

GEMEINDE BOCKHORN



Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“

Begründung (TEIL 1)

Entwurf

Januar 2019

Diekmann • Mosebach & Partner

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Tel.: 04402/9116-30 - Fax:04402/9116-40
e-mail: info@diekmann-mosebach.de



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Kartenmaterial	3
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.3	Städtebauliche Situation	3
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	4
3.1	Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)	4
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	4
3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	4
3.4	Verbindliche Bauleitplanung	4
3.5	Einzelhandelskonzept	5
3.6	Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse	5
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	5
4.1	Belange von Natur und Landschaft	5
4.3	Belange des Denkmalschutzes	6
4.4	Altablagerungen / Kampfmittel	6
5.0	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung	7
5.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
5.4	Straßenverkehrsfläche / Bereiche ohne Zu- und Abfahrt	8
6.0	FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	9
7.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	10
8.0	VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE	11
8.1	Rechtsgrundlagen	11
8.2	Planverfasser	11

Anlagen:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Stadt + Handel, 06. Dezember 2013
- Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung), Stadt+ Handel, Dortmund, 04. Juli 2017
- Schalltechnische Stellungnahme für den Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ der Gemeinde Bockhorn / Verkehrslärm, Bericht Nr.: 4269-18-L1, IEL GmbH, Aurich, 10. Januar 2019

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bockhorn beabsichtigt in ihrem Hauptort Bockhorn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes zu eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ auf. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb entspricht nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen marktgängigen Anbieter und verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Zusätzlich soll der Bereich Klinkerhof entsprechend den bestehenden Nutzungen planungsrechtlich beordnet werden.

Durch die Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche soll das Einzelhandelsangebot der Gemeinde langfristig gesichert und die Versorgungssituation des Grundzentrums Bockhorn verbessert werden. Konkret ist die Erweiterung eines „Aldi Nord Marktes“ auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.000 m² geplant. Zur Realisierung der formulierten Zielsetzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 daher ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ mit einer maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² für einen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, wobei Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig sein sollen. Die Sortimente und Randsortimente werden entsprechend dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn“ (Stadt + Handel, 06. Dezember 2013, s. A.) festgesetzt.

Um die durch den Bebauungsplan geplante Sondergebietsnutzung und Änderung der Art der Nutzung für einen Teil des Geltungsbereiches planungsrechtlich vorzubereiten, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. Im Bereich des geplanten sonstigen Sondergebietes (SO) ist zurzeit eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Für einen Teil des Mischgebietes (MI) ist zurzeit eine gewerbliche Baufläche (G), für einen Teil des Gewerbegebietes (GI) ist zurzeit eine gemischte Baufläche (M) dargestellt.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 71 wurde unter Verwendung der digitalen Kartengrundlage des Katasteramtes Varel im Maßstab 1 : 1.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 befindet sich im südwestlichen Bereich Bockhorns nördlich der „Bockhorner Straße“ (B 437) und umfasst eine ca. 7,7 ha große Fläche östlich der Straße „Alte Bahnlinie“ (K 102) und wird durch die Straßen „Urwaldstraße“, „Am Markt“ (L 816) und „Neuenburger Straße“ begrenzt. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet ist bereits mit Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und wird durch die umliegenden Straßen sowie der Straße „Klinkerhof“ erschlossen. Im Bereich des Flurstückes 5/24 ist derzeit ein gewerbliches Gebäude teilweise ungenutzt. Im Bereich der „Urwaldstraße“ / Einmündung zu der Straße „Am Markt“ befindet sich ein Parkplatz.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)

Nach § 1 (4) des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall der Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Gemäß dem rechtsgültigen Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen in der Fassung vom 26.09.2017 ist das Plangebiet der ländlichen Region des Landes Niedersachsen zuzuordnen. Grundsätzlich soll die Entwicklung dieser Regionen gefördert werden, um die Auswirkungen des demographischen Wandels für die Gemeinden und Städte abzuschwächen und sie als Orte mit großer Lebensqualität zu erhalten.

Zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität der ländlichen Regionen ist auch die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen von grundlegender Bedeutung, wozu auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen des Einzelhandels zählt. Das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ verfolgte Ziel der Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes entspricht den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogrammes, Aktualisierung 2017.

