



Gemeinde Bockhorst Landkreis Emsland

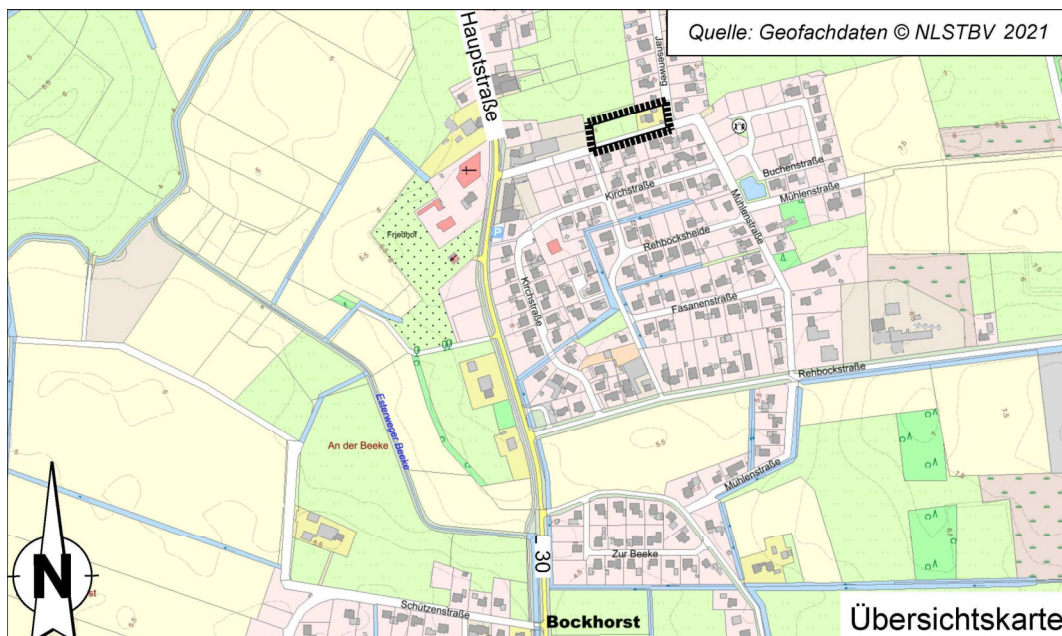
BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“

(gem. § 13b BauGB –Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren–)

– U R S C H R I F T –

Begründung



Datum: 06.04.2022

Telefon: 04961/9443-0 Telefax: 04961/9443-50 mail@ing-buero-grote.de



Bahnhofstraße 6-10 26871 Papenburg

Telefon: 05955 2000 - Telefax: 05955 20020 - E-mail: info@nordhümmeling.de

GEMEINDE BOCKHORST (SG NORDHÜMMLING)

Poststraße 13 - 26897 Esterwegen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	<u>Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans.....</u>	<u>3</u>
1.1	Planungsanlass und Entwicklungsziel	3
1.2	Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
1.4	Übergeordnete Planungsvorgaben	6
1.5	Planung	9
1.5.1	Verkehrliche Erschließung	9
1.5.2	Wasserwirtschaftliche Erschließung	10
1.5.2.1	Oberflächenentwässerung	10
1.5.2.2	Schmutzwasserkanalisation	10
1.5.3	Sonstige Erschließung	10
1.5.4	Versorgungsleitungen	11
1.5.5	Immissionsschutz	11
1.5.6	Bodenordnende Maßnahmen	13
1.5.7	Altlasten	13
1.5.8	Denkmalschutz	13
1.5.9	Natur und Landschaft	14
1.6	Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise.....	16
1.6.1	Art der baulichen Nutzung	16
1.6.2	Maß der baulichen Nutzung	16
1.6.3	Bauweisen und Baugrenzen	16
1.6.4	Textliche Festsetzungen	17
1.6.5	Ökologische Festsetzungen	18
1.6.6	Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO	18
1.6.7	Hinweise	19
1.7	Flächenbilanz	22
1.8	Durchführung der Planung und Kosten	22
1.9	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	22
Teil 2	<u>Abwägung und Verfahren</u>	<u>23</u>
2.1	Verfahren	23
2.2	Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen	24
2.2.1	Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	24
2.2.2	Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit	24
2.3	Abwägungsergebnis	24
2.4	Verfahrensvermerke	26

Anlage A: Berichtigung des Flächennutzungsplans

Anlage B: Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB –
Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden – i.V.m § 13b BauGB

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2021, unmaßstäblich)	5
Abbildung 2:	Auszug aus dem LLOP 2008; ohne Maßstabsangabe (https\\ www.ml.niedersachsen.de)	7
Abbildung 3:	Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland	8
Abbildung 4:	Gestaltungsplan , unmaßstäblich	9
Abbildung 5:	Gestaltungsplan mit Abstand Lagerhalle BPlan Nr. 17 und BPlan Nr. 7)	12
Abbildung 6:	Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)	13

Teil 1 Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

1.1 Planungsanlass und Entwicklungsziel

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben die Städte, Samtgemeinden und Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“ ergibt sich aus dem Bedarf zur Bereitstellung geeigneter Flächen zur Ausweisung von Wohnbauflächen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen lässt sich bereits zum heutigen Zeitpunkt aufgrund aktueller Nachfragen herleiten.

Aufgrund der aktuell guten Wirtschaftslage und der günstigen Darlehensbedingungen für Baufinanzierungen, ist eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken in allen Kommunen im LK Emsland vorhanden. Die vorhandenen Baugrundstücke in den ausgewiesenen und erschlossenen Baugebieten werden zurzeit sehr stark nachgefragt.

Um diese Entwicklung positiv umzusetzen, müssen die Gemeinden neue Baugebiete erschließen, um auch zukünftig auf Entwicklungen im Wohnbausektor reagieren zu können.

In der Gemeinde Bockhorst stehen nur wenige baureife Grundstücke zur Verfügung. So sind derzeit im östlich gelegenen Baugebiet an der Buchenstraße (BPlan Nr. 16 „Östlich Mühlenstraße“) nur noch zwei Grundstücke frei verfügbar.

