



# **GEMEINDE WILSUM**

**LANDKREIS  
GRAFSCHAFT BENTHEIM**

**Bebauungsplan Nr. 17  
„Dorfmitte, Teil 2“, 3. Änderung**

**mit örtlichen Bauvorschriften**

## **Begründung (Entwurf)**

**zur förmlichen Beteiligung  
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**

**(Verfahren nach § 13 BauGB)**

Projektnummer: 220575

Datum: 2021-11-30

**IPW**  
**INGENIEURPLANUNG**  
Wallenhorst

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
2	Verfahren / Abwägung .....	2
3	Geltungsbereich.....	2
4	Bestandssituation.....	3
5	Bebauungsplan .....	3
6	Änderungs- und Ergänzungsinhalte .....	4
7	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk.....	4

---

**Bearbeitung:**

Wallenhorst, 2021-11-30  
Proj Nr. 220575

Dipl. Ing. Moritz Richling

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**  
Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner  
Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88  
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

## **1 Planungsanlass und -erfordernis**

Innerhalb des Wohnsiedlungsbereichs „Dorfmitte, Teil 2“ aus dem Bebauungsplan Nr. 17 liegt nur noch eine größere unbebaute Fläche vor, die ursprünglich auch für die Ansiedlung (nicht störender) gewerblicher Nutzungen für die Nahversorgung vorgesehen war. Diese Ansiedlungsabsichten sind allerdings verworfen worden. Da diese Fläche mittlerweile vollständig von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken umgeben ist, soll durch diese Bebauungsplanänderung sichergestellt werden, dass auf dieser Fläche nur eine Bebauung zugelassen werden kann, die sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## **2 Verfahren / Abwägung**

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 „Dorfmitte, Teil 2“ im Rahmen einer 3. Änderung zu ändern.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Auch die übrigen Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind erfüllt, da kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes bestehen und da keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen werden.

Der Rat der Gemeinde Wilsum hat in der Sitzung am ..... beschlossen, den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung zu beteiligen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... Innerhalb dieses Zeitraums besteht für jedermann die Möglichkeit, Anregungen zur Planung vorzutragen. Parallel dazu haben die Fachbehörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme.

## **3 Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Wilsum, ist Teil der Gemarkung Wilsum, Flur 10 und umfasst das Flurstück 71/39.

## 4 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage Wilsum an der Dorfstraße sowie an der Straße Roggenkamp, ist derzeit unbebaut und umfasst eine Fläche zur Größe von ca. 0,31 ha. Das nähere Umfeld ist durch freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und geneigten Dächern geprägt.

## 5 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Dorfmitte, Teil 2“ (Ursprungsplan), der im ..... rechtsverbindlich geworden ist. Der Ursprungsplan setzt ein horizontal gegliedertes Allgemeines Wohngebiets (WA) fest:

- WA-1 mit höherer baulicher Dichte, um entlang der Dorfstraße die Weiterentwicklung des nordwestlich angrenzenden Ansatzes eines Dorfkerns durch die Ansiedlung auch von Nahversorgungsnutzungen zu ermöglichen,
- WA-2 mit geringerer baulicher Dichte für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern und
- WA-3 mit höherer baulicher Dichte, um in kleinem Teilbereich an der Planstraße A die Errichtung einiger Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen.

Der Ursprungsplan wurde im Rahmen vorangegangener Änderungen teilweise überplant:

- Im Rahmen der 1. Änderung wurde eine giebelständige Bauweise im WA-3 ermöglicht, sofern die Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude nicht über zwei Einheiten liegt.
- Da die ergänzenden Nahversorgungsnutzungen unterdessen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entstanden sind, war im Rahmen der vorangegangenen 2. Änderung anstelle des WA-1 bereits überwiegend ein WA-2 bzw. WA-3 festgesetzt worden.

Für das Plangebiet dieser 3. Änderung gelten nach wie vor die Festsetzungen des Ursprungsplans. Danach ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA-1) mit den Ausnutzungsziffern 0,4 (Grundflächenzahl) und 0,8 (Geschossflächenzahl) festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf im WA-1 durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. versiegelte Ausstellungs- oder Lagerflächen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Innerhalb des WA-1 sind bauliche Anlagen in offener Bauweise mit höchstens zwei Vollgeschossen, Traufhöhen von höchstens 7,50 m und Firsthöhen von höchstens 9,00 m, höchstens zwei Wohnungen bei freistehenden Einzelhäusern und einer Wohnung bei Doppelhäusern zulässig.

## 6 Änderungs- und Ergänzungsinhalte

Anstelle des verbliebenen WA-1 wird nun analog zur 2. Änderung auch hier ein WA-2 festgesetzt, da mit Blick auf die Eigenart der näheren Umgebung ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser mit geringeren Traufhöhen und ohne Versiegelungsgrad von bis zu 80 % zugelassen werden sollen.

In diesem WA-2 werden allerdings die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- und Geschossflächenzahl sowie Traufhöhe) aus der 2. Änderung übernommen und entsprechen somit nun auch hier dem ortsüblichen Maß.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Dorfstraße nicht zu beeinträchtigen, sind hier künftig keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

Da die Gestaltungssatzung des Ursprungsplans unverändert übernommen wird, wird sich die künftige Bebauung auch hinsichtlich Dach-, Fassaden und Vorgartengestaltung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

## 7 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Dorfmitte, Teil 2“, 3. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften einschließlich Begründung wurde im Auftrag und im Einvernehmen mit der Gemeinde Wilsum ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-11-30

**IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG**

.....  
Matthias Desmarowitz

Diese Begründung zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Dorfmitte, Teil 2“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt.

Wilsum, den .....

.....  
Bürgermeister