

Ausfertigung

Begründung
gemäß § 9 (8) BauGB

für den

Bebauungsplan Nr. 14

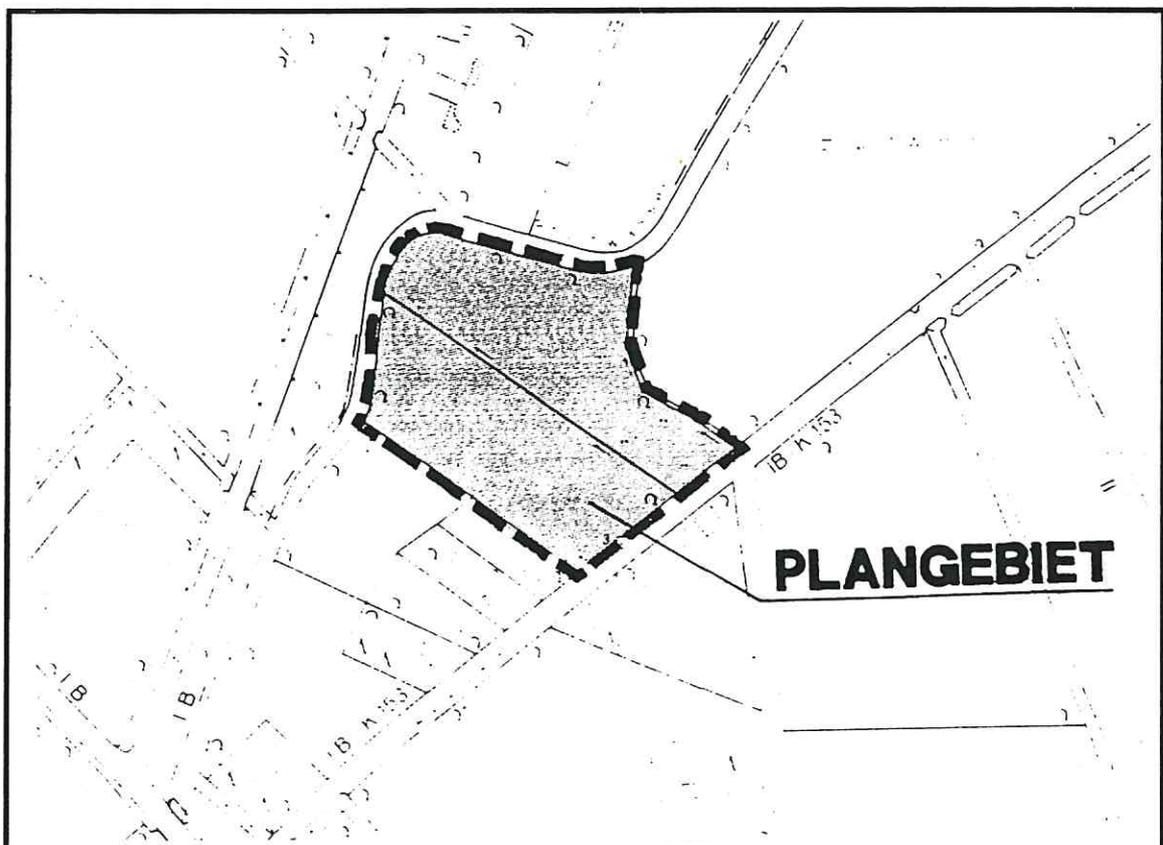
'Ferienhausgebiet'

der Gemeinde Bockhorst

Landkreis Emsland

Hat vorgelegen
Meppen, den 19. Dez. 1999
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
In Auftrage:

Kalms



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Planungsabsichten
 - Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - Bauweise, Baugrenzen*
 - Verkehrsflächen*
 - Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft*
 - Sonstige Planzeichen*
 - Textliche Festsetzungen*
5. Verkehrliche Erschließung
6. Wasserwirtschaftliche Erschließung
 - a) Schmutzwasserkanalisation*
 - b) Trink- und Brauchwasserversorgung*
 - c) Oberflächenentwässerung*
7. Brandschutz
8. Erschließung mit Energie
9. Abfallentsorgung
10. Städtebauliche Werte
11. Kosten der Erschließung
12. Verwirklichung der Maßnahmen
13. Abwägung
 - a) Landwirtschaft*
 - b) Verkehr*
14. Natur und Landschaft
15. Hinweise
 - a) Bodenfunde*
 - b) Altlasten*

