



# **Gemeinde Bockhorst**

Samtgemeinde Nordhümmling

Landkreis Emsland

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „FRIEDHOF“, 3.ÄNDERUNG**

MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (GEM. §84 NBAUO)

BEBAUUNGSPLAN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13A BAUGB

### **Stand: Entwurf**

(Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit durch Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

**Fassung vom: 14.04.2026**

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. DARSTELLUNG DER DERZEITIGEN NUTZUNGEN.....</b>	<b>5</b>
<b>3. DARSTELLUNG DER GEPLANTEN NUTZUNG.....</b>	<b>6</b>
3.1 STÄDTEBAULICHE ZIFFERN UND WERTE .....	6
3.2 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS.....	7
3.2.1 <i>Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen</i> .....	7
3.2.1.1 Rechtsgrundlagen .....	7
3.2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP).....	7
3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm .....	7
3.2.1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan.....	7
3.2.1.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001).....	8
3.2.1.6 Landschaftsplan.....	8
3.2.1.7 Umwelt / Schutzgebiete.....	8
3.2.1.8 Hochwasserschutz, Risikogebiete .....	8
3.2.1.9 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB).....	8
3.2.2 <i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	9
3.2.3 <i>Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen</i> .....	9
3.2.4 <i>Festsetzungen</i> .....	10
3.2.4.1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2023) .....	10
3.3.4.2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO) .....	11
3.2.5 <i>Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise</i> .....	11
<b>4. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
4.1 DIE WOHNBEDÜRFNISSE DER BEVÖLKERUNG BEI VERMEIDUNG EINSEITIGER BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN UND DIE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG.....	13
4.1.1 <i>Immissionen</i> .....	13
4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen.....	13
4.1.1.2 Lärm/Staub .....	13
4.1.1.3 Schadstoffe.....	14
4.1.2 <i>Atlasten/Kampfmittel</i> .....	14
4.2 ERHALTUNG, ERNEUERUNG UND FORTENTWICKLUNG VORHANDENER ORTSTEILE SOWIE DIE GESTALTUNG DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES.....	14
4.3 BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE.....	14
4.4 BELANGE DER VER- UND ENTSORGUNG.....	15
4.4.1 <i>Verkehrliche Erschließung</i> .....	15
4.4.2 <i>Ver- und Entsorgung</i> .....	15
4.5 BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT, UMWELTPRÜFUNG .....	16
4.5.1 <i>Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt</i> .....	16
4.5.2 <i>Artenschutz</i> .....	18

4.5.3	<i>Landschaft</i> .....	19
4.6	BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES.....	19
4.7	TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ UND KLIMASCHUTZ .....	19
4.7.1	<i>Lärmschutz</i> .....	19
4.7.2	<i>Klimaschutz</i> .....	20
4.7.3	<i>Luftschadstoffe</i> .....	20
4.7.4	<i>Bodenschutz</i> .....	20
4.7.5	<i>Hochwasserschutz, Risikogebiete</i> .....	21
4.7.5.1	Überschwemmungsgebiet.....	21
4.7.5.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	21
4.8	BELANGE DER LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT .....	21
4.9	BELANGE DER NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE DIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE .....	22
4.10	DARSTELLUNGEN VON LANDSCHAFTSPLÄNEN UND SONSTIGEN PLÄNE .....	22
4.11	BELANGE DES VERKEHRS.....	23
4.12	SONSTIGE BELANGE .....	23
<b>5.</b>	<b>VERFAHREN UND ABWÄGUNG.....</b>	<b>23</b>
5.1	AUFSTELLUNGS- UND AUSLEGUNGSBESCHLUSS .....	23
5.2	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. §3 ABS. 1 BAUGB.....	23
5.3	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. §4 ABS. 1 BAUGB.....	23
5.4	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB.....	23
5.5	BEHÖRDENBETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 2 BAUGB.....	24
<b>6.</b>	<b>SCHLUSSBEMERKUNG/ABWÄGUNG.....</b>	<b>24</b>
<b>7.</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND VERFAHRENSVERMERK .....</b>	<b>25</b>

Anlagen:

- Anlage 1) Berichtigung Flächennutzungsplan
- Anlage 2) Bauvorhaben BP Nr. 5 „Friedhof“ 3. Änderung Gemeinde Bockhorst, Erfassungsbericht und UsaP 2025, Dipl. Biologe Christian Wecke, 26655 Westerstede
- Anlage 3) Übersichtsplan geplante Erschließung

## **1. Anlass und Ziel der Planaufstellung**

In Bockhorst plant die Gemeinde Bockhorst die bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen im Umfeld der Kirche in Bockhorst. Es handelt sich um Flächen der Kath. Kirchengemeinde Maria von der immerwährenden Hilfe, die die Bauflächen zur Verfügung stellt.

Das vorhandene Pfarrhaus der Kirchengemeinde wird nicht mehr benötigt und soll umgenutzt und umgebaut bzw. erweitert werden. Hier sollen in einem ersten Bauabschnitt insgesamt maximal 8 Wohneinheiten entstehen.

Nördlich des bestehenden Jugendheims mit Kegelbahn ist ein Neubau geplant, in dem ebenfalls maximal 8 Wohneinheiten entstehen sollen. Diese sollen jedoch in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden.

Hintergrund der Planungen ist das Ziel der Gemeinde Bockhorst, senioren- bzw. altersgerechte Wohnungen zu verwirklichen, um alternative Wohnmöglichkeiten für die ältere Generation als auch für Menschen mit Einschränkungen bieten zu können. Freiwerdende Einzelhäuser können dann dem lokalen Wohnungsmarkt für junge Familien zur Verfügung gestellt werden.

Aber auch jungen Leute, die einen eigenen kleinen Haushalt gründen und im Ort bleiben und wohnen möchten, soll eine Alternative geboten werden, da derartige kleinere Mietwohnungen in der Gemeinde Bockhorst derzeit nicht angeboten werden.

Die geplanten Wohngebäude mit kleinen Wohneinheiten im Ortskern in Verbindung mit den nahegelegenen Einrichtungen wie Kirche, Gaststätten, Bushaltestelle, Friedhof, Gemeindezentrum als Treffpunkt für die Generationen im Ort schafft Anreize, sowohl im Alter als auch als junger Mensch, der eine kleine Einzelwohnung sucht, im Ort zu bleiben.

Die Gemeinde Bockhorst hat sich in den letzten 50 Jahre positiv entwickelt. Von 834 Einwohnern 1970 zählt die Gemeinde 2021 979 Einwohner. Die amtlich ermittelte Einwohnerzahl, in Anwendung der § 177 NkomVG i.V.m. § 46 NKomVG zum Stichtag 30.06.2025, wurde in Bockhorst mit 1.010 Einwohner festgestellt. Das Durchschnittsalter hat sich jedoch sehr stark verändert: lag das Durchschnittsalter 1970 noch bei 30,1 Jahren (Basis Volkszählung 1970) betrug es 2024 in Bockhorst 44,7 Jahre (Basis Zensus 2022). (Quelle: *Bevölkerung nach Geschlecht und Durchschnittsalter Gemeinde; Zeitreihe*, <https://www1.nls.niedersachsen.de/statistik>)

Die ältere Generation wird in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen. Sie wohnen meistens auf ehemaligen Hofstellen oder Eigenheimen. Um diesen Menschen auch im Alter und bei körperlichen Einschränkungen ein barrierefreies Wohnen in Bockhorst weiterhin zu ermöglichen, sollen diese Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist ein erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Bockhorst, da es keine entsprechenden Angebote im Ort gibt.

