

# Gemeinde Bawinkel

## Landkreis Emsland

Stand: 22.04.2024

# Bebauungsplan Nr. 2

## " Westlich der B213, A "

### 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

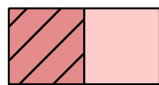
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Auslegungsexemplar -

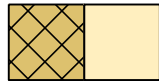
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

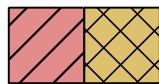
Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



MI Mischgebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,4

GRZ Grundflächenzahl

II

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SH = 0,40 m

SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)

TH = 4,50 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,50 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß

H = 7,00 m

H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß für Flachdächer und Pultdächer



Baugrenze



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

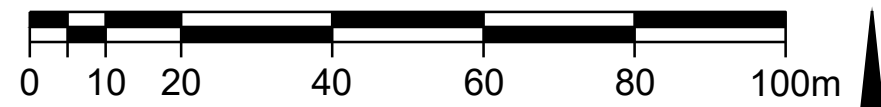
F+R = Fuß- und Radweg



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



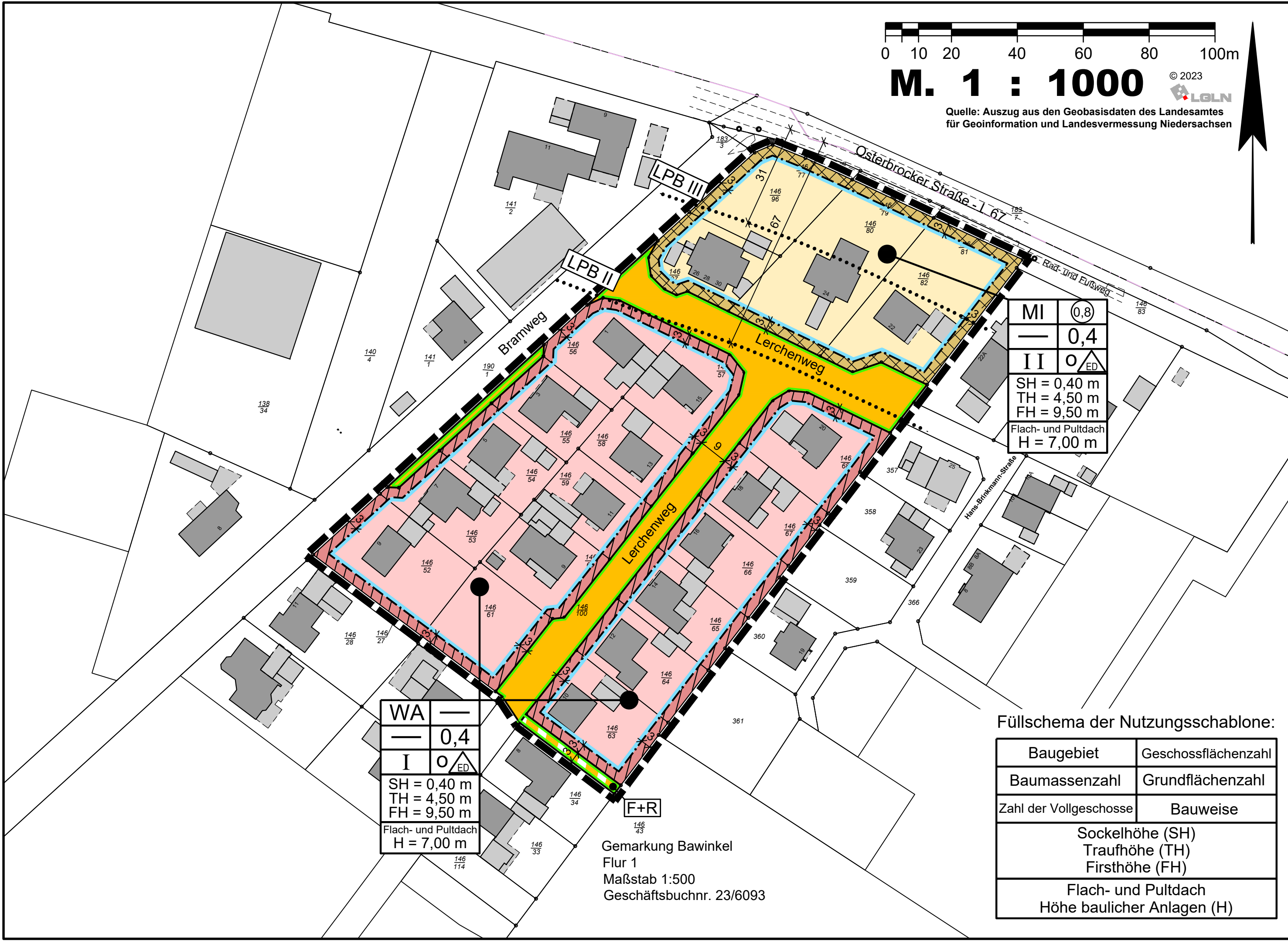
Abgrenzung unterschiedlicher (der) Lärmpegelbereiche LPB II - III



**M. 1 : 1000**



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



MI	⊙ (0,8)
—	0,4
II	⊙ ED
SH = 0,40 m	
TH = 4,50 m	
FH = 9,50 m	
Flach- und Pultdach	
H = 7,00 m	

WA	—
—	0,4
I	⊙ ED
SH = 0,40 m	
TH = 4,50 m	
FH = 9,50 m	
Flach- und Pultdach	
H = 7,00 m	

**F+R**

Gemarkung Bawinkel  
Flur 1  
Maßstab 1:500  
Geschäftsbuchnr. 23/6093

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	
Traufhöhe (TH)	
Firsthöhe (FH)	
Flach- und Pultdach	
Höhe baulicher Anlagen (H)	

# **1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2017)**

## **1.1 Mischgebiet**

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zulässig.

