

**Gemeinde Bockhorst
Landkreis Emsland**

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 14
"Ferienhausgebiet", 1. Änderung**

Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg
Tel. : 0441 - 593655
FAX: 0441 - 591383

Büro für Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Richard Gertken
Wehmer Straße 3
49757 Werlte
Tel. : 05951 - 95100
FAX: 05951 - 951020

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	3
2 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE.....	3
3 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIEL DER PLANUNG	3
4 DAS PLANGEBIET	3
4.1 NATURRÄUMLICHE EINORDNUNG UND LANDSCHAFTSBILD	3
4.2 VORHANDENE NUTZUNGEN	4
5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	4
5.1 ART DER NUTZUNG.....	4
5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	4
5.3 BAUWEISE UND BAUGRENZEN	4
5.4 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	4
6 NATUR UND LANDSCHAFT	5
6.1 BEWERTUNG DES PLANGEBIETES	5
6.2 BEEINTRÄCHTIGUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	5
6.3 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG DES EINGRIFFS	6
6.4 MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	6
6.5 EINGRIFFSBILANZIERUNG	6
7 ERSCHLIEßUNG	8
7.1 VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG.....	8
7.2 WASSERWIRTSCHAFTLICHE ERSCHLIEßUNG.....	9
7.3 ENERGIEVERSORGUNG	9
7.4 ABFALLBESEITIGUNG.....	9
8 DENKMALSCHUTZ	9
9 VERFAHREN	10
ANLAGEN:	10

1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14. „Ferienhausgebiet“ umfasst Teilflächen der Flurstücke 59/9 und 60/4 der Flur 1 der Gemarkung Bockhorst. Das Plangebiet liegt innerhalb der Flächen des hier ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“ (s. Anlage 1). Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausgebiet“ teilweise überplant. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplanes, rechtskräftig seit dem 31. 01.1997, außer Kraft.

3 Planungserfordernis und Ziel der Planung

Im Bereich nordwestlich der ausgewiesenen Zufahrt zum Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Fläche für Verwaltungsgebäude ausgewiesen. Des Weiteren sind hier in 3 Bereichen Stellplatzflächen für Kraftfahrzeuge ausgewiesen.

Da die Konzeption des Ferienhausgebietes geändert worden ist, ist das Verwaltungsgebäude nicht mehr erforderlich. Ebenfalls können die vorgesehenen Stellflächen entfallen.

Die Führung der Straßenverkehrsflächen in diesem Bereich soll daher geändert werden und die vorgenannten Flächen für eine Bebauung mit Ferienhäusern vorgesehen werden.

Für die Erschließung ist dazu die Ausweisung einer zusätzlichen Stichstraße erforderlich.

Um diese Nutzungsänderungen planungsrechtlich abzusichern und die jetzt geplante Bebauung zu ermöglichen, ist die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

4 Das Plangebiet

4.1 Naturräumliche Einordnung und Landschaftsbild

Die Angaben bzw. Beschreibungen des Naturraumes und des Landschaftsbildes sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 14 zu entnehmen.

4.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit als unbebaute Fläche dar. Zum Teil sind bereits Erschließungsanlagen (Kanalisation) und Anpflanzungen vorhanden.

5 Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird wie im ursprünglichen Bebauungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient, gemäß § 10 BauNVO ausgewiesen.

Dieses Sondergebiet wird durch die Festsetzung eines Ferienhausgebietes wie im ursprünglichen Bebauungsplan konkretisiert.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf eine maximale Grundfläche von 80 qm je Grundstück und auf ein Vollgeschoß festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen im bisherigen Bebauungsplan. Damit soll die Einfügung der zukünftigen Bebauung in das Orts und Landschaftsbild gewährleistet werden.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Wie im ursprünglichen Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese ist ortstypisch.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefasst. Die nicht überbaubaren Bereiche dienen dabei dem Ziel entlang der Straßenverkehrsflächen einen aufgelockerten Straßenraum zu erhalten und ausreichende Abstände zu den Anpflanzungen zu gewährleisten.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen haben die Grundfunktion der landschaftlichen Ein- und Durchgrünung des Ferienhausgebietes.

Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenzen des Plangebietes werden Gehölzstreifen aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen angelegt.

Die einzelnen Baugrundstücke sind je 200 qm mit einem heimischen Laubbaum zu bepflanzen.

