



Ausfertigung

Gemeinde Bockhorst

SAMTGEMEINDE NORDHÜMMLING
LANDKREIS EMSLAND

BEGRÜNDUNG ZUM **BEBAUUNGSPLAN NR. 14** **„FERIENHAUSGEBIET“, 2.ÄNDERUNG**

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG GEM. §13A BAUGB

Stand: Satzung

Fassung vom: 06.04.2022

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:

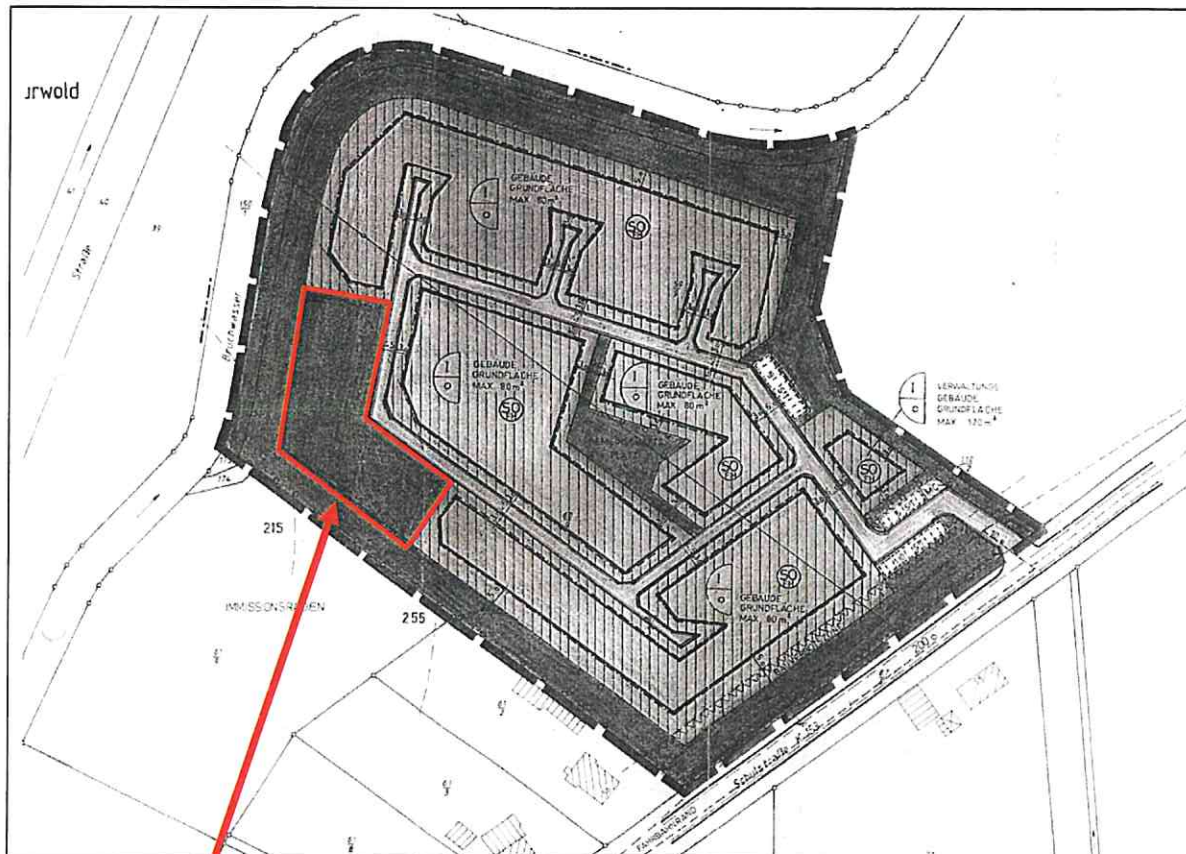
1.	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN	5
3.	DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG	6
3.1	STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE	6
3.2	RECHTLICHE VORGABEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
	<i>Rechtsgrundlagen.....</i>	6
	<i>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....</i>	6
	<i>Bebauungsplan der „Innenentwicklung“</i>	6
	<i>Regionales Raumordnungsprogramm.....</i>	6
	<i>Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete</i>	7
3.3	INHALT DER PLANUNG.....	7
	<i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	7
	<i>Maß der baulichen Nutzung.....</i>	7
	<i>Textliche Festsetzungen</i>	7
	<i>Örtliche Bauvorschriften..... Fehler! Textmarke nicht definiert.</i>	
	<i>Hinweise:</i>	8
4.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DIESER ÄNDERUNG	8
4.2	ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES	8
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

