Starkregenereignissen jedoch dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Dränrinne, Einläufe) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass Stellplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Bauteppiche als private Grünflächen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen zu den Grünflächen wurden jedoch nicht getroffen.

Mit der Planänderung wird diese grünordnerische Festsetzung aufgehoben. Die Flächen der Wohngrundstücke werden als Bestandteil des allgemeinen Wohngebietes außerhalb der Bauteppiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Änderung bleibt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet erhalten. Die möglichen Nutzungen im Plangebiet entsprechen somit weiterhin den Nutzungsmöglichkeiten der bestehenden und angrenzenden Bebauung.

Durch die Änderung werden insbesondere die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausgeweitet und die Baulinien aufgehoben. Dadurch wird

die Grundstücksnutzung, insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden, im Plangebiet erheblich verbessert und die Innenentwicklung durch flexiblere Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gefördert. Die nachbarlichen Belange werden nach Auffassung der Gemeinde durch diese Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die Bebauungsmöglichkeiten für alle Grundstücke im Plangebiet gleich sind und die bisherigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Grünflächen) keine größere, besonders schützenswerte Gartenzone gesichert haben. Der Charakter als Einfamilienhausgebiet soll durch die Beschränkung der Bauweise und der Zahl der Wohneinheiten weiterhin gewahrt bleiben. Die Geschosszahl bleibt unverändert auf ein Vollgeschoss begrenzt. Zusätzlich wird im gesamten Plangebiet die Höhenentwicklung durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 7 m und einer max. Gebäudehöhe von 9 m begrenzt. Damit ist sichergestellt, dass sich eine ergänzende Bebauung an die im Plangebiet vorhandene Bauungsstruktur anpasst.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie bereits dargelegt, ist das Plangebiet Teil der Ortslage von Bawinkel, von Bebauung umgeben und selbst vollständig bebaut. Die vorliegende Planung kann daher im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bauungsplan 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 Bauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bauungsplanes 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 Bauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 9.700 qm. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich im Geltungsbereich eine zulässige Grundfläche von ca. 3.900 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall erfüllten die bisher als private Grünflächen festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch keine Kompensationsfunktion. Im ursprünglichen Bauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung der Fläche und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Artenschutz

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

Im Gebiet sind Gehölzstrukturen in Form von Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung geplanter Bauvorhaben Bäume beseitigt werden, können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten jedoch nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Bäume und Gärten genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind. Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel jedoch sicher auszuschließen, dürfen Baumfällungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel (d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. August) stattfinden. Alternativ soll ein Einschlag außerhalb dieser Frist nur zulässig sein, sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen unmittelbar vor dem Eingriff nochmals überprüft wird.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen möglich.

Die Erschließungs- und Ver- bzw. Entsorgungssituation wird gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 3 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

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. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. 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 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 12.02.2018 bis 14.03.2018 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 28.05.2018.

