

# Gemeinde Bawinkel

## Landkreis Emsland

Stand: 22.04.2024

# Bebauungsplan Nr. 3

## " Parzelle 145/12 ", 2. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften

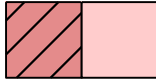
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Auslegungsexemplar -

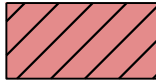
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

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



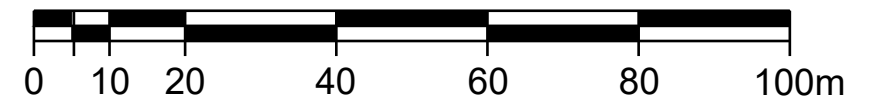
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



= Fuß- und Radweg

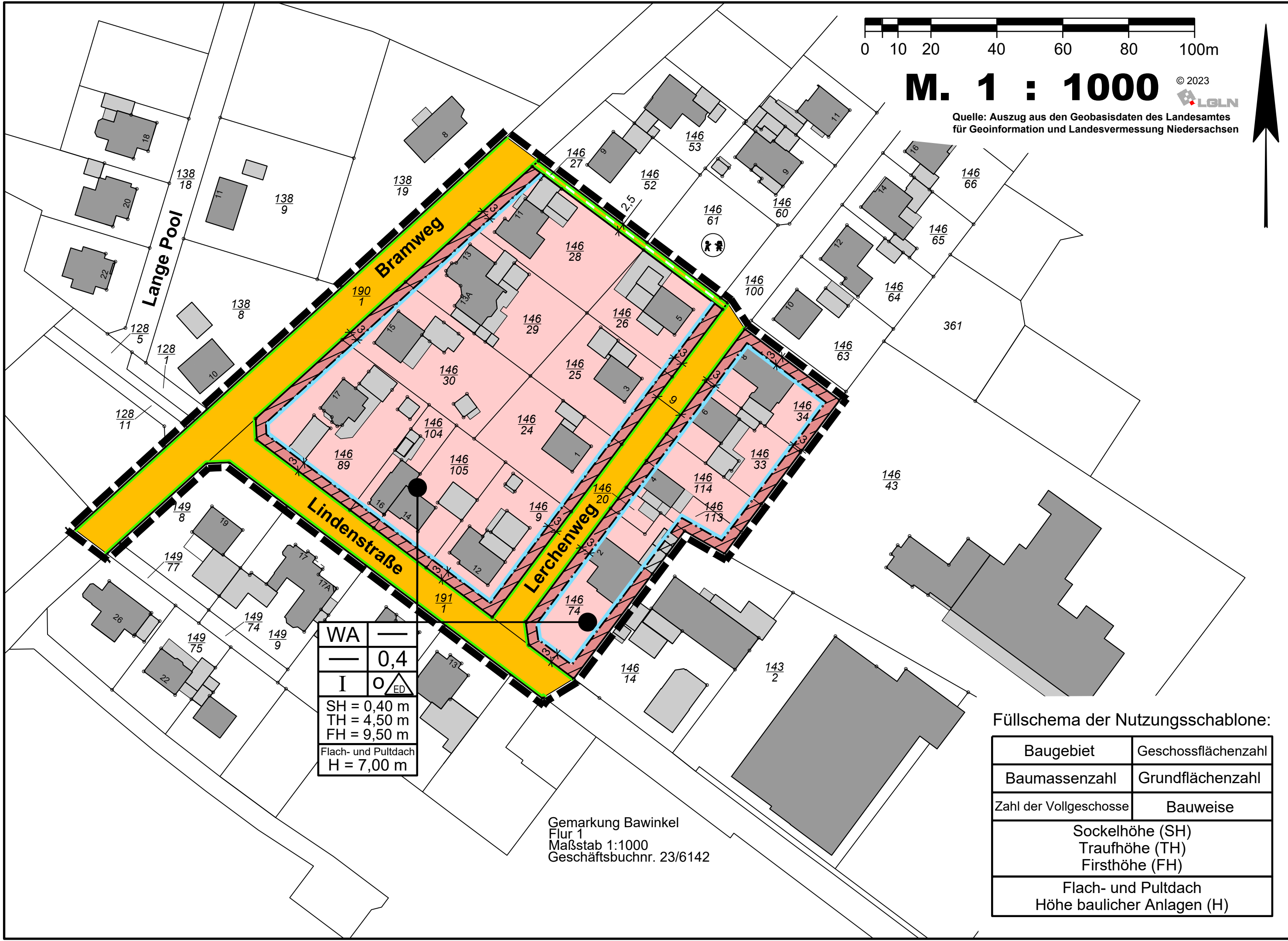


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



**M. 1 : 1000** © 2023 LGLN

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



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

Gemarkung Bawinkel  
Flur 1  
Maßstab 1:1000  
Geschäftsbuchnr. 23/6142

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 Zahl der Wohnungen**

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

## **1.2 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.

## **1.3 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.

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

### **1.4.1 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)		

# **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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Parzelle 145/12" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, 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 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Bawinkel diesen Bebauungsplan Nr. 3 "Parzelle 145/12", 2. 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. 3 "Parzelle 145/12", 2. 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 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 öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB 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 Stellungnahmen 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. 3 "Parzelle 145/12", 2. Änderung beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 3, 2. 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 : 1000  
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 : 1000