In der „Aktualisierung Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Emsland“ (InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, Juni 2025) wird ausgeführt: *„Die Alterung der Gesellschaft nimmt im Zuge des demografischen Wandels im Emsland zu. Daher ist dem Themenfeld der Wohnformen im Alter ein Schwerpunkt zu widmen. Alterungsprozesse der Bevölkerung sind im gesamten Kreisgebiet zu erwarten.“* Und weiter: *„In allen Gemeinden des Untersuchungsraums sind zweistellige Wachstumsraten bei der Entwicklung der Personen ab 60 Jahren zu erwarten. Die höchsten Zuwächse sind in Lengerich, Geeste, Dörpen und Spelle mit mehr als 40 Prozent zu erwarten, die geringsten in Lingen und Haselünne.“* Die Entwicklung der Senioren in der Samtgemeinde Nordhümmling (31.12.2021 – 31.12.2040) liegt mit 23,1 % im unteren Mittelfeld. *„In dem Maße, in dem es gelingt, in Quartieren mit einer alternden Eigentümerschaft, für diejenigen, die aus ihrer zu groß gewordenen Immobilie wechseln wollen, attraktive Wohnformen im Alter zu schaffen, können Bestandseigenheime für Familien mobilisiert werden. Unsere Forschungen haben ergeben, dass die Sichtbarkeit von Wohnalternativen im Umfeld die Umzugsbereitschaft erhöht. Hierzu können kleinere Eigenheime mit besonderem Mehrwert (Gemeinschaft, Versorgungssicherheit), aber auch altengerechte, betreute Wohnformen gehören.“*

*„In der Wohnungsmarktforschung ist der barrierefreie oder altengerechte Wohnungsneubau ein zentrales Element, um den Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren und entsprechende Umzugsketten zu fördern. Ein realisiertes, attraktives Neubauobjekt mit altersgerechten Wohnangeboten ist nachweislich eine wichtige Voraussetzung, um bei älteren Eigenheimbesitzern den Anstoß zu einem Wohnungswechsel auszulösen. Ebenso wichtig ist es, dass die Kaufpreise für den Neubau nicht den Erlös für den Verkauf des älteren Eigenheimes übersteigen. Doch durch*

*den Umzug in eine altengerechte Wohnung profitiert nicht nur der ältere Eigentümer, sondern junge Haushalte und Familien, die auf der Suche nach einer familiengerechten Wohnform sind. Insbesondere beim Eigentumserwerb stehen sie vor der Entscheidung, ob sie ein Bestandsobjekt kaufen und ggf. sanieren oder ob die Wahl auf ein neues Eigenheim fällt. Damit eine ausreichende Anzahl an Bestandsobjekten zur Wahl steht, müssen diese zunächst freigezogen werden. Hier kann der Generationswechsel in der Bewohnerschaft eine entscheidende Rolle spielen.“*

Die Gemeinde Bockhorst folgt mit dem geplanten Vorhaben diesen Zielvorstellungen. Die Wohnungen sollen im Eigentum der Gemeinde Bockhorst verbleiben, so dass eine sozial gerechte und bedarfsorientierte Nutzung gewährleistet werden kann.

In § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB wird die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung hervorgehoben. Der in § 1 Absatz 5 Satz 3 BauGB formulierte Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung bei der städtebaulichen Entwicklung schließt andere Maßnahmen nicht aus, ist demnach nicht im Sinne einer „Baulandsperrung“ oder eines „Versiegelungsverbot“ zu verstehen. Vielmehr ist die vorrangige Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung bei der Festlegung der jeweiligen Ziele der Bauleitplanung (§ 1 Absatz 3 Satz 1) angemessen zu berücksichtigen.

In diesem Fall handelt es sich aufgrund der innerörtlichen Lage in einem rechtskräftigen Bebauungsplan um eine klassische Innenentwicklung und Nachverdichtung in einem Bereich, der als „Gemeinbedarfsfläche für Jugendheim und Kirche“ bzw. „Friedhofsfläche“ bauleitplanerisch gesichert ist (Bebauungsplan Nr. 5 Friedhof; rechtskräftig seit dem 15.07.1978). Da die Flächen in Gänze nicht mehr als Gemeinbedarfsfläche erforderlich sind und eine Erweiterung des bestehenden Friedhofes aufgrund der sich ändernden Bestattungskultur nicht mehr zu erwarten ist, sollen hier bedarfsgerechte Wohnungen zum Wohle der Allgemeinheit entstehen. Damit entfallen eine Ausweitung und Ausweisung von Baugebieten in den Außenbereich. Die zentraldörfliche Lage des geplanten Baugebietes im Zusammenspiel mit den dortigen schon bestehenden Einrichtungen (Kirche, Gaststätte, Bushaltestelle, Friedhof u.a.) ist ein wichtiger Standortfaktor für die vorgesehene, zukunftsorientierte und nachhaltige sowie generationenübergreifende Entwicklung.

Die umgrenzten Flächen des Geltungsbereichs sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden. Die Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“ (rechtskräftig seit dem 15.07.1978) und sind als „Gemeinbedarfsfläche für Jugendheim und Kirche“ bzw. als „Friedhofsflächen“ ausgewiesen.

Lärmtechnische und geruchstechnische Probleme sind aufgrund der bestehenden umliegenden Wohnbebauung nicht zu erwarten und es gibt keinen Anlass zur Annahme oder Hinweise unzulässiger Lärm- und Staubimmissionen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das Vorhaben den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Bockhorst entspricht, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) die Belange

- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung, und
- die Erhaltung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

nachhaltig zu unterstützen und zu fördern. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn – wie in diesem Fall – seitens der Gemeinde Bockhorst entsprechende städtebaulich sinnvolle und nachhaltige Vorhaben unterstützt werden.

## **2. Darstellung der derzeitigen Nutzungen**

Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt westlich der „Hauptstraße“ (L30) im „kirchlichen“ Zentrum von Bockhorst. Im Osten befindet sich ein größeres Wohnquartier, während sich im Westen der Friedhof sowie anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen finden.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1.033 m<sup>2</sup> (WA-1) und 1.884 m<sup>2</sup> (WA-2), insgesamt somit 2.917 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich WA-1 überlagert das bestehende Pfarrhaus nebst Umfeld aus Scherrasen und meist standortfremden Koniferen als Hecken oder Solitärgehölze. Die zur Hauptstraße und zum Parkplatz stehenden alten Buchen sollen erhalten bleiben und liegen außerhalb des Geltungsbereichs.



Der Geltungsbereich WA-2 befindet sich nordwestlich des bestehenden Jugendheims. Hier finden sich ruderalähnliche Strukturen mit durchwachsenen Sträuchern, einzelnen Bäumen und intensivere Nutzungen als Freifläche nördlich des bestehenden Jugendheims. Hier waren neben einem Altarplatz Wege, Kräuterspirale und ein Blumengarten Bestandteil der kirchengemeindlichen Nutzungskonzeptes. Die Flächen sind zu einem großen Teil freigeräumt worden.



Weiter nördlich schließt eine Baumreihe den Geltungsbereich ab. Diese soll erhalten bleiben.

Die Erschließung der vorhandenen Einrichtungen erfolgt über vorhandene innere Erschließungswege über die kircheneigenen Flächen.

Auch die beiden geplanten Wohnbauflächen sollen über vorhandene bzw. noch auszubauende Wege erschlossen werden. Eine entsprechende Vereinbarung wird mit der Kirchengemeinde getroffen.

### **3. Darstellung der geplanten Nutzung**

#### **3.1 Städtebauliche Ziffern und Werte**

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

	Zweckbest.	m <sup>2</sup>	anteilig %
1.	<b>Geltungsbereich Gesamtfläche</b>	<b>2.917</b>	100%
2.	<b>WA-1 - Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>1.033</b>	35,41%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	790	
	<b>überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung = 0,6</b>	620	
	<b>WA-2 - Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>1.521</b>	52,14%
	davon: innerhalb der Baugrenzen überbaubar	1.032	
	<b>überbaubar bei GRZ 0,4 plus 50% Überschreitung = 0,6</b>	913	
	<b>Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>363</b>	12,44%
3.	<b>Versiegelbare (=überbaubare) Baugebietsfläche WA</b>	<b>1.532</b>	
	Unversiegelbare Baugebietsfläche WA	1.022	

## 3.2 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte des Bebauungsplans

### 3.2.1 Rechtliche Vorgaben, übergeordnete Planungen

#### 3.2.1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diese Bauleitplanung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

#### 3.2.1.2 Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017/2022 (LROP)

Die Gemeinde Bockhorst ist im LROP dem ländlichen Raum zugeordnet. Im LROP in der Fassung der Fortschreibung 2022 wird in Nummer 2.1 Ziffer 01 ausgeführt: „*In der Siedlungsstruktur sollen gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen sowie siedlungsnaher Freiräume erhalten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse weiterentwickelt werden.*“ Diese Verordnung enthält keine der Planung entgegenstehende Darstellungen.

