



Gemeinde Bockhorst

SAMTGEMEINDE NORDHÜMMLING
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„MÜHLENSTRAßE“, 3.ÄNDERUNG

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 27.10.2021

Büro für Landschaftsplanung, Dienstleistung und Projektmanagement
Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren/Ems
Tel.: 05932 - 50 35 15 * Fax: 05932 - 50 35 16

Inhaltsverzeichnis:

1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	5
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	5
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	5
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	5
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	<i>5</i>
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</i>	<i>5</i>
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	<i>5</i>
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	<i>6</i>
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete</i>	<i>6</i>
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	6
	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	<i>6</i>
	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	<i>6</i>
	<i>Textliche Festsetzungen</i>	<i>6</i>
	<i>Örtliche Bauvorschriften.....</i>	<i>7</i>
	<i>Hinweise:</i>	<i>8</i>
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	9
4.2	ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	9
5.	VERFAHREN UND ABWÄGUNG	13
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS.....	13
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB	13
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB	13
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB	13
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB	13
6.	SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG	13

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 „MÜHLENSTRASSE“, 3.ÄNDERUNG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Im Rahmen der Baugebietsplanungen wurde zuletzt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“ ein Spielplatz ausgewiesen.



Der Spielplatz hat eine Größe von rund 1.334 m². Der Spielplatz wird in der Größe nicht mehr benötigt und soll nun zu einem Teil in ein Baugrundstück umgewandelt werden. Das Baugrundstück soll eine Größe von etwa 662 m² haben, so dass eine Spielplatzfläche von 672 m². Eine Zuwegung zum Spielplatz von der Straße „Rehbocksheide“ aus bleibt bestehen.

Die Gemeinde Bockhorst hat nun beschlossen, einen Teil des Spielplatzes aufzugeben und in Allgemeines Wohngebiet für ein Baugrundstück umzuwandeln, da die Nachfrage von Grundstücken im Innenbereich sehr hoch ist und sich hier eine Möglichkeit bietet, ein Wohngrundstück neu zu erschließen, ohne den Spielplatz aufzugeben. Dieser wird lediglich in der Flächengröße verkleinert, steht aber weiterhin den Kindern des Wohnquartiers zur Verfügung.

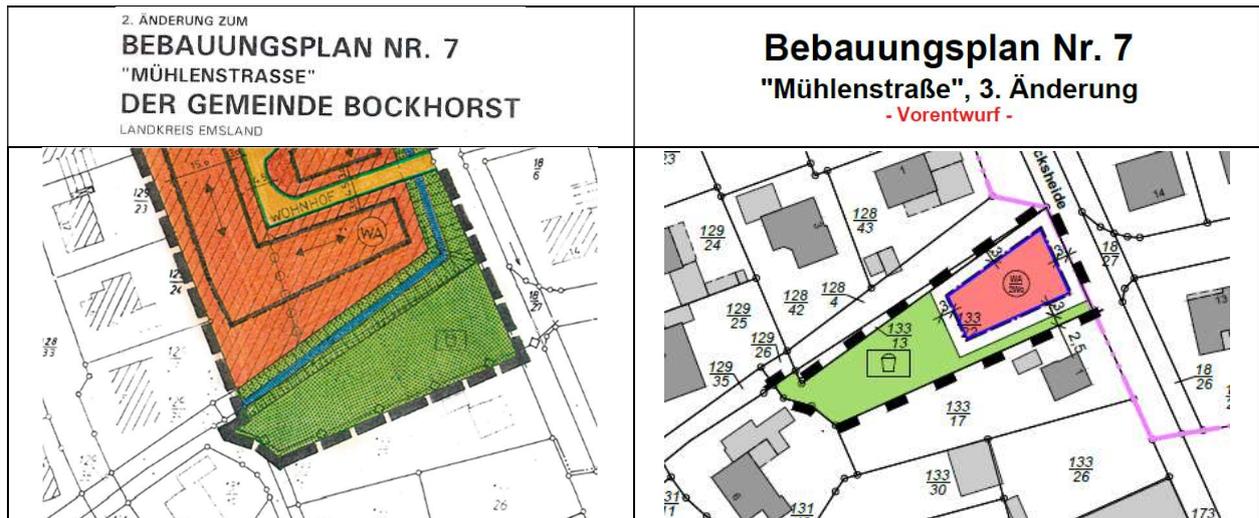
Die Gemeinde Bockhorst stellt nunmehr den Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung auf, um einen Teil dieser Spielplatzfläche in Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln und so als Baugrundstück anbieten zu können. Die Ausweisung als Baugrundstück erfolgt in Anlehnung an die bestehenden den Rahmenbedingungen und Festsetzungen der umgebenden Bebauungspläne.

