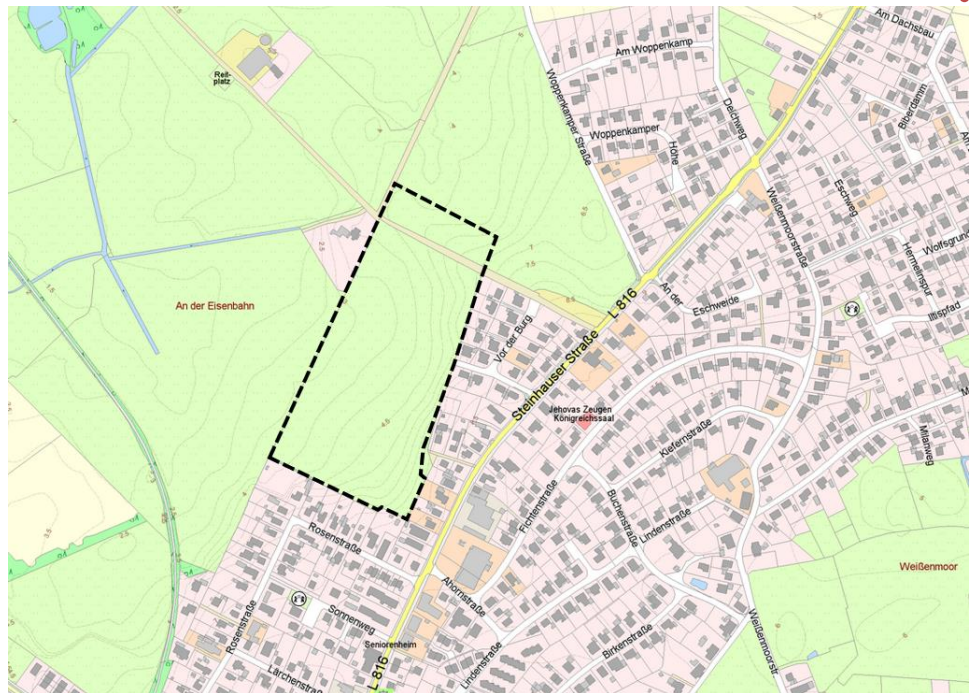


Landkreis Friesland



Begründung

Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften nach § 84 NBauO



Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2020

Vorentwurf
15.03.2021

Im Auftrag:



Ofener Straße 33a * 26 121 Oldenburg
Fon 0441-74210 * Fax 0441-74211

Begründung

1	Anlass / Ziel der Planung	2
2	Planungsgrundlagen	3
3	Planziele / Abwägung der berührten Belange	6
3.1	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)	12
3.2	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)	12
3.3	Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB)	13
3.4	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB)	14
3.5	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild (§ 1 (6) Nr. 5 BauGB)	14
3.6	Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften (§ 1 (6) Nr. 6 BauGB)	17
3.7	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	17
3.8	Belange der Wirtschaft, der Versorgung (§ 1 (6) Nr. 8 BauGB)	21
3.9	Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)	23
3.10	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)	25
3.11	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	25
3.12	Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)	26
3.13	Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden (§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)	26
4	Inhalte des Bebauungsplans	27
4.1	Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen	27
4.2	Textliche Festsetzungen im Überblick	34
4.3	Örtliche Bauvorschriften mit Begründung	36
5	Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen	39
6	Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung	40

BEGRÜNDUNG

1 Anlass / Ziel der Planung

Anlass

Die Gemeinde Bockhorn verfügt über nahezu kein Wohnbauland mehr und kann derzeit keine eigenen Baugrundstücke für Bauwillige anbieten. Auch in den Baugebieten *Wittenmoor / Adlerweg*, *Hurling Kamp* und *Am Urwald* beschränkt sich das Flächenangebot der Erschließungsträger – wenn überhaupt – auf wenige Restgrundstücke. Hintergrundbebauung und Lückenschlüsse decken nur den Einzelfallbedarf und können die insgesamt hohe Nachfrage nicht bedienen. Es ist deshalb erforderlich, für die vorhandene erhebliche Nachfrage weiteres Wohnbauland zu entwickeln.

In der Gemeinde Bockhorn werden traditionell insbesondere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser im Wohneigentum nachgefragt. Es steigen jedoch auch der Bedarf und die Nachfrage nach Grundstücken für Mietwohnungsbau. Gerade kleinere Mietwohnungen z.B. für Senioren oder junge Haushalte verzeichnen einen Nachfragezuwachs. Auch kleine Grundstücke für Tiny-Häuser sowie große Grundstücke für Stadtvillen werden nachgefragt.

Ziel

Die Gemeinde Bockhorn will auch weiterhin interessierten Bauwilligen und Vorhabenträgern attraktive Wohnbaugrundstücke anbieten. Hierzu soll ein seit langem städtebaulich dafür vorgesehenes Areal im Gemeindegebiet planungsrechtlich für unterschiedliche Wohnbauformen gesichert werden. Das rd. 7,1 ha große Gebiet westlich der *Steinhauser Straße* (Landesstraße 816) soll in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) entwickelt werden. Erforderlich sind dafür zusätzlich eine plangebietsinterne Erschließung sowie eine geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung.

Planerfordernis

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes (vorbereitende Bauleitplanung) ist das Plangebiet bereits seit langem als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindliche Bauleitplanung) im Normalverfahren erforderlich.