Anlagen

Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Ferienhausgebiet' liegt im Westen des Gemeindegebietes von Bockhorst, nördlich der Schulstraße (K 153) sowie südlich und östlich des 'Bruchwasser'.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Westen und Norden durch das Gewässer II. Ordnung 'Bruchwasser' (Parzelle 150/1),

im Osten durch die Grabenparzelle 110/2 (Gewässer III. Ordnung),

im Südosten durch die Schulstraße (K 153) (Parzelle 87/9),

im Südwesten durch die Nordostgrenzen der Flurstücke 61/2, 61/9, 174, 173,

Der Geltungsbereich umfaßt die beiden Flurstücke 59/9 und 60/4.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den natürlichen Abgrenzungen durch die beiden Gewässer, die Kreisstraße und der bebauten Parzelle 61/2.

2. Planungserfordernis

Seit mehreren Jahren gibt es Gemeindegrenzen übergreifende Planungen nördlich des Küstenkanales zur Anlegung einer Teststrecke für Kraftfahrzeuge. Im Rahmen der Voruntersuchung zu dieser Planung wurden Gutachten für den gesamten Raum erstellt, die Aussagen über das natürliche Potential und die zukünftige Verwertbarkeit getroffen haben. Hierbei wurden auch Sandentnahmestellen ermittelt, die im Rahmen der späteren Kultivierung und Renaturierung der Freizeit- und Erholungsnutzung zugeführt werden können.

Eine dieser Entnahmestellen für Sand liegt auf dem Flurstück 34/4, südlich der Schulstraße. Diese Sandentnahmestelle soll nach ihrer Ausbeutung für ein Erholungsgebiet genutzt werden.

Diesem Erholungsgebiet soll ein Ferienhausgebiet zugeordnet werden, das auf den beiden Flurstücken 59/9 und 60/4 geplant wird.

Die nördliche Grenze des Erholungsgebietes bildet das 'Bruchwasser'. Die Kreisstraße ist Zubringer und Haupterschließungsachse. Sie hat im Westen Anschluß an die B 401 (verläuft parallel zum Küstenkanal) und im Osten an die L 51. Die K 153 ist sehr gering belastet.

Die Sandentnahmestellen zum Bau der Teststrecke waren die Initialzündungen zur Planung der Ferien- und Freizeiteinrichtungen.

Die Sandentnahmestelle in Bockhorst liegt südlich der Kreisstraße. Durch die Sandentnahme wird ein See entstehen, der zum Baden und für sonstige Freizeitaktivitäten genutzt werden soll. Das bedeutet, daß hier auch mit Tagesgästen aus der näheren Umgebung gerechnet wird. Zusätzlich soll hier ein Zeltplatz eingerichtet werden, der insbesondere dem 'Kurzzeitcampen' dienen soll.

Durch diese Aktivitäten werden in Zeit der Ferien und an den Wochenenden mit erhöhten Besucherzahlen zu rechnen sein.

Das Ferienhausgebiete wird dem Badesee innerhalb des Erholungsgebietes zugeordnet, aber bewußt abgesetzt, um innerhalb dieses Gebietes eine Ruhezone zu schaffen, die zwar auch der Ferienerholung dient, aber besonders durch ein ruhiges Freizeitwohnen gekennzeichnet wird.

So wird die Verknüpfung nur an einer Stelle vorgesehen. Damit kann einmal der Zu- und Abgang konzentriert, aber auch im erforderlichen Umfange kontrolliert werden. Gleichzeitig wird der Zugangsverkehr der Kurzzeitbesucher zum Badesee und der Ferienhausgäste entflochten.

Die Kreisstraße trennt dadurch nicht nur die beiden Funktionsbereiche, sie stellt gleichzeitig auch die Verknüpfung dar.

Aus diesen Gründen wurde das Ferienhausgebiet nördlich der Kreisstraße geplant.