Die Gemeinde Bockhorst kommt den Planungserfordernissen mit dieser Bebauungsplanänderung nach und gewährleistet gemäß § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung. Die Gemeinde Bockhorst sieht es unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation als sinnvoll und erforderlich an, diese Planung durchzuführen, damit die Freifläche in dem o.g. Baugebiet im Rahmen der Innenverdichtung als Baugrundstück ausgewiesen werden kann. Eine Restspielplatzfläche bleibt wie beschrieben einschließlich der erforderlichen fußläufigen Zuwegung erhalten.

Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Bockhorst für den Geltungsbereich am _____ die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung, beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 1.334 m².

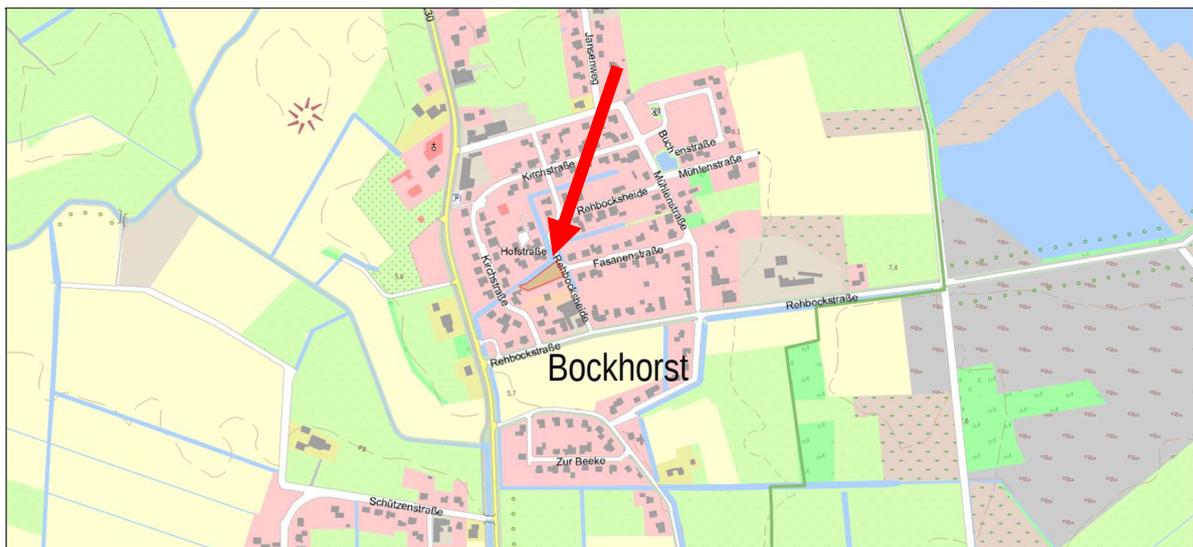
Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Gegenüber der rechtskräftigen Bebauungsplanung werden die Änderungen durch die nachfolgende Gegenüberstellung deutlich:



Im Zuge der Innenverdichtung soll nun ein Teil des Spielplatzes als Baugrundstück erschlossen und als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Der bebaute Geltungsbereich liegt im Zentrum eines Wohnquartiers im Norden der Ortslage von Bockhorst. Die Umgebung ist fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Die Bereiche sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. (siehe nachfolgende Karte / Luftbild. Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)



Im Zuge dieser Bebauungsplanung wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für die neue Grundstücksfläche und für den restlichen Teil die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz beibehalten.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 2.Änderung, der den Geltungsbereich als öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausweist. Die Änderungsfläche ist noch unbebaut. Das Umfeld ist fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird von den „Mühlenstraße“ her erschlossen.

3. Darstellung der geplanten Nutzung

3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte

Die folgenden Werte des Geltungsbereiches wurden aus der CAD-Zeichnung ermittelt.

	Zweckbest.	m ²	anteilig %
1.	Geltungsbereich Gesamtfläche	1.334	100%
2.	WA – Allgemeines Wohngebiet	662	49,6%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	379	
	überbaubar bei GRZ 0,4	265	
	Öffentliche Grünfläche - Spielplatz	672	50,4

3.2 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ (W) dar. Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ab, da die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen ist.

Bebauungsplan der „Innenentwicklung“

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde am 21.12.2006 dahingehend geändert, dass gemäß § 13 a ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. In §13a Abs.1 wird u.a. ausgeführt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern.

Wie unter Punkt 3.1 aufgeführt, liegt die zulässige Grundfläche mit 265 m² weit unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB. Dieser Bebauungsplan wird daraufhin

als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung als Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2010 für den Landkreis Emsland (RROP) bestehend aus Beschreibender und Zeichnerischer Darstellung ist mit Verfügung vom 01.04.2011 genehmigt und am 31. Mai 2011 in Kraft getreten. Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (2010) als „vorhandene Bebauung / bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt. Der Entwicklung stehen somit keine raumordnerischen Belange entgegen.

Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Naturschutzfachlich wertvolle Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.3 Inhalt der Planung

Art der baulichen Nutzung

Es erfolgt die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit offener Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt angelehnt an die Festsetzungen in der Umgebung die Festsetzung einer eingeschossigen, Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Geschoßflächenzahl von 0,5. Vor dem Hintergrund der Umgebungsbebauung wird die Höhe des fertigen Fußbodens mit 0,60 m sowie die Traufhöhe auf maximal 3,50 m begrenzt.

Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

- 1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung pro Wohngebäude (=Doppelhaushälfte) zulässig.
- 2. Maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt (textliche Festsetzung Nr. 4) liegen.
- 3. Maximale Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**
Die maximale Traufhöhe der Gebäude beträgt, gemessen ab Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, 3,50 m.
- 4. Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
Bezugspunkt für die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der endgültig ausgebauten Straße, gemessen in der Mitte der Fahrbahn und in der Mitte der Straßenfront vor dem Grundstück.
- 5. Bepflanzung**
Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.
- 6. Versickerung von Oberflächenwasser**
Das anfallende Niederschlagswasser aus der Dachflächenentwässerung und von den befestigten Flächen auf den privaten Grundstücken ist durch geeignete Anlagen (Mulden, Versickerungsbecken u.a.) auf den Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.
- 7. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen**
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3. Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 30.12.1996 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Gemeinden können durch die Festlegung örtlicher Bauvorschriften für Teile ihres Gemeindegebietes bestimmte städtebauliche und baugestalterische Absichten bewirken. Als Rechtsgrundlage dient hierfür § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Zu beachten ist dabei das Gebot des geringstmöglichen Eingriffs, das Verhältnismäßigkeitsprinzip, die Kunstfreiheitsgarantie nach Art 5 Abs. 3 Grundgesetz (GG) und das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG. Danach gelten Gestaltungsvorschriften nur dann, wenn sie auf sachgerechten Erwägungen beruhen, die Interessen der Eigentümer angemessen berücksichtigen, dem Bauherrn und Entwurfsverfasser einen nennenswerten Spielraum für die eigene individuelle Gestaltung überlassen und nicht zu völliger Gleichförmigkeit führen.