6 Natur und Landschaft

6.1 Bewertung des Plangebietes

Für die Eingriffsbeurteilung der Fläche des Bebauungsplanes 14 wird das Entwicklungsziel der getroffenen Festsetzungen für diese Flächen als Ausgangssituation für die Bewertung von Natur und Landschaft berücksichtigt. Die festgelegten Flächenzuweisungen innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes wird nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (Drachenfels, 1994) den entsprechenden Biotopen zugeordnet.

Die Biotope werden auf Grundlage des Osnabrücker-Kompensationsmodells bewertet.

Bebaute Bereiche, Straßenverkehrsfläche und Stellplatzflächen (X) sowie umgebende Freiflächen (Y)

Die durch Bebauung und Oberflächenbefestigung überwiegend vollständig versiegelten Bereiche (X) übernehmen keine Funktionen innerhalb des Naturhaushaltes. Sie werden mit Wertfaktor 0 beurteilt. Die nicht versiegelten Freiflächen (Y) werden aufgrund der Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt und des bestehenden Pflanzgebotes mit 1,0 Wertfaktor berücksichtigt.

Private Grünflächen (HSE)

Die Hecken aus standortgerechten Gehölzen bieten Nahrungs-, Rückzugs- und Bruthabitat für zahlreiche Tierarten. Darüber hinaus haben sie eine Bedeutung als Ausbreitungslinie und stehen mit weiteren Gehölzbeständen im Biotopverbund. Je nach Ausmaß wurden sie mit 1,3 bzw. 1,6 Wertfaktoren im Ursprungsplan berücksichtigt.

6.2 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 werden Eingriffe in Natur- und Landschaft ermöglicht, die wie folgt abgeschätzt werden:

- Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine wertvollen Vegetationsflächen beeinträchtigt. Es geht ein geringerer Teil an Versickerungsfläche verloren als im Ursprungsplan. Mit der Versiegelung gehen bestehende Bodenfunktionen verloren, wie z.B. Filter- und Produktionsfunktionen.
- Der Eingriff in den Naturhaushalt wird vor allem durch den Verlust von Vegetationsfläche und von faunistischen Lebensräumen verursacht. Die in Anspruch genommene Vegetationsfläche weist nicht den Entwicklungszustand eines bedeutsamen Biotopes auf.
- Der Eingriff in das Landschaftsbild bleibt entsprechend des Ursprungsplanes nahezu erhalten. Er wird in erster Linie durch die künftig entstehenden Baukörper hervorgerufen. Um die Baukörper langfristig in die offene

Landschaft einzubinden, ist ein entsprechender Übergang zur freien Landschaft erforderlich.

Aufgrund des Umfangs der Beeinträchtigungen ist bei der Umsetzung der Planung ein erheblicher Eingriff vorhanden.

6.3 Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs

Um Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu vermeiden, werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt. Diese werden beschrieben und entsprechend der künftigen Wertigkeit mit einem Wertfaktor nach dem Osnabrücker-Kompensationsmodell belegt.

- Die Festsetzung bezüglich der überbaubaren Grundfläche von 80 qm je Baugrundstück sowie das Pflanzgebot und die gärtnerische Nutzung der jeweilig übrigen Freifläche bleibt bestehen. Die Freiflächen werden mit 1,0 Wertfaktoren berücksichtigt.

6.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bleiben die bisherig festgesetzten Maßnahmen bestehen. Die das Plangebiet betreffenden Änderungen werden unter Berücksichtigung des Osnabrücker-Kompensationsmodells mit einem Wertfaktor beurteilt.

- Entlang der nordöstlichen und südöstlichen Grenze werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Gehölzstreifen werden je nach Breite mit 1,3 bzw. 1,6 Wertfaktoren berücksichtigt. Sie haben neben der Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften (Nahrungs-, Brut- und Rückzugshabitat) die Funktion der landschaftlichen Eingrünung des Plangebietes.

6.5 Eingriffsbilanzierung

Im folgenden werden die sich aus der Planung ergebenden Eingriffe und Maßnahmen mit den Festsetzungen des Ursprungsplans verglichen und bewertet, um die Plausibilität nachvollziehbar, also auch zahlenmäßig vergleichbar zu machen. Hierfür wird das "Osnabrücker-Kompensationsmodell" zugrunde gelegt. Nachfolgend gilt die Formel:

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

6.5.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

In der folgenden Tabelle werden alle Flächen aufgelistet, die durch die Planung unmittelbar betroffen sind. Diese Flächen wurden beurteilt und mit einem Wertfaktor belegt. Werden die Biotopflächen mit ihren Wertfaktoren multipliziert, ergeben sie in der Summe den Eingriffsflächenwert.