Mit Schreiben vom 11.07.2017 liegt die Stellungnahme des Landkreises Friesland Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse vor. Seitens der unteren Landesplanung im Landkreis Friesland wird die Erstellung des Gutachtens begrüßt, welches sowohl die qualitativen als auch die quantitativen Ansprüche des Landkreises Friesland erfüllt, da insbesondere ausführlich auf die raumordnerischen Aspekte, insbesondere eine Prüfung auf die Ziele und Grundsätze des Landes-Raumordnungsprogramms, eingegangen wurde.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland (2003) wird die Gemeinde Bockhorn als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Erholung“ festgesetzt. Das mit dem Bebauungsplan Nr. 71 verfolgte Planungsziel der Bereitstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, der Festsetzung von Mischgebieten und Gewerbegebieten, ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 als gemischte Baufläche (M) oder als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 71 wird in Teilbereichen nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB entwickelt, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden muss.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegen derzeit keine verbindlichen Bauleitpläne vor. Der Bebauungsplan Nr. 6a und die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6a, die für den Bereich aufgestellt wurden, sind nicht wirksam ausgefertigt worden (VG Oldenburg, Az.: 4 A 6555713) und daher nicht anzuwenden.

3.5 Einzelhandelskonzept

In dem Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn (Stadt + Handel, 06. Dezember 2013) wurden zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll im zentralen Versorgungsbereich Ortszentrum Bockhorn angesiedelt und ausgebaut werden. Einzelhandel mit mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll ausschließlich zur Bestandssicherung u.a. am Standortbereich Klinkerhof entwickelt werden.

Im nordöstlichen Geltungsbereich (Urwaldstraße / Am Markt) liegt eine Fläche im zentralen Versorgungsbereich, im südwestlichen Geltungsbereich befindet sich der Standort Klinkerhof.

3.6 Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse

Die „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung)“ wurde zur Beantwortung folgender Fragestellungen in Auftrag gegeben:

- Welche Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kann in der Gemeinde Bockhorn ohne städtebauliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. integrierte Nahversorgung realisiert werden?
- Welche Gesamtverkaufsfläche ist für die jeweiligen untersuchten Betriebe als verträglich zu bewerten?

Zusätzlich wurden absatzwirtschaftliche und städtebauliche Auswirkungen, Einordnung gemäß dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Bockhorn und Einordnung gemäß landesplanerischer Grundlagen betrachtet.

Die Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes „Aldi Nord-Markt“ am Standort Klinkerhof mit einer Beschränkung auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m² den Zielen und Entwicklungsempfehlungen des „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn“ entspricht (Dynamischer Bestandsschutz). Das Planvorhaben entspricht dem Agglomerationsgebot, dem Konzentrationsgebot, dem Integrationsgebot, dem Kongruenzgebot sowie dem Beeinträchtigungsverbot.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Gemeinde Bockhorn hat im Folgenden die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, die sich aus der Umsetzung der Bebauungsplanaufstellung ergeben, sind dargestellt und bewertet.

Eine ausführliche Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die Beurteilung der sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt im Rahmen der Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 71. Hierin werden auch die Maßnahmen zur Vermeidung eingestellt. Der Umweltbericht ist als Teil II verbindlicher Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 71 beigefügt.

4.2 Belange des Immissionsschutzes / Verkehrslärm

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 71 grenzt westlich an die Straße „Alte Bahnlinie“ (K 102), die als Kreisstraße entsprechende Verkehrsmengen aufnimmt, sowie an die Urwaldstraße, die Neuenburger Straße sowie die Straße am Markt an. Um den Schutzansprüchen der geplanten Nutzungen entsprechen zu können, ist es notwendig, die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen zu prüfen. Folglich sind die von der Verkehrsstraßen ausgehenden Lärmbelastungen zu betrachten, um bezüglich des Planvorhabens gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Hierfür wurde ein Schallgutachten vom Ingenieurbüro für Energietechnik und Lärmschutz, Aurich erstellt (Bericht-Nr.: 4269-18-L1 vom 10.01.2019), dieses ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigelegt.