Folgende örtliche Bauvorschriften werden aus grundsätzlicher städtebaulicher Sicht weiterhin festgesetzt:

1. **Dachform:** Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu errichten. Als Dachform werden Satteldächer, Walms- und Krüppelwalmdächer zugelassen.
2. **Dachneigung:** Die Dachneigung hat mindestens 30° zu betragen.

Begründung: Das Dach des einzelnen Gebäudes und damit einhergehend die Dachlandschaft des Siedlungsbereiches stellen den wichtigsten Faktor der Gestaltungselemente dar. Mit den o. a. örtlichen Bauvorschriften zur Dachneigung soll daher die Dachgestaltung geregelt und ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden. Die noch zu errichtenden Gebäude sollen sich hinsichtlich der Dachform mit geneigten Dächern und der Dachneigung der umgebenden Siedlungsstruktur anpassen, so dass auch weiterhin ein intaktes Ortsbild gewahrt wird.

3. **Nebenanlagen:** Die Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind mit Flachdach oder in gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude zu errichten.
4. **Entwässerung:** Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellende Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

Begründung: Eine Belastung der öffentlichen Verkehrsflächen soll ausgeschlossen werden, da die Entwässerungssysteme nicht für die Aufnahme von zusätzlichem Wasser ausgelegt sind.

5. **Grundstückszufahrten:** Je Gebäude / Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum zulässig. Die maximal zulässige Breite beträgt insgesamt 6,00 m.

Begründung: Die Anlegung von notwendigen Zufahrten zu privaten Grundstücken ist nach den §§ 14, 18 Nds. Straßengesetz (NStrG) vom Gemeingebrauch in der Form des sogenannten Anliegergebrauchs abgedeckt. Dieses gilt jedoch nicht für die Anlage weiterer – nicht erforderlicher – Zufahrten. Denn der grundrechtlich geschützte Anliegergebrauch gewährleistet die Zugänglichkeit des Grundstücks, nicht aber dessen maximale bauliche Ausnutzbarkeit oder die Bequemlichkeit und Leichtigkeit des Zu- und Abgangs (BVerwG, Urt. v. 06.08.1982 - 4 C 58.80 -, DVBl. 1982, 1098). Eine unnötig breite Zuwegung wie auch eine überhaupt unnötige Zufahrt stellt eine Beeinträchtigung des Gemeingebrauchs für jedermann auf der Straße dar. Anzahl und Breite von Zufahrten und Zuwegungen zur öffentlichen Straße sind daher mit Blick auf die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf das zu beschränken, was zur Erreichung des Grundstücks erforderlich ist. Mit der Begrenzung der Breite der je Grundstück zulässigen befestigten Zufahrten soll die Versiegelung des Straßenseitenraumes auf ein Mindestmaß reduziert werden. Stellplätze für den eigenen Bedarf sind von den Hauseigentümern in ausreichender Anzahl und Größe auf dem Grundstück anzulegen.

6. **Einfriedungen:** Einfriedungen der einzelnen Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen und Wege (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

Begründung: Vorgartenbereiche und die Einfriedungen der Baugrundstücke sind ein wichtiges Gestaltungselement des öffentlichen Straßenraumes und sollen daher dem Gebietscharakter des jeweiligen Baugebietes entsprechen. Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden nach § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes die Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen wie Mauern, Zäunen und Hecken bestimmen sowie die Einfriedung von Vorgärten vorschreiben oder ausschließen. Zu hohe Hecken, Mauern und Zäune entlang des öffentlichen Verkehrsraumes zwischen Straßenbegrenzungslinie und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten vorderen Baugrenze sollen

daher ausgeschlossen werden, da sie dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung widersprechen, das Ortsbild nachteilig beeinflussen und die Verkehrssicherheit aufgrund der eingeschränkten Sicht in den Verkehrsraum beeinträchtigen können.