Die Gemeinde bemüht sich seit mehreren Jahren geeignete Flächen zur Erweiterung bzw. Arrondierung vorhandener Wohnbaugebiete zu erwerben. Diese Verhandlungen stellen sich aufgrund der Grundstückspreise bzw. der Nutzung als Flächen zur Sicherung der landwirtschaftlichen Betriebe als sehr schwierig dar. Nunmehr ist es der Gemeinde gelungen eine ca. 2.600 m² große Fläche, nördlich der Mühlenstraße, in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Die vorgenannte Fläche ermöglicht den Einstieg in eine zukünftige Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Die hierzu erforderliche Anbindung an die Mühlenstraße (Planstraße A) wurde nutzungsrechtlich durch die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in die vorliegende Planung eingestellt.

Ziel der Planungen ist die Arrondierung und Verdichtung der Bebauung im Bereich nördlich des Ortskernes sowie die Verhinderung einer Zersiedelung.

Das Plangebiet arrondiert die vorhandenen Baugebiet am Jansenweg (BPlan Nr.8) und südlich der Mühlenstraße (BPlan Nr. 7).

Der Forderung des § 1a BauGB nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird nachgekommen.

Flächen für die Innenbereichsverdichtung können zur Bedarfsdeckung einer Wohnbaunutzung zurzeit nicht herangezogen werden. Entsprechende Flächen sind

in der Ortslage nicht vorhanden bzw. sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem Planungszugriff der Gemeinde entzogen.

Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, dass ca. 3 Bauplätze ausgewiesen werden sollen.

Wie aus den aktuellen Bauplatzverkäufen zu ersehen ist eine Nachfrage nach größeren Grundstücken von ca. 800 m² vorhanden.

Mit der Ausweisung von 3 Bauplätzen ist der Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Bockhorst jedoch noch nicht ausreichend gedeckt. Es ist weiterhin erforderlich weitere Flächen zur Ausweisung einer Wohnbaunutzung zu entwickeln.

Da sich das Plangebiet an bebaute Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB anschließt, hat die Gemeinde beschlossen den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b –Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – BauGB aufzustellen.

Die Voraussetzungen für das Verfahren:

- ❖ Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) weniger als 10.000 m²

Bewertung: festgesetzte Wohnbaufläche gem. Flächengliederung ca. 2.375 m²,
mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Wohnbaufläche von ca. 950 m²

- ❖ Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Bewertung: Gebietsnutzung gem. § 4 BauNVO –Allgemeines Wohngebiet-,
Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs.3
Nr. 1 bis 5 BauNVO

- ❖ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Bewertung: vorhandene Ortsteilbebauung westlich, östlich und südlich des
Plangebietes (s. Abbildung 5: Gestaltungsplan mit Abstand
Lagerhalle BPlan Nr. 17 und BPlan Nr. 7)

- ❖ Einleitung des Verfahrens vor dem 31. Dezember 2022

Bewertung: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.07.2021

- ❖ Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024

Bewertung: Beschluss vom (wird im Verfahren ergänzt)

Im Verfahren gelten zusätzlich die Bestimmungen des beschleunigten Verfahrens gem. den §§ 13 und § 13a BauGB -Bebauungsplan der Innenentwicklung-.

In diesen Verfahren wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2

BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die in der Städtebaunovelle 2013 geforderten Untersuchungen zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden durch die Gemeindeverwaltung anhand des Melderegisters bzw. durch örtliche Überprüfungen durchgeführt. Die Gemeinde plant die Erstellung eines „Leerstandkatasters“ unter Berücksichtigung der Altersstruktur und des demographischen Wandels.

Da im Ortskern keine ausreichenden Flächen zur Nachverdichtung zur Verfügung stehen und auch kurzfristig nicht mit einer größeren Anzahl von Leerständen für die Wohnnutzung zu rechnen ist, hat der Rat der Gemeinde Bockhorst dahingehend abgewogen, verfügbare freie Flächen in der verbindlichen Bauleitplanung (BPlan Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“) als Wohnbauflächen festzusetzen.

Die Fläche des Plangebietes ergibt sich aus der aktuellen Verfügbarkeit und soll in Abhängigkeit des aktuellen Bedarfs erschlossen werden. Die vorliegende Nutzung bleibt bis zur Herstellung der Erschließungsanlagen bestehen.

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches (Baugebiet Jansenweg/südl. Mühlenstraße) handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird (s. Abbildung 1).

Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2021, unmaßstäblich): Lage im Raum).

1.2 Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Bockhorst und nördlich Mühlenstraße.



Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: Geofachdaten ©NLSTBV 2021, unmaßstäblich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beinhaltet folgende Nutzungen:

- ❖ Allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO
- ❖ Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 0,32 ha ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

1.3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Die Flächen des Plangebietes werden zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Südlich des Plangebietes verläuft die ausgebaute Mühlenstraße, welche zur Erschließung des Plangebietes genutzt werden kann.

Nördlich der Mühlenstraße ist ein straßenbegleitender Entwässerungsgraben vorhanden, zusätzlich befinden sich dort größere Einzelbäume.

Das Plangebiet ist von der folgenden Nutzungsstruktur umgeben:

- nördlich des Plangebietes
 - landwirtschaftlich genutzte Flächen (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- westlich des Plangebietes
 - gewerblicher Betrieb mit Lagerhalle und Lagerplatz (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
 - Wohngebäude (Außenbereich gem. § 35 BauGB)
- südlich des Plangebietes
 - Wohnbau- und gemischte Nutzung (BPlan Nr. 7 „Mühlenstraße“)
 - Mühlenstraße (Gemeindestraße)
- östlich des Plangebietes
 - Wohnbaunutzung (BPlan Nr. 8 „Jansenweg“)

1.4 Übergeordnete Planungsvorgaben

Das Landesraumordnungsprogramm legt die Ziele der Raumordnung fest, die der Erfüllung der in § 1 des Nds. Gesetzes der Raumordnung und Landesplanung gestellten Aufgaben und der Verwirklichung der Grundsätze des § 2 des Raumordnungsgesetzes des Bundes dienen. Das derzeit gültige Landesraumordnungsprogramm für Niedersachsen stammt aus dem Jahr 2008.

Das Kabinett hat am 24. Januar 2017 die Änderung der Verordnung über das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO) beschlossen. Die geänderte Verordnung ist am 17. Februar 2017 nach ihrer Veröffentlichung im Niedersächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt (Nds. GVBl. vom 16.02.2017, S. 26) in Kraft getreten.

Die Ziele des Landesraumordnungsprogrammes werden gem. § 6 Abs. 1 Nds. Raumordnungsgesetz in den Regionalen Raumordnungsprogrammen konkretisiert.

