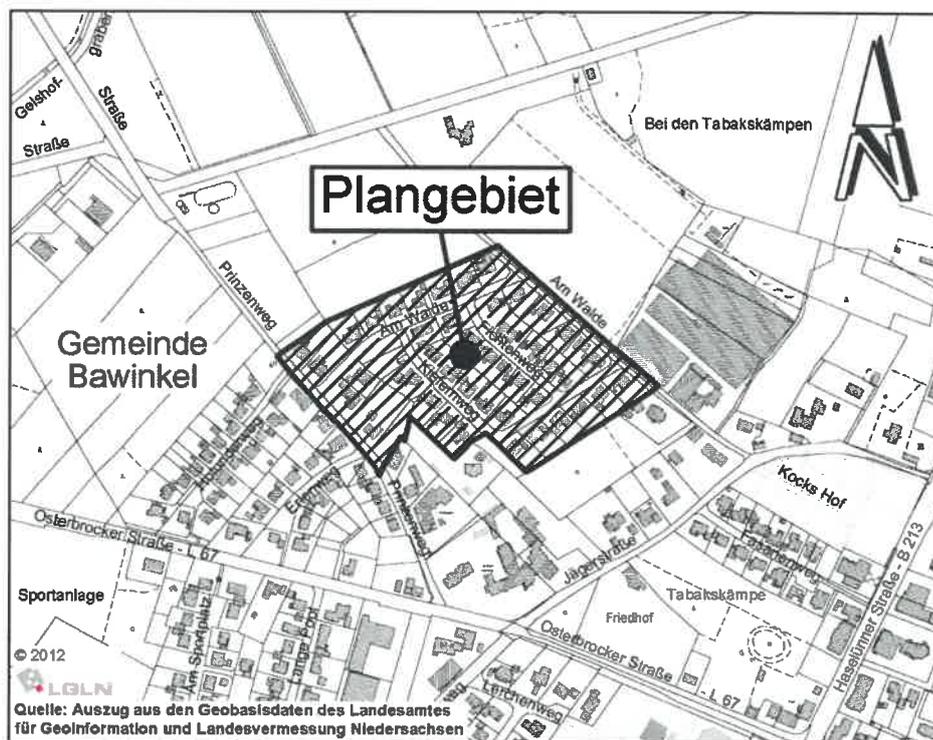


**Gemeinde Bawinkel**  
Landkreis Emsland



**Begründung**  
**zur**  
**3. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 6**  
**„Wohnpark Bawinkel Nord-West“**  
**Mit örtlichen Bauvorschriften**  
**(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

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>   | <b>Seite</b> |
|---|--------------|
| <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 .....       | 5            |
| 2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN .....      | 5            |
| 2.5    IMMISSIONSSITUATION .....                                      | 5            |
| <b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....                      | <b>6</b>     |
| 3.1    AUFHEBUNG DER BESTEHENDEN SATZUNG ÜBER DIE BAUGESTALTUNG ..... | 6            |
| 3.2    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                | 6            |
| 3.3    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....                                | 7            |
| 3.4    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN .....                            | 8            |
| 3.5    BAUGRENZEN .....   | 8            |
| 3.6    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNG .....                              | 9            |
| 3.7    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO) .....           | 9            |
| <b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....                               | <b>10</b>    |
| 4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....                    | 10           |
| 4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....                                     | 11           |
| <b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....                     | <b>12</b>    |
| <b>6 HINWEISE</b> .....   | <b>12</b>    |
| <b>7 VERFAHREN</b> .....  | <b>13</b>    |
| <b>8 ANLAGE</b> .....   | <b>14</b>    |

## **1 Lage und Abgrenzung des Gebietes**

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnpark Bawinkel Nord-West“ befindet sich im nordwestlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Bawinkel zwischen der nordöstlich verlaufenden Straße „Am Walde“ und dem südwestlich verlaufenden Prinzenweg.

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes und hat eine Größe von ca. 4,6 ha.

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. 6 setzt die Bauflächen als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) und eine eingeschossige Bebauung fest. Die Grundstücke im Wohngebiet sind vollständig bebaut. Ein reines Wohngebiet dient dem Wohnen. Allgemein zulässig sind daher lediglich Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Die Bebauungsmöglichkeiten wurden im ursprünglichen Bebauungsplan zudem durch die Festsetzung eng gefasster Bauteppiche und durch festgesetzte Baulinien, an die gebaut werden muss, sowie festgesetzte Firstrichtungen, stark eingeschränkt, wodurch eine flexible Grundstücksnutzung erschwert ist (s. Anlage 1).

Nach Auffassung der Gemeinde sind die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß da der eng gesetzte Rahmen nicht erforderlich ist. Auch ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Verbesserung der Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Flächen sinnvoll und soll daher ermöglicht werden.

