

# Gemeinde Bockhorst

Kirchstraße 20

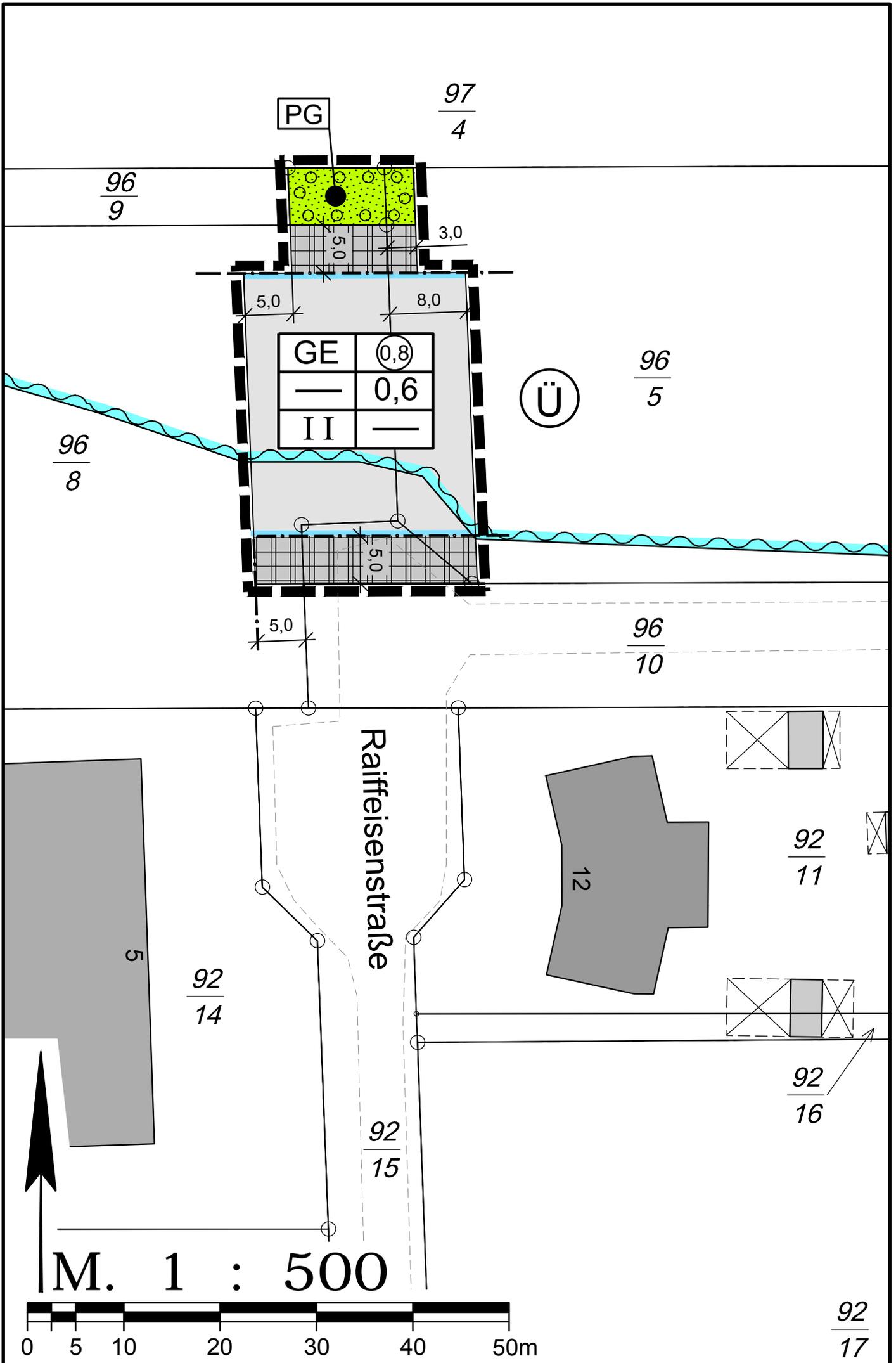
26897 Bockhorst

Stand:  
09.08.2017

## Bebauungsplan Nr. 15 " Gewerbegebiet Weidenweg Teil II ", 2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

**- Entwurf -**  
**- Auslegungsexemplar -**



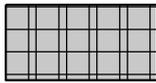
# Planzeichenerklärung

## Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990



GE Gewerbegebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,8

GFZ Geschossflächenzahl

0,6

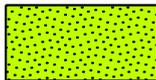
GRZ Grundflächenzahl

II

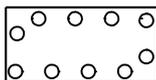
Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Baugrenze



Private Grünfläche (PG)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise

# 1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 1990)

## 1.1 Höhe der Gebäude

### Höhenlagen der Gebäude

Die Oberkante fertiger Erdgeschossdecke darf max. 0,60 m über Oberkante fertiger Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte des Gebäudes liegen.

### Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude darf 9,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum oberen Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschreiten.

## 1.2 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

## 1.3 Windkraftanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Windkraftanlagen – auch für die Eigenversorgung – unzulässig.

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

### 1.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit Pflanzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Zu pflanzen sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 10 %. Als Anfangspflanzung ist je 1,5 qm ein Gehölz zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Weiterhin zulässig sind Entwässerungsgräben und –mulden zum Sammeln und Ableiten von Regenwasser.

#### Pflanzliste

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Quercus robur	Stieleiche
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Rosa canina	Hundsrose
Betula pendula	Sandbirke	Rubus idaeus	Himbeere
Corylus avellana	Haselnuss	Salix aurita	Ohrweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Frangula alnus	Faulbaum	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Populus tremula	Zitterpappel	Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus spinosa	Schlehe		

# 2 Hinweise

## 2.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Weideweg Teil II" treten für den Geltungsbereich die entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15, rechtskräftig seit dem 30.06.2000, außer Kraft.