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

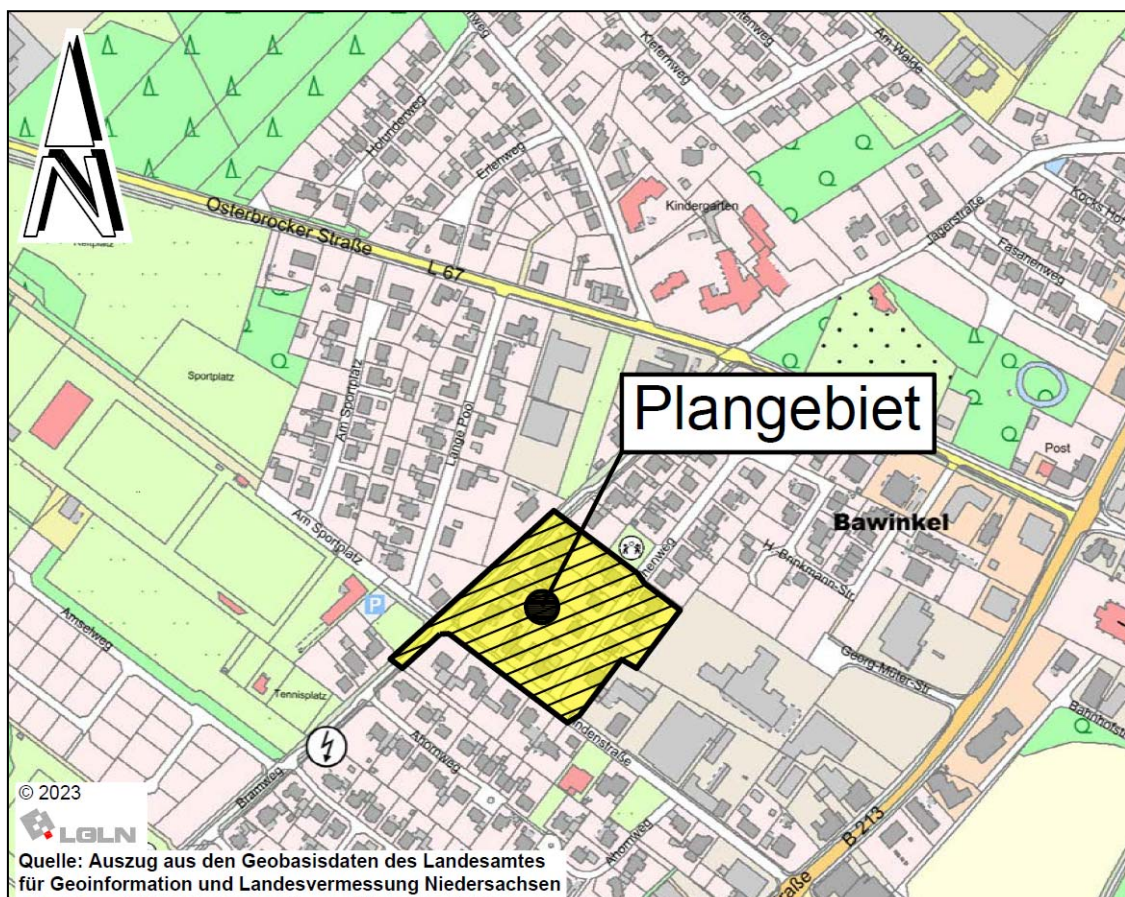
**ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil**

Siegel

**Geschäftsbuch Nr. 23 / 6142**  
(Bitte bei Rückfragen angeben)



**Begründung**  
**zur**  
**2. Änderung des**  
**Bebauungsplanes Nr. 3**  
**„Parzelle 145/12“**  
**(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)**  
**Mit örtlichen Bauvorschriften**  
**- Auslegungsexemplar -**





Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES</b> .....	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN</b> .....	<b>3</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS .....	3
2.2    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN .....	3
2.3    VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	5
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN (ANLAGE 1) .....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION .....	5
<b>3 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>6</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3    BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN .....	8
3.4    BAUGRENZEN.....	8
3.5    ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 ABSATZ 3 NBAUO).....	8
3.6    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN .....	9
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>10</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN .....	10
4.2    NATUR UND LANDSCHAFT .....	10
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>6 HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
<b>7 VERFAHREN</b> .....	<b>13</b>
<b>8 ANLAGEN</b> .....	<b>13</b>

## 1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Parzelle 145/12“ befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Bawinkel zwischen dem nordwestlich verlaufenden Bramweg und beidseitig der im Süden verlaufenden Lindenstraße. Der Ursprungsplan hat eine Größe von ca. 2,1 ha.

Das Plangebiet der vorliegenden 2. Änderung umfasst den nordöstlich der Lindenstraße gelegenen Bereich des Ursprungsplanes und hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

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. 3 (genehmigt am 18.09.1964) wurden 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 im inneren Bereich des Plangebietes erweitert werden.

Zudem sollen mit der vorliegenden 2. 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 hat eine Größe von ca. 1,8 ha und umfasst die gesamte Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3, sowie die gesamte noch rechtskräftige Fläche des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 3, südöstlich des Lerchenweges. Diese liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Bawinkel, nahe der Ortsmitte. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes und der 1. Änderung wurde das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Fläche ist dementsprechend vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Da die Fläche des Plangebietes von der bebauten Ortslage umgeben ist und gleichzeitig einen Teil dieser bebauten Ortslage darstellt, sowie bereits als allgemeines Wohngebiet 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. 7.200 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

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 Plangebiet wird mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet 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 vollständig mit Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend gärtnerisch genutzt.

Nördlich, südlich und westlich grenzt ebenfalls Wohnbebauung innerhalb ausgewiesener allgemeiner Wohngebiete an das Plangebiet.

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.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Lindenstraße und im Westen durch die Straße „Bramweg“ begrenzt.

Westlich des Plangebietes, westlich des Bramweges, liegt der Sportplatz der Gemeinde Bawinkel.

### 2.5 Immissionssituation

#### Verkehrslärm

Mit der Landesstraße 67 (Osterbrocker Straße) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einem Abstand von ca. 200 m nordöstlich des Plangebietes. Erhebliche Verkehrslärmimmissionen sind auf Grund des Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### Gewerbelärm (Anlage 2)

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 2).

Die im Rahmen dieses Gutachtens 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 wer-

den. Im Nachtzeitraum werden die zulässigen Immissionswerte für allgemeinen Wohngebiete für Gewerbelärm von 40 dB (A) an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden.

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

#### Sportlärm

Südlich des Plangebietes befindet sich das Sportgelände der Gemeinde Bawinkel. Aufgrund der direkt nördlich, südlich und südwestlich des Sportplatzes gelegenen Wohnbebauung, deren Schutzanspruch ebenfalls vom Sportplatz zu berücksichtigen ist, sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärmimmissionen nicht zu erwarten.

Zudem sind die überbaubaren Bereiche der vorliegenden 2. Änderung so gewählt, dass eine neu ermöglichte Bebauung durch die vorliegende Erweiterung der Bauteppiche nicht näher an den Sportplatz heranrückt. Eine Veränderung der bestehenden Immissionssituation ergibt sich somit nicht.

#### 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 sollen bestehende Baugrenzen im gesamten Plangebiet angepasst werden um den überbaubaren Bereich im Plangebiet zu vergrößern und die Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet zu verbessern.

Zudem sollen mit der vorliegenden 2. 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.

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

#### Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen im Plangebiet werden, entsprechend der Festsetzung des Ursprungsplanes, 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.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### Grundflächenzahl

Die im ursprünglichen Bebauungsplan, bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bleibt unverändert erhalten und damit der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO festgesetzt. Dadurch wird eine sinnvolle Verdichtung und Ausnutzung des Gebietes gewährleistet.

#### 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.

#### 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 2. Änderung werden die im Ursprungsplan festgesetzten Bauteppiche entlang der Verkehrsflächen im inneren Bereich des Plangebietes und insbesondere in den rückwärtigen Grundstücksbereichen 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 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 abfließen 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 werden die Baugrenzen verlegt und dadurch die Bauteppiche der im Ursprungsplan ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete erweitert.

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.

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.

### **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. 17.800 m<sup>2</sup> großen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 7.200 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. Durch die vorliegende Planung wird solch eine Fläche jedoch nicht überplant.

### 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 Erweiterung der überbaubaren Bereiche 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. 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 .....