7. **Private Grundstücksflächen:** Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen. Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/Feinsplitbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

***Begründung:** Um bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen, können die Gemeinden nach § 84 Abs. 3 Nr. 6 NBauO durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte Teile des Gemeindegebietes die Gestaltung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke regeln, insbesondere das Anlegen von Vorgärten vorschreiben. Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke müssen Grünflächen sein, sowie sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind (§ 9 Abs. 2 NBauO). An Grünflächen besteht ein öffentliches Interesse, da sie für Pflanzen und Insekten einen wertvollen Lebensraum darstellen. Durch die wachsende Vorgartengestaltung mit Pflaster-, Stein-, Schotter- und Kiesflächen bzw. Folienabdeckungen trocknet hier der Erdboden allmählich aus. Das anfallende Niederschlagswasser kann dann nicht mehr aufgenommen werden und bahnt sich unkontrolliert seinen Weg, teils in die öffentliche Regenwasserkanalisation oder auf Nachbargrundstücke. Wegen der steigenden Extremwetter-/Starkregenereignisse ist es daher sinnvoll, die maximal zulässige Versiegelung auch für die Vorgartenbereiche zu begrenzen und so die für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers verfügbaren Flächen zu sichern. Hierdurch wird gleichzeitig die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet erhöht und der Eingriff in das Schutzgut Wasser vermieden, ohne den Gestaltungswillen des Bauherrn zu sehr einzuengen.*

Hinweise:

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.
2. Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Ferngas, Höchstspannungsleitung, Richtfunklinien) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungsunternehmen zu entnehmen; die notwendigen Schutzvorkehrungen und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Vor Beginn der Bauausführung sind mit den jeweiligen Leitungsträgern die erforderlichen Abstimmungsgespräche zu führen und der Beginn der Bauausführung zu koordinieren.
3. 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.
4. Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB in Verbindung mit § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Örtlichen Bauvorschriften. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 80 Abs. NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
5. Artenschutz: Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen und vor einer Beseitigung von Gehölzbeständen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen genutzt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind durch den Bauherrn zu beachten; diese gelten unmittelbar.
6. Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungs-ansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

4. Wesentliche Auswirkungen dieser Änderung

Die wesentlichen Auswirkungen dieser Planänderung werden anhand der in § 1 (6) BauGB genannten Belange erläutert.

4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung

Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird mit diesem Bebauungsplan ebenso wie den vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen Rechnung getragen, da eine Freifläche im Rahmen der Innenverdichtung einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt wird. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu beschreiben.

4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie unter Berücksichtigung der hier vorgesehenen Innenentwicklung ein geordnetes städtebauliches Bild entsteht.

4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Archäologische Denkmale oder Funde sind innerhalb des Plangebietes als auch in der näheren Umgebung nicht bekannt. Nach § 1 (5) Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Erd- und Bauarbeiten 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). Telefon-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 44-4039 oder (05931) 44-4041.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Bereiches dar. Die Erschließung erfolgt über eine entsprechende Anbindung an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen. Hinsichtlich der technischen Erschließung ist bei einer Neubebauung der Anschluss an vorhandene Erschließungsanlagen (Versorgung mit Strom, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Entsorgung Abwasser) möglich.

4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB sowie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Voraussetzung für das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier eine zulässige Grundfläche von 20.000 m²) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Dieser Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, dessen Grundfläche mit rund 265 m² deutlich weniger als 20.000 m² aufweist. Eine für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nicht zulässige Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) ist ebenso ausgeschlossen wie die Begründung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens nach Bundes- oder Landesrecht. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Laut Umweltkarten Niedersachsen (www.umwelt.niedersachsen.de) befindet sich in der nahen und weiteren Umgebung weder geschützte Bereiche noch Natura 2000-Gebiete.