## 2.2 Bodenfunde

Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

# 3 Nachrichtliche Übernahme

## 3.1 Überschwemmungsgebiet



Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

## Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Bockhorst diesen Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Weidenweg Teil II", 2. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den .....

.....

Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Weidenweg Teil II", 2. Änderung beschlossen.

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

Bockhorst, 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 Bockhorst 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.

Bockhorst, den .....

.....

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Bockhorst 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.

Bockhorst, den .....

.....

Bürgermeister

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

Bockhorst, den .....

.....  
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Bockhorst diesen Bebauungsplanes Nr. 15 "Gewerbegebiet Weidenweg Teil II", 2. Änderung beschlossen hat. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 15, 2. Änderung in Kraft.

Bockhorst, 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.

Bockhorst, den .....

.....  
Bürgermeister

## Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Gemarkung: Bockhorst Flur: 4  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

© 2016



Landesamt für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (**Stand vom Oktober 2012**). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragung der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Papenburg, den .....

Katasteramt Papenburg

Siegel

.....  
(Unterschrift)

**Gemeinde Bockhorst**

Landkreis Emsland



## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 15,

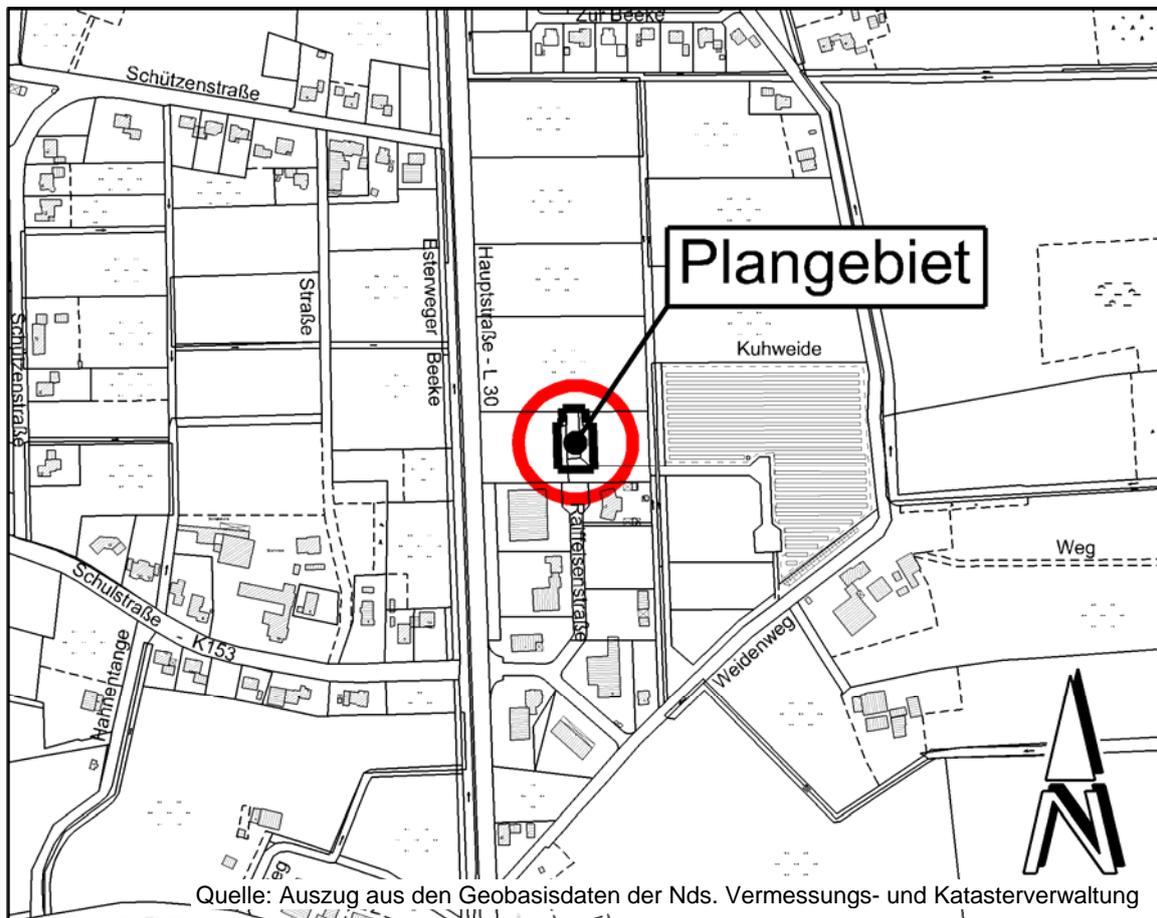
## 2. Änderung

„Gewerbegebiet Weidenweg Teil II“

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

### **Büro für Stadtplanung**

Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8

49757 Werlte

Tel.: 05951 951012

Fax: 05951 951020

e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES.....</b>	<b>2</b>
<b>2 PLANUNGSERFORDERNIS UND VORGABEN.....</b>	<b>2</b>
2.1    PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2    VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.3    BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	4
2.4    ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5    IMMISSIONSSITUATION.....	5
<b>3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>6</b>
3.1    ART DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.2    MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3    BAUWEISE UND BAUGRENZEN.....	7
3.4    GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	7
<b>4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>8</b>
4.1    AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	8
4.2    BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	8
<b>5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>6 HINWEISE.....</b>	<b>11</b>
<b>7 VERFAHREN.....</b>	<b>12</b>
<b>ANLAGEN.....</b>	<b>13</b>

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

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Weidenweg Teil II“ der Gemeinde Bockhorst befindet sich südlich der Ortslage von Bockhorst, zwischen der Hauptstraße (L 30) im Westen und dem Weidenweg im Osten bzw. Südosten.