Anlage1 Geruchstechnischer Bericht Nr. G20263.1/01; Geruchstechnische Untersuchung für die geplante Bebauung im Bereich des vorhandenen Ferienhausgebietes von Herrn Borchers in Bockhorst; Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH, Lingen; 14.12.2020

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „FERIENHAUSGEBIET“, 2.ÄNDERUNG

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Mitte der 90er Jahre entstand das Ferienhausgebiet in Bockhorst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“ (rechtskräftig seit dem 31.01.1997) liegt im Westen des Gemeindegebietes, nördlich der Schulstraße (K 153) sowie südlich und östlich des Grabens „Bruchwasser“. Südlich des Ferienhausgebietes befindet sich der Bockhorster Badensee.



Auszug aus dem Ursprungsplan Nr.14 „Ferienhausgebiet“ mit skizzierter Lage des Änderungsbereiches

Aufgrund der damals in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und den von dort ausgehenden Gerüchen und daraus resultieren Geruchsimmissionen ist im Bebauungsplan eine private Grünfläche dargestellt worden, die von Bebauung freizuhalten ist. Der Investor des Ferienhausgebietes plant nunmehr die Umwandlung der festgesetzten Grünfläche in Baufläche entsprechend der ursprünglichen Planung, um hier weitere Ferienhäuser erstellen zu können. Dazu wurde von dem Gutachterbüro FIDES aus Lingen ein aktuelles Geruchsgutachten vorgelegt, welches verdeutlicht, dass die zulässigen Geruchswerte eingehalten werden (vgl. nebenstehenden Auszug aus dem Gutachten). Es wird deutlich, dass der Immissionsgrenzwert von 10 deutlich unterschritten wird.



Die Gemeinde Bockhorst stellt nunmehr den Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausgebiet“,

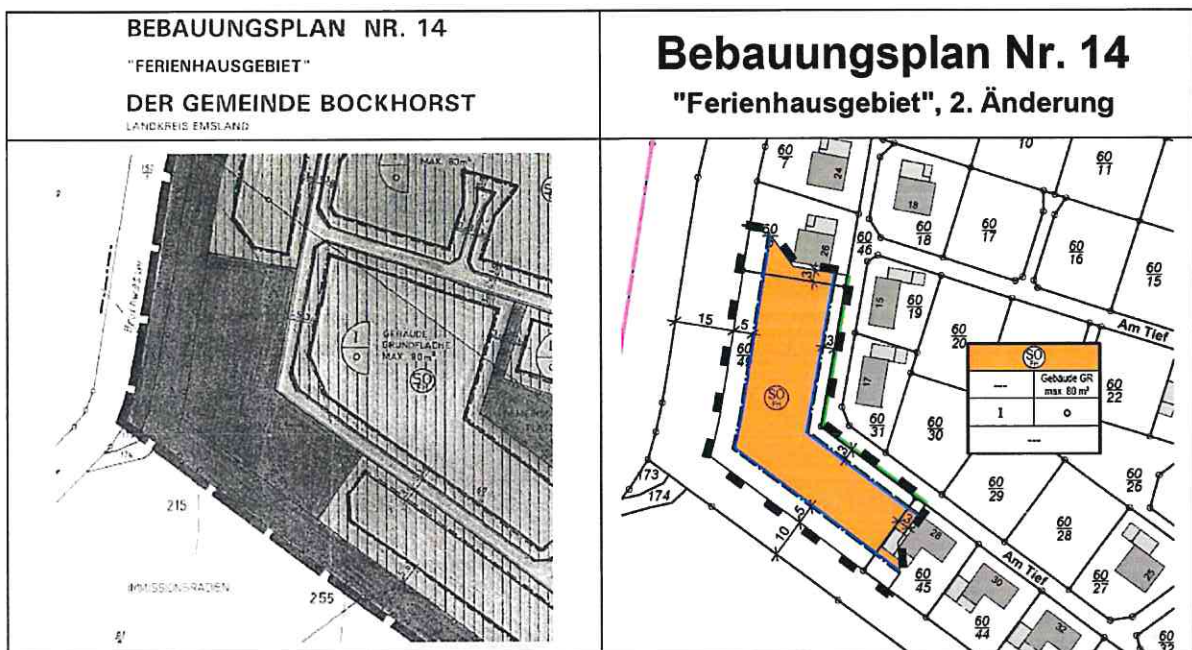
2. Änderung auf, um einen Teil dieser damals festgesetzten privaten Grünfläche in Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ umzuwandeln. Die Ausweisung als Baugrundstück erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Rahmenbedingungen und Festsetzungen des Ursprungsplanes. Damit können bis zu vier weitere Parzellen erschlossen und einer Ferienhausbebauung zugeführt werden.