Zur Verwirklichung dieser Planung ist die Ausweisung des Bebauungsplanes erforderlich.

Das Gebiet beiderseits des Küstenkanals war in der Vergangenheit ein Raum, der für Ferien- und Kurzerholung nur in beschränkten Umfange genutzt wurde, da in einer Entfernung von rd. 100 km die ostfriesische Küste mit ihren Inseln die Fremdenverkehrsströme an sich zog.

Hier hat, in den letzten Jahren, ein Wandlungsprozeß eingesetzt, der zu einer Fremdenverkehrsentwicklung in diesen Zwischenräumen geführt hat. Dabei fehlt mancherorts die notwendige Infrastruktur, insbesondere die Möglichkeit der Beherbergung von Gästen.

Das Verbringen der Freizeit in Ferienhausgebieten ist eine beliebte Form, insbesondere für Familien, da hier auf einem 'eigenen Grundstück' mit eingeschossiger Bebauung eine relativ ungezwungene Freizeitgestaltung möglich ist.

Um diese Form anbieten zu können, ist die Ausweisung des Ferienhausgebietes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Nordhümmling hat für ihre Mitgliedsgemeinde die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Diese sieht ein Sondergebiet für Ferienhausnutzung mit entsprechender Eingrünung vor.

Daraus entwickelt der Bebauungsplan ebenfalls ein Sondergebiet (SO), das als Ferienhausgebiet (FH) definiert wird.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB entwickelt. Beide Bauleitpläne haben damit ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet zum Inhalt. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB ist damit gewährleistet.

4. Planungsabsichten

Planungsabsicht der Gemeinde Bockhorst ist es, ein Sondergebiet als Ferienhausgebiet auszuweisen, um diese Form der Freizeiterholung in ihrem Gemeindegebiet ausweisen zu können.

Die Ausweisung an dieser Stelle erfolgt in Verbindung mit dem Sandabbau auf der südöstlich gelegenen Parzelle 34/4, die im Rahmen der Erstellung der Teststrecke für das Mercedes-Benz AG Gelände notwendig wurde.

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden Umweltverträglichkeitsstudien erarbeitet, die Aussagen über die Verwendbarkeit des Plangebietes gemacht haben. Diese Umweltverträglichkeitsstudien und das Gutachten über die Sandentnahme dienen der grundsätzlichen Abwägung zur Aufstellung dieser Bauleitplanung. Im Rahmen dieser Vorababwägung wurde auch beschlossen, den, durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung, vorzunehmenden Eingriff in Natur und Landschaft an Ort und Stelle auszugleichen, so daß externe Ersatzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

Der Bebauungsplan setzt im einzelnen fest:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, im Sinne des § 10 der BauNVO ausgewiesen. Dieses Sondergebiete für Erholung wird durch die Festsetzung Ferienhausgebiet (FH) weiter konkretisiert.

In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebietes, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden (§ 10 Abs. 4 der BauNVO).

Im Rahmen der Bestimmungen der Baunutzungsverordnung wurde die Ausweisung in diesem Bebauungsplan vorgenommen. So wird als Maß der baulichen Nutzung eine maximale Grundfläche von 80 m² festgesetzt. Dabei beträgt die Zahl der Vollgeschosse 1.

Damit soll ein Einpassen der zukünftigen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Bauweise, Baugrenzen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die offene Bauweise ist orts- und landschaftstypisch. Dabei herrscht das Einzelhaus vor. Da die überbaubaren Bereiche relativ eng begrenzt sind, wird auf weitere einschränkende Festsetzungen im Rahmen der Bauweise verzichtet.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen eingefaßt. Damit ist eine freie Stellung auf den Grundstücken möglich, so daß ein aufgelockertes Bild im Rahmen der durchgrünten Nutzung entstehen wird.

Abweichend von den vorgenannten Festsetzungen wird lediglich ein überbaubarer Bereich, nordöstlich der Erschließungsstraße, für ein Verwaltungsgebäude ausgewiesen. Hier kann die maximale Grundfläche 120 m² Größe umfassen. Dabei wird davon ausgegangen, daß dieses Gebäude dauerhaft als Verwaltungsgebäude genutzt wird.

Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine Ringstraße, von der vier kurze Stichwege abgehen. Das Ferienhausgebiet wird an einer Stelle an die Kreisstraße angeschlossen. Im Eingangsbereich sind, außerhalb der Bauverbotszone, Stellplätze für Besucher angeordnet. Weitere 9 Stellplätze wurden im mittleren Bereich ausgewiesen. Sonst wird davon ausgegangen, daß auf jeder Parzelle mindestens ein PKW abgestellt werden kann.

Im vorderen Bereich erhält die Straßenparzelle eine Ausbaubreite von 6 m, die sich im weiteren Verlauf auf 4,50 m verengt, so daß ein Begegnungsverkehr PKW / PKW dort überall möglich ist, im vorderen Bereich auch Begegnungsverkehr LKW / LKW. Dabei wurde davon ausgegangen, daß zur Ver- und Entsorgung lediglich im vorderen Bereich ein Anfahrtsverkehr erforderlich wird.

Aus dem Grunde wurde hier auch der gemeinsame Müllcontainer angeordnet, so daß ein Befahren der Gesamtverkehrsfläche durch Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist.

Im Ferienhausgebiet soll ein größerer Müllcontainer den Abfall sammeln, da damit gewährleistet wird, daß eine kontinuierliche Beschickung und Entleerung erfolgt.

Die einzelnen Häuser werden unregelmäßig bewohnt werden. Damit fallen auch unterschiedliche Mengen an. Auch aus hygienischen Gründen ist es erforderlich, einen Sammelpunkt einzurichten. Dabei werden im einzelnen größere Entfernungen von den Ferienwohnungen akzeptiert, als bei normalen Wohnungen.

Grünflächen und Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Das gesamte Plangebiet wird eingefasst von einer Heckenbepflanzung, die im wesentlichen eine Breite von mindestens 10 m hat. Im Westen und Norden wird zusätzlich ein 5 m breiter Räumstreifen entlang des Gewässers II. Ordnung 'Bruchwasser' eingeplant.

Lediglich im nordöstlichen vorderen Bereich ist diese Pflanzung auf 4 m reduziert worden. In anderen Teilbereichen überschreitet sie die Breite von 10 m.

Zusätzlich ist im Inneren ein Gemeinschaftsplatz vorgesehen, der der Durchgrünung, aber gleichzeitig auch als Treffpunkt innerhalb des Ferienhausgebietes anzusehen ist. Er wird daher als Gemeinschaftsplatz ausgewiesen und ist fußläufig von Norden und Osten aus zu erreichen. Dieser Gemeinschaftsplatz soll nicht nur Kindern zum Spielen, sondern auch Erwachsenen zum Treff dienen. Er kann dabei neben einer Buddelkiste auch mit einem Grillplatz ausgestattet werden.

Sonstige Planzeichen

Im Südosten verläuft die Kreisstraße 153. Hier ist eine 20 m breite Bauverbotszone, ausgehend vom Fahrbahnrand, festgesetzt.

Bei der Einmündung der Erschließungsstraße in die Kreisstraße wurden Sichtdreiecke aufgenommen.

In den Einmündungssichtdreiecken der Erschließungsstraße in die Kreisstraße darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Damit soll eine gute Einsicht gewahrt werden.

Textliche Festsetzungen

Als textliche Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Konkretisierungen zur Bepflanzung und Versickerung von Oberflächenwasser.

- 1) Auf den Grundstücken soll auf je 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden. Damit soll eine Durchgrünung des Gebietes, eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Minimierung des Eingriffes erreicht werden.
- 2) Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind die Pflanzschemen, Pflanzvorgaben und die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu verwenden. Damit soll erreicht werden, daß sich die Bepflanzungen in das Landschaftsbild einfügen.

5. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet grenzt zwischen km 2+900 und 3+400 an die Kreisstraße 153. Es handelt sich hier um eine freie Strecke außerhalb einer geschlossenen Ortschaft.

Im Bebauungsplan wird ein Sichtdreieck von 200 m / 10 m berücksichtigt. Ein Bereich ohne Zu- und Abfahrten ergibt sich aus der festgesetzten Bepflanzung. Die Zu- und Abfahrt wird an einer Stelle konzentriert. Die 20 m Bauverbotszone gemäß § 14 NStrG wird im Bebauungsplan beachtet.