## **1.2 Zahl der Wohnungen**

Im Plangebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

## **1.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

## **1.4 Höhe baulicher Anlagen**

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, Zelt Dach usw.) beträgt 9,5 m.

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

## **1.5 Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) i. V. m. § 1a BauGB)**

### **1.5.1 Begrünung der Baugrundstücke**

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß der Baumliste (Stammumfang bei Pflanzung 10/12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Baumliste:**

Acer campestre Feldahorn

Prunus avium

Vogelkirsche

Alnus glutinosa Schwarzerle

Carpinus betulus

Hainbuche

Quercus robur Stieleiche

Fraxinus excelsior

Gemeine Esche

Populus tremula Zitterpappel

Hochstämmige Obstbäume (regionaltypische Sorten)

## **1.6 Verkehrslärmschutz**

Die in der Planzeichnung generalisiert dargestellten Lärmpegelbereiche (LPB) I - III sind für das Obergeschoss bei freier Schallausbreitung ermittelt.

In der nachfolgenden Tabelle werden die für die jeweiligen Außenlärmpegel zu berücksichtigenden Bau-Schalldämm-Maße aufgeführt.

Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A) (Lärmpegelbereich - LPB)	Erforderliches bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
55 und 60 (LPB I und II)	30	30
65 (LPB III)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Gleichung 6 - Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile  $R'_{w,ges}$  von schutzbedürftigen Räumen

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angenommen werden.

Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z. B. durch schallgedämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite.

Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Schützenswerte Außenwohnbereiche, wie Terrassen, Loggien und Balkone, sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch geeignete bauliche Maßnahmen zu schützen, um eine Einhaltung des entsprechenden Orientierungswertes der DIN 18005 für den Tagzeitraum von 60 dB(A) im Mischgebiet zu gewährleisten.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, im Einzelfall gem. DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

## 2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 (3) NBauO)

### 2.1 Einfriedung

Vorgärten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit Einfriedungen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze.

Ausnahmsweise können Einfriedungen der Vorgärten als Sichtschutz für Hausgärten bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse zugelassen werden.

Bei Einfriedungen von Eckgrundstücken sind die Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen einzuhalten. Sichtbehindernde Anlagen aller Art (u.a. Anpflanzungen und bauliche Anlagen) sind in diesem Bereich nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

### 2.2 Gartengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet und diese pro Grundstück insgesamt maximal 5 m<sup>2</sup> groß ist.

### **2.3 Oberflächenentwässerung**

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

## **3 Hinweise**

### **3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Westlich der B 213, A" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 außer Kraft.

### **3.2 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Stadt 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).  
Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173

### **3.3 Artenschutz**

Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen 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. September durchgeführt werden. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

### **3.4 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können bei der Samtgemeinde Lengerich (Mittelstraße 15, 49838 Lengerich) eingesehen werden.

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 2 " Westlich der B213, A " 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 " Westlich der B213, A " 1. Änderung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

**Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH**

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den .....

.....  
Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet sowie zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht und die Bekanntmachung in das Internet eingestellt.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung wurden vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zeitgleich im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat in seiner Sitzung am ..... dem  
geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die  
eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis  
..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bawinkel hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellung-  
nahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung  
(§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....  
bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 2  
" Westlich der B213, A " 1. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung in Kraft.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von  
Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber  
der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Bawinkel, den .....

.....  
Bürgermeister

### Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 500  
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung,  
2023, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

### Landkreis Emsland

Gemeinde:	Bawinkel	Flur:	1
Gemarkung:	Bawinkel	Maßstab	1 : 500

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich  
bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach  
(Stand vom August 2023).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den .....

**ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil**

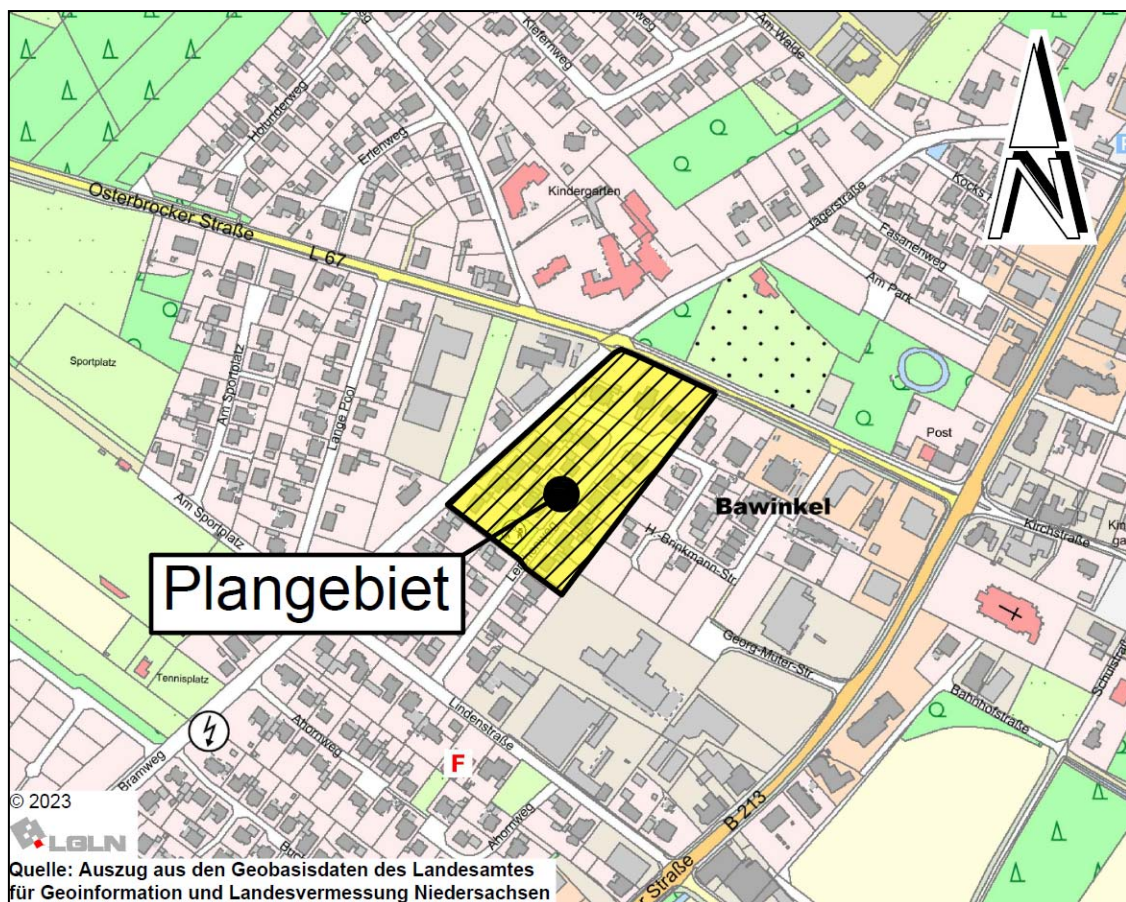
Siegel

**Geschäftsbuch Nr. 23 / 6093**  
(Bitte bei Rückfragen angeben)





**Begründung**  
zur  
**1. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 2**  
**„Westlich der B 213, A“**  
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)  
Mit örtlichen Bauvorschriften  
- Auslegungsexemplar -



<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 (ANLAGE 1) .....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	6
<b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>7</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	8
3.3    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN .....	9
3.4    BAUGRENZEN.....	9
3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO).....	10
3.6    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	11
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>11</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	11
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	13
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>14</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>15</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>16</b>
<b>8 ANLAGEN</b> .....	<b>16</b>

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

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Westlich der B 213, A“ befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Bawinkel zwischen dem nordwestlich verlaufenden Bramweg und der nordöstlich verlaufenden Osterbrocker Straße (L 67). Der Ursprungsplan hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

Das Plangebiet der vorliegenden 1. Änderung umfasst den gesamten Bereich des Ursprungsplanes.

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

## 2 Planungsziele und Vorgaben

### 2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 (rechtskräftig seit dem 31.03.1995) ist am südwestlichen Randbereich eine Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der Spielplatz wurde jedoch mangels Bedarf nicht realisiert und stellt sich zurzeit als Rasenfläche dar. Ein Erfordernis ist auch in Zukunft aufgrund der aufgelockerten Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. Mit der ersatzlosen Aufhebung des Niedersächsischen Spielplatzgesetzes (NSpPG) am 10.12.2008 ist ein Spielplatz rechtlich ebenfalls nicht mehr erforderlich. Die Gemeinde Bawinkel beabsichtigt daher im Bereich des bisher festgesetzten Spielplatzes eine ergänzende Wohnbebauung zu ermöglichen. Aufgrund der Lage des Spielplatzes mit umliegender Wohnbebauung und der vorhandenen Erschließung über eine südöstlich angrenzend bestehende Verkehrsfläche ist eine Nachverdichtung am vorliegenden Standort städtebaulich sinnvoll. Diese Fläche soll daher aufgrund des vorliegenden Bedarfs überwiegend als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurden zudem relativ enge Bauteppiche festgesetzt, sodass entlang der Straßenverkehrsflächen und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen größere nicht überbaubare Flächen verbleiben.

Bei der Gemeinde wurden in jüngster Zeit jedoch mehrere Anfragen auf Bebauung gestellt, die sich im Rahmen dieser eng gesetzten Bauteppiche nicht realisieren lassen. Aus Sicht der Gemeinde ist es aber städtebaulich sinnvoll, in diesem bereits vollständig erschlossenen Bereich innerhalb der Ortslage von Bawinkel, ergänzende Bebauung zuzulassen.