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. Ferienhausgebiet im Rahmen der Innenverdichtung als Baugrundstück ausgewiesen werden kann.

Aus diesen Vorgaben heraus hat der Rat der Gemeinde Bockhorst für den Geltungsbereich am 21.07.2021 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, beschlossen. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 2.259 m².

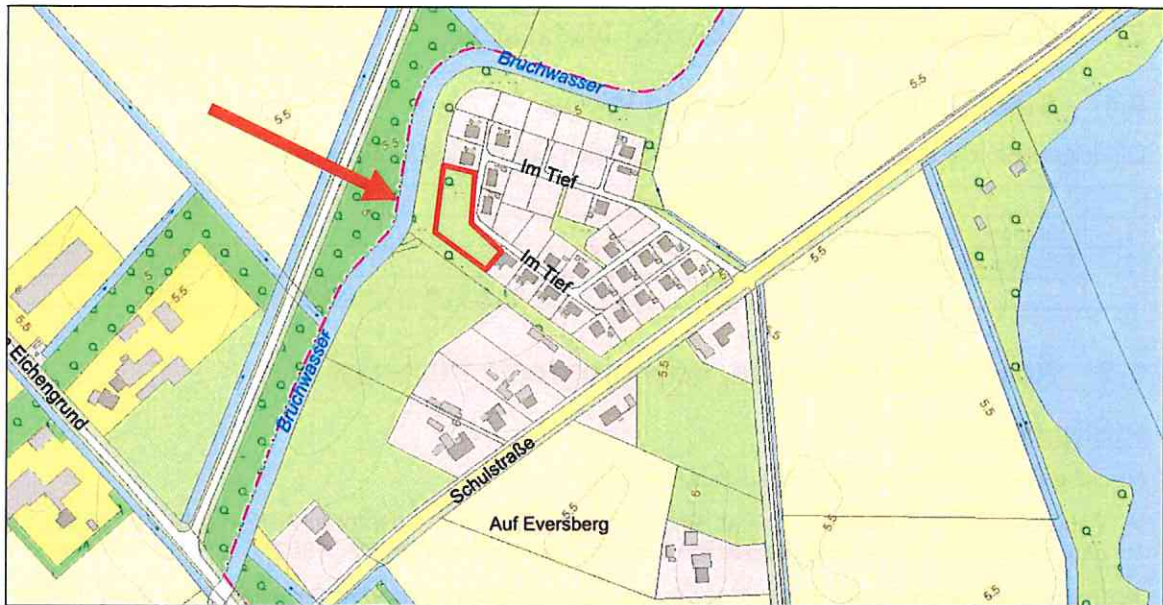
Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann ein „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (dient u.a. zur Nachverdichtung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dieser Bebauungsplan wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ (§ 13a BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Damit entfällt die 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 (o. Maßstab):