Das Regionale Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland wurde im Jahr 2010 neu aufgestellt und aus dem Landesraumordnungsprogramm entwickelt. Das Landesraumordnungsprogramm (LROP) enthält keine der Planung entgegenstehenden Darstellungen (s. Abbildung 2).

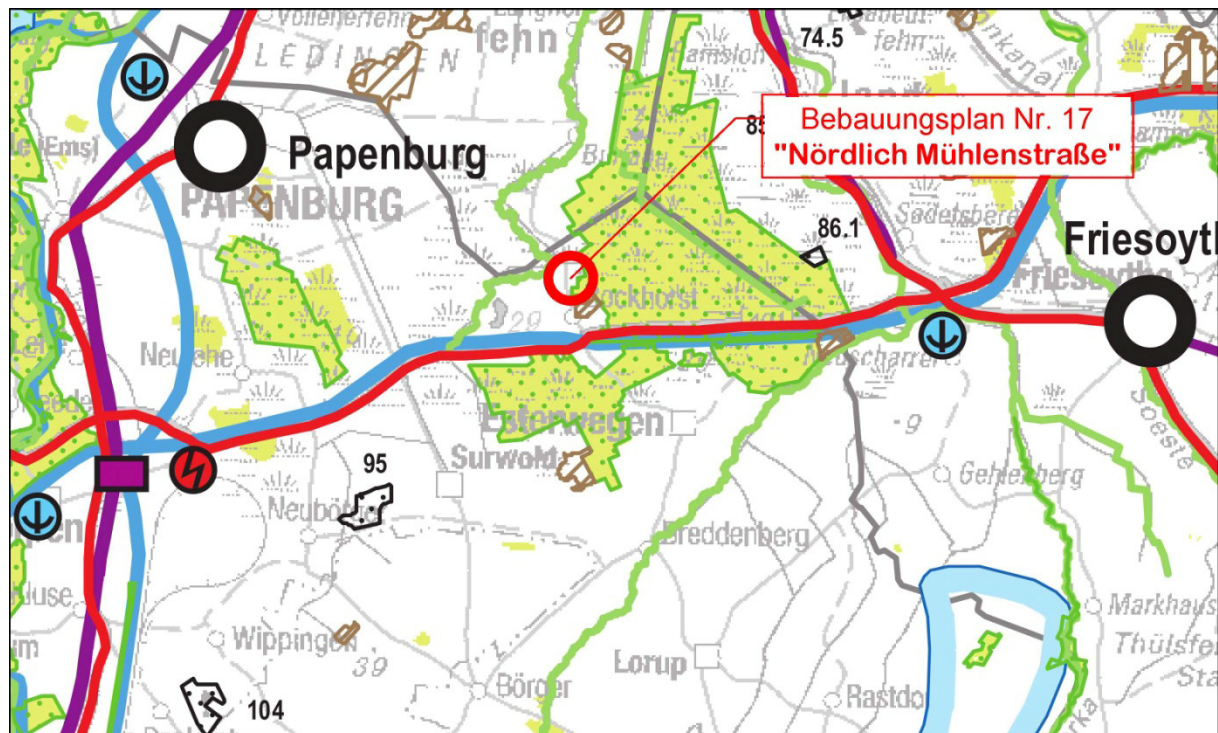


Abbildung 2: Auszug aus dem LROP 2008; ohne Maßstabsangabe (<https://www.ml.niedersachsen.de>)

Das Plangebiet liegt gemäß der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogramms 2010 Landkreis Emsland (RROP 2010) in einem ohne Nutzungsdarstellungen.

Im RROP 2010 wurde der Gemeinde Esterwegen als Grundzentrum unter anderem die Aufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten übertragen (RROP 2.1. Ziff. 05). Dies gilt auch für Mitgliedsgemeinden und Gemeindeteile außerhalb der Grundzentren, für die eine ortsspezifische Eigenentwicklung sichergestellt sein muss. Dabei sind in besonderer Weise den Auswirkungen des demographischen Wandels durch Bevölkerungsrückgang und Alterung Rechnung zu tragen (RROP 2.2. Ziff. 07).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der weiteren Entwicklung und Stärkung der zugewiesenen Aufgaben.

Im übrigen gelten die Ziele, die im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen formuliert wurden, wie z.B. „Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können.

Die vorliegende Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den vorgenannten formulierten Zielen.

Das Landesraumordnungsprogramm setzt den Rahmen für die Regionalen Raumordnungsprogramme, die von den Landkreisen und kreisfreien Städten aus dem Landesraumordnungsprogramm zu entwickeln sind.