Der Verzicht auf eine förmliche Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Notwendigkeit, die von einer Planung berührten Belange einschließlich der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen.

Menschen

Das Plangebiet befindet sich mittig in einem bestehenden Wohnquartier an der nördlichen Ortslage von Bockhorst. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Wohnbebauung sowie Straßenzüge geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes weiterhin als Allgemeines Wohngebiet werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Altlasten: Innerhalb des Geltungsbereiches als auch in der Umgebung sind keine Altlasten bekannt.

Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Aufgrund des derzeitigen Bestandes, der bestehenden umgebenden Bebauung mit Gebäuden und der vorhandenen Straßen sind keine Eingriffe zu beschreiben, die zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen führen können. Der Bestandsaufnahme zufolge dominieren Gebäude und versiegelte Freiflächen das Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Nutzung als Spielplatz anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung in einem bestehendem Wohnquartier von Bockhorst ist aus umweltplanerischer Sicht grundsätzlich sinnvoll, da eine neue Flächeninanspruchnahme bislang unbebauter Außenbereiche vermieden werden kann. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden.

Betrachtungen aus Sicht des Artenschutzes:

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen dar. Die vorhandenen Habitate im Geltungsbereich lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten. Diese Aussage wird von den Aussagen Ortsansässiger gestützt. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt, da es sich um nicht erhebliche Änderungen handelt, die durch diese Bebauungsplanänderung ermöglicht werden. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten.

Im Plangebiet selbst sowie an der nördlichen Grenze ist Baumbewuchs vorhanden. Es können diverse baum- und gebäudeaffine Brutvogelarten vorkommen, die jedoch weitestgehend nicht bestandsgefährdet und noch weit verbreitet sind. Daher kann für die Arten angenommen werden, dass sie ausreichend flexibel reagieren können, um im Falle einer Beseitigung der verbliebenen Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung (z.B. im Bereich der Hausgärten) auszuweichen. Für sogenannte „Gebäudearten“ sind keine negativen Folgen durch die Bebauung zu erwarten. Reptilien und Amphibien sind aufgrund der Habitatausbildung, der Umgebung, der Lage und der Kleinräumigkeit nicht zu erwarten. Für die mögliche Anlage von Baumhöhlen durch Buntspechte vorhandene Bäume mit ausreichenden Stammdurchmesser, die als potenzielle Quartierstandorte für Fledermausarten geeignet wären, sind im Plangebiet einmal sowie der näheren Umgebung (u.a. Spielplatz) mehrfach vorhanden. Insbesondere vor dem Hintergrund der Lage und der schon vorbelasteten Umgebung sind keine weitergehenden Risiken zu beschreiben. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch vorliegende Planung nicht zu warten. Die Vollziehung des Bauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich, wenn nachfolgender Hinweis beachtet wird:

Hinweis: Vor der Fällung von potentiellen Höhlenbäumen und vor einer Beseitigung von Gehölzbeständen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von gehölzbrütenden Vogelarten und/oder von Fledermäusen genutzt werden.

Boden

Gegenüber der Bestandssituation ergibt sich durch die Festsetzungen analog zu den Festsetzungen des umgebenden Wohngebietes eine Grundfläche von 0,4, was einem Versiegelungsgrad von 40% entspricht. Diese Grundflächenzahl wird für die jetzige Änderungsplanung übernommen, um Verdichtungspotenziale bei den überbaubaren Flächen zu generieren. Durch die Planung ergeben sich aufgrund des moderaten Versiegelungsgrades keine erheblich über das bestehende Maß hinausgehenden Auswirkungen hinsichtlich des Bodenverlustes durch bauliche Anlagen. Bei Neu- und Ersatzbauten kann es während der

Bauphase zu Bodenverdichtung und ggf. Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen kommen. Eine Überbauung und damit einhergehende Bodenversiegelung ist an dieser Stelle unvermeidbar, da es sich bei dieser Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und damit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen wird.