2 Planungsgrundlagen

Aufstellungs- beschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „An den Lehmgärten“ am 06.10.2020 beschlossen.

Lage und Größe

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Bockhorn. Es wird östlich durch die Straße *Vor der Burg* und die *Steinhauser Straße* (L 816) erschlossen. Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

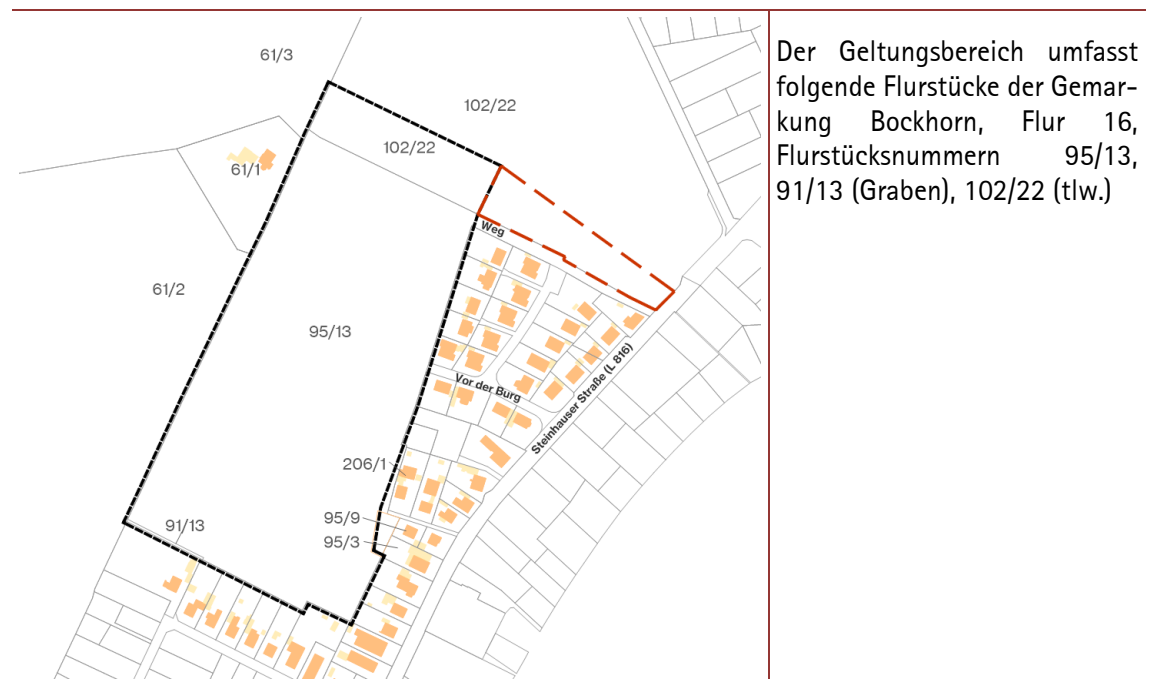
- im Norden durch eine Parallele im Abstand von rd. 43 m zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102/22;
- im Osten im wesentlichen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 95/13 sowie im nördlichen Bereich durch eine rechtwinklig im Flurstück Nr. 102/22 verlaufende Grenze; im Bereich der Grundstücke Nr. 206/1, 95/9 und 95/3 verspringt der Geltungsbereich leicht. Hier werden kleinere Grundstücksbereiche des Flurstücks 95/13, die zukünftig den Altanliegern zugeordnet werden sollen, nicht in den Geltungsbereich aufgenommen;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 95/13 sowie durch die südliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 91/13 (Graben);
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 95/13 sowie durch die östliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 61/3.

Geltungs- bereich

Der Geltungsbereich umfasst etwa 7,1 ha. Die räumliche Abgrenzung wird kartographisch durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1.000 bestimmt.

Ein Flächenbereich bis zu *Steinhauser Straße* wurde im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses vom 16. Oktober 2020 als Geltungsbereich (nachfolgend rot) mitbeschlossen. Für eine Planung sind hier besondere Vorbedingungen erforderlich, die derzeit nicht vorliegen (Abgleich mit Flächeneigenümer und Verlauf der Straße auf dem Flurstück 102 /22, Einmessungen der Baumbestände, Einmessungen mit Fahrbahnkanten der *Steinhauser Straße*). Es ist deshalb empfohlen, für diesen Bereich ein eigenständiges Verfahren vorzusehen.

Abb. 1 Abgrenzung des Plangebiets



Land (LRÖP)

Die übergeordneten Ziele der Landesraumordnung werden berücksichtigt. Das **Landesraumordnungsprogramm des Landes Niedersachsen (LROP)**¹ trifft keine expliziten Aussagen zum Siedlungsbereich der Gemeinde Bockhorn. Die beiden einzig im LROP verzeichneten Ziele im Umgebungsbereich von Bockhorn, ein Vorranggebiet für einen linienförmigen Biotopverbund (Woppenkamper Bäke) sowie ein Vorranggebiet für einen Biotopverbund und ein Natura-2000-Gebiet (Neuenburger Holz) liegen weit westlich des Plangebiets und werden nicht berührt.