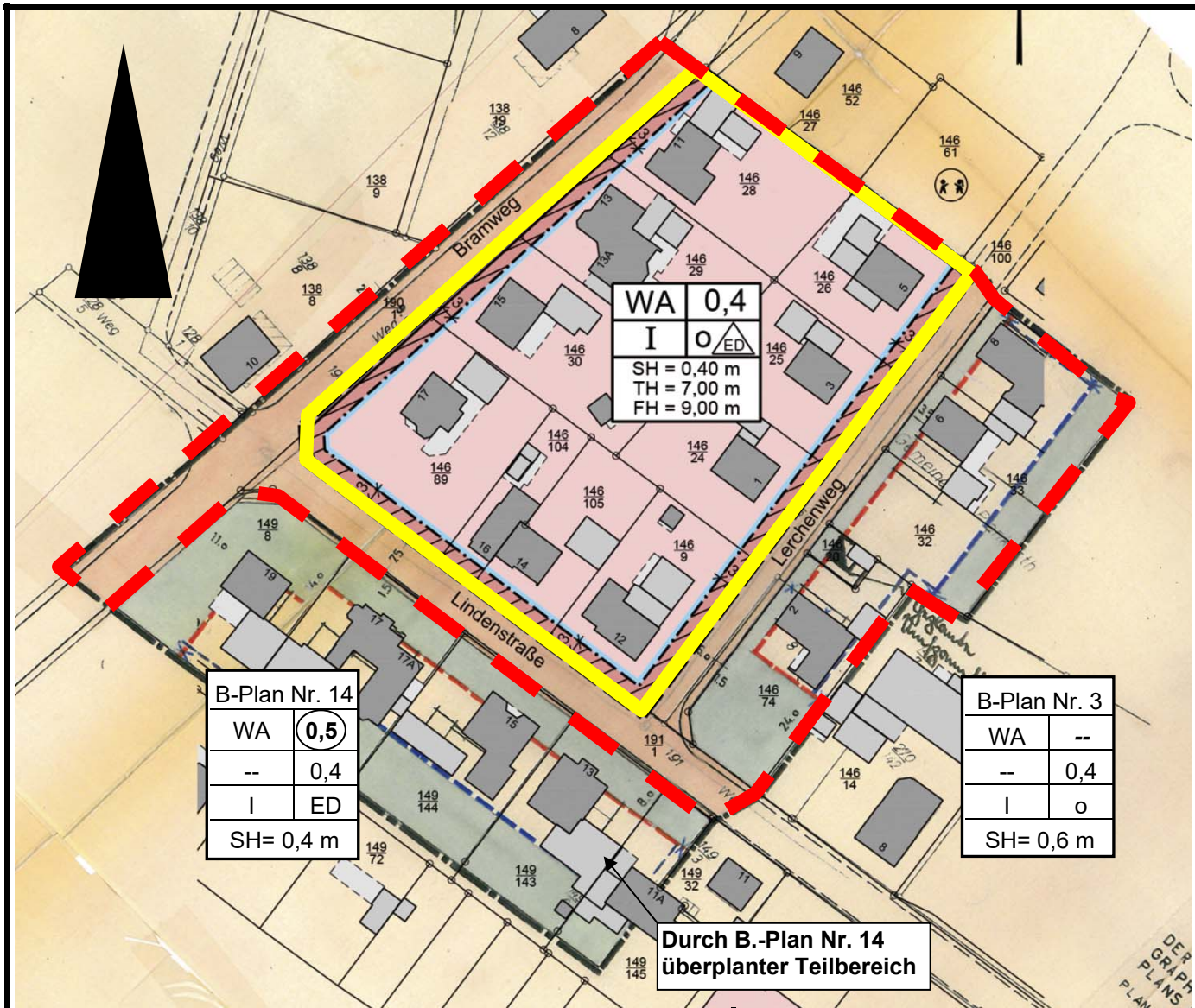
Bawinkel, den

.....

Bürgermeister

## 8 Anlagen

- 1 Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 3, sowie der 1. Änderung
2. Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm)



Durch B.-Plan Nr. 14 überplanter Teilbereich

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 2. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung
- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 3

**Festsetzungen der Bebauungspläne:**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
- TH = 7,00 m TH Traufhöhe als Höchstmaß
- FH = 9,00 m FH Firsthöhe als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- 0,5 Geschossflächenzahl
- Baulinie
- Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Private Grünfläche

**Gemeinde Bawinkel**

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

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen  
im Bebauungsplan Nr. 3,  
sowie der 1. Änderung  
- unmaßstäblich -**

**2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 3  
„Parzelle 145/12“,  
der Gemeinde Bawinkel**

**- Schalltechnisches Gutachten (Gewerbelärm) -**