Die vorliegende 2. Änderung umfasst jeweils Teile der Flurstücke Nr. 96/5, 96/8, 96/9 und 96/10 der Flur 4, Gemarkung Bockhorst im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15. Die Fläche befindet sich östlich der Hauptstraße (L 30) und nördlich der Raiffeisenstraße.

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

## **2 Planungserfordernis und Vorgaben**

### **2.1 Planungsanlass und Erfordernis**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15, rechtskräftig seit dem 30.06.2000, sind die Flächen überwiegend als Gewerbegebiet, teilweise mit Einschränkungen, festgesetzt. Die Bauflächen sind durch Pflanz- und Grünflächen in mehre-

re Baufelder unterteilt (s. Anlage 1). Das im Bereich des Plangebietes bisher festgesetzte „Verkehrsgrün“ sollte bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden eine Verlängerung der Erschließungsstraße in diesen Bereich ermöglichen.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden ist jedoch nicht mehr möglich, da die freien Flächen nördlich des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der „Esterweger Beeke“ liegen. Aus diesem Grund ist die Option für eine Verlängerung der Erschließungsstraße im Plangebiet nach Norden nicht mehr notwendig. Die Flächen, welche als „Verkehrsgrün“ bzw. östlich anschließend als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind, können somit als Gewerbegebiet überplant werden.

Mit der Überplanung dieser Flächen können die Gewerbegebietsflächen östlich und westlich des Plangebietes zu einer Fläche verbunden werden. Damit kann nördlich der Raiffeisenstraße in diesem Bereich eine durchgängige Gewerbegebietsfläche geschaffen werden. Da sich in diesem Bereich nur ein Betrieb ansiedeln will, ist hier ein durchgehend festgesetztes Gewerbegebiet städtebaulich sinnvoll. Mit der vorliegenden Planung soll die städtebauliche Situation dem Bedarf angepasst werden.

## 2.2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

### Überschwemmungsgebiet

Der Großteil des Plangebietes befindet sich im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der „Esterweger Beeke“. Damit ist für die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Einzelfall evtl. eine Genehmigung gemäß § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG durch die untere Wasserbehörde erforderlich.

Flächen, die in einem Bebauungsplan liegen, haben jedoch grundsätzlich Ihren Charakter als natürliche Rückhalteflächen bzw. Überschwemmungsgebiet, verloren<sup>1</sup>.

### Flächennutzungsplan

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling ist das Plangebiet, wie der gesamte Gewerbebestandort, als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Randbereiche sind als Grünflächen, größtenteils ohne besondere Zweckbestimmung, dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

---

<sup>1</sup> § 78 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 WHG bestimmt, dass in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem BauGB untersagt ist. Dies bezieht sich jedoch nur auf die Ausweisung neuer Baugebiete. Die Überplanung oder Umpassung bereits bebauter Bereiche und die Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplans oder einer sonstigen Satzung nach dem BauGB werden von der Regelung des § 78 WHG nicht erfasst.

### 2.3 Beschleunigtes Verfahren

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

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
  - a) weniger als 20.000 qm
  - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 890 qm des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15. Das Gebiet war bereits bislang zum Teil als Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Aufhebung einer Verkehrsgrünfläche sowie eines Pflanzstreifens zugunsten eines Gewerbegebietes und die damit mögliche Ausdehnung des überbaubaren Bereichs soll die verbesserte Nutzbarkeit eines Betriebsgrundstückes erreicht werden.

Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 festgesetzten Gewerbeflächen ist die Planung bereits überwiegend umgesetzt und eine gewerbliche Nutzung realisiert. Aufgrund der bestehenden Bauleitplanung und der angrenzend vorhandenen gewerblichen Bebauung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Schwellenwert für ein Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 490 qm deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, d.h. ohne Umweltprüfung, gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

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

Die Flächen im Plangebiet wurden im ursprünglichen Bebauungsplan zum überwiegenden Teil als öffentliche bzw. private Grünfläche (Verkehrsgrün bzw. Pflanzstreifen) festgesetzt. Der südliche Rand wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die sich nach Süden und Osten fortsetzt. Der westliche und östliche Rand sind Teil des ausgewiesenen Gewerbegebietes und als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt (s. Anlage 1).

Aufgrund dieser bisherigen Festsetzungen sind die Flächen im Plangebiet derzeit noch unbebaut. Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 15 wurde die Planung jedoch bereits im Wesentlichen umgesetzt. Die Flächen sind fast vollständig in gewerblicher Nutzung. Die unmittelbar östlich angrenzende Fläche wird als Stellplatz- und Lagerfläche genutzt.

Südlich des Gebietes verläuft die mit dem ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene innere Erschließungsstraße (Raiffeisenstraße), welche von Süden kommend in Höhe des Plangebietes nach Osten verschwenkt. Daran schließen sich weitere, überwiegend gewerblich genutzte Flächen an.

Die westlich des Plangebietes ausgewiesene Gewerbegebietsfläche wird derzeit noch als Grünland genutzt. Daran schließt westlich die Hauptstraße (L 30) an.

Die nördlich angrenzenden Flächen stellen sich als Ackerflächen dar, an die sich nach Norden in ca. 250 m Entfernung die Ortslage von Bockhorst anschließt.