Altlasten: Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u.a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potentielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb des Plangebietes sind jedoch keine Altlasten bekannt.

Fläche

Durch die Planung wird eine rund 662 m² große Baufläche innerhalb eines schon bestehenden Wohnquartiers neu erschlossen. Der Versiegelungsgrad liegt für bauliche Anlagen bei 0,4, so dass rund 265 m² versiegelt werden könnten. Der festgesetzte überbaubare Bereich hat eine Größe von 379 m².

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht, jedoch direkt nördlich angrenzend in Form eines im Regelprofil ausgebauten Entwässerungsgrabens vorhanden. An der Böschungsoberkante finden sich einzelne Bäume. Der Graben als auch die aufstehenden Bäume sind von der Planung nicht betroffen.



Der Geltungsbereich liegt nicht innerhalb eines als Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung festgelegten Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen mögliche Vorbelastungen des Grundwassers vor allen durch die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Straßen sowie Schadstoffeinträge durch Niederschläge („Saurer Regen“) vor. Da die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit schon zulässige Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund des unveränderten möglichen Versiegelungsgrades ist eine Reduzierung der Oberflächenversickerung als marginale Auswirkung zu beurteilen.

Klima / Luft

Durch die Planung ergeben sich im Vergleich zur Bestandsituation keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft. Der Luftaustausch im Plangebiet wird nicht eingeschränkt.

Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der Umgebung von Wohnhäusern angrenzend an das Plangebiet geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich mittig in einem bestehenden Wohnquartier nördlich der Ortslage von Bockhorst. Insgesamt ist das Landschaftsbild deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes von sehr geringer Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen und auch umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter / Zusammenfassung

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der schon bestehenden und zulässigen Versiegelung, der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches und der schon bestehenden Vorbelastung sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als sehr gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet durch diese Planänderung nicht zu erwarten.

4.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

Lärmschutz: Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich gemeindeeigene Straßen, die der Erschließung dieses Wohnquartiers dienen. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher innerörtlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Klimaschutz: Klimaschutz und Klimaanpassung sind abwägungsrelevante Belange in der Bauleitplanung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Bauherren müssen u. a., wenn sie neu bauen, parallel zur Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das geltende Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllen. Die EnEV fordert energieeffiziente Gebäude mit einem beschränkten erlaubten Primärenergiebedarf zum Heizen, Wassererwärmen und Lüften. Parallel dazu begrenzt die EnEV den Wärmeverlust durch die Bauhülle. Seit dem 1. Mai 2014 ist die aktuelle EnEV 2014 in Kraft. Sie hat seit dem 1. Januar 2016 die energetischen Anforderungen an Neubauten erhöht. Eigentümer von Neubauten müssen gemäß EEWärmeG 2011 seit dem 1. Mai 2011 auch einen Teil der benötigten Wärme oder Kälte über erneuerbare Energiequellen decken (z.B. Solarstrahlen, Erdwärme oder anerkannte Ersatzmaßnahmen durchführen). Im Sinne des Klimaschutzes wird die Nutzung der Potentiale für umweltverträgliches, nachhaltiges Bauen sowie eine ressourcenschonende Energieversorgung mit Wärme und Warmwasser (z. B. thermische Solaranlagen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzhackschnittelanlagen) empfohlen. Eingriffe in klimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung die Durchlüftungssituation im Bereich der Umgebung nachhaltig gestört werden würde. Dieser Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf den Baugrundstücken eingesetzt werden, bleibt den Bauherren vorbehalten. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Luftschadstoffe: Dem LÜN-Jahresberichtes 2019 vom 08.06.2020 zufolge sind für das Emsland Überschreitungen des zulässigen Jahresmittelwertes für Feinstaub (PM10) und der Grenzwerte für die Kurzzeitbelastung beider Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO₂) und Stickstoffoxide (NO_x) sowie Feinstaub (PM10) eher nicht zu erwarten. *„Wie in den Vorjahren wurde auch im Jahr 2019 für Feinstaub (PM10) keine Überschreitung der Grenzwerte der 39. BImSchV beobachtet. Der Grenzwert bzgl. des noch kleineren Feinstaubes (PM2,5) wurde 2019 an allen Probenahmestellen deutlich unterschritten. Die Konzentrationswerte der Schadstoffe Benzol, Kohlenmonoxid und Schwefeldioxid verlaufen schon seit Jahren auf niedrigem Niveau und lagen daher auch im Jahr 2019 flächendeckend unterhalb der rechtlich vorgegebenen Grenzwerte. Der Ozon-Zielwert zum Schutz der menschlichen Gesundheit (max. 25 Tage mit gleitenden 8-Stunden-Mittelwerten > 120 µg/m³, gemittelt über 3 Jahre) wurde 2019 vorwiegend eingehalten. Überschreitungen dieses Zielwertes gab es 2019 an den Probenahmestellen Emsland, Osnabrück und Wurmberg. Das langfristige Ziel zum Schutz der menschlichen Gesundheit von 120 µg/m³ für Ozon wurde hingegen an keiner Probenahmestelle eingehalten.“* Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die derzeitige Nutzungsfunktion aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung.