Um eine weitere bauliche Entwicklung dieses Siedlungsbereiches zu ermöglichen, sollen mit der vorliegenden Planung daher die Bauteppiche in den rückwärtigen Bereichen und entlang der Verkehrsflächen erweitert werden.

Zudem sollen mit der vorliegenden 1. Änderung die im Ursprungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie die gestalterischen Festsetzungen, an die heutigen Anforderungen für eine Wohnbauentwicklung angepasst werden.

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

### 2.2 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13a 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 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.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche in der Größe von ca. 2,0 ha und umfasst die gesamte Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 2. Diese liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Bawinkel, nahe der Ortsmitte. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes wurde das Plangebiet bereits größtenteils als allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt.

Die Fläche ist dementsprechend fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Im nördlichen Bereich hat sich entsprechend der Festsetzung als Mischgebiet eine gemischte Bebauung entwickelt. Da die Fläche des Plangebietes von der bebauten Ortslage umgeben ist und gleichzeitig einen Teil dieser bebauten Ortslage darstellt, sowie bereits überwiegend als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet festgesetzt ist, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gemäß § 13a 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. 7.880 m<sup>2</sup> unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb des Achtungsabstandes von Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung - 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV), noch sind im Plangebiet derartige Betriebe vorgesehen. Konkrete Anhaltspunkte dafür, dass Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 S.1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, liegen daher nicht vor.

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 § 13a 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**

Der südliche Teil des Plangebietes 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. Der nördliche Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt. Daraus kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete, Mischgebiete, urbane Gebiete und Kerngebiete entwickelt werden

Der südliche Teil des Plangebietes wird mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet und der nördliche Teil als Mischgebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

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

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Bawinkel und ist entsprechend der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet im überwiegenden Teil des Plangebietes fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Mischgebiet festgesetzt. Hier liegt entsprechend dieser Festsetzung eine gemischte Bebauung vor.

Südlich und westlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung innerhalb ausgewiesener allgemeiner Wohngebiete an das Plangebiet. Im Norden wird das Plangebiet von der Osterbrocker Straße (L 67) begrenzt. Dahinter grenzt ebenfalls überwiegend Wohnbebauung an. Zwischen dem Plangebiet und der in einem Abstand von ca. 220 m östlich verlaufenden B 213 befinden sich entlang der B 213 gewerblich genutzte Gebäude und Freiflächen von Bawinkel.

Südwestlich des Plangebietes, nordwestlich des Bramweges, liegt der Sportplatz der Gemeinde Bawinkel.

## 2.5 Immissionssituation

### Verkehrslärm (Anlage 2)

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 67 (Osterbrocker Straße).

Verkehrszählungen aus dem Jahr 2021 ergaben auf der L 67 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2.500 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug 12 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 2.818 Kfz).

Nach den anliegenden Berechnungen (Anlage 2) werden unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf der L 67 die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 60/55 dB (A) tags/nachts für Mischgebiete im Bereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von ca. 21 m überschritten. Im Plangebiet sind daher Schallschutzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 4 der Begründung).

### Gewerbelärm (Anlage 3)

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein gewerblicher Betrieb in Form eines Baustoffhandels. Von dieser gewerblichen Anlage sind im Plangebiet Lärmimmissionen zu erwarten, die zu Beeinträchtigungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung führen können.

Aus diesem Grund ist von der nts Ingenieurgesellschaft ein schalltechnisches Gutachten angefertigt worden (Anlage 3).

Die im Rahmen dieses Gutachten durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen haben ergeben, dass die zulässigen Immissionswerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Gewerbelärm in allgemeinen Wohngebieten tags von 55 dB (A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Immissionswerte für allgemeinen Wohngebiete für Gewerbelärm von 40 dB (A) an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Für die vorliegende Planung bestehen somit insgesamt keine unzumutbaren Belastungen durch Gewerbelärmimmissionen.

### Sportlärm

Südwestlich des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 150 m befindet sich das Sportgelände der Gemeinde Bawinkel. Aufgrund dieser Entfernung und der direkt nördlich, östlich, südlich und südwestlich des Sportplatzes gelegenen Wohnbebauung, deren Schutzanspruch ebenfalls vom Sportplatz zu berücksichtigen ist, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärmimmissionen nicht zu erwarten.