## **2.5 Immissionssituation**

### Verkehrsimmissionen

Mit der Hauptstraße (L 30) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 60 m westlich des Plangebietes. Aufgrund dieses Abstandes und der Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet, sind unzumutbare Belastungen durch Verkehrslärm, wie bisher, im Gebiet nicht zu erwarten.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, befinden sich südlich des Plangebietes. Diesbezüglich wurde die Immissionssituation bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 geprüft und für Teilflächen südlich des Plangebietes wurden einschränkende Festsetzungen getroffen, wonach Lebensmittel verarbeitende Betriebe innerhalb dieser Teilflächen nicht zulässig sind. Für das vorliegende Plangebiet waren jedoch keine Einschränkungen erforderlich.

Die im Rahmen landwirtschaftlicher Tätigkeiten entstehenden Maschinengeräusche sowie zeitweise auftretende Geruchsbelästigungen durch Ausbringen von Gülle lassen sich auch bei ordnungsgemäßer Landwirtschaft nicht vermeiden. Sie sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen.

#### Sonstige Immissionen

Sonstige Anlagen (z.B. Sportanlagen), deren Auswirkungen oder deren Belange zu beachten sind, sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Der örtliche Sportplatz und eine Schießhalle befinden sich in ca. 200-250 m Entfernung westlich des Plangebietes. Im Plangebiet sind daher keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

## **3 Geplante Festsetzungen**

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

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzte Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO bleibt durch die vorliegende Planung unverändert erhalten und wird auch für die sich aus der Aufhebung eines Teilabschnitts einer Grünfläche „Verkehrsgrün“ und des ursprünglich vorgesehenen Pflanzstreifens ergebende Erweiterungsfläche übernommen. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Sonstige Festsetzungen (z.B. flächenbezogene Schallleistungspegel) wurden im ursprünglichen Bebauungsplan nicht getroffen. Jedoch wurden Windkraftanlagen - auch für die Eigenversorgung - im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Sonstige einschränkende Festsetzungen des in § 8 BauNVO aufgeführten Nutzungskataloges wurden für das vorliegende Plangebiet nicht vorgesehen. Diese Situation bleibt unverändert bestehen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 für die Gewerbegebietsflächen getroffene Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird auch für das vorliegende Gebiet übernommen, damit eine einheitliche Grundflächenzahl im Änderungsgebiet und im angrenzenden Bereich vorliegt. Einschließlich der in § 19 (4)

BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeit der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ist eine Grundstücksnutzung bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) möglich. Gleichzeitig wird damit das Maß der Bodenversiegelung an die bereits im Wesentlichen realisierte Nutzung in den angrenzenden Bereichen angepasst.

Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl von 0,8 und max. zwei Vollgeschosse) werden ebenfalls an den in den angrenzenden Bereichen bestehenden Festsetzungen angepasst. Auch die textlich festgesetzte maximale Sockelhöhe (SH) von 0,6 m, bezogen auf die Oberkante der fertigen Fahrbahn der angrenzenden Verkehrsfläche, und die Höhe der Gebäude (H) von 9,0 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens (SH) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks werden für das Plangebiet übernommen.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen**

Im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 wurde für das Gewerbegebiet keine Bauweise festgesetzt. Dies bedeutet, dass sich die Grenzabstände ausschließlich aus der Niedersächsischen Bauordnung ergeben und auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Diese Regelung wird ebenfalls für das Plangebiet übernommen.

Mit der vorliegenden Änderung werden die überbaubaren Bereiche ausgeweitet und insbesondere wird durch die Aufhebung der Verkehrsgrünfläche und von Teilen der privaten Grünfläche eine zusammenhängende Gewerbefläche geschaffen. Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 15 am südlichen Rand ausgewiesene Straßenverkehrsfläche wird ebenfalls geringfügig zurückgenommen, da diese nicht mehr erforderlich ist. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenverkehrsfläche werden, analog zu den angrenzend getroffenen Regelungen, mit einer Breite von 5 m neu festgesetzt.

Zu dem am nördlichen Rand verbleibenden Pflanzstreifen wird zu dessen Schutz ebenfalls eine nicht überbaubare Grundstücksfläche von 5 m festgesetzt.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Zwischen den randlich bzw. angrenzend ausgewiesenen Gewerbeflächen ist im Plangebiet bisher eine öffentliche Grünfläche in einer Breite von 10 m ausgewiesen, welche bei einer Erweiterung des Gewerbestandes nach Norden zur Verlängerung der Erschließungsstraße herangezogen werden sollte. Daran östlich angrenzend sollte ein 3 m breiter Pflanzstreifen realisiert werden. Mit der vorliegenden Planung werden diese grünordnerischen Festsetzungen im Wesentlichen aufgehoben. Im Gegenzug soll jedoch am Nordrand des Plangebietes innerhalb einer privaten Grünfläche ein Pflanzstreifen in einer Breite von 6 m entstehen, um die angrenzend festgesetzten Pflanzflächen zu schlie-

ßen und dadurch die Einbindung des Gewerbestandortes in die freie Landschaft weiterhin sicherzustellen.

## **4 Auswirkungen der Planung**

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

Mit der vorliegenden Planung werden eine Verkehrsgrünfläche und Teile einer privaten Grünfläche sowie einer Straßenverkehrsfläche überplant und, angepasst an die angrenzend festgesetzte Nutzung, als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Mögliche Nutzungen müssen sich in diesen Rahmen einfügen. Damit wird das bisher festgesetzte Gewerbegebiet um ca. 475 qm vergrößert. Durch diese nur geringfügige Umverteilung der Flächenfestsetzungen ist für die maßgeblichen Immissionsorte (in einem Abstand von ca. 150 – 200 m südwestlich bzw. nordwestlich des Gewerbestandortes gelegene Wohngebäude) in Bezug auf den zu erwartenden Gewerbelärm von keiner Verschlechterung der Lärmsituation auszugehen.