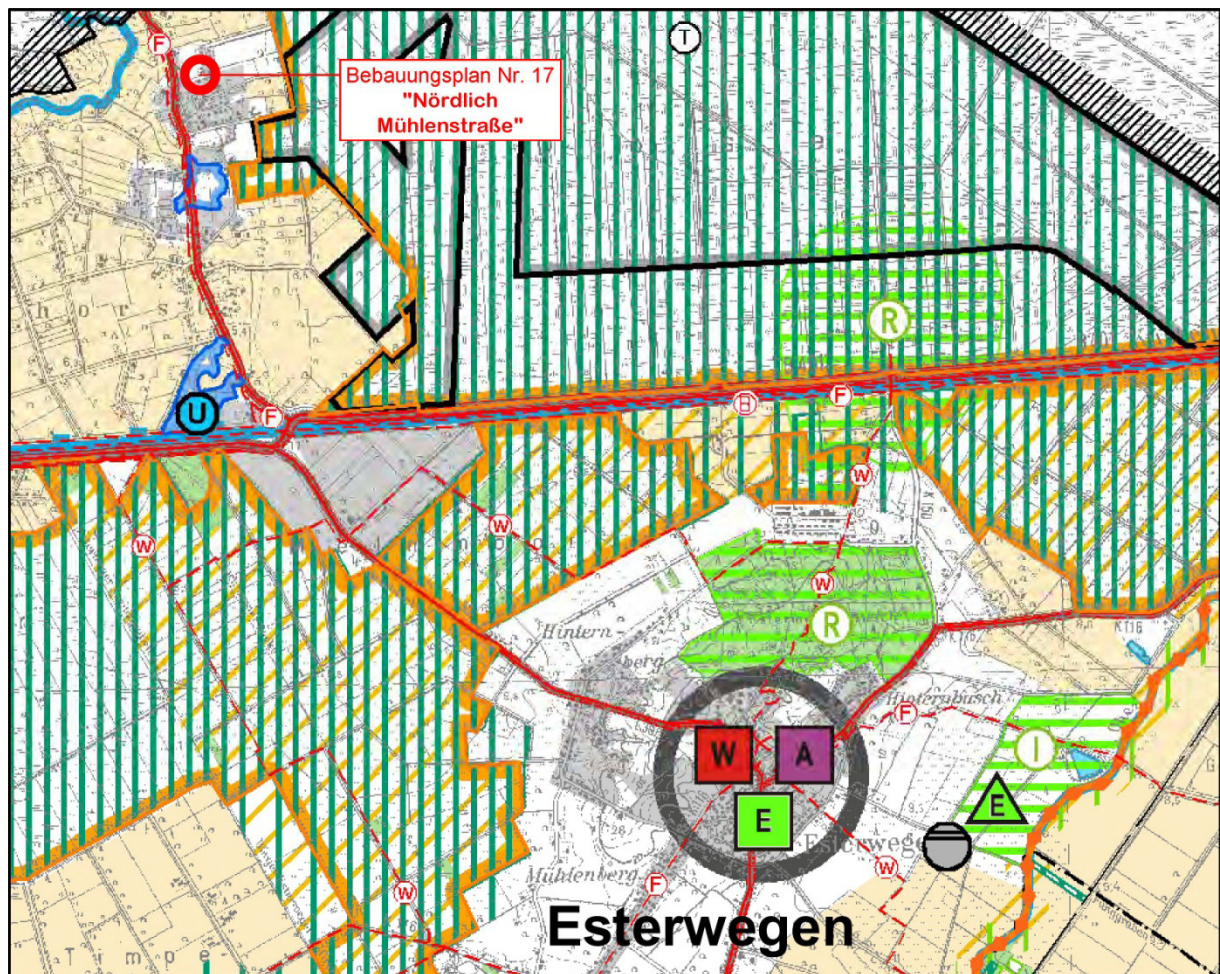


Abbildung 3: Auszug aus dem RROP 2010 LK Emsland

Alternative Standorte wurden nicht untersucht, da es sich um die Arrondierung bzw. Verdichtung eines bebauten Bereiches (Baugebiet Jansenweg/südl. Mühlenstraße) handelt und somit die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich forciert wird (s. Abbildung 1: Lage im Raum).

Somit wird durch die Verdichtung bereits bebauter Bereiche, den Vorgaben des § 1a BauGB nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden nachgekommen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esterwegen ist der östliche Planbereich in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Esterwegen als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO bzw. als unbeplanter Außenbereich dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Bockhorst nicht beeinträchtigt. Die SG Esterwegen wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (Anlage A).

Die Entwicklung des Geltungsbereiches steht entsprechend den vorgenannten Vorgaben im Einklang mit den Darstellungen und Anforderungen des RROP 2010

sowie den Zielsetzungen des Landkreises Emsland, der SG Esterwegen und der Gemeinde Bockhorst.

Zusammenfassend kann gefolgert werden, dass übergeordnete Planungen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

1.5 Planung

1.5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch die Anbindung über die Mühlenstraße an Landesstraße 30 (Hauptstraße).

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt durch die Herstellung von Grundstückszufahrten mit Anbindung an die Mühlenstraße.

Um eine eventuelle Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung zukünftig zu ermöglichen, wurde eine 6,0 m breite Verkehrsfläche (Planstraße A) festgesetzt. Der Ausbau der Straße erfolgt erst im Zusammenhang mit einer eventuellen nördlichen Erweiterung des Baugebietes.



Abbildung 4: Gestaltungsplan, unmaßstäblich

Der ruhende Verkehr ist auf den Grundstücksparzellen selbst unterzubringen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m vorzuhalten.

Die Ausbauplanung wird nicht durch die verbindliche Bauleitplanung, sondern durch die technische Ausbauplanung geregelt.

Beim Straßenbau wird darauf geachtet, dass die Versorgungsleitungen im Bereich des unbefestigten Randstreifens verlegt werden. Sollte im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine Befestigung der Seitenstreifen oder die Herstellung von Parkplatzflächen erforderlich sein, wird darauf geachtet, dass ein wieder verwendbarer Platten- oder Pflasterbelag verwendet wird.

1.5.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

1.5.2.1 Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers auf den jeweiligen Baugrundstücken ist durch den Grundstückseigentümer mittels Herstellung eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten (gem. DWA - A 138).

Das Niederschlagswasser von den privaten Verkehrs- und Stellflächen soll ebenfalls dezentral versickert werden.

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird über den geneigten Seitenraum der Mühlenstraße dezentral versickert.

Die vorgenannte Entwässerungsform entspricht der in den angrenzenden Baugebieten praktizierten Oberflächenentwässerung.

Der Gemeinde Bockhorst sind keine Einwendungen oder Beschwerden hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Entwässerungsform seitens der Grundstückseigentümer aus den vorhandenen Baugebieten bekannt.

Die Gemeinde hält zusätzliche Baugrunduntersuchungen für nicht erforderlich.

Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes bleiben hiervon unberührt.

1.5.2.2 Schmutzwasserkanalisation

Die Grundstücke werden über Hausanschlußleitungen an das vorhandene Schmutzwasserkanalisationsnetz der Samtgemeinde Esterwegen, im Bereich der Straßentrasse der Mühlenstraße, angeschlossen.

1.5.3 Sonstige Erschließung

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

Die Mühlenstraße ist so ausgebaut, dass die Befahrbarkeit mit Entsorgungsfahrzeugen gewährleistet ist (s. Abbildung 4: Gestaltungsplan).

Evtl. anfallender Sonderabfall wird einer den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zugeführt.

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Energieversorgung Weser-Ems (Elt und Gas) und an das Netz der Deutschen Telekom oder eines anderen Anbieters angeschlossen.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch den Wasserverband "Hümmling" sichergestellt.

Bei der Herstellung der Erschließungsstraßen wird darauf geachtet, dass im öffentlichen Verkehrsraum ein unbefestigter Streifen in einer Breite von min. 1,25 m zur Verlegung der Versorgungsleitungen vorgehalten wird.