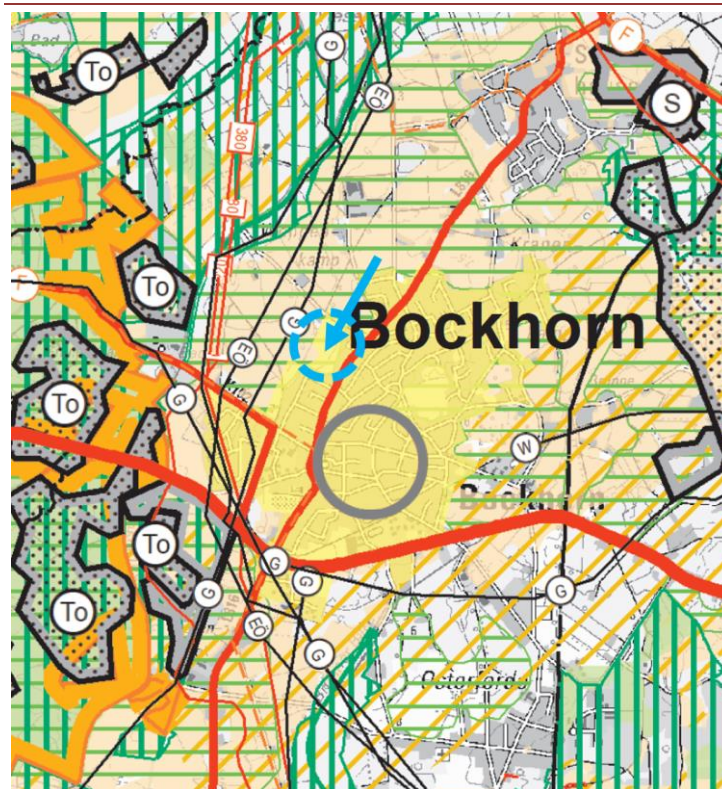
Kreis (RROP)

Das **Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland (RROP)**² aus dem Jahr 2020 weist nachfolgenden raumordnerischen Grundsatz aus:

- Die Siedlungsstruktur im Landkreis Friesland soll funktions- und bedarfsgerecht im Sinne einer nachhaltigen und umweltschonenden Raumentwicklung weiterentwickelt werden. Ergänzungen und Entwicklungen des Siedlungsbestands sollen der jeweiligen Eigenart angepasst werden, regionaltypische Siedlungs- und Bauweisen aufgreifen sowie im Einklang mit der friesischen Kulturlandschaft stehen. Städtebauliche Qualitäten bei angemessener Dichte, flächensparende, verkehrsmeidende und klimaangepasste Siedlungsstrukturen sowie denkmalpflegerische Belange und Belange des baukulturellen Erbes sind bei der gemeindlichen Bauleitplanung und Planungen Dritter zu berücksichtigen (Grundsatz, RROP Seite 42).

Das geplante Baugebiet befolgt diesen Grundsatz. Die Gemeinde sieht vielfältige, der Region angepasste Bauformen, sowie in besonderem Maße auch flächensparende Bauformen vor. Da sich das Baugebiet in zentraler Siedlungslage befindet wird auch der Grundsatz einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur berücksichtigt. Durch umfängliche grünordnerische Maßnahmen wird klimaschützenden Belangen Rechnung getragen. Die Zielsetzungen des RROP stehen insgesamt nicht im Widerspruch zu den gemeindlichen Planzielen.

Abb. 2 Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Friesland 2020



In den zeichnerischen Festlegungen des regionalen Raumordnungsprogramms ist das Plangebiet als zentrales Siedlungsgebiet dargestellt (gelb).

Weiter westlich liegende Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung dargestellt (grün gestreift).

Östlich des Plangebiets verläuft die *Steinhauser Straße* als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (rot).

1 Landesraumordnungsprogramm (LROP), Land Niedersachsen, zeichnerische Darstellung, Entwurf, Stand Dezember 2020
2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP), Landkreis Friesland, 2020

Gemeinde
(FNP)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn ist das Plangebiet bereits seit 2009 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner südwestlicher Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese unbeplante Teilfläche im Flächennutzungsplan lässt sich auf eine vorsorgliche 50 m breite Schutzzone um denkmalgeschützte Überreste einer Burg zurückführen (siehe hierzu die Darlegungen in Kapitel 3.5). Der Belang des Denkmalschutzes wird von der Gemeinde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es ist von einer Vereinbarkeit der Belange des Denkmalschutzes mit den Belangen der Gemeinde auszugehen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes wird eine kleinteilige gesonderte Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht für erforderlich erachtet.

Abb. 3 Derzeit gültige Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde (2009)



Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 77 ist aus der gültigen vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn entwickelt.

Angrenzender
Bebauungs-
plan

Unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 77 „An den Lehmgierten“ grenzt östlich der Bebauungsplan Nr. 22 „Nordwest / Ziegelei“ aus dem Jahr 1980 an. Dessen Inhalte sind mit den vorliegenden Planung vollständig vereinbar. Es ergeben sich keine Widersprüche oder Konflikte zum bestehenden Baurecht.

Abb. 4 Geltungsbereich des B-Plans Nr. 22 „Nordwest / Ziegelei“ (1980)



Der Bauungsplan weist allgemeine Wohngebiete (WA) und ein Mischgebiet (MI) entlang der *Steinhauser Straße* auf. Westliche Bereiche dürfen maximal eingeschossig, alle weiteren Bereiche zweigeschossig bebaut werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt sowohl in den allgemeinen Wohngebieten als auch im Mischgebiet bei 0,4. Im gesamten Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Planziele / Abwägung der berührten Belange

Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünland genutzt. Im Norden kreuzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet, der nördlich davon gelegene Bereich wird als Acker bewirtschaftet. Ein Graben verläuft teilweise entlang der südlichen und westlichen Plangeietsgrenze. Randlich finden sich Strauch-Baumhecken, im Süden eine Strauch-Baum-Wallhecke.