Im Zuge der Innenverdichtung soll nun ein damals ausgelassenes und als private Grünfläche ausgewiesenes Teilstück des Ferienhausgebietes als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Der Geltungsbereich liegt im westlichen Randbereich des Ferienhausgebietes Bockhorst. Die Umgebung ist von bestehenden Ferienhäusern sowie außen das gesamte Areal umziehender Strauch-/Baumhecke geprägt. (siehe nachfolgende Karte / Luftbild. Quelle: www.geobasis.niedersachsen.de, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Hannover)



Im Zuge dieser Bebauungsplanänderung wird der Geltungsbereich als Sondergebiet, das der Erholung dient (§ 10 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen.

2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, der den Geltungsbereich als private Grünfläche ausweist. Die Änderungsfläche ist noch unbebaut. Das Umfeld ist fast vollständig mit Ferienhäusern bebaut. Der Geltungsbereich wird von der Straße „Im Tief“ 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	2.259	100%
2.	SO – Sondergebiet Ferienhausgebiet	2.259	49,6%
	davon innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.475	

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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 „Sondergebiet“ (SO) für Ferienhausnutzung dar (vgl. 53. Änderung des Flächennutzungsplans der Samtgemeinde Nordhümmling). Von dieser Darstellung weichen die Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht ab, da die Ausweisung als Sondergebiet (SO) 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 2.259 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 „Vorbehaltsgebiet Erholung“ 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 analog zur bestehenden Umgebung und den Festsetzungen im Ursprungsplan die Festsetzung Sondergebiet (SO), das der Erholung dient (§ 10 BauNVO), mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet und offener Bauweise.

Maß der baulichen Nutzung

Es erfolgt analog zu den Festsetzungen in der Umgebung die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise mit einer Obergrenze für Grundfläche der Gebäude von 80 m².

Textliche Festsetzungen

Es werden folgende textliche Festsetzungen aufgenommen:

1. Bepflanzung

Je 200 m² Grundstücksfläche der Ferienhausparzelle ist ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Begründung: Hiermit wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan übernommen. Die Festsetzung gibt vor, dass auf je angegangene 200 m² Grundstücksgröße der Ferienhausparzellen ein heimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Die einzelnen Parzellen sind etwa 400 bis 500 m² groß, so dass zwei bis drei Laubbäume auf der Freifläche zu pflanzen sind. Diese Anpflanzung dient der Durchgrünung des Ferienhausgebietes. Für die Baumpflanzung können folgende standortgerechte, heimische Arten verwandt werden: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Vogelbeere/Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*). Folgende Obstbäume können hier alternativ verwandt werden (Hochstämme; Auswahl alter Sorten):

Apfel: Schöner von Boskop, Roter Boskop, Landsberger Renette, Großer Rheinischer Bopfnapfel, Roter Winterstettiner, Halberstädter Jungfernapfel

Pflaume: Hauszwetschge, Czar, Ontario-Pflaume, Wangenheim, Emma Leppermann

Süßkirsche: Büttners Rote Knorpel, Große Schwarze Knorpel, Querfurter Königskirsche, Werdersche Frühe

Sauerkirsche: Schattenmorelle, Fanal, Werdersche Glaskirsche

Birne: Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trávoux, Großer Katzenkopf, Gute Luise, Doppelte Phillipsbirne

2. 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 jeweiligen Grundstücken dezentral zu versickern. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind zu beachten.