Die Gemeinde Bockhorst ist dem ländlichen Raum zuzuordnen. Im ländlichen Raum sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, dass eine ausgewogene Struktur des Landes erreicht wird.

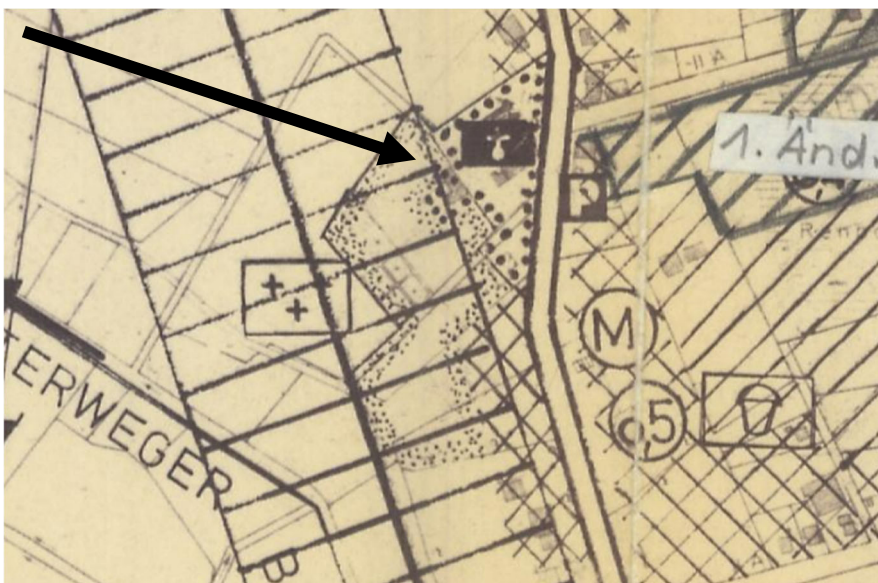
#### 3.2.1.3 Regionales Raumordnungsprogramm

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.

Die Geltungsbereiche liegen innerhalb eines Bereiches, der als „Vorhandene Bebauung / Bauleitplanerisch gesicherter Bereich“ dargestellt ist.

#### 3.2.1.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Nordhümmling sind für die Geltungsbereiche Darstellungen als Gemeinbedarfsflächen Kirche und Friedhof vorhanden.



Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann er, soweit er vom Flächennutzungsplan abweicht, auch ohne Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden (vgl. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Im vorliegenden Fall wird der Flächennutzungsplan daher entsprechend der geplanten Festsetzung durch Darstellung einer Wohnbaufläche berichtigt (vgl. Anlage 1).

### **3.2.1.5 Landschaftsrahmenplan Landkreis Emsland (2001)**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen.

### **3.2.1.6 Landschaftsplan**

Die Samtgemeinde Nordhümmling bzw. die Gemeinde Bockhorst haben keinen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

### **3.2.1.7 Umwelt / Schutzgebiete**

Die Geltungsbereiche liegen inmitten eines anthropogen geprägten Bereichs, der von dem angrenzenden Friedhof, Parkplätzen sowie mehreren Gebäuden dominiert wird.

Den digitalen Umweltkarten des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz zufolge sind für den Geltungsbereich keine Darstellungen enthalten. Geschützte Biotope, Vogelschutzgebiete oder FFH-/Natura-2000-Gebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung nicht vorhanden. Wertvolle Bereiche (Fauna, Gast-/Brutvögel, Biotope) sind nicht vorhanden.

### **3.2.1.8 Hochwasserschutz, Risikogebiete**

#### 3.2.1.8.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

#### 3.2.1.8.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Vorhaben liegt außerhalb von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG“.

### **3.2.1.9 Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)**

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 weniger als 2000 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb dieser Grenze. Das Plangebiet erfüllt die Anforderungen des §13a (1) Nr. 1 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. 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. Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich somit nicht.

Dementsprechend erfüllt das vorliegende Bauleitplanverfahren die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB und kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans

zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich sind. Die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB entfallen.

- Nichtvorliegen einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 13a Abs. 1 S. 4 BauGB)

*Eine Pflicht zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) sowie dem Niedersächsisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (NUVPG) besteht nicht. Das Planungsvorhaben wird von der Liste der Vorhaben, die nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung bedürfen (Anlage 1 zu § 2 NUVPG), nicht erfasst. Ebenso wird das Planungsvorhaben nicht in der Anlage 1 UVPG (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) aufgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Vorprüfung ist demnach nicht erforderlich.*

- Sind Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (§ 13a Abs. 1 S. 5 BauGB)

*Nach § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine raumbedeutsame Planung mit Nutzungen die schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete hervorruft.*

Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit gegeben.

### **3.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Geplant ist entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Bockhorst die Ausweisung von „Allgemeinen Wohngebieten“ (WA; gem. § 4 BauNVO). Das städtebauliche Ziel der Gemeinde Bockhorst ist die Verwirklichung von senioren- bzw. altersgerechten Wohnungen, um alternative Wohnmöglichkeiten für die ältere Generation als auch für Menschen mit Einschränkungen bieten zu können. Dementsprechend sollen diesem Ziel grundsätzlich entgegenstehende Nutzungen wie „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ als auch die ausnahmsweisen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Erschließung der Bauflächen soll über vorhandene bzw. noch auszubauende Wege erfolgen. Eine entsprechende Vereinbarung wird mit der Kirchengemeinde getroffen.

Die Festsetzungen orientieren sich an den Zielvorstellungen der Gemeinde und den geplanten Nutzungen.

### **3.2.3 Maß der baulichen Nutzung; Bauweise, Baugrenzen**

#### **Baugrenzen/Bauweise**

Die Baugrenzen in den beiden Geltungsbereichen wurden in einem Abstand von 2,0 m im WA-1-Gebiet und 3,0 m im WA-2-Gebiet jeweils zur Grenze des jeweiligen Geltungsbereichs festgelegt. In den Wohngebieten wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgeschrieben. Die Anzahl der Wohnungen wird innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 auf jeweils maximal 8 Wohnungen (=Wohneinheiten) je Einzelhaus festgesetzt. Damit wird ein ausreichendes Potenzial an Wohnungen ermöglicht, um die voraussichtliche Nachfrage bedienen zu können.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird im WA-1-Gebiet mit maximal I Vollgeschoss und im WA-2-Gebiet mit höchstens II Vollgeschossen festgeschrieben. Damit wird für den östlichen Teil eine ortsbildtypische Kubatur vorgegeben, während im nordwestlichen Teil aufgrund der rückwärtigen und nicht exponierten Lage auch eine zweigeschossige Bauweise zulässig sein soll. Damit ist nach Auffassung der Gemeinde Bockhorst eine nachbarschaftliche Verträglichkeit ohne nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild gegeben.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Unter Berücksichtigung der Planungsvorstellungen der Gemeinde Bockhorst wird die Grundflächenzahl in beiden Geltungsbereichen auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist möglich, da trotzdem ausreichend Freifläche verbleibt, um eine Vorortversickerung des anfallenden Regenwassers darstellen und sicherstellen zu können. Damit wird ein ausreichender Spielraum für die Entwicklung dieses Innenquartiers ermöglicht. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse ist nicht zu erkennen, da die Gebäude die nach der Niedersächsischen Bauordnung erforderlichen Grenzabstände einhalten müssen.