Für Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsanlagen wird das DWA Merkblatt 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ (Januar 2013) und für die Löschwasserversorgung das Arbeitsblatt W 405 des DGVW-Regelwerkes berücksichtigt.

Die Erschließungsträger werden rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins in die Maßnahme eingewiesen und erhalten anschließend ausreichend Zeit für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen.

1.5.4 Versorgungsleitungen

Vorhandene Leitungstrassen im öffentlichen Verkehrsraum sind bei den Umbaumaßnahmen zu beachten. Die Gemeinde wird dafür Sorge tragen, dass die bauausführende Firma sich rechtzeitig Bestandspläne bei den zuständigen Versorgungsunternehmen besorgt und die weiteren Maßnahmen abstimmt.

1.5.5 Immissionsschutz

Gewerbliche Immissionen

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Lagerhalle und Lagerplatz. Zusätzlich befindet sich auf dem Gelände noch ein Wohngebäude.

Die Gemeinde Bockhorst erwartet aufgrund der genehmigten Nutzung keine nachteiligen immissionsrechtlichen Auswirkungen im vorliegenden Plangebiet.

Der Betrieb wird zurzeit durch die im Bebauungsplan Nr. 7 „Mühlenstraße“ festgesetzten Nutzungen Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauGB und Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB in seiner betrieblichen Nutzung eingeschränkt. Durch die für das Plangebiet festgesetzte Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauGB werden nach Auffassung der Gemeinde Bockhorst keine zusätzlichen immissionsrechtlichen Einschränkungen hervorgerufen. Die Abstände von der gepl./vorh. Wohnbaunutzung zum Gewerbebetrieb sind weitestgehend identisch (ca. 50 m Luftlinie).

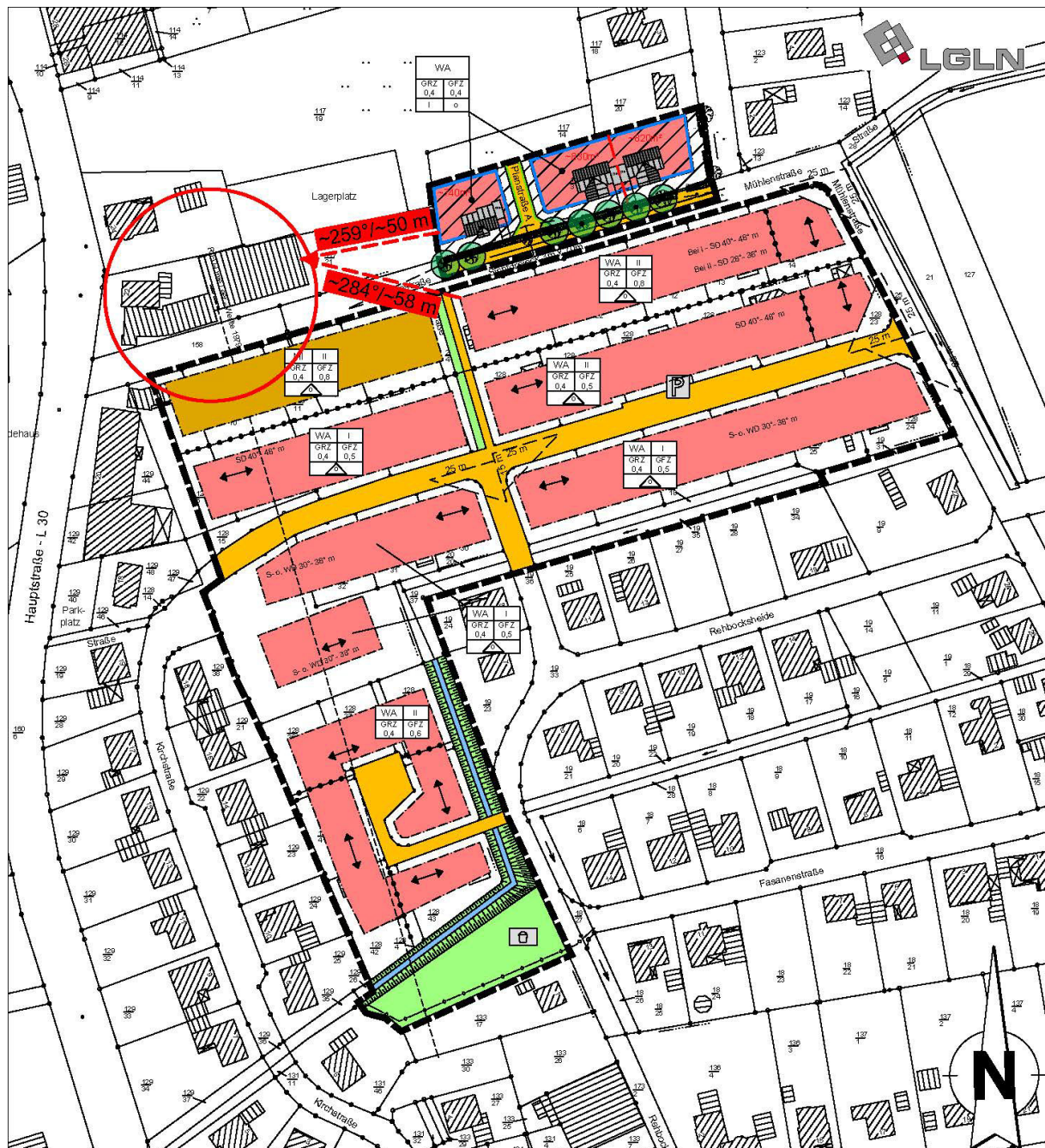


Abbildung 5: Gestaltungsplan mit Abstand Lagerhalle BPlan Nr. 17 und BPlan Nr. 7)

Eine gutachterliche Untersuchung der gewerblichen Lärmemissionen ist nach Auffassung der Gemeinde nicht erforderlich.

Geruchsimmissionen

In einem Abstand von ca. 400 m Luftlinie (s. Abbildung 6) befindet nördlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Dieser Betrieb wird durch die im Bebauungsplan Nr. 8 „Jansenweg“ festgesetzte Wohnbaunutzung (Entfernung ca. 255 m Luftlinie) bereits in seiner Entwicklung eingeschränkt.