### Sonstige Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe oder 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**

Mit der vorliegenden Planung soll ein bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzter Bereich überplant und dem angrenzend ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet zugeordnet werden. Die für das allgemeine Wohngebiet getroffenen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden daher für die Erweiterungsfläche übernommen. Zudem sollen bestehende Baugrenzen im gesamten Plangebiet angepasst werden um den überbaubaren Bereich im Plangebiet zu vergrößern und die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde zudem im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen werden nicht mehr benötigt und daher ersatzlos aufgehoben. Diese Bereiche werden der Verkehrsfläche zugeordnet und so die innere Erschließung des Plangebietes verbessert.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der bislang als öffentliche Grünfläche festgesetzte Bereich am südwestlichen Rand des Plangebietes stellt eine Erweiterung der angrenzenden Wohnbebauung dar und soll für die Errichtung eines Einfamilienhauses genutzt werden. Er wird daher ebenfalls als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene 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 sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

### Mischgebiet

Der nördliche Bereich des Plangebiets wird entsprechend der bestehenden Nutzung und der Festsetzung des Ursprungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grundflächenzahl

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert erhalten und wird auch für die Erweiterungsfläche übernommen und damit der Höchstwert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet. Somit liegt eine einheitliche Grundflächenzahl im Änderungsgebiet und im angrenzenden Bereich vor. Die für das Mischgebiet im Ursprungsplan festgesetzte Grundflächenzahl wird ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Das entspricht ebenfalls der Festsetzung des Ursprungsplanes für diese Fläche.

### 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 Zahl der Vollgeschosse im allgemeinen Wohngebiet, wie auch im Ursprungsplan, auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Das entspricht ebenfalls der Festsetzung des Ursprungsplanes und der in diesem Gebiet vorhandenen Bebauung.

### 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, als auch 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. 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.

### **3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen**

#### Bauweise

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 mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

#### Zahl der Wohnungen

Um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu erreichen, die sowohl von der Nutzung als auch vom optischen Erscheinungsbild der umliegenden Ein- und Zweifamilienhausstruktur entspricht, 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 maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind.

### **3.4 Baugrenzen**

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

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

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Absatz 3 NBauO)

#### Grundstückseinfriedung

Vorgärten dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur mit Einfriedungen in einer Höhe von maximal 0,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse begrenzt werden. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenzugewandter Baugrenze. Diese Festsetzung wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straße das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird.

Ausnahmsweise können Einfriedungen der Vorgärten als Sichtschutz für Hausgärten bis zu einer Höhe von 1,80 m über Oberkante fertiger Fahrbahnachse zugelassen werden.

Bei Einfriedungen von Eckgrundstücken sind die Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen und Kreuzungen einzuhalten. Sichtbehindernde Anlagen aller Art (u.a. Anpflanzungen und bauliche Anlagen) sind in diesem Bereich nur bis Damit sollen Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen und Zufahrten ausgeschlossen werden.

#### 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 60 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4 plus einer möglichen Überschreitung um 50 % durch Nebenanlagen) 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 40 % der Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

#### Oberflächenwasser

Um den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser der Baugrundstücke, wie bisher, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch möglich sein.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird zudem festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abflie-

ßen kann. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass Stellplatzflächen ohne geordnete Oberflächenentwässerung angelegt werden.

#### 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.

### **3.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 der im Bebauungsplan angegebenen Baumliste 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.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Änderung wird eine öffentliche Grünfläche „Spielplatz“ überplant und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Durch die Einbeziehung in das allgemeine Wohngebiet wird innerhalb der bisherigen Grünfläche eine ergänzende Bebauung ermöglicht.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden für die Erweiterungsfläche im Wesentlichen aus dem Ursprungsplan übernommen. Da damit im Plangebiet die Nutzungsmöglichkeiten denen der umliegenden Flächen entsprechen und die mögliche Bebauung die Abstandsvorschriften nach der NBauO zu beachten hat, werden die nachbarlichen Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt. Erhebliche Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen ergeben sich daher nicht.

Zudem werden im Plangebiet Höhenfestsetzungen getroffen. Damit wird sichergestellt, dass sich eine neue Bebauung an der im Plangebiet und angrenzend bestehenden Bebauung orientiert.

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.

### Verkehrslärmschutz

Wie die Ermittlung der Verkehrslärmsituation ergeben hat (s. Anlage 2), werden die für ein Mischgebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

In belasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung und bestehenden Verkehrswegen, können die Orientierungswerte oft nicht eingehalten werden. Auch ist es in besiedelten Gebieten häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen, schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebäude zu vermeiden. Die genannten Orientierungswerte sind daher im Rahmen der Bauleitplanung einer Abwägung zugänglich. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinen Entscheidungen vom 18.12.1990 und vom 22.03.2007 ausgeführt, dass eine Überschreitung der Orientierungswerte das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann (vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 – 4N6.88 – UPR 1991, S. 151 und Urteil vom 22.03.2007 – 4CN2.06 – UPR 2007, S. 304).

Auch in der DIN 18005 werden Hinweise für die Abwägung gegeben. Dazu zählt u.a. folgende Aussage: „Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen - z.B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung überkommener Stadtstrukturen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.“

Im vorliegenden Fall sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wand oder Wall), aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung entlang der L 67, städtebaulich nicht sinnvoll realisierbar.

Für schutzbedürftige Nutzungen bei Neubauten ist ein ausreichender Schallschutz daher durch passive Maßnahmen nach den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$ ) sicherzustellen. Diese ergeben sich danach unabhängig von der Gebietsart durch die konkrete Lärmsituation und die jeweilige Nutzung.