Wie bereits erläutert wird der innere Bereich über einen Ring erschlossen, der im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches Anschluß an die Kreisstraße 153 hat. Dieser Anschluß wurde bewußt soweit nach Norden verlegt, um einen guten Übergang auf das Flurstück 34/4 zu erzielen. Hier sollen, in Verbindung mit der Rekultivierung der Sandentnahmestelle, weitere Erholungseinrichtungen installiert werden.

Die Kreisstraße 153 ist aufgrund ihrer Lage und Verbindungsfunktion außerordentlich gering frequentiert, so daß dieses relativ gefahrlos möglich wird.

Gleichzeitig wird die Erschließung damit von der vorhandenen Wohnbebauung, soweit wie möglich, abgerückt.

Ein weiterer Grund für die Anordnung des Verknüpfungspunktes an dieser Stelle ist, daß bei eventuell späteren Erweiterungen nach Norden, hier eine gemeinsame Anbindung gefunden werden kann, da die Überbrückung des Gewässer III. Ordnung (110/2) relativ einfach zu bewirken ist.

Die Verknüpfung der Erschließungsstraße mit der K 153 sowie die Querung werden mit dem Amt für Kreisstraßen abgestimmt.

6. Wasserwirtschaftliche Erschließung

a) Schmutzwasserkanalisation

Es ist beabsichtigt das anfallende Schmutzwasser über eine Pumpstation an die zentrale Kläranlage der Samtgemeinde Nordhümmling anzuschließen.

b) Trink- und Brauchwasserversorgung

Das Gebiet wird an die zentrale Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes 'Hümmling' angeschlossen.

c) Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken versickert werden. Hier werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen. Das Arbeitsblatt A 138 der ATW wird beachtet. Zwischen den Sickerflächen und dem höchsten Grundwasserstand wird ein Abstand von mehr als 1 m eingehalten werden.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, daß das Gebiet im Westen, Norden und Nordosten von Gräben entwässert wird, so daß eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers problemlos möglich ist, zumal das Gewässer II. Ordnung 'Bruchwasser' leistungsfähig ausgebaut wird und die hier zu berücksichtigenden 3 ha mit ihrer zukünftigen geringen Versiegelung bewältigt werden können.

Auf den Bau einer Regenwasserkanalisation wird verzichtet. In der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall wird auf einen Graben in der Mitte des Gebietes hingewiesen.

Es handelt sich hier um eine ehemalige Furche zwischen zwei Ackerflächen. Diese besteht seit langen Jahren nicht mehr. Die Fläche wird seit einem langen Zeitraum einheitlich bewirtschaftet. Ein wasserrechtliches Verfahren zur Aufhebung ist daher im Rahmen der Verwirklichung der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Abflußrichtung ist lediglich in einigen veralteten Flurkarten angegeben. Ein Gewässer im Sinne des § 1 NWG ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.

Der Graben, der nordöstlich des Plangebietes verläuft, wird in Verbindung mit dem festgesetzten Bepflanzungsstreifen naturnah angelegt, so daß er als Wanderkorridor zwischen die Biotopen sich entwickeln kann.

Bei der Anlage der Straße wird darauf geachtet, daß wasserdurchlässige Materialien, insbesondere in den 4,5 m und 3 m breiten Abschnitten, verwendet werden, so daß auch auf diesen Flächen eine Versickerung möglich bleibt.

7. Brandschutz

Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, daß Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.

Für das geplante Ferienhausgebiet ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, daß ein Löschwasserbedarf von 26,6 l/sec. bei einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung und bei großer Gefahr der Brandausbreitung bis zu 53,2 l/sec. vorhanden ist. Dieses kann durch den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung mit ausreichendem Wasserfluß, durch Löschbrunnen, durch Löschteiche oder Löschbehälter sichergestellt werden.

Der Abstand der einzelnen Hydranten darf von den Gebäuden 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde- oder Ortsbrandmeister festzulegen.