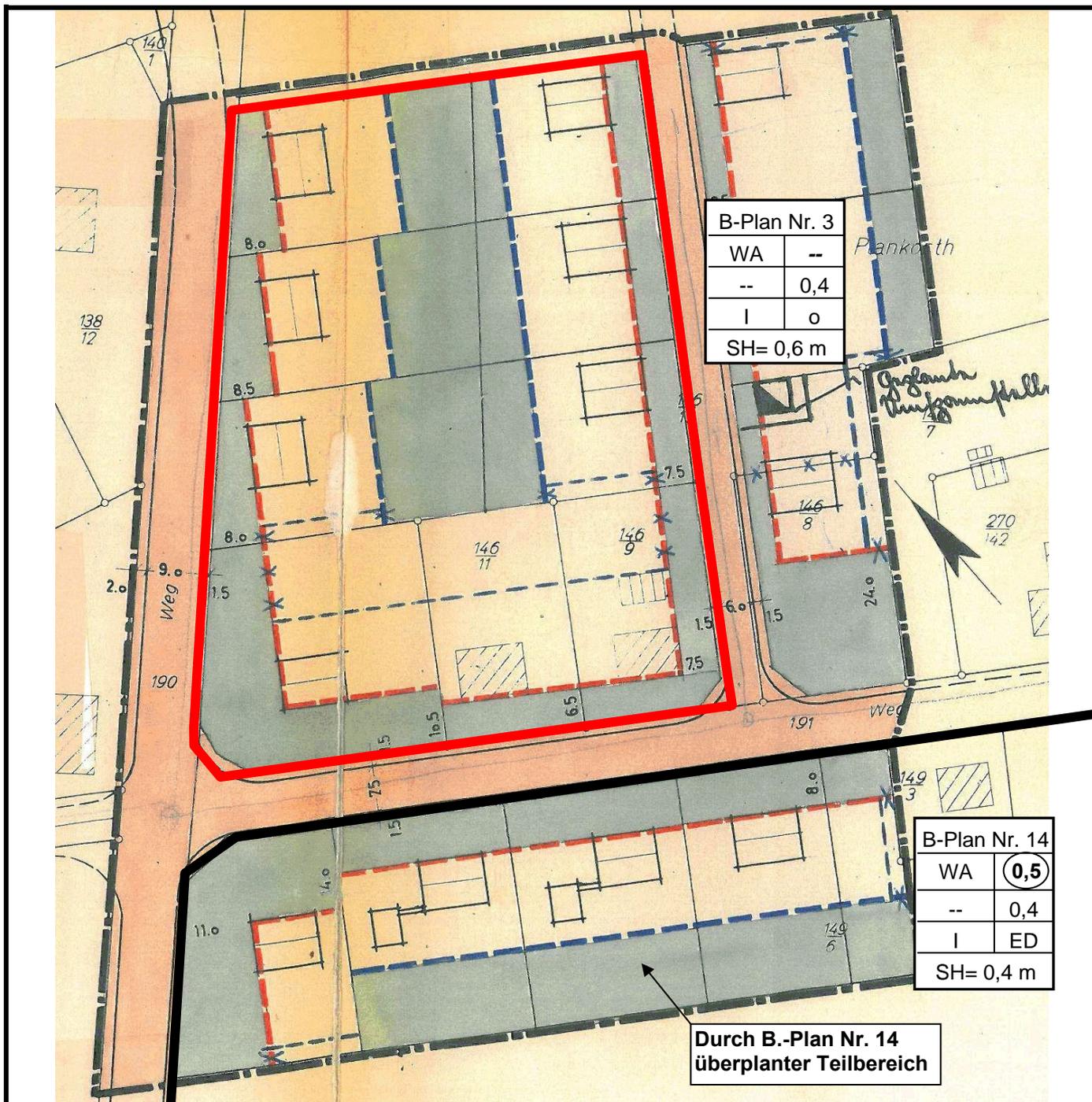
Bawinkel, den 12.06.2018

gez. Böcker

Bürgermeister

Anlagen

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3
2. Auszug aus dem Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 31



Legende:

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14

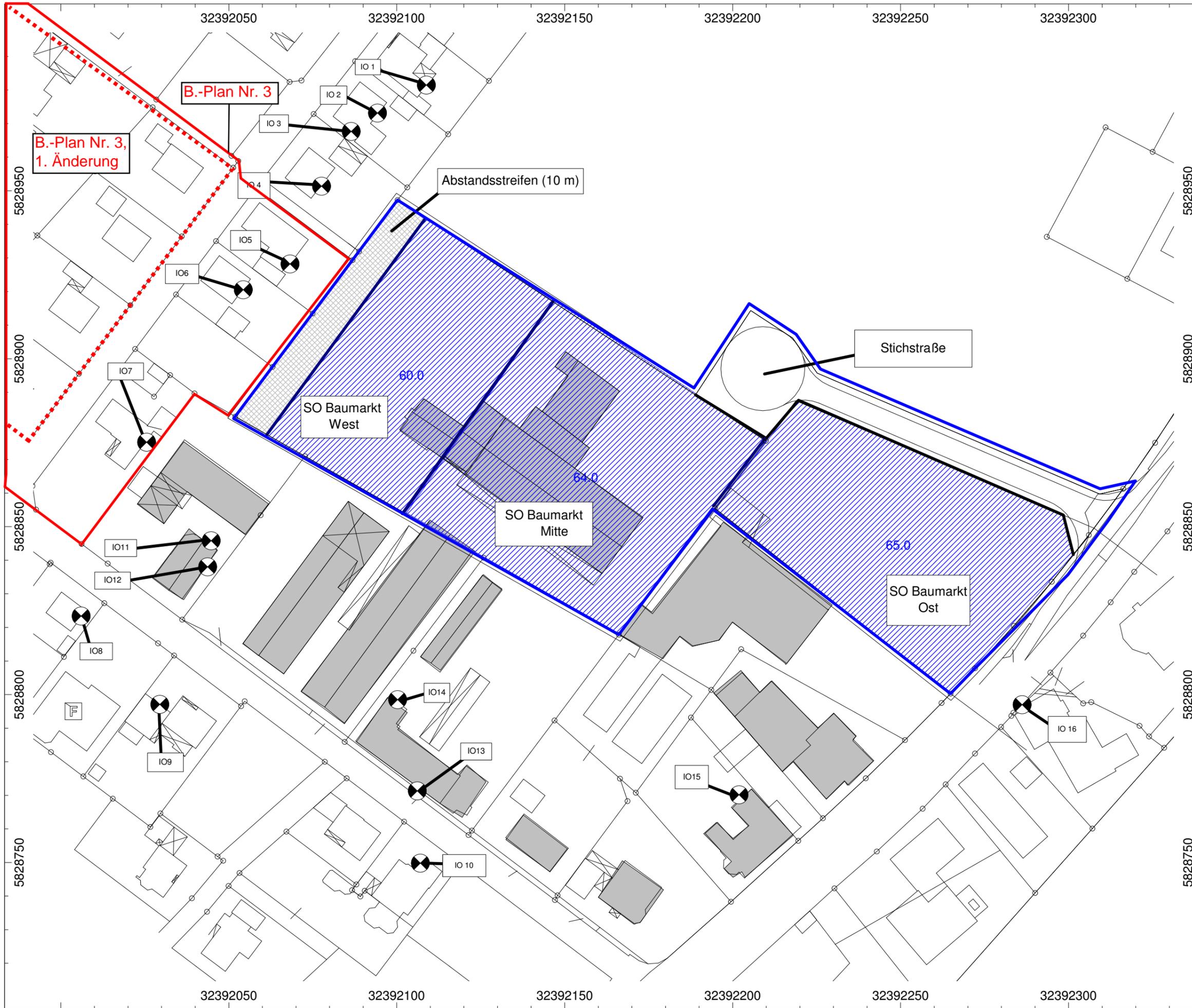
Festsetzungen der Bebauungspläne:

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl **0,5** Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SH maximale Sockelhöhe
- Baugrenze
- - - Baulinie
- Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche

Gemeinde Bawinkel

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 3,
1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische
Festsetzungen
im B.-Plan Nr. 3
- unmaßstäblich -**



Gemeinde Bawinkel
 Osterbrocker Str. 2
 49844 Bawinkel

Projekt:
 Schalltechnische Untersuchung
 zum Bebauungsplanverfahren
 Sondergebiet Baumarkt in
 Bawinkel

Vorschlag zur Unterteilung
 des Plangebietes in Teilflächen

Emissionskontingente
 zur Tageszeit

TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KC
 Büro Bremen
 Hermine-Berthold-Str. 17
 28205 Bremen



bearbeitet:	Albrecht
Datum:	29.05.12
Auftrags-Nr.	412UBS021
Anhang:	2.1