Parallel zur Genehmigung des Ursprungsplanes ist auch eine Satzung über die Baugestaltung im Plangebiet genehmigt worden, in der u. a. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Dachneigung, Höhe baulicher Anlagen und zur straßenseitigen Einfriedung getroffen wurden. Diese Satzung steht einer zeitgemäßen Bebauung jedoch ebenfalls entgegen und wird daher mit der vorliegenden Planung aufgehoben.

Im Plangebiet werden jedoch Höhenfestsetzungen getroffen, die den Regelungen in den jüngeren Wohngebietsbebauungsplänen der Gemeinde Bawinkel entsprechen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine mögliche neue Bebauung sowohl an die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, sowie an die Bebauung in den jüngeren Wohngebieten und in den angrenzenden Siedlungsbereichen, orientiert. Zudem wird eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen getroffen.

Mit der vorliegenden Planänderung wird der Ursprungsplan (einschließlich der 1. Änderung und der 2. Änderung) überplant. Die parallel zum Ursprungsplan genehmigte Satzung wird aufgehoben. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen bzw. zu fördern.

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann die 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 m<sup>2</sup>
  - b) 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, 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 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Die vorliegende Planänderung umfasst den Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes. Mit der Änderung sollen im Wesentlichen die Baugrenzen verlegt und somit die Bauteppiche erweitert werden. Außerdem werden Höhenfestsetzungen für bauliche Anlagen getroffen.

Zudem soll die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) aufgehoben und die Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von maximal 20.000 m<sup>2</sup> wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer damit zulässigen Grundfläche von ca. 14.980 m<sup>2</sup> unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Zudem ist das Plangebiet bereits vollständig bebaut.

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

### 2.3 Vorbereitende Bauleitplanung / Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Wohnbaufläche dargestellt. Daraus kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Kleinsiedlungsgebiet oder ein reines, ein allgemeines bzw. ein besonderes Wohngebiet entwickelt werden. Das Gebiet wird mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### 2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohnpark Bawinkel Nord-West“ befindet sich im nordwestlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Bawinkel zwischen der nordöstlich verlaufenden Straße „Am Walde“ und dem südwestlich verlaufenden Prinzenweg.

Die Flächen des Ursprungsplanes sind als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Entsprechend dieser Festsetzung ist die Bebauung des Gebietes durch wohnbauliche Nutzung geprägt. Die Freiflächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt. Die vorliegende 3. Änderung umfasst den Geltungsbereich des Ursprungsplanes, einschließlich der 1. und 2. Änderung.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gartenbaubetrieb mit seinen Anbauflächen und Gewächshäusern. Südöstlich und südwestlich grenzt weitere Wohnnutzung und gemischte Nutzung an das Plangebiet. Die südöstlich und südlich an das Plangebiet grenzende Bebauung ist Teil der mit dem Bebauungsplanes Nr. 23 ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete. Die südöstlich an das Plangebiet angrenzende unbebaute Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 23 als Fläche für Wald festgesetzt und ist entsprechend mit Gehölzen bestanden. Nordwestlich grenzt eine weitere Waldfläche an das Plangebiet. Dahinter und nördlich des Plangebietes befinden sich vereinzelt, in Entfernungen zwischen ca.

200 - 300 m, gewerbliche Betriebe, innerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete.

### 2.5 Immissionssituation

#### Verkehrslärm

Mit der Haselünner Straße (B 213) und der Osterbrocker Straße (L 67) verlaufen die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen in Abständen von ca. 300 m östlich bzw. ca. 150 m südlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernungen und der dazwischenliegenden Bebauung sind durch diese Straßen im Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

#### Gewerbelärm

Nordwestlich und nördlich des Plangebietes in Entfernungen zwischen ca. 200 – 300 m befinden sich gewerbliche Betriebe innerhalb ausgewiesener Gewerbegebiete. Die mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung geplante Erweiterung der Bauteppiche ist jedoch so gewählt, dass neu ermöglichte Be-

bauung nicht näher an gewerbliche Betriebe heranrückt. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

### Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe und sonstige Anlagen, deren Emissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **3.1 Aufhebung der bestehenden Satzung über die Baugestaltung**

Parallel zur Genehmigung des Ursprungsplanes ist für das Plangebiet auch eine Satzung über die Baugestaltung im Plangebiet genehmigt worden, in der u. a. Regelungen zur Gebäudegestaltung, Dachneigung, Höhe baulicher Anlagen und zur straßenseitigen Einfriedung getroffen wurden. Diese Festsetzungen stehen einer zeitgemäßen Bebauung jedoch entgegen und werden daher mit der vorliegenden Planung ebenfalls aufgehoben.