Abb. 5 Übersicht über die umliegenden Nutzungen (Eigene Darstellung auf Grundlage LGLN 2021)



Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen wird die Kulturlandschaft von einer Freileitung gequert. Nordwestlich ist ein Betrieb mit Reitanlage ansässig, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Einzelwohnlage. Wohngebiete finden sich östlich und südlich des Plangebiets entlang der *Steinhauser Straße* und der *Rosenstraße*. Einzelne Häuser werden als Ferienwohnungen genutzt. An der Straße befindet sich zudem ein Lebensmittelhändler zur Nahversorgung mit einer Elektro-Tankstelle und weitere kleine Betriebe. Der Ortskern der Gemeinde mit dem Rathaus, dem Marktplatz, Nahversorgung und allen weiteren Nutzungen des täglichen Bedarfs ist etwa 750 m südlich des Gebiets gelegen.

Planung

Geplant ist die Entwicklung des gesamten Areals als allgemeines Wohngebiet. Ziel ist die Schaffung von vielfältigen unterschiedlichen Baumöglichkeiten (siehe dazu auch Kapitel 4.1). Die unterschiedlichen Wohnungsangebote werden ihren Eigenarten nach auf bestimmte Quartiere verteilt, um das Entstehen harmonischer Baustrukturen zu fördern (siehe auch Kapitel 3.5 Baukultur). Entsprechend des nachfolgenden Entwurfs können bis zu 82 Baugrundstücke entstehen.

Nachfolgend sind die wesentlichen Planungsziele dargelegt. Eine genaue Beschreibung der gewählten städtebaulichen Kennziffern erfolgt in Kapitel 4.1.

■ Grünstrukturen

- Alle vorhandenen naturräumlich bedeutsamen Strukturen an den Rändern des Plangebietes werden geschützt. Dies betrifft insbesondere die Baumbestände am südlichen und westlichen Plangebietsrand. Die Gehölzstrukturen (teilweise in einer Wallhecke) werden im Rahmen von festgesetzten privaten Grünflächen mit einem Erhaltungsgebot gesichert.
- Ergänzt wird das Grünkonzept durch festgesetzte randliche private Grünflächen, die mit einem Pflanzgebot belegt sind. Sie sichern die Einbindung in die Landschaft, oder grenzen die Neubaufächen von den östlich angrenzenden bestehenden Wohnbaugrundstücken ab.
- Die Lage der Bauteppiche wirkt darauf hin, dass grüne, unverbaute Garteninseln entstehen können. Je Baugrundstück ist ein Baum zu pflanzen (z.B. Obstbäume), es sind zur Einfassung der Grundstücke lebende Hecken gegenüber den Verkehrsflächen zu verwenden und die Anlage von Schottergärten wird nicht zugelassen. Die Umsetzung von Gründächern ist im gesamten Baugebiet möglich, den es werden keine Vorgaben zum Material der Dacheindeckung vorgenommen.
- Die im Südwesten randlich verlaufende Grabenstruktur liegt innerhalb von privaten Grünflächen und wird gesichert. Es wird ein neu zu schaffender Regenrückhaltebereich an der Tiefstelle im Gelände vorgesehen. Von hier aus erfolgt dann gedrosselt die Zuführung zur Vorflut.
- Trotz aller grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen entsteht ein Wertedefizit durch die Planung das durch die Bereitstellung von Kompensationsflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen wird.

Abb. 6 Grünkonzept des Bebauungsplanes Nr. 77



- Parzellierung

- Der Entwurf lässt eine vielfältige Parzellierung für unterschiedliche Bauformen zu. Die Parzellierung ist ein Vorschlag und wird nicht im Bebauungsplan festgelegt. Da die Gemeinde selbst die Grundstücke vergibt, ist eine Umsetzung des nachfolgenden Entwurfes auch ohne weitere Festlegung zu Mindest- oder maximalen Grundstücksgrößen möglich.
- Die kleinen einzelnen Quartiere werden hinsichtlich der Flächenzuschnitte weitgehend einheitlich gehalten. Es soll vermieden werden, dass sich neben kleinen Grundstücken deutlich größere Grundstücke mit entsprechend teilweise auch massiveren Bauten finden.
- Die Grundstücksgrößen werden entsprechend der möglichen Bauformen unterschiedlich angeboten. Überwiegend handelt es sich um Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 700 m². Nördlich des Weges im Bereich der Mehrfamilienhäuser (MFH) können die Grundstücke variabel mit z.B. 1.400 m² oder deutlich größer geschnitten werden. Im westlichen Plangebiet finden sich 8 Grundstücke mit rd. 660 m², wovon jedoch ein größerer Anteil als private Grünfläche festgesetzt ist (Graben, Baumstrukturen). Hier finden sich insgesamt 8 Grundstücke für eher kleine Häuser. An der südlichen Plangebietsgrenze finden sich 6 große Grundstücke zwischen 1.300 und 1.700 m². Hier sind die südlich stehenden Bäume und die Wallhecke zu berücksichtigen. Aufgrund der Größe der Grundstücke bestehen hier jedoch beste Baumöglichkeiten z.B. für Stadtvillen oder Bauten mit großen Gärten.