8. Erschließung mit Energie

Die Erschließung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die Energieversorgung Weser-Ems. Die Versorgungstrasse im Gebiet ist ohne schwere Oberflächenbefestigung vorzusehen.

Das 'Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen' ist zu beachten.

9. Abfallentsorgung

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

10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches

	Bruttobauland	3,21 ha	=	100,0 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,239 ha		=	7,5 %
private Grünfläche	0,873 ha		=	27,2 %
Stellplätze	0,024 ha		=	0,7 %
Abstandsgrünfläche	0,200 ha		=	6,2 %
	Nettobauland	1,874 ha	=	58,4 %

ausgewiesen als Sondergebiet / Ferienhausgebiet (SO) (FH)

11. Kosten der Erschließung

Die Gesamterschließung wird als Erschließungsmaßnahme von einer Hand durchgeführt. Unmittelbare Kosten entstehen der Gemeinde Bockhorst dabei nicht.

12. Verwirklichung der Maßnahme

Der Gemeinde Bockhorst gehört die Hälfte der Fläche, die andere Hälfte ist in privater Hand. Es wurden vorab Verträge geschlossen, die eine gemeinsame Erschließung und Gestaltung des Gebietes gewährleisten, so daß einer Verwirklichung nichts im Wege steht.

Bodenordnende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.

13. Abwägung

a) Landwirtschaft

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum.

Betriebe mit Intensivtierhaltung sind vorhanden, so daß Abstände im Sinne der VDI-Richtlinie zu berücksichtigen sind.

Es werden die Immissionsschutzbereiche der Landwirte, hier besonders Hofstelle Kirschnik, berücksichtigt, das heißt es wird hier, im Bebauungsplan, eine private Grünfläche dargestellt, die von zukünftiger Bebauung freigehalten wird.

Aus der Darstellung der Immissionsradien wird deutlich, daß das geplante Gebiet von den Emissionen des derzeitigen Bestandes nur tangiert wird. Es ist vorgesehen eine 10 m breite Abschirmung vorzunehmen, die eine weitere Reduzierung der Geruchsbeeinflussungen mit sich bringen wird. Durch die Berücksichtigung einer zukünftigen Entwicklung wird der Landwirt in seinem Bestand gesichert.

Die Gemeinde Bockhorst liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Raum. Hier ist überall von Einflüssen der Landwirtschaft auszugehen, auch wenn landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung nicht in unmittelbarer Nähe liegen. Dies gibt sich allein schon aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen, von denen, zumindestens zeitweise, Geruch-, Lärm- und Staubimmissionen ausgehen. Daher ist im gesamten Gebiet eine gewisse Immissionsschwelle vorhanden, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung des Raumes resultiert.

Dabei muß auch darauf hingewiesen werden, daß bei einer zukünftigen weiteren Entwicklung der Hofstelle Kirschnik die bereits vorhandene Wohnbebauung nördlich der Kreisstraße 153 in Mitleidenschaft gezogen wird. Wenn diese Wohnbebauung auch im Außenbereich liegt, so ist sie doch in die Gesamtbetrachtung mit einzustellen, denn gerade unter dem Aspekt der hier bereits vorhandenen Wohnbebauung wurde das Ferienhausgebiet nördlich der Kreisstraße 153 angesiedelt und nicht südlich, in Verbindung mit dem Sandabbau, da dort langfristig andere Aktivitäten im Freizeitbereich vorgesehen sind, die dann zusammen Ferien- und Freizeiteinrichtungen in der Gemeinde Bockhorst bilden werden.

Die grundsätzlichen Bedenken des Landwirtschaftsamtes Aschendorf-Hümmling zur Darstellung des Ferienhausgebietes an dieser Stelle werden daher zurückgewiesen. Die errechneten Immissionsradien werden auch unter Berücksichtigung einer zukünftigen Entwicklung dagegen berücksichtigt. Die Bauleitplanung wird durch Darstellung einer Grünfläche entsprechend geändert.

Dabei wird nicht der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert, da dieser zwei vorhandene Parzellen umfaßt und durch das 'Bruchwasser' natürlich abgegrenzt wird.