## **3.2.4 Festsetzungen**

### **3.2.4.1 Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB, BauNVO 2023)**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 und § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind folgende Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

*Begründung: Diese textliche Festsetzung erfolgt zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Bockhorst, um die Verwirklichung von senioren- bzw. altersgerechten Wohnungen, um alternative Wohnmöglichkeiten für die ältere Generation als auch für Menschen mit Einschränkungen zu ermöglichen. Dementsprechend sollen diesem Ziel grundsätzlich entgegenstehende Nutzungen wie „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe“ als auch die ausnahmsweisen Nutzungen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen werden*

#### **1.2 Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind jeweils maximal 8 Wohnungen (=Wohneinheiten) je Einzelhaus zulässig.

*Begründung: Die Zahl der möglichen Wohnungen je Gebäude wurde so festgesetzt, um der örtlichen Nachfrage entsprechend ausreichende Wohnungen zu ermöglichen. Diese Festsetzung spiegelt die geplanten Entwicklungs- und Planungsabsichten wider.*

#### **1.3 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Laubgehölze zu erhalten und durch Pflanzen der Pflanzliste zu ergänzen. Es sind mindestens 4 Arten in Anteilen zu mindestens 15 % zu pflanzen.

Als Anfangspflanzung ist ein Gehölz je 1,5 qm zu setzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Innerhalb der Pflanzflächen sind Anlagen zum

Versickern und Verdunsten von Oberflächenwasser zulässig. Diese Anlagen sind als naturnahe Versickerungsmulden zu gestalten.

**Pflanzliste:**

Acer campestre (Feldahorn), Prunus spinosa (Schlehe), Carpinus betulus (Hainbuche), Quercus robur (Stieleiche), Corylus avellana (Haselnuss), Rosa canina (Hundsrose), Crataegus monogyna (Weißdorn), Sambucus nigra (Schw. Holunder), Prunus avium (Vogelkirsche), Sorbus aucuparia (Eberesche)

*Begründung:* Mit dieser Festsetzung soll der Erhalt der im nördlichen Bereich des WA-2 vorhandenen randlichen Baum- und Strauchreihen sichergestellt werden, um im Zusammenhang mit der umgebenden bzw. angrenzenden Bebauung eine Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen.

**1.4 Außerkräfttreten von Bebauungsplänen:** Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der Bebauungsplan Nr. 5 „Friedhof“, 1. Änderung rechtswirksam seit dem 15.09.1981 und der Bebauungsplan Nr. 5 "Friedhof", 2. Änderung, rechtswirksam seit dem 15.04.1986 in den Teilbereichen außer Kraft, die im Geltungsbereich dieser Planänderung liegen.

### **3.3.4.2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 NBauO)**

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

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

#### **2.2 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).

*Begründung:* Mit diesen vorgenannten örtlichen Bauvorschriften sollen Gestaltungsmindestgrundsätze verwirklicht werden und weiterhin sichergestellt werden, dass anfallendes Oberflächenwasser nicht abgelenkt, sondern über geeignete Maßnahmen (flächige oder muldenartige Versickerung) am Ort der Entstehung versickert wird.

### **3.2.5 Nachrichtliche Übernahme und sonstige Hinweise**

- 3.1 Die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen (wie z.B. Staub, Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen) sind aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und des dörflichen Charakters hinzunehmen. Das Plangebiet ist, aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.
- 3.2 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. Anlieger von Stichstraßen müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.
- 3.3 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) 44-2173 oder (05931) 6605.

- 3.4 Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften können im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling (Poststraße 13, 26897 Esterwegen), zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.
- 3.5 Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- 3.6 Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung). Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Der Anflug von Vögeln an Glasscheiben in „Durchsicht-Konstellation“ muss durch Schutzbeklebungen verhindert/verringert werden. Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Hauptaktivitätszeit der Baumquartiere bewohnenden Fledermausarten (01.03. - 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung von ggf. neu entstandenen oder unentdeckten Baumhöhlen und -spalten mittels Hubsteiger auf potenziell in Quartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.
- 3.7 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. 5 NBauO mit Geldbußen geahndet werden.
- 3.8 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.
- 3.9 Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.

#### **4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Die wesentlichen Auswirkungen dieses Planes sollen anhand der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange erläutert werden. Folgende in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Belange sind von dieser Planung betroffen:

- 4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung
- 4.2 Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- 4.3 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung
- 4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung
- 4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- 4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz
- 4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft
- 4.9 Belange des Verkehrs
- 4.10 Sonstige Belange

Die zuvor genannten Belange werden nachfolgend näher erläutert:

## **4.1 Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung**

Den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen werden nachbarliche Planflächen in ihrer Nutzung nicht nachteilig betroffen.

Eine sozialgerechte Bodennutzung lässt sich nach dem Verständnis des BauGB im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung nur dadurch erreichen, dass altersgerechter Wohnraum insbesondere auch für gesundheitlich eingeschränkte Menschen in ausreichendem Umfang zur Verfügung und dieser auch im sinnvollen Gesamtkontext der städtebaulichen Entwicklung steht. Der richtige Standort und die Durchmischung von Bevölkerungskreisen sind wichtig für spätere stabile Bewohnerstrukturen und den sozialen Frieden. Diesen Zielen und den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Bockhorst wird mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu beschreiben.

### **4.1.1 Immissionen**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind auch die Immissionen zu berücksichtigen. Folgende Immissionen werden im Folgenden näher betrachtet:

#### **4.1.1.1 Landwirtschaftliche Immissionen**

Der Geltungsbereich liegt westlich der Ortslage von Bockhorst in einem Gebiet, welches in einem kirchlich geprägten Bereich mit Friedhof, Kirche, Pfarrhaus und Stellplätzen liegt. In der westlichen Nachbarschaft finden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, jedoch offensichtlich keine Tierhaltungsanlagen. Unzulässige Immissionen aus Tierhaltungsanlagen, durch welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gefährdet werden könnten, sind daher nicht zu erwarten. Aus diesem Grund hält die Gemeinde Bockhorst die Erstellung eines Geruchsgutachtens für nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Gemeinde Bockhorst ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

#### **4.1.1.2 Lärm/Staub**

Die umgrenzten Flächen der Geltungsbereiche sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden. Die Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“ (rechtskräftig seit dem 15.07.1978) und sind als „Gemeinbedarfsfläche für Jugendheim und Kirche“ bzw. als „Friedhofsflächen“ ausgewiesen.

Lärmtechnische Probleme sind aufgrund der bestehenden östlich der L30 angrenzenden vorhanden Wohnbebauung sowie der innerörtlichen Lage mit einer auf der Hauptstraße (L30) zulässigen Höchstgeschwindigkeit vom 50 km/h nicht zu erwarten und es gibt aufgrund fehlender emissionsträchtiger Gewerbebetriebe in der Umgebung keinen Anlass zur Annahme oder Hinweise unzulässiger Lärm- und Staubimmissionen.

Die Gemeinde Bockhorst ist daher der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange gesunder Wohnverhältnisse nicht unzulässig eingeschränkt sind.

Hinweis: Von der Landesstraße 30 gehen Emissionen aus. Für die neu geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

#### 4.1.1.3 Schadstoffe

Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Maßnahmenempfehlungen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Die hauptsächlich vom Verkehr verursachten Immissionen können die Funktion als Wohnbaufläche aufgrund der Geringfügigkeit nicht erheblich beeinträchtigen. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Emissionsträchtige Gewerbebetriebe sind in der Umgebung nicht vorhanden. Ein Risiko bzw. eine potenzielle Gefährdung gesunden Wohnens kann seitens der Gemeinde Bockhorst nicht erkannt werden.

#### 4.1.2 Altlasten/Kampfmittel

**Altlasten:** Unter Altlasten versteht man Beeinträchtigungen, u. a. chemische Kontaminationen des Untergrundes, die eine potenzielle Gefahr für Mensch und Umwelt darstellen, aber nicht mehr in Zusammenhang mit aktiven Geländeenutzungen stehen. Unter dem Begriff Altlasten werden Altablagerungen und Altstandorte zusammengefasst, von denen eine Gefahr für die Schutzgüter der öffentlichen Sicherheit und Ordnung ausgeht. Innerhalb der Geltungsbereiche bzw. des gesamten Kirchengeländes sind keine Altlasten bekannt, so dass kein Risiko zu beschreiben ist.