Abb. 7 Parzellierungsmöglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 77



■ Verteilung der Bauformen

- Nördlich des Weges werden **5 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (MFH)** angeboten. Sie können bis zu 6 Wohneinheiten aufweisen und sollen bei Bedarf ein Angebot auch für den örtlichen Mietwohnungsmarkt beinhalten.
- Im Hauptteil des Plangebietes werden insgesamt **42 Grundstücke für Einzelhäuser (EFH) oder Doppelhäuser** angeboten. Die Einzelhäuser können maximal zwei Wohneinheiten haben.
- Im östlichen Bereich wird ein Areal für bis zu **8 Tiny-Häuser** (bis 50 m² Grundfläche) vorgehalten.
- Am westlichen Plangebietsrand finden sich **8 Baugrundstücke für eher kleine Häuser** (Singlehäuser, Senioren, kinderlose Haushalte) mit maximal eine Wohneinheit.
- Für **Häuser mit einer optischen Zweigeschossigkeit** (Pagodenhäuser, Staffelgeschosse) und / oder vergleichsweise flachen Dächern finden sich im südlichen Plangebiet insgesamt **14 Baumöglichkeiten**. Um hier keine unverträgliche Dichte z.B. in größeren Pagodenhäusern zuzulassen, werden die Bauten auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
- Und schließlich werden auch im Süden randlich insgesamt **6 große Grundstücke mit altem Baumbestand** angeboten, die z.B. zweigeschossige Stadtvillen aufnehmen können. Auch hier werden die Bauten infolge ihrer Lage auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Abb. 8 Verteilung der Bauformen



■ Verkehr

- Für die Gesamtentwicklung des Gebietes wird eine Anbindung an die Straße *Vor der Burg* geschaffen.
- Erschlossen werden soll das Plangebiet des Weiteren über einen neu zu gestaltenden Anbindungspunkt im Bereich des nördlichen Weges, allerdings sind hier gesonderte Planungen erforderlich. Für die Auffahrt auf die *Steinhauser Straße* wären infolge der wertvollen Baumbestände an der Straße und des derzeit vorhandenen spitzen Aufmündungswinkels sowie der geringen Wegebreite im Aufmündungsbereich eine Verlegung der Zufahrt nach Norden erforderlich.
- Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen über **Ringerschließungen**, die unterschiedliche Quartiere bilden und die in ihrer Breite gestaffelt werden. Sie gewährleisten eine hohe Durchlässigkeit des gesamten Gebietes. Die Befahrung mit Müllfahrzeugen oder Lieferfahrzeugen ist damit ohne Wendestrukturen möglich.
- In der Hauptachse (Richtung Rückhaltebereich, Planstraße B) wird die Straße mit insgesamt 12 m Breite vorgesehen, damit z.B. durch eine Baumreihe eine gliedernde Gestaltung umgesetzt werden kann. Die sonstigen Profile (Planstraße A, C, D, E) liegen bei 10 m im Ringbereich und bei 6 m im Bereich der Wohnwege, die nur der Erschließung weniger Häuser dienen.
- Zwei Areale für die Einrichtung von E-Tankstellen ergänzen das Konzept in den Hauptzufahrtbereichen (*Vor der Burg* und nördlicher Schotterweg). Im Bereich der Tiny-Häuser kann eine solche Fläche als gemeinschaftliche Stellplatzfläche vorgesehen werden.

Abb. 9 Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 77



Abb. 10 Städtebauliches Gesamtbild mit Beispielsbauten



Berührte
Belange

Bei der Aufstellung bzw. der Änderung von Bauleitplänen sind öffentliche und private Belange gegeneinander und auch untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nachfolgende Belange werden von der Planung im Wesentlichen berührt:

Abb. 11 Tabellarische Übersicht über die berührten Belange

Baurecht	Begriff des Baurechts / Abwägungsbelang	Ergebnis
§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB	Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB	Belange sozialer, kultureller Bedürfnisse, von Sport und Freizeit	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB	Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB	Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, des Ortsbildes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB	Belange von Kirchen, von Religionsgemeinschaften	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima)	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB	Belange der Wirtschaft, der soz. und tech. Infrastruktur	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB	Belange des Verkehrs	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB	Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB	Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte	Nicht berührt
§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB	Belange der Wasserwirtschaft, des Hochwasserschutzes,	X
§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB	Belange von Flüchtlingen, von Asylbegehrenden	Nicht berührt

3.1 Belange der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

Immissionen / Landwirtschaft

Besondere Schutzerfordernisse für die geplanten Wohngebiete ergeben sich nicht. Nordwestlich in einer Entfernung von rd. 220 m liegt eine Hofstelle, die Pferde hält. Von dieser Hofstelle gehen keine erheblichen Geruchsmissionen auf das Plangebiet aus.

Weiter nördlich in einer Entfernung von rd. 450 m befindet sich ein Tierhaltungsbetrieb. Generell ist in einem Abstand von ca. 450 m bis 500 m auch bei sehr großen Stallanlagen und ungefilterter Abluft die Geruchsbelastung des Wohnumfeldes nicht mehr erheblich. Über diesen Abstand hinaus sind in der Regel Gerüche nur noch geringfügig wahrzunehmen. Zudem bestehen bereits Wohngebiete, die zu dieser Hofstelle nur einen Abstand von 210 m halten. Insoweit ist das Planziel eines allgemeinen Wohngebietes konfliktfrei entwickelbar.