Die Grundflächenzahl wie auch die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert und werden auch für die Erweiterungsfläche übernommen, sodass die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet denen der angrenzenden Flächen entsprechen.

Da an das Plangebiet ausschließlich unbebaute, landwirtschaftlich genutzte oder ebenfalls als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen anschließen, werden durch die Änderung nachbarliche Belange insgesamt nicht unzumutbar beeinträchtigt.

### **4.2 Belange von Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bereits vollständig als Baugebiet festgesetzten Siedlungsbereiches. Besonders geschützte oder schützenswerte Biotope oder Arten sind im Gebiet somit nicht zu erwarten.

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.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

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 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 890 qm große Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 490 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben.

Soweit Flächen überplant werden, die für den Ursprungsplan die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen haben, sind diese dagegen zu ersetzen. Im vorliegenden Fall werden eine öffentliche Grünfläche (371 qm) und ein Pflanzstreifen (115 qm) überplant. Im Gegenzug wird jedoch am nördlichen Rand des Plangebietes zur Einbindung der geplanten Bebauung ein neuer Pflanzstreifen in einer Größe von 78 qm festgesetzt, sodass der Pflanzstreifen insgesamt nur um 37 qm reduziert wird.

Die Bewertung der Flächen wird nach der "Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des Niedersächsischen Städtetages" (2013) vorgenommen. Nachfolgend gilt die Formel:

Fläche in qm x Wertfaktor (WF) = Werteinheiten (WE)

Im Plangebiet wird durch die geplanten Festsetzungen folgender Eingriff ermöglicht:

$371 \text{ qm} + 37 \text{ qm} = 408 \text{ qm} \times 3 \text{ WF} = 1.224 \text{ WE}$

Von diesen Flächen können nach den getroffenen Festsetzungen 80 % als Gewerbefläche versiegelt werden. 20 % (82 qm) der Flächen verbleiben dagegen innerhalb des Gewerbegebietes als unversiegelte Freiflächen und können zukünftig mit 1 WF beurteilt werden.

Das verbleibende Kompensationsdefizit ( $1.224 \text{ WE} - 82 \text{ WE} = \mathbf{1.142 \text{ WE}}$ ) ist extern auszugleichen.

### **Externe Kompensationsmaßnahme (Anlage 2)**

#### Flurstücke 69/2 und 67/5, Flur 5, Gemarkung Bockhorst

Als externe Kompensationsmaßnahme steht noch eine Teilfläche der Flurstücke 69/2 und 67/5, Flur 5 in der Gemarkung Bockhorst (Seite 1 von 2) zur Verfügung. Die Flurstücke befinden sich südwestlich des Wohngebietes an der „Rehbockstraße“, unmittelbar nördlich der „Esterweger Beeke“. Im Bereich dieser Flurstücke, die im Rahmen der Bebauungspläne Nr. 15 und Nr. 16 der Gemeinde Bockhorst als Kompensationsflächen beschrieben wurden, steht insgesamt eine Kompensation von 20.480 WE, bei einer Flächengröße von 10.240 qm zur Verfügung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden folgende Werteinheiten bereits zugeordnet:

- BBP Nr. 15 6.379 qm / 12.757 WE
- BBP Nr. 16 bzw. 16, 1. Änd. 3.590 qm / 7.179 WE

Die somit im Bereich dieser Flurstücke noch zur Verfügung stehende Kompensation in der Größe von **272 qm / 544 WE** wird dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15, 2. Änd. zugeordnet. Die Flurstücke 69/2 und 67/5, Flur 5 in der Gemarkung Bockhorst sind damit als Kompensationsfläche verbraucht.

#### Flurstück 43/5, Flur 1, Gemarkung Bockhorst

Das noch verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 598 WE kann im Bereich des Flurstücks 43/5 der Flur 1 in der Gemarkung Bockhorst (Seite 2 von 2) kompensiert werden. Dieses Flurstück in einer Gesamtgröße von 18.910 qm, unmittelbar nordöstlich des „Bockhorster Freizeitsees“, südöstlich der Schulstraße, stellt sich zur Zeit der Bestandsaufnahme (August 2017) als Getreideanbaufläche dar und soll zukünftig der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben. Entsprechend der vorherrschenden Standortbedingungen wird sich hier eine Feuchtbrache (URF) mit Weiden- und Erlengebüschen (BF) entwickeln. Die Sukzessionsfläche stellt in Verbindung mit den im Bereich des "Freizeitsees" vorhandenen Gehölzstrukturen und den auf der südöstlich angrenzenden Fläche aufkommenden Gehölzen einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für eine Vielzahl an Pflanzen und Tieren dar.

Entsprechend dem noch verbleibenden Kompensationsdefizit werden dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 15, 2. Änd. 598 WE dieser Kompensationsfläche zugeordnet. Für die Kompensation anderweitiger Eingriff stehen weiterhin 37.222 WE zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung dieser externen Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Bockhorst davon aus, dass der durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, 2. Änd. „Gewerbegebiet Weidenweg Teil II“ verursachte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen ist und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB entsprochen ist.

#### **Artenschutz**

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

Mit der Planung werden die bislang für wesentliche Teile des Plangebietes festgesetzten grünordnerischen Festsetzungen aufgehoben bzw. reduziert. Insbesondere aus der teilweisen Überplanung eines festgesetzten Pflanzstreifens können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Im vorliegenden Fall wurde der im Ursprungsplan vorgesehene Gehölzstreifen jedoch noch nicht realisiert, sodass eine Beseitigung von Gehölzen nicht erfolgt. Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind somit nicht zu erwarten.