Somit werden aufgrund der vorliegenden Planung keine zusätzlichen Einschränkungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung generiert. Unzulässige Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

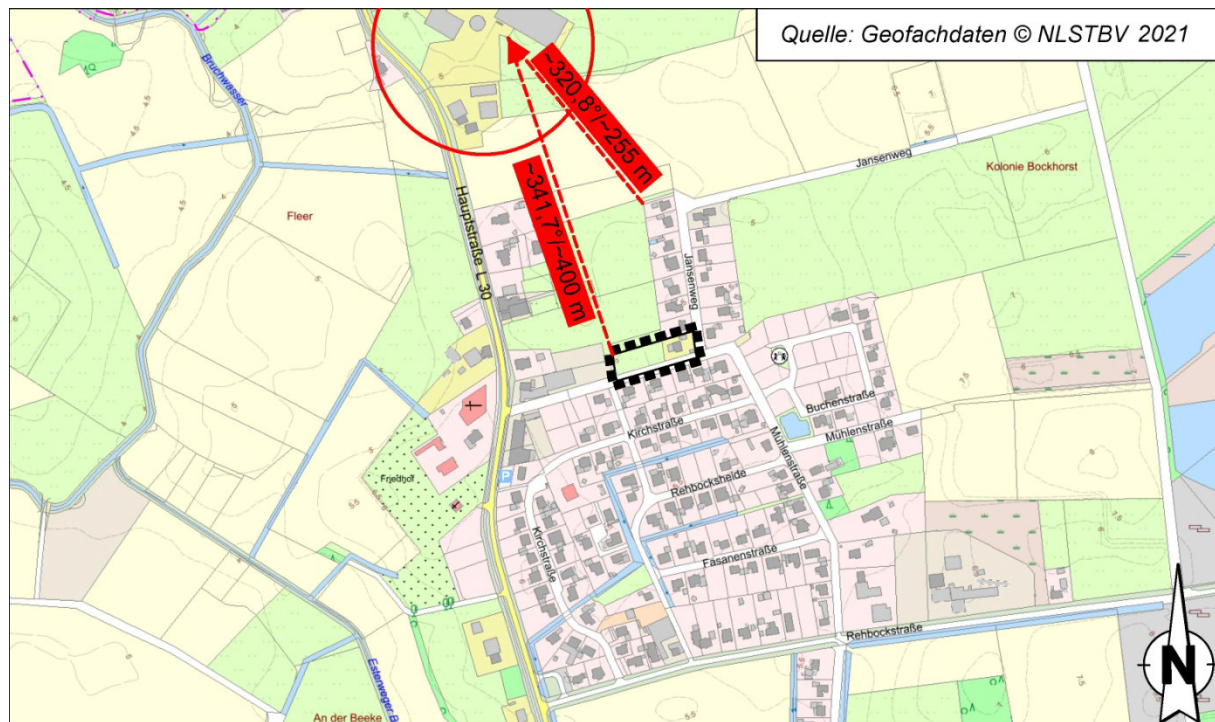


Abbildung 6: Lage der nächsten landwirtschaftlichen Betriebe, ohne Maßstabsangabe (NLWKN 2020)

Sonstige landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub- und Lärmimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

1.5.6 Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen des Plangebietes werden in Abstimmung mit dem Eigentümer von der Gemeinde Bockhorst überplant. Bodenordnende Maßnahmen zur Grundstücksübertragung sind nicht erforderlich.

1.5.7 Altlasten

Altablagerungen im Planbereich bzw. in der näheren Umgebung, die eine Bebauung verhindern bzw. beeinflussen, sind der Gemeinde Bockhorst nicht bekannt.

1.5.8 Denkmalschutz

Ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde im Plangebiet die eine Bebauung des Plangebietes einschränken oder verhindern, sind der Gemeinde Bockhorst nicht bekannt.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde)

gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

1.5.9 Natur und Landschaft

Die Aufstellung der des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit wird:

- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen soll erhalten werden.

Die Voraussetzungen für das Verfahren:

- ❖ Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) weniger als 10.000 m²

Bewertung: festgesetzte Wohnbaufläche gem. Flächengliederung
ca. 2375 m²,

mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Wohnbaufläche von ca. 950 m²

❖ Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Bewertung: Gebietsnutzung gem. § 4 BauNVO –Allgemeines Wohngebiet-, Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

❖ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Bewertung: vorhandene Ortsteilbebauung westlich, östlich und südlich des Plangebietes (s. Abbildung 5: Gestaltungsplan mit Abstand Lagerhalle BPlan Nr. 17 und BPlan Nr. 7)

❖ Einleitung des Verfahrens vor dem 31. Dezember 2022

Bewertung: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.07.2021

❖ Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024

Bewertung: Beschluss vom (wird im Verfahren ergänzt)

Artenschutz

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern (u.a. Fledermäusen) unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

1.6 Festsetzungen des Bebauungsplanes und Hinweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Esterwegen ist der östliche Planbereich in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der SG Esterwegen als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Abs. 1 Nr.1 BauNVO bzw. als unbeplanter Außenbereich dargestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Durch die vorliegende Planung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortskern der Gemeinde Bockhorst nicht beeinträchtigt. Die SG Esterwegen wird im laufenden Verfahren den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die im Plan festgesetzte Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO anpassen (Anlage A).

Gemäß dem speziellen Bedarf wurde im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans folgende bauliche Nutzung gem. BauNVO festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, dieses Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung sowie ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten, wurde die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschoßflächenzahl mit 0,4 und die Zahl der Vollgeschosse mit I festgesetzt.

Insofern wird eine kontinuierliche städtebauliche Weiterentwicklung des Gesamtgebietes gewährleistet.

1.6.3 Bauweisen und Baugrenzen

Für die Wohnbebauung im Geltungsbereich wurde die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der vorh. Bebauung im ländlich strukturierten Bereich und entspricht den Bauwünschen der einheimischen, bauwilligen Bevölkerung.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen soll eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden.

Die Baugrenzen sind jedoch so gewählt, dass den Bauinteressenten ein Gestaltungsfreiraum im Hinblick auf die Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück erhalten bleibt.

Durch diese Festsetzungen kann die Entwicklung im Plangebiet als Wohngebiet mit lockerer freistehender Bebauung gewährleistet werden.

1.6.4 Textliche Festsetzungen

1. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die gem. BauNVO § 19 (Abs. 4) mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % wird ausgeschlossen.

Diese Festsetzung wurde getroffen, um das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen und somit den Forderungen des Niedersächsischen Naturschutzgesetzes nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden nachzukommen.