Die Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes soll als Mischgebiet festgesetzt werden. In der DIN 18005-1 werden für Mischgebiete Orientierungswerte genannt, die bei der Planung anzustreben sind. Diese betragen für ein Wohngebiet 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts. In einem Abstand von 12 m (nördlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der L 67 werden im nordöstlichen Teil des Plangebietes (innerhalb der Ortsdurchfahrt, Höchstgeschwindigkeit 50 km/h) diese Orientierungswerte von 60/50 dB (A) tags/nachts für Mischgebiete tagsüber um ca. 3,7 dB (A) und nachts um ca. 3,3 dB (A) überschritten.

Unter Berücksichtigung des Korrekturwertes +3 dB (A) ist im nordöstlichen Teil des Plangebietes der Bereich mit einem Abstand von bis zu 31 m zur Fahrbahnmitte der L 67 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen.

In diesen Bereichen muss bei besonders schutzbedürftigen Wohnräumen, das sind Schlafräume und Kinderzimmer, die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenfassaden auch im Lüftungszustand der Fenster sichergestellt sein, z.B. über schallgedämpfte Lüftungssysteme, oder es muss eine Belüftung über eine straßenabgewandte Fassadenseite möglich sein.

Außerdem wird für diese Bereiche festgesetzt, dass schützenswerte Terrassen, Balkone und Loggien auf den der Schallquelle (L 67) zugewandten Seite nur zulässig sind, sofern sie durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wand oder Gebäude) geschützt sind.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Lärmpegelbereiche I-II der DIN 4109. Für diese Bereiche ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen Anforderungen an Wohngebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen.

## **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. 19.700 m<sup>2</sup> großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 7.880 m<sup>2</sup>. Die Voraussetzung des § 13 a BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben, wonach die zusätzlich ermöglichte Versiegelung nicht ausgeglichen werden muss.

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

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 2 wurden für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, die mit der vorliegenden 1. Änderung überplant und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, jedoch keine Festsetzungen getroffen, die eine Aufwertung für Natur und Landschaft begründen. Dieser Spielplatz hat somit nicht die Funktion einer Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme. Die durch die vorliegende Planung ermöglichte zusätzliche Bodenversiegelung und der verursachte Eingriff in Natur und Landschaft muss daher nicht ausgeglichen werden.

### 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. September durchgeführt werden. Sollen innerhalb der genannten Zeiten Bauflächenvorbereitungen durchgeführt werden, ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

## **5 Erschließung / Ver- und Entsorgung**

Durch die geplante Erweiterung eines allgemeinen Wohngebietes sowie die Erweiterung der überbaubaren Bereiche ergeben sich hinsichtlich der Erschließung sowie hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes keine Veränderungen.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde zudem im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsflächen öffentliche Parkplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen werden nicht mehr benötigt und daher ersatzlos aufgehoben. Diese Bereiche werden der Verkehrsfläche zugeordnet und so die innere Erschließung des Plangebietes verbessert.

### *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. Das Gesetz hat das bis dahin gültige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien Wärme-gesetz (EEWärmeG) ersetzt.

Das GEG enthält Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Seit dem 31.12.2022 sind gemäß § 32 a der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei der Errichtung von überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m<sup>2</sup> aufweisen, mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Bei Wohngebäuden gilt dieses nach dem 31.12.2024 und bei sonstigen Gebäuden ab dem 31.12.2023.

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 (z.B. GEG).

### 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 Stadt 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).

Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.“

## 7 Verfahren

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

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

### **Veröffentlichung und öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis einschließlich ..... im Internet veröffentlicht und hat zeitgleich im Gemeindebüro Bawinkel sowie im Rathaus der Gemeinde Lengerich (Samtgemeindesitz) ausgelegen. Die Dauer der Veröffentlichung wurde vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen während dieser Veröffentlichung abgegeben werden können.