Begründung: Das Grundwasser steht laut Nibis-Kartenserver bei 2,5-5,0 mNN an. Dem Ergebnis einer etwa 260 m südwestlich des Plangebietes befindlichen Bohrung für eine Grundwassermessstelle (Sonstige Wasserstandsdaten aus Bohrendatenbank oder Archiv des LBEG und einzelner Wasserversorger, Bohrungsidentifikator: 2911HY0064; NIBIS Kartenserver LGEB; BK 74 / Gm 74 Mercedes-Benz Prüfgelände Papenburg) zufolge liegt der Grundwasserspiegel bei -1,59 m unter dortiger GOK von 5,26 mNN. Das Geländeniveau im Plangebiet liegt bei mindestens etwa 5,5 mNN, so dass auch bei Einhaltung einer Sickerstrecke von einem Meter eine oberflächige bzw. oberflächennahe Versickerung des anfallenden Wassers schadlos möglich ist.

3. Außerkrafttreten von Bebauungsplänen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, tritt der Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, rechtswirksam seit dem 31.01.1997, in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegen.

Hinweise

1. Denkmalschutz: Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG). Tel.-Nr. der Unteren Denkmalschutzbehörde: (05931) 6605 oder (05931) 44-2173.
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 Kreisstraße 153 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche 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 Belange von Freizeit und Erholung

Den Bedürfnissen der Bevölkerung in Bezug auf Freizeit und Erholung wird dieser Bebauungsplan im Zusammenhang mit den bestehenden Festsetzungen als Ferienhausgebiet gerecht. Mit den Planungen wird diesem Bedürfnis Rechnung getragen, da eine Freifläche im Rahmen der Innenverdichtung einer Nutzung als Ferienhausgebiet 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 in der Straße „Im Tief“. 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 2.259 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 Ferienhausquartier nördlich des Bockhorster Badesees westlich der Ortslage von Bockhorst. Das Umfeld des Planungsvorhabens wird durch die bestehende Ferienhausbebauung sowie der Straße Im Tief geprägt.

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Festlegung des Plangebietes als Sondergebiet Ferienhausgebiet 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 teilweise versiegelte Freiflächen das Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet ist aus Sicht von Natur und Landschaft aufgrund der Lage in einem bestehenden Ferienhausgebiet mit der Nutzung als Spielfläche anthropogen überformt und daher von geringem Wert. Diese Innenverdichtung in einem bestehendem Ferienquartier 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 Bereich 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 sind keine Bäume oder Sträucher, da es sich hier um einen intensiv unterhaltenen und gepflegten Rasen handelt.



Fotos Blick in den Geltungsbereich von der Straße Im Tief aus

Entlang der Straße Im Tief sind straßenbegleitend Bäume vorhanden, die von der Maßnahme nicht betroffen werden. 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 einzelner Gehölze in vorhandene und ähnlich gestaltete Lebensräume der näheren Umgebung (z.B. im Bereich der Hausgärten oder in die das Ferienhausgebiet umgebende Strauch-/Baumhecke) 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 eher 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 nicht, jedoch in der nahen Umgebung (u.a. Straßenbäume, umlaufende Strauch-/Baumhecke) 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 Ferienhausgebietes eine Grundfläche von 80 m² je Ferienhaus zzgl. Nebenanlagen wie Terasse und Hauszugang, so dass ein Versiegelungsgrad von 150 m² angenommen werden kann. 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 Geländeutzungen 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 2.259 m² große Fläche innerhalb eines schon bestehenden Ferienhausquartiers neu erschlossen. Der festgesetzte überbaubare Bereich hat eine Größe von 1.475 m².

Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich selbst nicht, jedoch direkt westlich angrenzend in Form eines im Regelprofil ausgebauten Entwässerungsgrabens („Bruchwasser“) vorhanden. Nach der Böschungsoberkante findet sich zum Ferienhausgebiet eine Strauch-/Baumhecke. Der Graben als auch die Strauch-/Baumhecke 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 Ferienhäusern angrenzend an das Plangebiet geprägt. Der Geltungsbereich befindet sich mittig in einem bestehenden Ferienhausgebiet im Nahbereich zum Bockhorster Badensee. 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 zulässigen Versiegelung, der Kleinflächigkeit des Geltungsbereiches, der schon bestehenden Vorbelastung sowie der Vorgabe, anfallendes Wasser oberflächlich zu versickern, 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: An den Geltungsbereich angrenzend befindet sich die Straße „Im Tief“, die der Erschließung dieses Ferienhausgebietes dient. Aufgrund der Bestandssituation ist von hinnehmbaren Lärmimmissionen auszugehen. Diese sind vergleichbar mit den Lärmbelastungen ähnlicher Baugebiete und daher nicht als unzumutbar anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Von der 150 m südöstlich verlaufenden Kreisstraße 153 können Immissionen in das Plangebiet einwirken. Aufgrund der Entfernung und abschirmenden Wirkung der dazwischen befindlichen Ferienhäuser sind keine nachteiligen Auswirkungen zu beschreiben.