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

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Die Belange zur Erschließungs- bzw. Ver- und Entsorgungssituation wurden bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 berücksichtigt. Diese Situation wird durch die vorliegende Planung nicht wesentlich geändert.

Durch die Planänderung wird die ursprünglich ausgewiesene Straßenverkehrsfläche geringfügig (ca. 88 qm) zu Gunsten des Gewerbegebietes reduziert. Auch die optional bei einer Erweiterung des Gewerbebestandes nach Norden für eine Verlängerung der Erschließungsstraße vorgesehene Fläche wird überplant. Da diese Zielsetzung durch die Gemeinde aufgegeben ist bzw. sich die Flächen nördlich des Plangebietes im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der „Esterweger Beeke“ befinden und somit eine Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden nicht möglich ist, ist die Optionstrasse auch zukünftig nicht erforderlich. Die mit der Planung neu entstehende Gewerbefläche grenzt unmittelbar an die bereits realisierte Erschließungsstraße an und ist somit ausreichend erschlossen.

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

## **6 Hinweise**

### **Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)**

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich ((EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energiesparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzeptes der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die

Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

### **Denkmalschutz**

Der Gemeinde Bockhorst sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.“

## **7 Verfahren**

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

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

### **Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom ..... bis ..... öffentlich im Gemeindebüro Bockhorst und im Rathaus von Esterwegen (Samtgemeindesitz) ausgelegt.

### **Satzungsbeschluss**

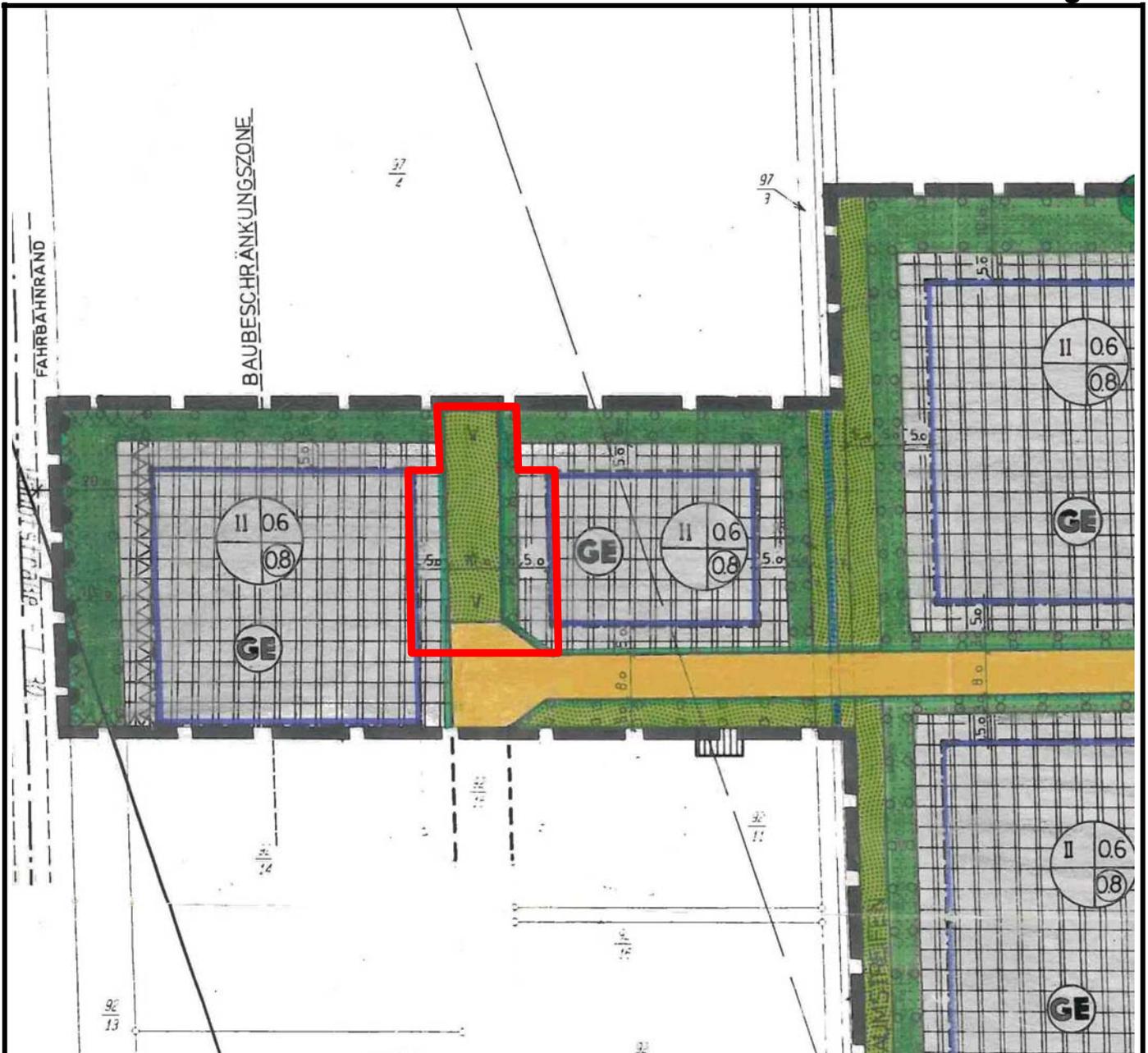
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom .....