### **Satzungsbeschluss**

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

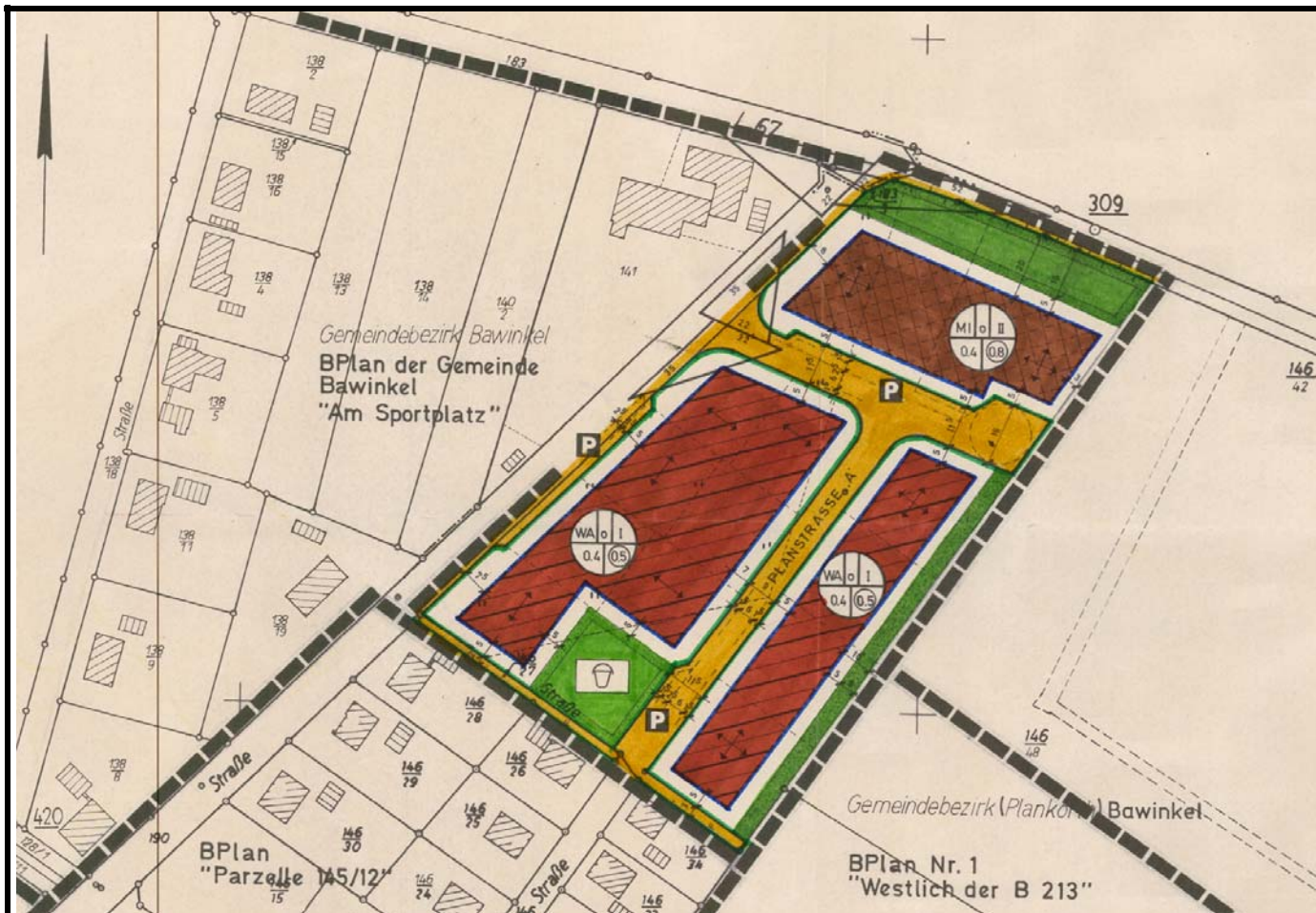
Bawinkel, den

Bürgermeister

## 8 Anlagen














1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 2
2. Schalltechnische Berechnung (Verkehrslärm der L 67)
3. Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm)





**Legende:**

■ ■ Geltungsbereich B.-Plan Nr. 2, sowie der 1. Änderung  
**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2:**

	allgemeines Wohngebiet (WA, überbaubare Grundstücksflächen)
	Mischgebiet (MI, überbaubare Grundstücksflächen)
<u>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen</u>	
z.B. I, II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
o	offene Bauweise
0.4	Grundflächenzahl (GRZ)
z.B. 0.5	Geschoßflächenzahl (GFZ)
	Baugrenze
	Stellung baulicher Anlagen
<u>Verkehrsflächen</u>	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Fußwege
	Zu- und Ausfahrtverbot
	öffentliche Parkflächen
<u>Grünflächen</u>	
	Grünflächen (öffentlich)
	Pflanzstreifen (privat)
	Kinderspielplatz
<u>Sonstige Festsetzungen</u>	
	Sichtdreiecke Die Flächen sind von jedem Bewuchs mit mehr als 0,80 m Höhe über fertiger Straße dauernd freizuhalten

**Gemeinde Bawinkel**

**Anlage 1  
 der Begründung zum  
 Bebauungsplan Nr. 2,  
 1. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
 Festsetzungen im  
 Bebauungsplan Nr. 2**

**- unmaßstäblich -**

## Verkehrsimmissionen – Osterbrocker Straße (L 67)

### Berechnung gemäß 16. BImSchV (entspricht RLS 90)

Unmittelbar nördlich des Plangebietes verläuft die Landesstraße 67 (Osterbrocker Straße).

Verkehrszählungen aus dem Jahr 2021 ergaben auf der L 67 in Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 2.500 Kfz/24 h. Der Lkw-Anteil betrug 12 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Das Bundesverkehrsministerium geht jedoch in seinem Bundesverkehrswegeplan bis zum Planungshorizont 2030 noch von einer jährlichen Wachstumsrate von 0,6 % aus. Diese jährliche Steigerung wird daher den nachfolgenden Berechnungen zugrunde gelegt (DTV-Wert: 2.818 Kfz).