**Kampfmittel:** Die Geltungsbereiche und die Umgebung wurden und werden schon seit Jahrzehnten als Friedhof genutzt und sind mit mehreren Gebäuden bebaut. Bisher gab und gibt es auch in der näheren Umgebung (Wohngebiete, Ackerland) keine Verdachtsmomente auf Kampfmittel. Aus diesem Grund wurde auf eine weitergehende Sondierung oder Auswertung verzichtet. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst in Hannover zu benachrichtigen.

Die Gemeinde Bockhorst geht davon aus, dass kein erkennbares Risiko und kein Gefährdungspotenzial für eine wohnbauliche Nutzung besteht und hält an der Baulandausweisung fest.

### 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

Innerhalb des Plangebiets und seiner unmittelbaren Umgebung sind nach Sichtung Denkmalatlas Niedersachsen (<https://denkmalatlas.niedersachsen.de>) keine Baudenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ausgewiesen. Die Geltungsbereiche liegen außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden. Ein Risiko für archäologische Denkmale ist nicht erkennbar.

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) 44-2173 oder (05931) 6605.

## 4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

### 4.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt von der „Hauptstraße“ (L30) aus über vorhandene bzw. noch auszubauende Zufahrten und Wege. Eine entsprechende Vereinbarung wird mit der Kirchengemeinde getroffen. Es wird empfohlen, ausreichende Pkw-Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten. Ansonsten stehen mit dem Parkplatz vor dem Friedhof ausreichende Stellplätze zur Verfügung.

### 4.4.2 Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung: Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Qualität und Menge kann aufgrund der im diesem Plangebiet schon vorhandenen Infrastruktur gewährleistet werden. Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“. Es kann zu den bekannten Bedingungen, die sich aus der Satzung des Wasserbeschaffungsverbandes (WBV) „Hümmling“ ergeben, angeschlossen werden.

Schmutzwasser: Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an die öffentlichen Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Nordhümmling.

Energieversorgung, Telekommunikation: Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Elektrizität kann durch die Energieversorgung Weser-Ems (EWE) erfolgen. Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung nicht ausgeschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH oder andere Anbieter erfolgen.

Oberflächenwasser: Das anfallende Regenwasser soll auf den Flächen der Geltungsbereiche und angrenzend oberflächennah versickert werden oder mittels eines ausreichend dimensionierten Verrieselungssystems zu gewährleisten. Die vorgenannte Entwässerungsform entspricht der auf dem Kirchengelände und in den in den Baugebieten in der Umgebung praktizierten Oberflächenentwässerung. Der Gemeinde Bockhorst sind keine Einwendungen oder Beschwerden hinsichtlich der Umsetzbarkeit der Entwässerungsform bekannt.

Ausgehend von einer vorhandenen Geländehöhe von etwa 5,5-6,5 mNHN und einer mittleren Lage des Grundwasserstandes bei 2,5-5,0 mNHN (<https://nibis.lbeg.de>) ist das Plangebiet für eine ordnungsgemäße Anlage von Versickerungsanlagen (flächig oder in Mulden) als geeignet anzusehen. Erforderlichenfalls ist das Gelände punktuell entsprechend aufzuhöhen, um mit der Versickerungssohle einen Mindestabstand zum Grundwasser von 1,0 m einzuhalten.

Die Gemeinde hält zusätzliche Baugrunduntersuchungen für nicht erforderlich. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltgesetzes bleiben hiervon unberührt.

Abfallentsorgung: 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 Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet. Anlieger müssen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Abfuhrfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen ist nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften so anzulegen, dass ein Rückwärtsfahren von Abfallsammelfahrzeugen nicht erforderlich ist. Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen ist durch ausreichend bemessene Straßen und geeignete Wendeanlagen gemäß den Anforderungen der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt in der aktuellen Fassung Ausgabe 2006) zu gewährleisten. An Abfuhrtagen muss die zum Wenden benötigte Fläche der Wendeanlage von ruhendem Verkehr

freigehalten werden. Das geplante Rückwärtsfahren und das Befahren von Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit ist für Entsorgungsfahrzeuge bei der Sammelfahrt nicht zulässig. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) sollen in der Regel geeignete Wendeanlagen eingerichtet werden. Sofern in Einzelfällen nicht ausreichend dimensionierte Wendeanlagen angelegt werden können, müssen die Anlieger der entsprechenden Stichstraßen ihre Abfallbehälter an der nächstliegenden öffentlichen, von den Sammelfahrzeugen zu befahrenden Straße zur Abfuhr bereitstellen. Dabei ist zu beachten, dass geeignete Stellflächen für Abfallbehälter an den ordnungsgemäß zu befahrenden Straßen eingerichtet werden und dass die Entfernungen zwischen den jeweils betroffenen Grundstücken und den Abfallbehälterstandplätzen ein vertretbares Maß (i. d. R.  $\leq 80$  m) nicht überschreiten.

#### Hinweise zum Brandschutz:

- Für das geplante Vorhaben ist die Löschwasserversorgung so zu erstellen, dass ein Löschwasserbedarf von 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) vorhanden ist. Der Löschbereich umfasst i. d. R. alle Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m. Dabei sind in einem Umkreis von 150 m mindestens 50 % der Löschwasserversorgung sicherzustellen, die restlichen 50 % sind dann in einem Radius von 300 m um die baulichen Anlagen sicherzustellen. Als Löszeit werden 2 Stunden angesetzt. Für den Fall, dass Löschwasser über das Rohrnetz der öffentlichen Trinkwasserversorgung bezogen wird, dient das DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) als planerische Grundlage.
- Der Abstand der einzelnen Löschwasserentnahmestellen von den Gebäuden darf 150 m nicht überschreiten. Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind mit dem zuständigen Gemeinde - oder Ortsbrandmeister festzulegen.
- Die Zuwegung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind gemäß §§ 1 und 2 der Allgemeinen Durchführungsverordnung zur Niedersächsischen Bauordnung (DVO-NBauO) herzustellen.
- Die erforderlichen Straßen sind vor Fertigstellung der Gebäude so herzustellen, dass Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ungehindert zu den einzelnen Gebäuden gelangen können.
- Die Gebäude auf dem Grundstück sind so zu errichten, dass sämtliche erste und zweite Rettungswege sichergestellt sind.

## **4.5 Belange von Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

Nach den §§ 1 und 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 und bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13 a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden.

Mit der vorliegenden Planung soll auf einer insgesamt rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Fläche (Geltungsbereiche gesamt) eine Bebauung ermöglicht werden. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante 1.033 m<sup>2</sup> bzw. 1.521 m<sup>2</sup> große Allgemeine Wohngebiet (WA-1 und WA-2) und damit einer zulässigen Grundfläche (einschließlich einer möglichen 50% Überschreitung gem. §19 BauNVO) von gesamt ca. 1.532 m<sup>2</sup> wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht. Damit sind die Voraussetzungen gegeben, so dass das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