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 das seit November 2020 geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigen und beachten. Das Gebäudeenergiegesetz, das neben der Energieeinsparverordnung (EnEV) auch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Werk vereint, ist ein wichtiger Bestandteil der bundespolitischen Zielperspektive zur Energieeinsparung.

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 Holzhackschnitzelanlagen) 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 (PM_{2,5}) 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. Ergänzend ist auszuführen, dass im Zuge der damaligen Eingriffsregelung im Ursprungsplan dem Eingriffswert von 2,900 Werteinheiten eine Kompensation von 2,948 Werteinheiten gegenübergestellt wurde. Zur Kompensation herangezogen wurden u.a. im Rahmen der Vermeidung die gärtnerisch genutzten Freiflächen (im Grünordnungsplan als private Grünfläche dargestellt) festgesetzt mit 1,659 ha und 1,0 Werteinheiten/ha, somit in Summe 1,659 Werteinheiten. Diese Freiflächen verringern sich durch die nunmehr mögliche Überbauung mit vier Gebäuden und jeweils max. 80 m², so dass sich die im Zuge der Kompensation angesetzten Freiflächen entsprechend um 0,032 ha bzw. 0,032 WE verringern auf 1,627 m² bzw. 1,627 WE. Dementsprechend reduziert sich dann der Kompensationswert auf 2,916 WE. Damit ist immer noch eine Kompensation des Eingriffs erreichbar. Da sich der „dauerhafte“ Verlust einer privaten Grünfläche auf die tatsächlich überbaubare Grundfläche von 80 m² je Grundstück beschränkt, weiterhin das Anpflanzen eines heimischen Laub- oder Obstbaumes festgesetzt ist und eine entsprechende Aufwertung generiert, ist eine ausreichende Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange erfolgt.

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 „Im Tief“ an das lokale und regionale Straßennetz angebunden. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diese Bebauungsplanänderung ist aufgrund der Ermöglichung von bis zu vier Ferienhausparzellen nicht zu erwarten. Erforderlich Stellplätze werden auf dem jeweiligen 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 21.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, beschlossen. Bekanntgabe des Aufstellungsbeschluss am 24.01.2022 und 08.02.2022.

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat am 21.07.2021 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. 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. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, und die Entwurfsbegründung haben vom 02.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Bockhorst vom 24.01.2022 und 07.02.2022 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 das Ferienhausgebiet zu vervollständigen, da sich die Rahmenbedingungen nunmehr die Bebaubarkeit ermöglichen.

Mit dieser Planänderung wird entsprechend der ursprünglichen Konzeption eine verdichtete Bebauung mit weiteren Ferienhäusern ermöglicht und so die Auslastung und Attraktivität des Ferienhausgebietes verbessert. 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 11.4. 2022



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

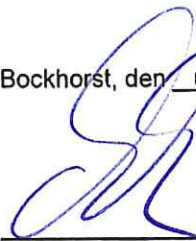
Im Auftrag:


(Honnigfort)

Verfahrensvermerk

Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorst in seiner Sitzung am 06.04.2022 den Bebauungsplan Nr. 14 „Ferienhausgebiet“, 2. Änderung, als Satzung beschlossen.

Bockhorst, den 23.05.22



Manfred Mönnikes
(Bürgermeister)