Nutzungsart / Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet	3.105 qm	-	-
• versiegelt (30%) (X)	931 qm	0,0 WF	0 WE
• unversiegelt (70 %) (Y)	2.174 qm	1,0 WF	2.174 WE
Straße und befestigte Flächen (X)	1.285 qm	0,0 WF	0 WE
Private Grünfläche (HSE)	1.437 qm	-	-
• Siedlungsgehölz (b: 4 m)	614 qm	1,3 WF	798 WE
• Siedlungsgehölz (b: 10 m)	823 qm	1,6 WF	1.317 WE
Plangebiet:	5.827 qm	Eingriffsflächenwert: 4.289 WE	

6.5.2 Ermittlung des Kompensationswertes

Unter der Ziffer 6.3 und 6.4 wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt und entsprechend ihrer künftigen Wertigkeit mit Wertfaktoren belegt. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die Flächen der aufgeführten Nutzungsarten / Biototypen werden mit den zugeordneten Wertfaktoren multipliziert und ergeben dann addiert den Kompensationswert:

Nutzungsart / Biotoptyp	Fläche	Wertfaktor	Werteinheit
Sondergebiet	3.734 qm	-	-
• versiegelt (30 %) (X)	1.120 qm	0,0 WF	0 WE
• unversiegelt (70 %) (Y)	2.614 qm	1,0 WF	2.614 WE
Straße (X)	950 qm	0,0 WF	0 WE
Private Grünfläche (HSE)	1.143 qm	-	-
• Siedlungsgehölz (b: 4,50 m)	497 qm	1,3 WF	646 WE
• Siedlungsgehölz (b: 10 m)	646 qm	1,6 WF	1.034 WE
Plangebiet:	5.827 qm	Kompensationswert: 4.294 WE	

6.5.3 Schlussbetrachtung

Nach Abzug des Kompensationswert von 4.294 WE vom Eingriffsflächenwert (4.289 WE) entsteht ein Überschuß von 5 WE.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geht die Gemeinde Bockhorst davon aus, dass der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ferienhausgebiet" ermöglichte Eingriff in das Landschaftsbild und in den Naturhaushalt ausgeglichen werden kann und somit den Belangen von Natur und Landschaft gem. § 1 (5), Ziffer 7 BauGB entsprochen wird.

7 Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der verkehrliche Anschluß an die Kreisstraße 153 ist wie bisher durch eine zentrale Zufahrt im Nordosten gewährleistet. Die im ursprünglichen Bebauungsplan im Bereich des Plangebietes ausgewiesenen Stellplätze werden aufgehoben. Gleichzeitig wird der Verlauf der inneren Erschließungsstraße im Plangebiet geändert und eine zusätzliche Stichstraße ausgewiesen.

Der Anschluß des Plangebietes an die Kreisstraße 153 ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren mit dem Amt für Straßenbau abgestimmt worden. Die 20 m- Bauverbotszone gemäß § 24 NStrG entlang der Kreisstraße ist im Plan eingetragen, ebenso sind die erforderlichen Sichtdrei-

ecke an der Einmündung der Erschließungsstraße auf die Kreisstraße eingetragen.

7.2 Wasserwirtschaftliche Erschließung

Die grundsätzliche wasserwirtschaftliche Versorgungs- und Erschließungssituation wird durch die vorliegende Planung nicht geändert.

Eine Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher nicht erforderlich.

7.3 Energieversorgung

Bezüglich der Energieversorgung ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan.

7.4 Abfallbeseitigung

In Bezug auf die Abfallentsorgung ergeben sich keine grundsätzlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Lediglich die ausgewiesene Müllcontaineraufstellfläche wird näher an die Kreisstraße verlegt.

8 Denkmalschutz

Der Gemeinde Bockhorst sind keine ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunde im Plangebiet bekannt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten jedoch ur- oder frühgeschichtliche 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 Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der Bezirksregierung Weser-Ems, Dez. 406 - Archäologische Denkmalpflege - oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG 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 Arbeit gestattet.

9 Verfahren

Beteiligung der Bürger

Die Gemeinde Bockhorst hat gemäß § 3 Abs. (1) BauGB frühzeitig die allgemeinen Ziele der Planung öffentlich dargelegt. Sie hat allgemein Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung aufgezeigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung. Auf der Grundlage des § 4 (1) BauGB setzte die Gemeinde den Trägern öffentlicher Belange für die Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist.

Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 Abs. (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 23.11.2001 bis 27.12.2001 öffentlich im Rathaus von Bockhorst ausgelegen. Die vorliegende Fassung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 28.02.2002.