Zur Beurteilung der Verkehrsräuschbelastung auf dem Plangebiet wurden die ermittelten Beurteilungspegel mit den maßgeblichen Orientierungswerten verglichen. Hierfür wurden Verkehrsprognosedaten für das Jahr 2033 herangezogen. Als Ergebnis für das Plangebiet ergibt sich, dass es zu Überschreitungen der maßgeblichen Außenlärmpegel für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) kommt.

Die aus Sicht des Gutachters erforderlichen textlichen Festsetzungen wurden verbindlich festgesetzt um die Mischgebietenutzung planungsrechtlich abzusichern.

4.3 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und müssen der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel. 0441/799-2120 unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

4.4 Altablagerungen / Kampfmittel

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (NLWA) bewertet. Demnach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen (s. nachrichtliche Hinweise).

Grundsätzlich sind bei geplanten Baumaßnahmen oder Erdarbeiten die Vorschriften des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten, d. h. jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, Maßnahmen zur

Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderung zu ergreifen (Grundpflichten gem. § 4 BBodSchG).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hatte eine Luftbildauswertung empfohlen. Diese wurde von Seiten der Gemeinde beim Kampfmittelbeseitigungsdienst beauftragt. Die vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet. Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Empfehlung der Auswertung vom 31.01.2019 lautet: „Kein Handlungsbedarf“.

5.0 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO bzw. als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Unter Berücksichtigung des „Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bockhorn“ und der „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung)“ sind sonstige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Bockhorner Liste außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn“ (MI 1 und GE) nicht zulässig. Zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sind hier bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Der Bereich des Mischgebietes mit dem Index 2 (MI 2) liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Bockhorn.

Vergnügungsstätten sind in den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 und MI 2) gem. § 6 BauNVO bzw. Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 BauNVO nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO) bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 (6) BauNVO). Hierdurch sollen städtebaulich unerwünschte Entwicklungen verhindert werden.

Wie in Kapitel 1.0 dargelegt, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters zu schaffen. Hierzu wird die hierfür benötigte Fläche als sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmärkte“ festgesetzt. Die Gesamtverkaufsfläche und Verkaufsfläche für Randsortimente sowie die Sortimente werden entsprechend dem „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn“ und der „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung)“ festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6, die Geschossflächenzahl auf 1,0 bzw. 1,2 und die max. zulässige Gebäudehöhe auf 10,0 m bzw. 12,0 m gem. § 16 BauNVO festgesetzt, um unter Beachtung der örtlich vorherrschenden Situation eine bedarfsgerechte Bauentwicklung zu ermöglichen.

Innerhalb der Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 bzw. 0,8, die Geschossflächenzahl auf 1,0, bzw. 1,4 und die max. zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m, 10,0 m bzw. 12,0 m gem. § 16 BauNVO festgesetzt. Innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,4 und die max. zulässige Gebäudehöhe auf 9,0 m festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zudem in Teilbereichen über die zulässige Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (2) Nr. 3 BauNVO bestimmt. Die konkrete Steuerung der baulichen Höhenentwicklung erfolgt durch eine max. zulässige Gebäudehöhe (GH) gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO festgesetzt (s.o.).

Für die Ermittlung der Bauhöhen sind die in der textlichen Festsetzung definierten Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO) maßgebend. Als unterer Bezugspunkt gilt die Straßenoberkante (Fahrbahnmitte) der nächsten Erschließungsstraße. Die obere Gebäudekante dient als Bezugspunkt für die maximale zulässige Gebäudehöhe (H).

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird die Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO überwiegend als offene Bauweise (o) festgelegt, um der örtlich vorherrschenden Bebauungsstruktur und dem städtebaulichen Ziel einer verträglichen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. In der offenen Bauweise können die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden, sofern deren Länge höchstens 50,00 m beträgt. Für das Gewerbegebiet südlich der „Urwaldstraße“ und östlich der Straße „Klinkerhof“ wird aufgrund der hier schon vorhandenen Bebauung eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Hier sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO so dimensioniert, dass ein möglichst großer Spielraum für die Bebauung geschaffen wird. Zur Entwicklung eines einheitlichen Straßenraumes werden die Baugrenzen auf den verkehrsseitigen Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m festgesetzt.