Das Plangebiet soll als Mischgebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005-1	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Mischgebiet	Mischgebiet
Tags/ nachts	60 dB(A) 50 dB(A)	64 dB(A) 54 dB(A)

Landesstraße 67Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
2500	DTV <sub>gezählt</sub>	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
2818	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v <sub>Pkw</sub>	Geschwindigkeit Pkw
50	v <sub>Lkw</sub>	Geschwindigkeit Lkw
12	s <sub>L</sub>	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h <sub>m</sub>	mittlere Höhe
0,6	D <sub>Zuwachs</sub>	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
20	J	Zeitspanne für Planungshorizont
14	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil <b>(Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)</b>
8	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil <b>(Tabelle 3 berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)</b>
0	D <sub>StrO</sub>	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche <b>(Tabelle 4)</b>
0	D <sub>Stg</sub>	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent <b>(Gleichung 9)</b>
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung <b>(Tabelle 2)</b>
0	D <sub>B</sub>	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 4.1.4 <b>(wird zur Zt. nicht berücksichtigt)</b>

Tags	
M	169,06
L <sub>Pkw</sub>	30,71
L <sub>Lkw</sub>	44,34
D	13,63
D <sub>v</sub>	-3,80
D <sub>sL</sub>	4,88
D <sub>BM</sub>	-0,24
L <sub>m,T</sub>	62,90
L <sub>r12,T</sub>	<b>63,73</b>

Nachts	
M	22,54
L <sub>Pkw</sub>	30,71
L <sub>Lkw</sub>	44,34
D	13,63
D <sub>v</sub>	-4,37
D <sub>sL</sub>	4,88
D <sub>BM</sub>	-0,24
L <sub>m,N</sub>	53,02
L <sub>r12,N</sub>	<b>53,28</b>

In einem Abstand von 12 m (nördlichste Baugrenze) zur Fahrbahnmitte der L 67 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts für ein Mischgebiet tags um ca. 3,7 dB(A) und nachts um ca. 3,3 dB(A) überschritten.

**Landesstraße 67****Abstand zur Fahrbahnmitte: 31 m**

Tags	
<b>M</b>	169,06
<b>L<sub>Pkw</sub></b>	30,71
<b>L<sub>Lkw</sub></b>	44,34
<b>D</b>	13,63
<b>D<sub>V</sub></b>	-3,80
<b>D<sub>S,L</sub></b>	0,57
<b>D<sub>BM</sub></b>	-2,79
<b>L<sub>m,T</sub></b>	62,90
<b>L<sub>r31,T</sub></b>	<b>56,88</b>

Unter Berücksichtigung eines Korrekturwertes von +3 dB(A) ist der Bereich mit einem Abstand bis zu 31 m zur Fahrbahnmitte der L 67 dem Lärmpegelbereich III (LPB III) zuzuordnen.

**Landesstraße 67****Abstand zur Fahrbahnmitte: 67 m**

Tags	
<b>M</b>	169,06
<b>L<sub>Pkw</sub></b>	30,71
<b>L<sub>Lkw</sub></b>	44,34
<b>D</b>	13,63
<b>D<sub>V</sub></b>	-3,80
<b>D<sub>S,L</sub></b>	-3,09
<b>D<sub>BM</sub></b>	-4,08
<b>L<sub>m,T</sub></b>	62,90
<b>L<sub>r67,T</sub></b>	<b>51,93</b>

Der Bereich zwischen 31 - 67 m zur Fahrbahnmitte ist dem LPB II zuzuordnen.

**Landesstraße 67****Abstand zur Fahrbahnmitte: 21 m**

Tags	
<b>M</b>	169,06
<b>L<sub>Pkw</sub></b>	30,71
<b>L<sub>Lkw</sub></b>	44,34
<b>D</b>	13,63
<b>D<sub>V</sub></b>	-3,80
<b>D<sub>S,L</sub></b>	2,36
<b>D<sub>BM</sub></b>	-1,67
<b>L<sub>m,T</sub></b>	62,90
<b>L<sub>r21,T</sub></b>	<b>59,78</b>

Ab einem Abstand von 21 m zur Fahrbahnmitte der L 67 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 60/50 dB(A) tags/nachts für Mischgebiete eingehalten.

**Landesstraße 67****Abstand zur Fahrbahnmitte: 74 m**

Tags	
<b>M</b>	169,06
<b>L<sub>Pkw</sub></b>	30,71
<b>L<sub>Lkw</sub></b>	44,34
<b>D</b>	13,63
<b>D<sub>V</sub></b>	-3,80
<b>D<sub>S,L</sub></b>	-3,58
<b>D<sub>BM</sub></b>	-4,18
<b>L<sub>m,T</sub></b>	62,90
<b>L<sub>r74,T</sub></b>	<b>51,35</b>

Nachts	
<b>M</b>	22,54
<b>L<sub>Pkw</sub></b>	30,71
<b>L<sub>Lkw</sub></b>	44,34
<b>D</b>	13,63
<b>D<sub>V</sub></b>	-4,37
<b>D<sub>S,L</sub></b>	-3,58
<b>D<sub>BM</sub></b>	-4,18
<b>L<sub>m,N</sub></b>	53,02
<b>L<sub>r74,N</sub></b>	<b>40,90</b>

Ab einem Abstand von 74 m zur Fahrbahnmitte der L 67 werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55/45 dB(A) tags/nachts für allgemeine Wohngebiete tags um ca. 3,7 dB(A) und nachts um ca. 4,1 dB(A) unterschritten.

**1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 2  
„Westlich der B 213, A“,  
der Gemeinde Bawinkel**

**- Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm) -**