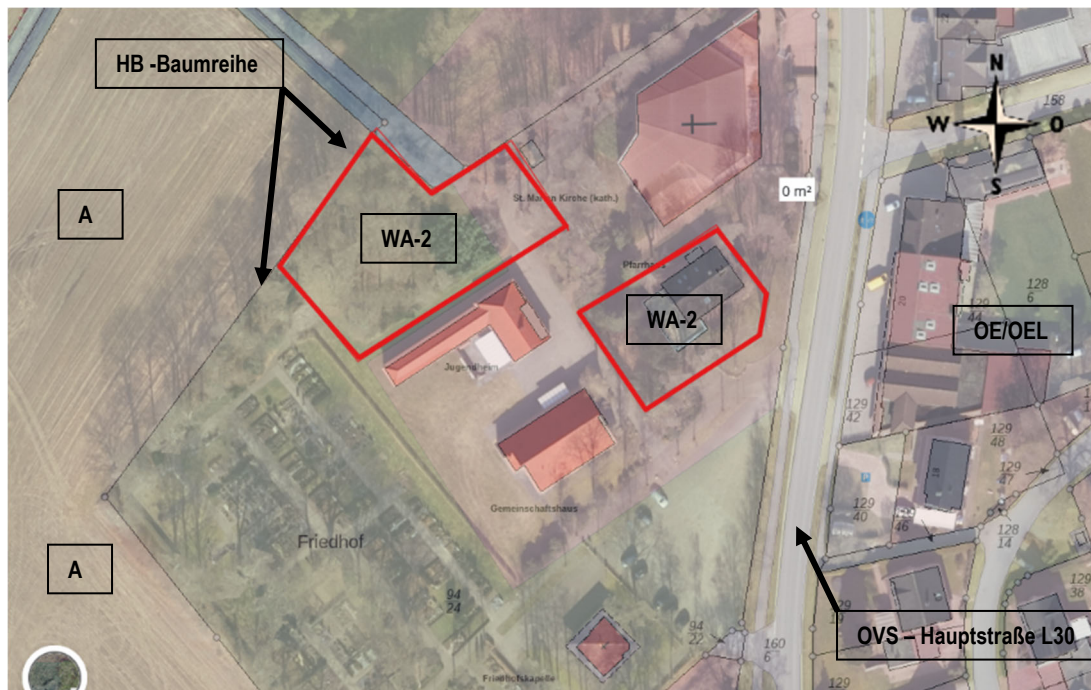
### **4.5.1 Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt**

Die beiden Geltungsbereiche dieser Bebauungsplanänderung liegen westlich der „Hauptstraße“ (L30) im „kirchlichen“ Zentrum von Bockhorst. Im Osten befindet sich ein größeres Wohnquartier, während sich im Westen der Friedhof sowie anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen finden.

Der Geltungsbereich WA-1 überlagert das bestehende Pfarrhaus nebst Umfeld aus Scherrasen und meist standortfremden Koniferen als Hecken oder Solitärgehölze. Die zur Hauptstraße und zum Parkplatz stehenden alten Buchen sollen erhalten bleiben und liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Der Geltungsbereich WA-2 befindet sich nordwestlich des bestehenden Jugendheims. Hier finden sich ruderalähnliche Strukturen mit durchwachsenen Sträuchern, einzelnen Bäumen und intensivere Nutzungen als Freifläche nördlich des bestehenden Jugendheims. Hier waren neben einem Altarplatz Wege, Kräuterspirale und ein Blumengarten Bestandteil der kirchengemeindlichen Nutzungskonzeptes. Die Flächen sind zu einem großen Teil freigeräumt worden. Weiter nördlich schließt eine Baumreihe mit Altbäumen den Geltungsbereich ab. Diese soll in einer festgesetzten Breite erhalten bleiben und wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandenen naturfernen Habitate lassen keine potenziellen Vorkommen von streng geschützten Arten oder besonderes geschützten Arten (vgl. § 42 Abs. 1 BNatSchG) erwarten.

Eine Bewertung der im Plangebiet vorkommenden Biotope hat ergeben, dass die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches aufgrund der weitestgehenden Überprägung und der aktuellen Nutzungsstruktur mit den entsprechenden nutzungsbedingten Vorbelastungen sowie der innerörtlichen Lage insgesamt als anthropogen überformt anzusehen ist. Im Wesentlichen können folgende Habitate und Bereiche beschrieben werden:



Flächen der Kirchengemeinde:

- WA-2: angrenzend an das vorhandene Jugendheim mit Kegelbahn, umgebende Freiflächen, Scherrasen, teilweise ruderalisiert und mit jungen Sträuchern und Bäume, größtenteils gerodet, bestanden.
- WA-2 Pfarrhaus, unbewohnt, mit neuzeitlichem Garten und Hecken aus standortfremden Pflanzen und Scherrasen, intensiv unterhalten. Zur Straße und zum südlichen Parkplatz hin einige alte Buchen, die erhalten werden sollen und außerhalb des Geltungsbereichs liegen.
- Friedhof Gräberfelder mit mehr oder weniger großen Anteilen von Vegetationsflächen wie Beeten, Gehölzbeständen und Rasen
- Gemeinschaftshaus und Jugendheim mit Kegelbahn mit umgebenden Freiflächen Pflaster und Scherrasen
- OE/OEL Wohngebiete aus vorwiegend Einzelhäusern; Gebiete mit größeren Hausgärten. Privat genutzte Zier- und Nutzgärten; im Gegensatz zu sonstigen Grünanlagen (12.12) i.d.R. jeweils nur zu einem Haus gehörig und durch Hecken oder Zäune von anderen Gärten getrennt. Biotopkomplexe aus Rasen, Beeten und Gehölzbeständen, Haus- oder kleingartenähnliches Grundstück (mit Hütte, Rasen, diversen Gehölzen).
- OVS Kleine bis mittelgroße, einspurige Landesstraße mit begleitendem Radweg.
- A Ackerflächen (AS – Sandacker)

Durch die Umsetzung der Planung werden Wechselwirkungen nicht erheblich unterbrochen bzw. beeinträchtigt. Vorranggebiete für Natur- und Landschaft oder geschützte bzw. schutzwürdige Bereiche kommen innerhalb als auch in der Umgebung dieser Geltungsbereichsfläche nicht vor, so dass auch kein Risikopotential zu beschreiben ist.

#### 4.5.2 Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, der aufgrund der vorhandenen Struktur sowie angrenzenden Straßen als technisch und verkehrlich erschlossen beschrieben werden kann.

Der Dipl. Biologe Christian Wecke hat 2025 für das Vorhaben BP Nr. 5 „Friedhof“ 3. Änderung einen Erfassungsbericht und eine Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (UsaP; vgl. Anlage 2) durchgeführt. Im Fazit zu den Erfassungen wird ausgeführt: *„Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche im Raum und der im UG gegebenen Habitatstrukturen und dem nachgewiesenen Artenspektrum lässt sich ein Vorkommen und damit eine Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Befassung mit weiteren relevanten Artengruppen neben den Brutvögeln und Fledermäusen ausschließen.“*

Im Fazit und Ergebnis der UsaP wird ausgeführt: *„Durch die mit dem BP Nr. 5, „Friedhof“, 3. Änderung geplante Errichtung von Gebäuden zur Erweiterung eines Mehrgenerationen-Wohnkomplexes in Bockhorst und der damit verbundenen Baufeldfreimachung im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ist das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG nicht auszuschließen.“*

*Im Ergebnis der Untersuchung zur artenschutzrechtlichen Prüfung wurden auf Ebene der Vorprüfung Fledermäuse und Brutvögel als prüfungsrelevant ermittelt. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S. des § 44 Abs. 1 i.V.m. 44 Abs. 5 BNatSchG kann für beide Artengruppen nicht ausgeschlossen werden.*

*Aufgrund der Lage im Raum und der im UG gegebenen Habitatstrukturen lässt sich ein Vorkommen und damit eine Notwendigkeit der artenschutzrechtlichen Befassung mit weiteren, im Rahmen der UsaP relevanten Arten (gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten) ausschließen.*

*Für die im UG vorkommenden europäischen (wildlebenden, heimischen) Vogelarten und die im UG zu erwartenden Fledermausarten ergibt die vertiefende Prüfung unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung (Bauzeitenbeschränkung, ökologische Baubegleitung sowie Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen) keine Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG.“*

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

- Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung).
- Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen.
- Der Anflug von Vögeln an Glasscheiben in „Durchsicht-Konstellation“ muss durch Schutzbeklebungen verhindert/verringert werden.
- Erfolgen die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Hauptaktivitätszeit der Baumquartiere bewohnenden Fledermausarten (01.03. - 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung von ggf. neu entstandenen oder unentdeckten Baumhöhlen und -spalten mittels Hubsteiger auf potenziell in Quartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind bei Einhaltung und Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Die Vollziehung des Bebauungsplanes ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich.