2. Generelle Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet „WA“ sind die gemäß § 4 Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen allgemein zulässig:

- **Nr. 1: Wohngebäude**
- **Nr. 2: die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störende Handwerksbetriebe**
- **Nr. 3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke**

Die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 1-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen:

- **Nr. 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Nr. 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**
- **Nr. 3: Anlagen Verwaltungen**
- **Nr. 4: Gartenbaubetriebe**
- **Nr. 5: Tankstellen**

Die Zulässigkeit der vorgenannten baulichen Nutzungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Strukturen und Nutzungen festgesetzt worden. Insofern wird eine kontinuierliche Weiterentwicklung der städtebaulichen Strukturen, entsprechend der Absichten und Vorgaben der Gemeinde Bockhorst.

3. Grundstückszu-/ und abfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Gebäude/Baugrundstück ist nur eine Grundstückszu-/abfahrt bzw. ein Grundstückszugang über den Straßenseitenraum mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Versiegelung der Grundstücksfläche und der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Mühlenstraße durch die Reduzierung von potentiellen Gefahrenpunkten.

1.6.5 Ökologische Festsetzungen

1. **Baumrodung** (§9 (1) Nr. 26 Abs. (1a) BauGB)

Grundsätzlich sind alle im Plangebiet befindlichen Bäume mit einem Stammdurchmesser ≥ 10 cm zu erhalten.

Sollten bei Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes im Zusammenhang z.B. mit Hochbaumaßnahmen oder der Herstellung von Zufahrten, Bäume gefällt oder erheblich beschädigt werden, sind diese im Verhältnis zum Stammdurchmesser des Baumes zu ersetzen.

Die Baumrodung ist vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde Bockhorst abzustimmen und von dieser schriftlich zu bestätigen.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:

pro 10 cm Stammdurchmesser eines beseitigten Baumes ist ein neuer standortgerechter Baum mit einem Mindestdurchmesser von 12 – 14 cm zu pflanzen (Hochstamm). Die Standorte der Ersatzbäume sind mit der Gemeinde Bockhorst und dem Landkreis Emsland -Untere Naturschutzbehörde- abzustimmen.

1.6.6 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

1. **Oberflächenentwässerung auf den Baugrundstücken** (gem. § 84 Abs. 3 Nr. 8 NBauO)

1.1 Das als unbelastet geltende und nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das Oberflächenwasser der versiegelten Außenflächen der privaten Grundstücke muss auf dem jeweiligen Grundstück oberflächlich oder unterirdisch versickert werden. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) bleiben hiervon unberührt.

1.2 Die Entwässerung privater Grundstücks- und Verkehrsflächen in die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne mit Anschluss an eine auf dem Grundstück zu erstellenden Sickeranlage oder eine Leitung zu entsprechenden privaten Versickerungsflächen einzubauen.

2. **Dachneigung**

Die Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von mindestens 20° und maximal 50° auszubilden.

Ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind:

- Dachgauben, Dacheinschnitte;
- Erker, Eingangsvorbauten und Wintergärten;
- Garagen gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO;
- Offene Kleingaragen (Carports).

3. **Anlagen zur Energiegewinnung innerhalb von Dachflächen sind allgemein zulässig.**

4. Bepflanzungen oder Begrünungen der Dachflächen sind allgemein zulässig.

5. 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 Verkehrsfläche jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

6. Private Grundstücksflächen (Versiegelung)

Beete auf Geotextilvlies und Kies- oder Schotterbeete sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen.

Beete auf Geotextilvlies und Kies- bzw. Schotter-/ Feinsplittbeete sind nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

1.6.7 Hinweise

a) Bodenfunde

In dem Planbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) ausgewiesen.

Inwieweit archäologische Fundstücke/Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus nicht geklärt werden. Auf die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften zum Umgang mit etwaigen Bodenfunden wird daher verwiesen:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche oder frühneuzeitliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege - Abteilung Archäologie - Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441 / 205766-15 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes 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.

b) Baugrund

Den Bauwilligen wird empfohlen, vor Beantragung der bauaufsichtlichen Genehmigung Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

Für die geotechnische Erkundung des Baugrundes sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2014-03 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnischen Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010-10 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum

BaGrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG (www.lbeg.niedersachsen.de) entnommen werden.

c) Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen der Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an.

Zeitweilig können Staub-, Lärm- und Geruchsimmissionen in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Nutzung auftreten.

Ansprüche hieraus können seitens der Ansiedlungswilligen nicht gestellt werden.

d) Brandschutz

Die Sicherstellung des Brand- und Feuerschutzes für das Plangebiet wird von der Freiwilligen Feuerwehr Bockhorst gewährleistet.

Im Einvernehmen mit der Gemeinde, der Feuerwehr und der hauptamtlichen Brandschau werden die Einrichtungen zur Löschwasserversorgung für den Brandfall (Zisternen, Hydranten, Ausstattung der Feuerwehr mit technischem Gerät) festgelegt, von der Gemeinde Bockhorst errichtet und unterhalten.

Die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 werden bei der Umsetzung der Löschwasserversorgung beachtet. Die Vorgaben der §§ 1 und 2 der Durchführungsverordnung zum Niedersächsischen Baugesetz (DVO-NBauO) sind zu beachten und umzusetzen.

Zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes werden bei der Ausführung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

1. Die erforderlichen Straßen werden vor Fertigstellung der Gebäude so hergestellt, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
2. Die Löschwasserversorgung wird so erstellt, dass ein Löschwasserbedarf von 13,3 l/s vorhanden ist.
Es erfolgt eine Löschwasserentnahme aus der öffentlichen Wasserversorgung, wenn diese zur Verfügung steht. Eventuell erforderliche örtliche Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserbrunnen) werden in Abstimmung mit der hauptamtlichen Brandschau durch die Gemeinde errichtet und unterhalten.
3. Die erforderlichen Hydranten werden in einem maximalen Abstand von 150 m zu den einzelnen Gebäuden errichtet.

e) Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen (LGLN) zu benachrichtigen.

f) Abfallentsorgung

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie der jeweils gültigen Satzung zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland.

Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

g) Versorgungsleitungen

Die Lage der Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Telekommunikation, Wasser, Abwasser) ist den jeweiligen Bestandsplänen der zuständigen Versorgungs-

unternehmen 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.

h) Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen

Entsprechend § 77k Abs. 4 Telekommunikationsgesetz gilt für neu errichtete Gebäude, die über Anschlüsse für Endnutzer von Telekommunikationsdienstleistungen verfügen sollen, dass diese gebäudeintern bis zu den Netzabschlusspunkten mit hochgeschwindigkeitsfähigen passiven Netzinfrastrukturen (Leerrohre, §3 Abs. 17b TKG) sowie einem Zugangspunkt zu diesen passiven gebäudeinternen Netzkomponenten auszustatten sind.

i) Folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung/Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität bzw. zum Artenschutz sind durchzuführen:

Maßnahmen zum Artenschutz:

- Vermeidungsmaßnahme V1: Notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölzbrütern (u.a. Fledermäusen) unterschiedlicher Strukturen.
- Vermeidungsmaßnahme V2: Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 1. März bis 31. Juli) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Bodenbrütern unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen (ökologische Baubegleitung). Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

j) Immissionsschutz/Verkehrsimmissionen

Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für das Plangebiet können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich des Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

k) Bauliche Nutzung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

l) Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Esterwegen eingesehen werden.

m) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 213 BauGB und § 80 Abs. 3 NBauO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Festsetzungen bzw. den örtlichen Bauvorschriften des vorliegenden Bebauungsplanes zuwider handelt.

Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. Bauvorschriften.

Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 213 Abs. 5 BauGB und § 80 Abs. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.

1.7 Flächenbilanz

Die Flächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Fläche des Geltungsbereiches	ca.	0,32 ha
davon		
❖ Allgemeine Wohnbauflächen gemäß § 4 BauNVO	ca.	0,24 ha
❖ Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	ca.	0,08 ha

1.8 Durchführung der Planung und Kosten

Das Bauleitplanverfahren wird von der Samtgemeinde Esterwegen durchgeführt.

Die Kosten für die Planung und Erstellung der Gutachten werden über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt.

1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Grundsätze des § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Aus den Ausführungen in dieser Begründung ist zu entnehmen, dass den vorgenannten Grundsätzen entsprochen wird.

Teil 2 Abwägung und Verfahren

2.1 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Somit wird:

- nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB
- und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen;
- § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Die Voraussetzungen für das Verfahren:

- ❖ Größe der Grundfläche (gem. § 19 (2) BauNVO) weniger als 10.000 m²

Bewertung: festgesetzte Wohnbaufläche gem. Flächengliederung ca. 2375 m²,
mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4 ergibt sich eine überbaubare Wohnbaufläche von ca. 950 m²

- ❖ Zulässigkeit von Wohnnutzungen

Bewertung: Gebietsnutzung gem. § 4 BauNVO –Allgemeines Wohngebiet-, Ausschluss der ausnahmsweisen Nutzungen gem. § 4 Abs.3 Nr. 1 bis 5 BauNVO

- ❖ Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile

Bewertung: vorhandene Ortsteilbebauung westlich, östlich und südlich des Plangebietes (s. Abbildung 5: Gestaltungsplan mit Abstand Lagerhalle BPlan Nr. 17 und BPlan Nr. 7)

- ❖ Einleitung des Verfahrens vor dem 31. Dezember 2022

Bewertung: Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vom 21.07.2021

- ❖ Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2024

Bewertung: Beschluss vom (wird im Verfahren ergänzt)

Die Gemeinde Bockhorst ist der Auffassung, dass die gemäß § 13b BauGB geforderten Kriterien zur Änderung des Bebauungsplans vollumfänglich durch die Planungen abgedeckt werden. Entsprechende Aussagen und zeichnerische Festsetzungen können der vorliegenden Begründung und Planzeichnung entnommen werden.

Aufstellungsbeschluss durch den Rat	21.07.2021
Auslegungsbeschluss durch den Rat	21.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	10.02.2022
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis (einschl.)	21.02.2022 22.03.2022
Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	10.02.2022
Satzungsbeschluss durch den Rat	06.04.2022

2.2 Abwägung zu den einzelnen Stellungnahmen

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet die Gemeinde Bockhorst auf die Verfahren zur frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

2.2.2 Auslegung bzw. Beteiligung der TöB/Behörden/Öffentlichkeit

Die Entscheidungsvorschläge können der der Begründung beigefügten Synopse zum Verfahren gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB –Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden – i.V.m § 13b BauGB (s. Anlage B) entnommen werden.

2.3 Abwägungsergebnis

Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind die privaten und öffentliche Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Gem. § 1a Abs. 2 und 3 sind auch der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Eingriffsregelung (Ausgleich und Ersatz) in die Abwägung einzubeziehen.

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat aufgrund des strukturellen Bedarfs an Wohnbauflächen beschlossen, neue unbeplante Flächen als Arrondierung der vorhandenen Bebauung auszuweisen.

Bei der Planung wurde bereits darauf geachtet, dass nur intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant werden.

Die Belange der Landwirtschaft durch den Flächenverlust sind durch die Planung nicht betroffen, da die Flächen nicht zwingend zur Betriebserhaltung erforderlich sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Zudem sind keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld vorhanden.

Die Belange des Artenschutzes wurden durch die Einstellung von Vermeidungsmaßnahmen in die vorliegende Planung ausreichend berücksichtigt.

Die vorhandenen Gehölzbestände und der Entwässerungsgraben sollen in ihrer Beschaffenheit und naturnahen Struktur soweit planerisch möglich erhalten werden.

Wie aus den Stellungnahmen zum Verfahren gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB zu entnehmen, wurden von den Behörden/TöB und der Öffentlichkeit keine der Planung entgegenstehende wesentliche Einwendungen vorgetragen.

2.4 Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“ der Gemeinde Bockhorst wurde ausgearbeitet von der Ing.-Büro W. Grote GmbH, Bahnhofstraße 6-10, 26871 Papenburg.

gez. i.A. Moos

Bearbeitet:
Papenburg, 01.04.2022



Ing.-Büro W. Grote GmbH Bahnhofstraße 6-10
26871 Papenburg Tel.: (04961)9443-0 Fax: (04961)9443-50

Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“ der Gemeinde Bockhorst hat in der Zeit vom 21.02.2022 bis 22.03.2022 öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Bockhorst, 02.05.2022

gez. Mönnikes

- Bürgermeister -

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Nördlich Mühlenstraße“ der Gemeinde Bockhorst hat der endgültigen Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, 02.05.2022

gez. Mönnikes

- Bürgermeister -