Es werden mit der vorliegenden Planung aber neue Höhenfestsetzungen (s. Kap. 3.3 der Begründung) und eine örtliche Bauvorschrift zur Regelung der Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen (s. Kap. 3.7 der Begründung) getroffen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 6 wurde das Plangebiet als reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 festgesetzt. Weitergehende oder einschränkende Festsetzungen zum Nutzungskatalog wurden im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht getroffen. Damit sind im Gebiet nur Wohngebäude und Anlagen für die Kinderbetreuung allgemein zulässig. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 23, sowie in den jüngeren in der Gemeinde ausgewiesenen Wohngebieten, sind dagegen allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. 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.

Mit der vorliegenden Planänderung wird das bisherige reine Wohngebiet (WR) deshalb in ein allgemeines Wohngebiet (WA) umgezont und die Art der baulichen Nutzung damit im Wesentlichen an die Nutzungsmöglichkeiten im benachbarten Bebauungsplan Nr. 23 und an die Festsetzungen in den jüngeren Wohngebieten in der Gemeinde Bawinkel angepasst. Dadurch entsteht eine Verbesserung der Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten dieser innerörtlichen Flächen und die Nutzungsmöglichkeiten werden gleichzeitig vereinheitlicht.

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen unverändert.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird weiterhin auf den Wert von 0,4 festgesetzt und somit der im § 17 (1) BauNVO genannte Maximalwert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und einem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden.

#### Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Die im Plangebiet bestehende und die angrenzende Wohnbebauung stellt sich als eingeschossige Einfamilienhausbebauung dar. In Anpassung an diese vorhandene Bebauung wird die Geschosshöhe, wie auch im Ursprungsplan, auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Ursprungsplan wurde zudem eine Geschosshöhe von 0,5 festgesetzt. Die Festsetzungen des Ursprungsplanes erfolgten jedoch auf Grundlage der BauNVO 1962. Mit der Überleitung in die BauNVO 1990 ist die Geschosshöhe gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Damit bleibt, im Gegensatz zur BauNVO 1962, die Geschosshöhe in anderen Geschossen, wie z.B. in Dachgeschossen, unberücksichtigt. Somit erübrigt sich bei einer zulässigen eingeschossigen Bebauung die Festsetzung einer Geschosshöhe.

#### Höhe baulicher Anlagen

Gleichzeitig werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine mögliche neue Bebauung sowohl an die Gebäudehöhen der bestehenden Bebauung im Plangebiet, sowie an die Bebauung in den jüngeren Wohngebieten und in den angrenzenden Siedlungsbereichen, orientiert.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße in der Mitte vor dem jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 4,5 m über dem Bezugspunkt. Ausgenommen davon sind Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt).

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

Die höchstzulässige Firsthöhe für symmetrisch geneigte Dächer (Satteldach, Zeltdach usw.) beträgt 9,5 m.

Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) beträgt die maximale Gebäudehöhe 7,0 m.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhen baulicher Anlagen ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit hinreichend konkret bestimmt. Damit kann eine Anpassung einer möglichen Neubebauung an die umliegend und besonders im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt werden.

### **3.4 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

Die Gebäudestruktur im Plangebiet und in den angrenzenden Gebieten ist durch eine offene Bauweise geprägt, die sich aus Ein- und Zweifamilienhäusern zusammenfügt. Um die vorhandene Gebäudestruktur abzusichern wird für das vorliegende Plangebiet daher ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt.

Aus dem gleichen Grund und damit die Ein- und Zweifamilienhausstruktur bestehen bleibt, ist es nach Auffassung der Gemeinde zusätzlich erforderlich die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

### **3.5 Baugrenzen**

Mit der vorliegenden 3. Änderung werden die im Ursprungsplan und die mit der 1. und 2. Änderung des Ursprungsplanes festgesetzten Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen und entlang der Straßenverkehrsflächen erweitert. Die neuen Baugrenzen verlaufen dann mit einer Tiefe von 3 m entlang der Straßenverkehrsflächen. Dadurch wird insbesondere eine ergänzende Bebauung auf Freiflächen innerhalb der bestehenden Bebauung ermöglicht und so die bauliche Entwicklung und Nachverdichtung dieses Siedlungsbereiches gefördert.

Die überbaubaren Bereiche sind dabei so gewählt, dass eine neu ermöglichte Bebauung durch die vorliegende Erweiterung der Bauteppiche nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene Immissionsorte (nördlich des Plangebie-

tes gelegene gewerbliche Betriebe) heranrückt. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB), die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten und zur Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzung**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen und Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren.

Zu diesem Zweck wird festgesetzt, dass je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu setzen und dauerhaft zu erhalten ist. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei.