**Die vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen sind als zu beachtender Hinweis wie folgt in die Planzeichnung übernommen worden:**

*Die Baufeldräumung und Vegetationsentfernung hat außerhalb des Zeitraumes 1. März bis zum 30. September (Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen gem. § 39 BNatSchG) zu erfolgen (Bauzeitenbeschränkung). Erfolgt die Baufeldräumung während der Brutzeit, hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) für brütende Vogelarten eine Überprüfung auf Nester bzw. nistende Brutvögel im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu erfolgen. Der Anflug von Vögeln an Glasscheiben in „Durchsicht-Konstellation“ muss durch Schutzbeklebungen verhindert/verringert werden. Erfolgt die Baufeldräumung und Gehölzentfernung während der Hauptaktivitätszeit der Baumquartiere bewohnenden Fledermausarten (01.03. - 30.09.), hat vor Beginn der Arbeiten zur Vermeidung der Erfüllung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung) eine endoskopische Überprüfung von ggf. neu entstandenen oder unentdeckten Baumhöhlen und -spalten mittels Hubsteiger auf potenziell in Quartieren befindliche Fledermäuse im Vorhabenbereich durch eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen.*

**4.5.3 Landschaft**

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs dieser Planung wird unter Einbeziehung der nahen Umgebung insbesondere von östlich gelegenen Wohngebieten, einer Landesstraße, einem Friedhof sowie einer Kirche und weiteren Gebäuden (Mehrgenerationenhaus, Jugendheim mit Kegelbahn, Friedhofskapelle) geprägt. Im nördlich angrenzenden Bereich sowie zwischen dem WA-1 und der Hauptstraße bzw. Parkplatz sind teilweise wertbestimmende Altbäume vorhanden, die von der Planung nicht tangiert werden bzw. sich innerhalb der festgesetzten Erhaltungsflächen befinden. Insgesamt ist das Landschaftsbild aufgrund der Lage und der aktuellen Nutzungsstruktur deutlich anthropogen überformt und geprägt. Die aktuelle Nutzung im Geltungsbereich ist für die Vielfalt, Eigenart und Schönheit dieses Naturraumes lediglich von allgemeiner Bedeutung. Insgesamt betrachtet kann hinsichtlich des Landschaftsbildes für den Geltungsbereich keine besondere Bedeutung hervorgehoben werden, da die naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit weitestgehend überformt ist. Nachteilige Auswirkungen sind aufgrund der vorhandenen umgebenden Bebauung nicht erkennbar. Nachteilige Auswirkungen auf die freie Landschaft können ausgeschlossen werden.

**4.6 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes**

Dieser Bebauungsplan umfasst gemäß § 13 a BauGB Maßnahmen für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren 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 erfolgt oder zulässig. Danach entfällt die Notwendigkeit der Umweltprüfung einschließlich des Nachweises des naturschutzrechtlichen Eingriffs. Kompensationsmaßnahmen werden deshalb nicht vorgesehen.

**4.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz****4.7.1 Lärmschutz**

Die umgrenzten Flächen der Geltungsbereiche sollen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen werden. Die Flächen liegen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“ (rechtskräftig seit dem 15.07.1978) und sind als „Gemeinbedarfsfläche für Jugendheim und Kirche“ bzw. als „Friedhofsflächen“ ausgewiesen. Lärmtechnische Probleme sind aufgrund der bestehenden östlich der L30 angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung sowie der innerörtlichen Lage mit einer auf der Hauptstraße (L30) zulässigen Höchstgeschwindigkeit vom 50 km/h nicht zu erwarten und es gibt aufgrund fehlender emissionsträchtiger Gewerbebetriebe in der Umgebung keinen Anlass zur Annahme oder Hinweise unzulässiger Lärmimmissionen.

### 4.7.2 Klimaschutz

Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich 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, dass ab dem 01.01.2024 geltende „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)“ (Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023, BGBl. 2023 I Nr. 280) beachten. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Dieses Gesetz ist auf Gebäude, soweit sie nach ihrer Zweckbestimmung unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden, und deren Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-, Kühl-, Raumluft- und Beleuchtungstechnik sowie der Warmwasserversorgung anzuwenden.

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, Wärmepumpen, Biomasseanlagen wie Holzpellet- oder Holzackschnitzelanlagen) 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 Festlegungen/-setzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Entscheidung, welche Energiestandards und welche Arten erneuerbarer Energien auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, bleibt den Bauherren unter Berücksichtigung der geltenden Rechtsvorschriften überlassen. Insofern ist eine den allgemeinen Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.

### 4.7.3 Luftschadstoffe

Dem LÜN-Jahresberichtes 2024 vom 22.05.2025 zufolge werden die Zielwerte für das Emsland weitestgehend eingehalten. Überschreitungen der Luftqualität sind vereinzelt nachgewiesen, aber im Vergleich ähnlicher Messstandorte nicht auffällig. Schwellenwerte wurden vereinzelt überschritten, jedoch die Alarmschwelle nicht erreicht. Die vom Verkehr verursachten Immissionen werden sich, aufgrund der Bestandssituation, vorerst nicht wesentlich verändern. Sie summieren sich zu der bereits vorhandenen Vorbelastung aus der Umgebung. Abgase aus Heizungen lassen aufgrund der zulässigen Art der Bebauung und Nutzung sowie der gültigen Wärmestandards und moderner Heizungsanlagen keine erhebliche Beeinträchtigung erwarten. Bei unsachgemäßer Handhabung kann die Qualität der Luft durch Ammoniakemissionen, die bei der Lagerung und Ausbringung von Wirtschaftsdüngern entstehen, sowie durch Lachgasemissionen, die aus gedüngten Böden freigesetzt werden, beeinträchtigt werden. Im Rahmen der ordnungsgemäßen und fachlichen Bodenbewirtschaftung sind diese Risiken jedoch nicht als relevant zu bezeichnen. Ergänzend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung des Plangebietes und der Größe des Plangebietes sowie innerörtlichen Lage durch die Ausweisung des Wohngebietes keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sowie auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

### 4.7.4 Bodenschutz

Nach bodenkundlichen Aussagen (<https://nibis.lbeg.de>) liegt das Plangebiet innerhalb der Bodenlandschaft (BL) Moore und lagunäre Ablagerungen, Bodengroßlandschaft (BGL) Moore der Geest und ist der Bodenregion Geest zuzuordnen. Als Bodeneinheit werden Hochmoore aus Sphagnumtorfen; vergesellschaftet mit Tiefumbruchböden aus Hochmoortorfen und Talsanden und Gleyen aus Talsanden beschrieben.

Die beiden Geltungsbereiche liegen außerhalb von Suchräumen für schutzwürdige Böden.

Bergbau: Den Angaben aus dem NIBIS® Kartenserver zufolge sind Erlaubnisse gem. § 7 BBergG oder Bewilligungen gem. § 8 BBergG und/oder ein Bergwerkseigentum gem. §§ 9 und 149 BBergG sowie Salzabbaugerechtigkeiten nach entsprechender Recherche offensichtlich nicht verzeichnet.

### Hinweise Bodenschutz:

- Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (01, Bitumenreste, Müll u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastete und unbelastete Materialien zu trennen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landkreis Emsland zu melden. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m erfolgen, auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als Auffüllmaterial benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen auf das unabdingbare Maß zu beschränken (z.B. durch häufiges Befahren) und ggf. sollten mechanische und pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenversiegelungen sollten dort, wo nicht Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (z.B. Fahrzeuge) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Gegebenenfalls vorhandener Mutterboden soll aufgrund § 202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden.
- Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht wird empfohlen, vor Beginn der Erschließung ein Bodenverwertungskonzept vorzulegen, mit dem sowohl der Verbleib von Bodenaushub als auch Herkunft, Qualität und Eignung anzuliefernden Materials geklärt werden. Eine umgebungsnahe Verwertung vor Ort ist anzustreben. Im Hinblick auf humose/organische Bodenaushübe ist grundsätzlich eine landwirtschaftliche Verwertung oder Anlieferung zu einem Erdenwerk möglich. Ebenso ist eine Verwertung in technischen Bauwerken als Rekultivierungsschicht denkbar. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bisher keine Untersuchungen nach Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder Ersatzbaustoffverordnung (EBV) durchgeführt wurden. Der Parameterumfang ist abhängig von dem gewählten Verwertungsweg.