In die Planzeichnung wird ein Hinweis darauf aufgenommen, dass das Plangebiet an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen angrenzt. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden. Damit wird einer regelmäßig ausgesprochenen Empfehlung der Landwirtschaftskammer gefolgt.

Immissionen / Verkehr

Im Osten und in einer Entfernung von min. 50 m befindet sich die *Steinhauser Straße*. Sie wird im regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet Straße von regionaler Bedeutung (L 816) dargestellt. Es herrscht aufgrund der Ortsdurchfahrt ein Tempolimit von 50 km/h.

Entlang der Plangebietsgrenzen verlaufen keine Straßen. In den angrenzenden Wohngebieten befinden sich die Straßen *Vor der Burg* (östlich) und *Rosenstraße* (südlich). Für diese Straßen ist das vorfindliche Verkehrsaufkommen gering, da sie lediglich der Erschließung der beiden Wohngebiete dienen.

Sonstige Lärmquellen im näheren oder weiteren Umfeld bestehen nicht. Im Umkreis der Gemeinde Bockhorn befinden sich keine Bahnstrecken und auch das nächste Gewerbegebiet ist rd. 1,5 km in südlicher Richtung entfernt. Regelungen zum Lärmschutz sind insoweit nicht erforderlich. Die Belange gesunder Wohnverhältnisse sind berücksichtigt.

3.2 Belange der Wohnbedürfnisse, der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Bei der vorliegenden Planaufstellung ist berücksichtigt worden, dass in der Gemeinde Bockhorn nach wie vor ein hohes Interesse an der Schaffung von Wohneigentum durch den Bau von überwiegend Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) besteht. Die rasche Vermarktung der in jüngerer Vergangenheit entwickelten Baugebiete im Gemeindegebiet zeigt, dass der Bedarf nach zusätzlichem Wohnbauland im zentralen Siedlungsgebiet der Gemeinde weiterhin hoch ist. Die Entwicklung von Standorten in direkter Anbindung an den Ortskern ist daher erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde.

Vor dem Hintergrund der demografischen Tendenzen und der potenziellen Folgekosten wird eine behutsame Gemeindeentwicklung an seit langem vorgesehenen, arrondierten Standorten fortgesetzt und so das Angebot an Wohnbauflächen qualitativ weiterentwickelt. Eine nachfrageabhängige Umsetzbarkeit und vielfältige Baumöglichkeiten entsprechend den Wünschen der Bauwilligen finden in der Planung Berücksichtigung.

Da sich die Flächen weitgehend in Gemeindeeigentum befinden, kann zudem eine zeitnahe Realisierung des Vorhabens sicherstellt werden. Die Belange der Wohnbedürfnisse, der Eigentumsbildung sowie stabiler Bevölkerungsverhältnisse werden damit im Rahmen der Planung berücksichtigt.

3.3 Belange der sozialen, kulturellen Bedürfnisse, Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)

Soziale Infrastruktur

Innerhalb der festgesetzten Wohngebiete sind regelmäßig bei Bedarf verträgliche Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke entsprechend BauNVO zulässig. Da sich die Flächen überwiegend im Eigentum der Gemeinde befinden, kann bei Bedarf eine gezielte Steuerung ggf. notwendiger Einrichtungen erfolgen.

Es ist im Zuge der Abwägung darauf einzugehen, ob durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes die Versorgungsstrukturen der Gemeinde berührt werden und ob die vorhandene Infrastruktur der Gemeinde geeignet ist, ggf. mögliche Einwohnerzuwächse zu bewältigen.

Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan und insoweit ist die tatsächliche Zahl der Grundstücke oder der umgesetzten Wohneinheiten und damit die mögliche Einwohnerentwicklung nicht abschließend feststellbar. Allerdings können plausible Abschätzungen zu einer möglichen Einwohnerentwicklung getroffen werden:

Der Parzellierungsvorschlag (siehe Abb. 7) stellt im Plangebiet 82 Grundstücke dar. Von diesen lässt sich der überwiegende Teil sicherlich dem Bereich von Einzel- oder auch Einfamilienhäusern zuordnen (ca. 78 Grundstücke). Im Regelfall werden Einfamilienhäuser in der Gemeinde Bockhorn von nur einem Haushalt bewohnt, baurechtlich sind jedoch in den meisten Fällen auch zwei Wohnungen umsetzbar (z.B. Wohnung für Senioren im Haushalt oder ältere Kinder). Für den nördlichen Teil des Plangebietes wäre zu berücksichtigen, dass hier Wohnhäuser mit mehreren Wohnungen (bis 6 Wohneinheiten) umgesetzt werden können.

Entsprechend der Statistik der Gemeinde ist bei insgesamt 9.132 Einwohnern und 5.428 gezählten Haushalten³ von einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von etwa 1,7 Personen auszugehen. Da es sich allerdings um ein Neubaugebiet handelt werden für die nachfolgenden Abschätzung gerundet 2 Personen / Haushalt angenommen.