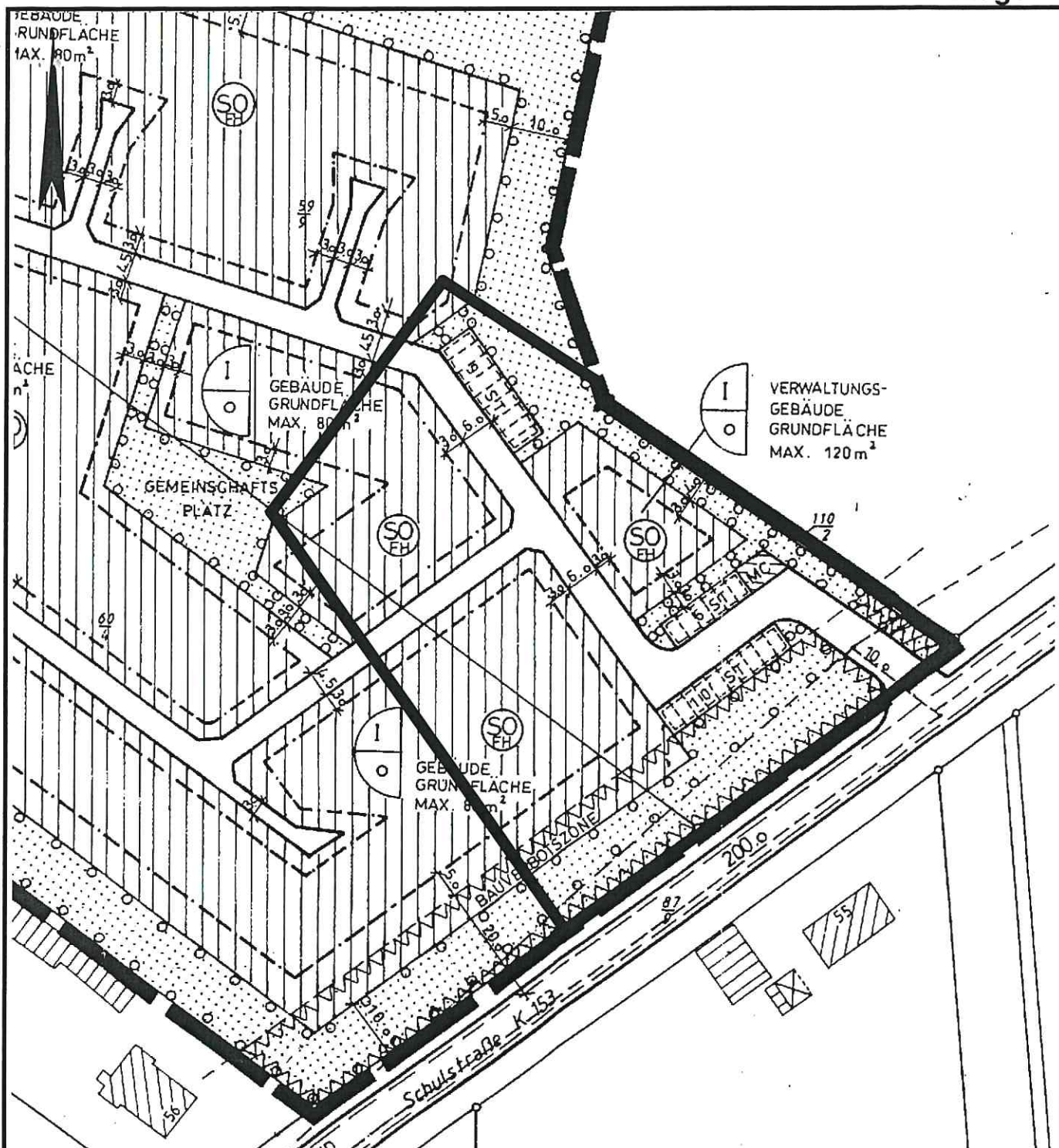
Bockhorst, den 28.02.2002




Bürgermeister

Anlagen:

1. Auszug BBP 14

**Legende:**

- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 14, 1. Änderung
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 14 „Ferienhausgebiet“
- Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14:**
- Sondergebiet, FH = Ferienhausgebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Stellplätze
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG

Gemeinde Bockhorst**Bebauungsplan Nr. 14
1. Änderung****Bisherige
Festsetzungen des
Bebauungsplanes
Nr.14
M 1 : 1000**