Darüber hinaus können dadurch zukünftige Entwicklungen oder Stagnationen im Bereich der landwirtschaftlichen Betriebe besser berücksichtigt werden.

Die Berücksichtigung einer zukünftigen Entwicklung des Hofes Kirschnik stellt eine maximale Option dar. Ob diese in Anspruch genommen wird, ist aufgrund der Alters- und Familienstruktur noch ungewiß.

Des weiteren ist zu berücksichtigen, daß bei der Beurteilung der derzeitigen Emissionen die vorhandene Stallausstattung als Punktwert zugrunde gelegt wurde. Bei zukünftig notwendig werdenden Entwicklungen könnte auch eine Verbesserung des Punktwertes in Betracht gezogen werden.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden beackert, bzw. als Weideland genutzt. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es hier zeitweise zu Geruchs-, Geräusch- und Staubeinwirkungen kommen. Diese werden aber durch die umgrenzende Eingrünung gemildert.

b) *Verkehr*

Die Kreisstraße 153 ist sehr gering belastet. Zusätzlich ist ein 10 m breiter Grünstreifen angeordnet und die Bebauung auf 25 m vom Fahrbahnrand zurückgenommen worden, so daß Auswirkungen auf den Wohn- und Erholungswert nicht zu befürchten sind.

14. Natur und Landschaft

Wie bereits erläutert wurde, wurde um Vorfeld zur Aufstellung dieser Bauleitplanung eine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt. Sie stellt das Grundabwägungsmaterial zur Aufstellung des Bauleitplanes dar. In Weiterführung dieser Studie ist dem Bebauungsplan ein Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht zugeordnet, der nähere Aussagen zum Naturraum und dem Ausgleich trifft.

Die Satzung sieht vor, daß auf je angegangene 200 m² Grundstücksgröße der Ferienhausparzellen ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die Parzellen sind 400 bis 500 m² groß. Das bedeutet, daß zwei bis drei Laubbäume auf der Freifläche zu pflanzen sind.

Der Landkreis als Untere Naturschutzbehörde hat empfohlen, dieses weiter zu verdichten und auf 100 m² einen Laubbaum vorzusehen. Dieser Empfehlung wird nicht gefolgt, da dadurch die Bepflanzung zu dicht würde.

Die Gebäude dürfen eine Grundfläche von 80 m² umfassen, rechnet man dazu einen Freisitz von 20 m² und einen Stellplatz für einen PKW von 25 m² sowie eine weitere Fläche von 15 m² als Zugangsbereich, dann verbleiben für eine Bepflanzung mit Hochstämmen bei einer Grundstücksgröße von 420 m² nur 280 m². Auf dieser Fläche sind drei Laubbäume zu pflanzen. Ein ausgewachsener Laubbaum überdeckt leicht eine Fläche von 80 bis 100 m². Damit könnte bereits durch die festgesetzte Anzahl theoretisch eine Überdeckung der Freiflächen erreicht werden.

Das kann aber nicht Ziel und Zweck eines Ferienhausgebietes sein. Da auf den Freiflächen auch Spiele ermöglicht werden sollen und Platz für sonstige Aktivitäten bleiben müssen, konnte daher der Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde nicht gefolgt werden.

15. Hinweise

a) *Bodenfunde*

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls 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 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

b) *Altlasten*

Die gesamte Fläche wurde als Acker landwirtschaftlich genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen wurden nicht vorgenommen.

Müll oder sonstiges Deponiematerial wurde nicht abgelagert.

Bearbeitet:

Planungsbüro Hütker

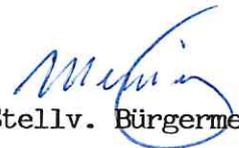
49076 Osnabrück

im September 1996



- Hütker -

Gemeinde Bockhorst, den 13. Sept. 1996


- Stellv. Bürgermeister -




- Gemeindedirektor -

Der Entwurf dieser Begründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 14 'Ferienhausgebiet' in der Zeit vom 17.05. bis 17.06.1996 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Bockhorst, den 13. Sept. 1996


- Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß vom 13.09.1996 des Rates der Gemeinde Bockhorst gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.

Gemeinde Bockhorst, den 13. Sept. 1996


- Gemeindedirektor -