In den übrigen Planbereichen zur Geltungsbereichsgrenze, die auch überwiegend öffentliche Verkehrsflächen sind wird ebenfalls ein Baugrenzabstand von 3,00 m bzw. 5,00 m ausgewiesen, um eine optimale Ausnutzung der Bauflächen unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstände zu gewährleisten.

5.4 Straßenverkehrsfläche / Bereiche ohne Zu- und Abfahrt

Die Erschließung des geplanten Plangebietes erfolgt über die im Plangebiet bereits vorhandene Straße „Klinkerhof“ sowie die umgebenen vorhandenen Straßen. Die bereits vorhandene Straße wird im Bebauungsplan Nr. 71 in dem Straßengrundstück als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Entlang der K 102 wird mit Ausnahme der vorhandenen rechtmäßig entstandenen Zufahrt sowie im Bereich des Flurstückes 275/4 (L 816/ Neuenburger Straße) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt.

5.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um Gefährdungen von Pflanzen- und Tierarten zu vermeiden oder zu mindern, werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ist die Baufeldräumung/Baufeldfreimachung (ausgenommen Gehölzentfernungen) außerhalb der

Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli durchzuführen. Eine Baufelddräumung/Baufeldfreimachung ist ausnahmsweise in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 15. Juli zulässig, wenn durch eine ökologische Baubegleitung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können.

- Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Baumfäll- und Rodungsarbeiten außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen. Unmittelbar vor den Fällarbeiten sind die Bäume durch eine sachkundige Person auf die Bedeutung für höhlenbewohnende Vogelarten sowie auf das Fledermausvorkommen zu überprüfen. Sind Individuen/Quartiere vorhanden, so sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.0 FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN ODER VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN I.S.D. BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

Aufgrund der von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmentwicklung sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 71 Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Es werden Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die Bereiche, für die die passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden, beschränken sich auf die „MI-Flächen“ und werden begrenzt durch die „60 dB(A)-Isophone“ (siehe Maßgeblicher Außenlärmpegel (MALP)).

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2;

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und ähnliches;

Auf die weiteren Ausführungen der DIN 4109-1, Nr. 7.1 wird verwiesen.

Sind in den beschriebenen Aufenthaltsräumen Schlafräume vorgesehen, kann es bei geöffneten Fenstern zu Schlafstörungen kommen. In diesem Fall ist durch den Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen eine ausreichende Belüftung der Räumlichkeiten bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Die Freiräume zum Aufenthalt von Menschen (Terrassen, Balkone, Loggien) in den Bereichen mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte sind auf der abgewandten Gebäudefront anzuordnen oder durch massive bauliche Anlagen mit einer Mindesthöhe von $h = 2$ m gegen den Verkehrslärm zu schützen.

7.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**
Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die an das Plangebiet anschließenden Straßen sowie durch die im Plangebiet vorhandene Straße „Klinkerhof“.
- **Gas- und Stromversorgung**
Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.
- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt, wie bisher auch, durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.
- **Wasserversorgung**
Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- **Abfallbeseitigung**
Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).
- **Oberflächenentwässerung**
Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Ableitung in das örtliche Entwässerungssystem.
- **Fernmeldetechnische Versorgung**
Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.
- **Sonderabfälle**
Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- **Brandschutz**
Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

8.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

8.1 Rechtsgrundlagen

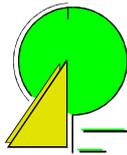
Dem Bebauungsplan liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

- **BauGB** (Baugesetzbuch),
- **BauNVO** (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke: Baunutzungsverordnung 1990),
- **PlanzV** (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung),
- **NBauO** (Niedersächsische Bauordnung),
- **BNatSchG** (Bundesnaturschutzgesetz),
- **NKomVG** (Nieders. Kommunalverfassungsgesetz).

8.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bockhorn vom Planungsbüro:

Diekmann •
Mosebach
& Partner



Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

Oldenburger Straße 86 - 26180 Rastede
Telefon (0 44 02) 9116-30
Telefax (0 44 02) 9116-40
www.diekman-mosebach.de
mail: info@diekmann-mosebach.de