Bockhorst, den .....

Bürgermeister

## **Anlagen**

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 15
2. Externe Kompensation



**Legende:**

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15, 2. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 15

**Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15:**

- Gewerbegebiet
- 0,6 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung: V Verkehrsgrün
- Private Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

**Gemeinde Bockhorst**

**Anlage 1  
der Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 15,  
2. Änderung**

**Bisherige zeichnerische  
Festsetzungen im  
Bebauungsplan Nr. 15**

**- unmaßstäblich -**

**Kompensationsfläche**

Flst. 69/2 und Flst. 67/5, Flur 5, Gemarkung Bockhorst  
10.240 qm / 20.480 WE

zugeordnet:

Bebauungsplan Nr. 15: 6.379 qm / 12.757 WE

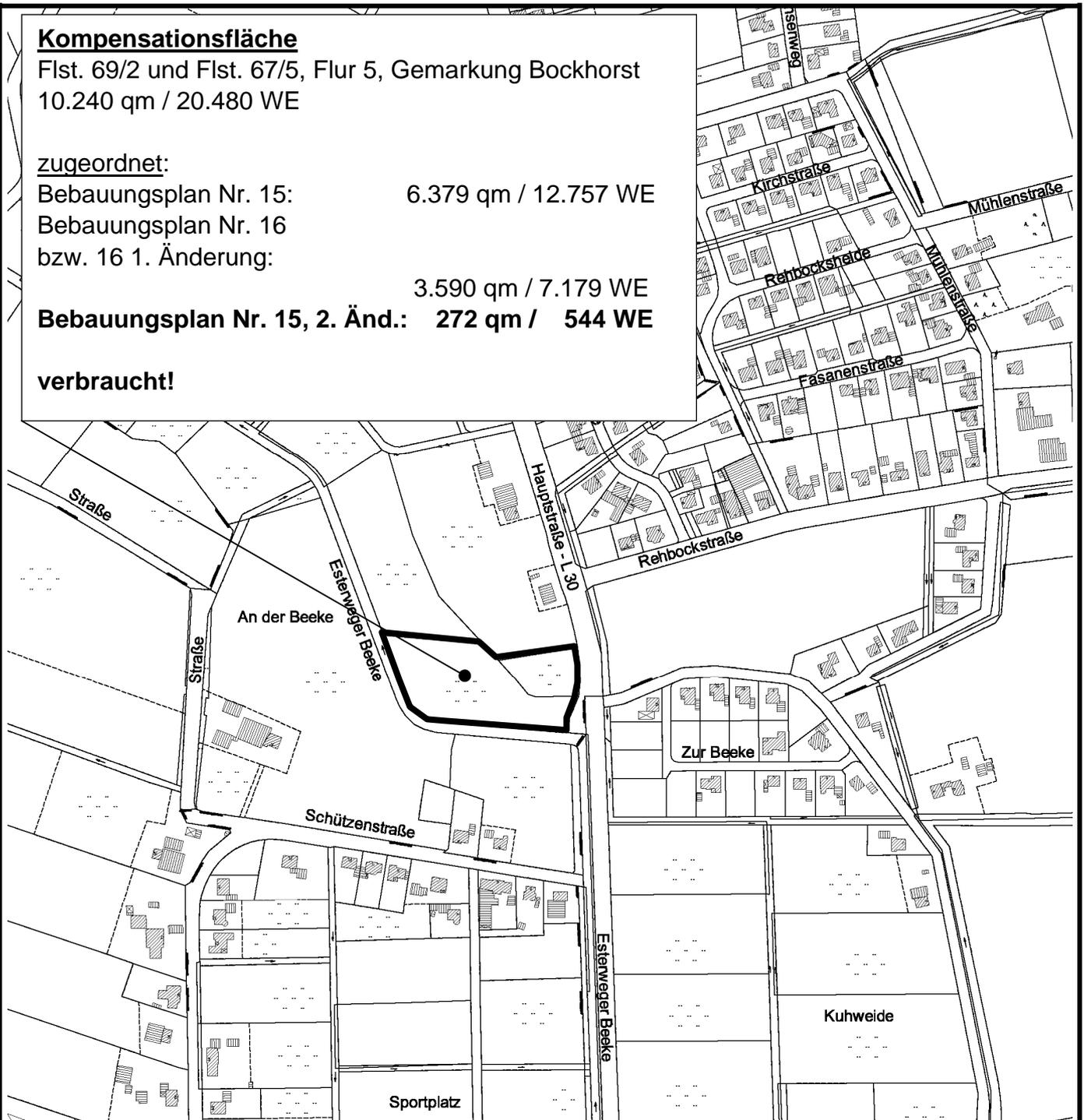
Bebauungsplan Nr. 16

bzw. 16 1. Änderung:

3.590 qm / 7.179 WE

**Bebauungsplan Nr. 15, 2. Änd.: 272 qm / 544 WE**

**verbraucht!**



**Gemeinde Bockhorst**

**Bebauungsplan Nr. 15  
2. Änderung**

„Gewerbegebiet Weidenweg, Teil II“

**Externe Kompensation  
-Zuordnung-**

**M 1 : 5.000**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 08/2017

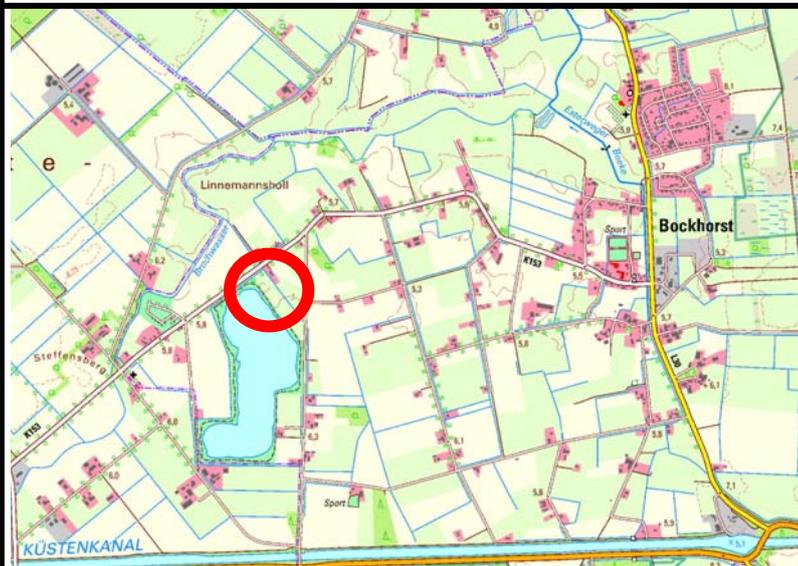
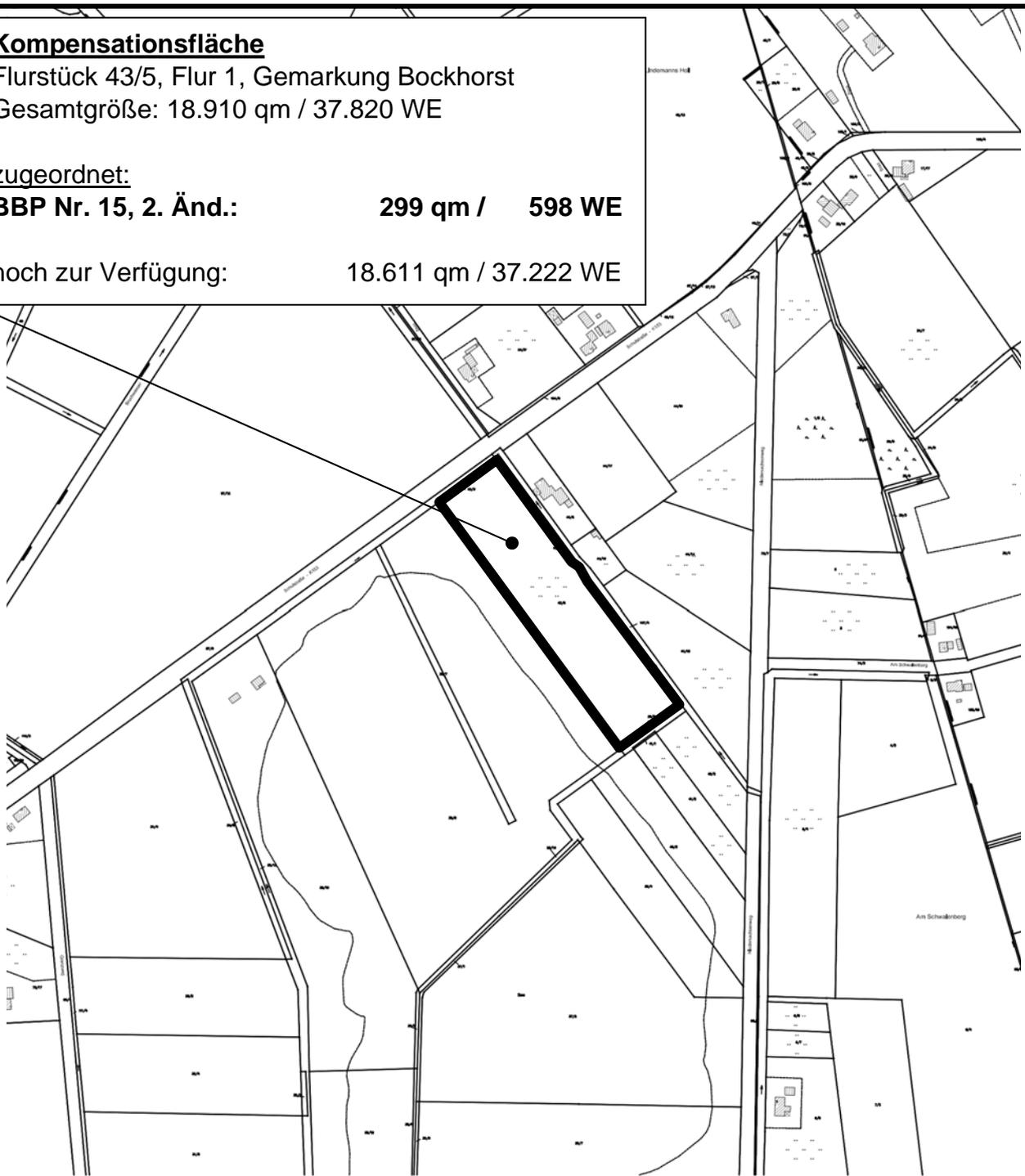
**Kompensationsfläche**

Flurstück 43/5, Flur 1, Gemarkung Bockhorst  
Gesamtgröße: 18.910 qm / 37.820 WE

zugeordnet:

**BBP Nr. 15, 2. Änd.:**                      299 qm /    598 WE

noch zur Verfügung:                      18.611 qm / 37.222 WE



**Gemeinde Bockhorst**

**Bebauungsplan Nr. 15  
2. Änderung**

„Gewerbegebiet Weidenweg, Teil II“

**Externe Kompensation  
-Zuordnung-  
M 1 : 5.000**

Büro für Landschaftsplanung, Werlte; 08/2017