4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

Dieser Bebauungsplan umfasst Maßnahmen der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Gemäß §13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs.

4.7 Belange der Land- und Forstwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft sind nicht betroffen, da landwirtschaftlich genutzte Flächen weder direkt noch indirekt nachteilig berührt werden. Ebenso sind die Belange der Forstwirtschaft nicht betroffen, da von diesem Bebauungsplan forstwirtschaftliche Belange nicht tangiert werden.

4.8 Belange des Verkehrs

Belange des Verkehrs sind nicht nachteilig tangiert. Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen „Mühlenstraße“ sowie weitere Gemeindestraßen an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Ermöglichung eines Baugrundstückes nicht zu erwarten. Erforderlich Parkplätze und Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgehalten.

4.9 Sonstige Belange und Hinweise

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse sowie der Kirchen sind nicht nachteilig betroffen. Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes werden nicht berührt.

5. Verfahren und Abwägung

5.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat am 29.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat am 29.04.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung, beschlossen.

5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bevölkerung nach § 3 (1) BauGB abgesehen.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 (1) BauGB abgesehen.

5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 26.07.2021 bis einschließlich 26.08.2021 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Bockhorst vom 26.07.2021 beteiligt.

6. Schlussbemerkung/Abwägung

Die Gemeinde Bockhorst als Träger der Planungshoheit sichert mit der bauleitplanerischen Erschließung in dem von diesem Plan erfassten Bereich eine geordnete städtebauliche Nutzung und Entwicklung. Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht, hier die Bebaubarkeit und ein Baugrundstück zu ermöglichen.

Die Intention beruht insbesondere auf der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Bockhorst, durch die Innenverdichtung und unter Erhaltung einer ausreichenden Spielplatzfläche eine nicht mehr zwingend benötigte Freifläche in ein Wohngebiet analog der Umgebung umzuwandeln. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Ebenso wird durch diesen Bebauungsplan das Funktionieren des Bebauungsplanes sichergestellt. Der Forderung, mit dem Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, ist durch die vorgenommenen Flächenzuweisungen und Festsetzungen ausreichend Rechnung getragen. Bzgl. Natur und Landschaft und Artenschutz sind bei Beachtung der entsprechenden Hinweise keine Risiken zu erkennen. Die Erschließung des Plangebietes

ist durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Straßen gesichert. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den _____



Dipl.-Ing. Thomas Honnigfort
Nordring 21 * 49733 Haren (Ems)
Tel.: 05932 - 503515 * info@honnigfort.de

Im Auftrag:

(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorst in seiner Sitzung am 27.10.2021 den Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“, 3.Änderung, als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den _____

Manfred Mönnikes
(Bürgermeister)