### **3.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)**

#### Grundstückseinfriedung

Einfriedungen an öffentlichen Straßen sollen maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte und vorhandene städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen und Zufahrten ausgeschlossen.

#### Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde zunehmend sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zugelassen werden, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind. Auf den verbleibenden 60 % Grundstücksfläche, welche

nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

#### Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Änderung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und damit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung an die benachbarten allgemeinen Wohngebiete angepasst. Durch diese Umstufung werden die bislang in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen kleinen gebietsbezogenen Dienstleistungsbetriebe und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig und die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet insgesamt verbessert. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

Gleichzeitig werden die im Ursprungsplan eng gesetzten Bauteppiche erweitert und die festgesetzten Baulinien aufgehoben, um die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet zu verbessern.

Erhebliche Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit der inneren Erschließungsstraßen ergeben sich dadurch nicht, da entlang der Straßen ausreichende Freiflächen verbleiben.

Zudem werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine neue Bebauung an die bestehende Bebauung im Plangebiet orientiert.

Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich aufgrund der vorliegenden Planung ebenfalls nicht, weil die zusätzlichen überbaubaren Bereiche so gewählt sind, dass sie nicht näher an außerhalb des Plangebietes gelegene Immissionsorte (z. B. nördlich des Plangebietes gelegene gewerbliche Betriebe) heranrücken.

Durch die Vergrößerung der Bauteppiche im Bereich des Plangebietes wird innerhalb der bisherigen nicht überbaubaren Flächen eine ergänzende Bebauung im Anschluss an den vorhandenen Gebäudebestand des Siedlungsbereiches ermöglicht. Somit wird auch der Forderung des BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen, entsprochen.

Da die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig geändert werden, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

## 4.2 Natur und Landschaft

### Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Nach § 13 a Abs. 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 BauGB 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 m<sup>2</sup> beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 4,6 ha großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 14.980 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde keine Eingriffsbilanzierung vorgenommen. Es wurden keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung von Flächen und damit Kompensationsmaßnahmen darstellen würden. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

### Artenschutz

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage mit im Gebiet und umliegend bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der im Umfeld verbleibenden Bäume, Gärten und Freiflächen, 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 Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. Sep-

tember durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## 5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die geplante Erweiterung der überbaubaren Bereiche, sowie der Umwandlung eines reinen Wohngebietes in ein allgemeines Wohngebiet ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

### *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. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

Eventuell anfallende Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

## 6 Hinweise

### **Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zur Umsetzung der europäischen Vorgaben zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Gleichzeitig sind das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) außer 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.

Im Übrigen ist der weitergehende Einsatz spezieller Technologien jedem Grundstückseigentümer, soweit es unter Berücksichtigung der jeweiligen Gebietsfestsetzung und nachbarschaftlicher Interessen möglich ist, freigestellt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 7 h BauGB ist die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen, als Belang im Sinne des Vorsorgeprinzips, zu berücksichtigen. Durch die vorliegende Planung sind wesentliche Veränderungen der Luftqualität jedoch nicht zu erwarten.

Besondere Auswirkungen auf die Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB) ergeben sich durch die Planung nicht bzw. die geplante Bebauung muss entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Richtlinien zum Klimaschutz errichtet werden

### **Denkmalschutz**

Der Gemeinde sind im Plangebiet und angrenzend keine Objekte von kulturgeschichtlicher Bedeutung bekannt. Inwieweit archäologische Bodendenkmale im Plangebiet verborgen sein können, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist daher 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 02.05.2022 bis 03.06.2022 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 21.06.2022.

Bawinkel, den 07. JULI 2022

.....  
Bürgermeister



## 8 Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen

# Zeichenerklärung:

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WR Reine Wohngebiete
- 0,5 GFZ Geschossflächenzahl
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o Offene Bauweise

- SH = 0,40 m Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 4,50 m Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,50 m Firsthöhe als Höchstmaß
- ↔ Firstrichtung
- ↔ Baugrenze
- ↔ Baulinie
- ↔ Straßenbegrenzungslinie
- ↔ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

|      |     |                  |
|------|-----|------------------|
| WA 1 | —   | max. SH = 0,40 m |
| —    | 0,4 | max. TH = 4,50 m |
| I    | o   | max. FH = 9,50 m |

**BP 06**  
2. Änd.

**BP 06**

**BP 06**  
1. Änd.

**Wald**

**BP 23**



Gemeinde Bawinkel  
Landkreis Emsland

Stand: 26.04.2022

**Anlage 1 zum  
Bebauungsplan Nr. 6**  
"Wohnpark Bawinkel Nord-West",  
3. Änderung  
Bisherige zeichnerische Festsetzungen



© 2022 **M. 1 : 1000**  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

49  
3

96