Abb. 12 Ermittlung der möglichen Einwohnerzahlen für das Plangebiet

	Haushaltsgröße (durchschnittlich)	Minimalbetrachtung	Maximalbetrachtung
16 Einzelhäuser max. 1 Wohneinheit (Tiny- und kleine Häuser)	2 Personen pro Haushalt	32 Bewohner*innen	32 Bewohner*innen
61 Einzelhäuser min 1 - max. 2 Wohneinheiten	2 Personen pro Haushalt	122 Bewohner*innen	244 Bewohner*innen
5 Einzelhäuser - min 3 - max. 6 Wohneinheiten	2 Personen pro Haushalt	25 Bewohner*innen	51 Bewohner*innen
Gesamt		179 Bewohner*innen	327 Bewohner*innen

Für das Plangebiet ergibt sich damit rechnerisch eine mögliche Bewohnerspanne zwischen 179 und 327 Personen. Es handelt sich allein um Durchschnittszahlen, so dass auch die in Neubaugebieten regelmäßig zu erwartenden auch größeren Haushalte (Familien mit Kindern, 3 oder mehr Personen pro Haushalt) in der Abschätzung berücksichtigt sind.

Sicherlich werden nicht alle diese Bewohner*innen durch Neuzuzüge generiert, die einen Infrastrukturbedarf auslösen (Kita, Schulen etc.). Zu erwarten sind sicherlich auch Ortswechsel innerhalb der Gemeinde und übliche gemeindeeigene Haushaltsentwicklungen (Kinder ziehen bei den Eltern aus und gründen eigene Haushalte). Für die möglichen Wirkungen auf die Infrastruktur kann die nachfolgende mögliche Verteilung auf die Altersgruppen dienen:

Abb. 13 Berechnung der voraussichtlichen Einwohnerzahl nach Altersgruppen im Plangebiet

	Personen insgesamt	Personen nach Alter, Verteilung für die Gemeinde Bockhorn (2019) ⁴			
		0 – 6 Jahre 5,6 %	7 – 20 Jahre 9,6 %	21 – 65 Jahre 60,8 %	66+ Jahre 24,0 %
Minimal-variante	179	10	17	109	43
Maximal-variante	327	18	31	199	79

In Neubaugebieten dürfte die tatsächliche Quote älterer Menschen jedoch vergleichsweise geringer und die Zahl der zu erwartenden Kinder und Jugendlichen vergleichsweise etwas höher sein. Da sich die Umsetzung des Baugebietes voraussichtlich über längere Zeit erstrecken wird, sind die maximalen Zuwächse im Bereich der Kleinkinder oder Jugendlichen durch die vorhandenen Infrastrukturangebote (Kinderbetreuung, Schulen) abzudecken und lösen für die Gemeinde voraussichtlich keinen weiteren Handlungsbedarf aus. Gleiches gilt aktuell für die Bevölkerungsgruppe über 65-jährigen.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse stehen der Planung nicht entgegen und sind berücksichtigt.

Sport, Freizeit,
Erholung

In der weiteren Umgebung befindet sich im Westen in einer Entfernung von ca. 860 m das große Erholungsgebiet Neuenburger Holz. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand der Gemeinde, so dass die für Sport und Freizeit nutzbaren wichtigen Landschaftsbereiche in kurzer Entfernung erreichbar sind. Aufgrund der Nähe zum Ortskern können die örtlichen Freizeitangebote auf kurzen Wegen erreicht werden.

3.4 Belange der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile

(§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Wie viele Gemeinden sieht sich auch Bockhorn vor der besonderen Aufgabe der Stärkung und Entwicklung zentraler Lagen im ländlichen Raum. Im Zuge der demografischen Entwicklungen sind die Zentrumsnähe und damit eine gesicherte Versorgungslage zum entscheidenden Faktor für Bauwillige geworden. Mit der Entwicklung der langjährig für Wohnbauzwecke vorgesehenen Fläche soll eine der Nachfrage entsprechende Siedlungserweiterung ermöglicht werden, die aufgrund ihrer ortskernnahen Lage ebenjene Qualitäten nutzt.

Die Planung dient der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Gemeinde in ihrem westlichen Bereich. Die bestehenden Qualitäten der Grün- und Freiräume im Umgebungsbereich bleiben vollständig erhalten. Die Planung leistet mit den getroffenen Festsetzungen zum Erhalt der Grünsäume und deren weiterer Stärkung einen Beitrag dazu, den Übergang vom Siedlungs- in den Landschaftsraum attraktiv zu gestalten und damit nicht nur die Belange der Wohnversorgung, sondern auch der Erholungs- und Freizeitnutzungen zu stärken. Gegenüber den Altanliegern wird ebenfalls mit privaten Grünflächen sichergestellt, dass ausreichende Abstände eingehalten werden und ein zu dichtes Heranrücken an die bisher am Siedlungsrand gelegenen Grundstücke vermieden wird. Die Belange sind berücksichtigt.

3.5 Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes, Ortsbild

(§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Baukultur

Als regionale Baukultur ist im weitesten Sinne das Friesenhaus bekannt. Die Beschaffenheit eines Friesenhauses hatte früher jedoch weniger mit Geschmack als mit Pragmatismus zu tun. Beim Hausbau wurden damals Baustoffe verwendet, die in der Region vorhanden waren – wie Mauerziegel, Reet und Lehm. Die Formen wurden so gewählt, dass sie gleichzeitig eine Funktion

4 Landesamt für Statistik Niedersachsen, Bevölkerung nach Altersgruppen in Niedersachsen, Gemeinde Bockhorn (Gebietsstand 01.07.2017), Tabelle Z100002G

erfüllten: Der Giebel über der Haustür des Friesenhauses sollte zum Beispiel dafür sorgen, dass die Bewohner nach Blitzeinschlag und Brand, der in kürzester Zeit das gesamte Dach in Flammen setzte, noch sicher entkommen konnten.