## **4.7.5 Hochwasserschutz, Risikogebiete**

### 4.7.5.1 Überschwemmungsgebiet

Der Geltungsbereich dieser Bauleitplanung liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### 4.7.5.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Vorhaben liegt außerhalb von „Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten § 78b WHG“.

## **4.8 Belange der Land- und Forstwirtschaft**

**Belange der Landwirtschaft** werden nicht berührt, da es sich um eine kircheneigene Fläche handelt, die landwirtschaftlich nicht genutzt wird.

Das Plangebiet ist aufgrund des ländlich strukturierten Raumes und vorhandenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im weiteren Umkreis vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Die durch die

ordnungsgemäße Bewirtschaftung umliegender landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweise auftretenden Geruchsbelästigungen sind als ortsüblich hinzunehmen und werden als Vorbelastung anerkannt. Die Gemeinde Bockhorst ist daher aus den o. a. Gründen der Auffassung, dass durch die vorliegende Bauleitplanung die Belange der Landwirtschaft sowie der Belang gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind.

**Belange der Forstwirtschaft** sind nicht betroffen, da von der Planung keine Waldflächen betroffen sind.

#### **4.9 Belange der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Mit dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG; Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020; BGBl. I S. 1728, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023; BGBl. 2023 I Nr. 280) werden Rahmenbedingungen für bestehende Gebäude und Neubauten festgelegt. „Mit der Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zur Umsetzung der sog. 65 Prozent-Erneuerbare Energien-Vorgabe soll der Umstieg auf klimafreundliche Heizungen eingeleitet und damit die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen reduziert werden. Ziel ist es, dass künftig grundsätzlich nur noch Heizungsanlagen neu eingebaut werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien erzeugen. Die neuen Vorgaben des GEG zum erneuerbaren Heizen gelten seit dem 1. Januar 2024. Schrittweise wird damit der Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung eingeleitet, die mittel- bis langfristig planbar, kostengünstig und stabil ist. Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit Erneuerbaren Energien betrieben werden.“ ([www.bmwsb.bund.de](http://www.bmwsb.bund.de))

Mit dem novellierten Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben (Reduzierung des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs im Neubau von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf 55 Prozent) und mit der zweiten Novelle wurde zudem der Einsatz erneuerbarer Energien beim Einbau neuer Heizungen verbindlich geregelt.

Die Stromerzeugung durch Photovoltaik leistet einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und zum Erreichen der Klimaschutzziele. Daher ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien anzustreben. Sonnenenergie stellt im Vergleich zur Energiegewinnung mit Öl oder Kohle, v. a. durch die Vermeidung von Treibhausgasemissionen eine klimaschonendere Stromgewinnung dar. Die Festsetzung von wohngebäudegebundenen Photovoltaikanlagen ist nicht geplant, sie werden jedoch auch nicht ausgeschlossen. Bei der Planung soll der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 24.03.2020 beachtet werden. Im öffentlichen sowie im privaten Außenbereich sollten nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen eingesetzt werden.

#### **4.10 Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Pläne**

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) des Landkreises Emsland (2001) sind für das Plangebiet und die Umgebung keine Darstellungen vorhanden. Naturschutzrechtliche Vorgaben sowie schutzwürdige Bereiche sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Weder die Samtgemeinde Nordhümmling noch die Gemeinde Bockhorst haben einen Landschaftsplan aufgestellt, es gelten daher die Vorgaben des LRP.

Die Samtgemeinde Nordhümmling hat einen Energiebericht erstellt (Energiebericht 2022 der Samtgemeinde Nordhümmling), in dem nach den Vorgaben des NKlimaG für das Verbrauchsjahr 2022 Energieverbräuche und -kosten der kommunalen Gebäude und der Straßenbeleuchtung der Samtgemeinde und der Mitgliedsgemeinden im Überblick dargestellt sind. Der Bericht gibt einen Überblick über die Gesamtenergiekosten, -verbräuche und CO<sub>2</sub>-Emissionen aller kommunaler Liegenschaften für das Jahr 2022. Die Kosten und Verbräuche werden zudem nach den jeweiligen Mitgliedsgemeinden dargestellt.

Geplant ist die Einführung eines Energiemanagementsystems in der Samtgemeinde Nordhümmling. Das Ziel des Vorhabens ist der Aufbau und die Verstetigung eines kommunalen Energiemanagements für die kommunalen Liegenschaften in der Samtgemeinde Nordhümmling durch die Etablierung organisatorischer Strukturen in der Verwaltung, die Einführung einer Energiemanagement-Software und die Anschaffung zusätzlicher Messtechnik für 30 Liegenschaften zur dauerhaften Verbrauchskontrolle und -reduzierung bis zum 31.07.2026.

Die kommunale Wärmeplanung wurde im Rahmen des Förderprojektes Kommunale Wärmeplanung für die Samtgemeinde Nordhümmling erstellt und aus Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz gefördert. Der Abschlussbericht für die Samtgemeinde Nordhümmling (25.02.2026) liegt bei der Samtgemeinde vor.

Sonstige Pläne und Gebietsausweisungen liegen für das Gebiet der Samtgemeinde Nordhümmling bzw. der Gemeinde Bockhorst noch nicht vor.

#### **4.11 Belange des Verkehrs**

Die verkehrliche Erschließung der Bauflächen erfolgt von der „Hauptstraße“ (L30) aus über vorhandene bzw. noch auszubauende Zufahrten und Wege. Eine entsprechende Vereinbarung wird mit der Kirchengemeinde getroffen. Es wird empfohlen, ausreichende Pkw-Stellflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorzuhalten. Ansonsten stehen mit dem Parkplatz vor dem Friedhof ausreichende Stellplätze zur Verfügung. Eine erhebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch diesen Bebauungsplan sowie Nachteile für die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten.

#### **4.12 Sonstige Belange**

Sonstige Belange der Bevölkerung hinsichtlich sozialer und kultureller Bedürfnisse 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 24.09.2025 die für die Baugebietsausweisung erforderliche Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“, 3. Änderung, beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Bockhorst hat am \_\_\_\_\_ die öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) des Planentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“, 3.Änderung, beschlossen.

#### **5.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB**

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

#### **5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 BauGB**

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

#### **5.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“, 3.Änderung, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

## 5.5 Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 „Friedhof“, 3.Änderung, und der Entwurfsbegründung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Bockhorst vom \_\_\_\_\_ beteiligt.

## 6. Schlussbemerkung/Abwägung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abzuwägen. Im Rahmen des Abwägungsvorgangs sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB bei der Bauleitplanung die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Begründung dargelegt. Die privaten als auch öffentlichen Belange sind berücksichtigt worden. Der Forderung des BauGB, 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.

Durch die mit dem Plan beabsichtigte Innenverdichtung wird eine am Wohl der Allgemeinheit orientierte flächensparende Bodennutzung gewährleistet. Die verkehrstechnische Erschließung kann über innere Wege über das Gelände der Kirchengemeinde im Rahmen einer entsprechenden Vereinbarung sichergestellt werden. Eine Überplanung des Gebietes ist aus der Sicht von Natur und Landschaft durchführbar, da keine wertigen Biotopstrukturen beansprucht werden. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben unter Berücksichtigung der aufgeführten Hinweise und Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Flächen des Geltungsbereichs flächig oder in Mulden versickert werden. Belange der Land- und Forstwirtschaft werden nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 „Friedhof“, 3.Änderung, ist demnach insgesamt als vollzugsfähig einzustufen. Nachteilige Auswirkungen lassen sich in allen Bereichen nicht erkennen.

## **7. Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk**

Ausgearbeitet:

Haren (Ems), den \_\_\_\_\_



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

Im Auftrag:

(Honnigfort)

### **Verfahrensvermerk**

**Nach Prüfung der Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorst in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan Nr. 5 „Friedhof“, 3.Änderung als Satzung beschlossen.**

Bockhorst, den \_\_\_\_\_

---

(Manfred Mönnikes)  
- Bürgermeister -