Ohne an diese Zwänge gebunden zu sein, wollen die Bauwilligen heute häufig ihren gestalterischen und materiellen Vorstellungen freien Lauf lassen. Die Erfahrung zeigt, dass authentische und eher regionaltypische Baustile zumeist dann Verwendung finden, wenn die Planung in enger Abstimmung und Beratung durch Architekten erfolgt. In der Praxis kommt es jedoch regelmäßig zur individuellen Orientierung an Musterhäusern und persönlichen Präferenzen ohne übergeordnete, fachliche Beratung, was in Neubaugebieten oft im Fehlen regionaler Charakteristika resultiert. Im Extrem entstehen Baugebiete mit deutlich unterschiedlichsten Gebäude- und Bautypologien auf benachbarten Grundstücken, was das Bild eines ungeordneten, ungestalteten Durcheinanders auslöst.⁵

Die vorliegende Bebauungsplanung versucht so offen wie möglich die Wünsche der Bauwillen zu berücksichtigen, aber auch Vorgaben zu treffen, die der Ausbildung extremer Kontraste vorbeugen. Es wird darauf hingewirkt, dass nicht auf jedem Baugrundstück jedes gewünschte Bauwerk verwirklicht werden kann. Es sollen erkennbare, harmonische kleinere Quartiere mit eigenem, ähnlichem Charakter entstehen. Die einzelnen Baufelder werden deshalb nach Grundstücksgrößen und damit verbunden auch nach Bauformen (insbesondere Traufhöhen) gegliedert. So wird vermieden, dass sich eingeschossige Bauten mit geneigten Dächern neben kubistischen modernen Bauten mit Staffelgeschossen und Flachdächern oder Pagodenhäusern mit dem Anschein einer Zweigeschossigkeit finden (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Kapitel 4.1). Kleinteilige Festsetzungen zur Gestaltung, etwa die Farben der Dächer, werden jedoch nicht vorgegeben. Es wird auch nicht vorgegeben, dass beispielsweise nur Klinker (regionstypisch) in den Außenfassaden zu verwenden ist. Der Bebauungsplan eröffnet deshalb für eine Vielzahl von Bauwünschen die Möglichkeit zur Umsetzung, gliedert diese jedoch in Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander und eine grundlegende städtebauliche Ordnung innerhalb des Gebiets.

Ortsbild

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Bockhorn. Mit der Ausbildung der Flächen wird nördlich ein neuer begrünter Siedlungsrand geschaffen. Die entlang des heutigen südlich und westlich gelegenen Siedlungsrandes bestehenden Baumreihen entlang einer Grabenstruktur bleiben erhalten und werden mit der Festsetzung privater Grünflächen gesichert. Die Neuanlage eines größeren naturnah gestalteten Regenrückhaltebereiches schafft eine neue Verbindung zwischen Siedlungsbereich und angrenzender offener Landschaft.

Der weitaus größte Teil des Plangebietes ist eingeschossigen Bauten (I) mit geneigten Dächern vorbehalten. Die Firsthöhe wird für alle Gebäude im Regelfall auf 9,50 m begrenzt, so dass sichergestellt ist, dass keine zu massiven Baukörper entstehen. Damit wird der ebenfalls übliche Baustil beibehalten und weitergeführt. Selbst bei den vorgesehenen wenigen zwingend zweigeschossigen Bauten zur Nutzung von Mehrwohnungsangeboten am nördlichen Gebietsrand müssen Gesamtgebäudehöhen von 9,50 m eingehalten werden. In Verbindung mit einem begrünten Siedlungsrand fügen sich auch diese Bauten in die bestehende Baustruktur von Bockhorn ein.

Eine örtliche Bauvorschrift sieht vor, die zulässigen Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Straßen ausschließlich in Form lebender Hecken zuzulassen. Es wird hierdurch nicht nur eine einheitliche Gestaltung erzielt, die dem Entstehen unpassender und optisch beeinträchtigender Zaunlandschaften vorbeugt, sondern auch der wahrnehmbare Grünanteil innerhalb des Gebiets erhöht. Zusammen mit der Festsetzung, pro Grundstück einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum anzupflanzen, wird sich im Plangebiet so eine kleinteilige Durchgrünung einstellen. Angesichts eines allseits befürchteten Rückganges der Artenvielfalt, insbesondere in der Insektenwelt, werden im Baugebieten Kies-, Schotter- und Steingärten ausgeschlossen, was ebenfalls der Ausbildung eines einheitlichen und durchgrünten Ortsbilds förderlich ist.

⁵ Siehe hierzu auch: Einfamilienhäuser in Massenproduktion, Verlust einer erkennbar regionalen Baukultur, Interview mit Kammerpräsident Uwe Schüler, 17.08.2017, shz.de

Die Gemeinde erachtet die gewählten Festsetzungen und Bauvorschriften als geeignet, ihre städtebaulichen Ziele in Form eines hochwertigen Wohngebiets umzusetzen. Die Belange des Ortsbildes werden berücksichtigt (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Kapitel 4.1).

Denkmalschutz

Übertägige Baudenkmale im Geltungsbereich oder direkt angrenzend sind nicht vorhanden.

Nach derzeitigem Wissen befindet sich jedoch westlich, außerhalb des Plangebietes eine **archäologische Fundstelle**. Es wird hier eine ehemalige Turmhügelburg mit Namen „Hohe Burg“ vermutet. Es wird angenommen, dass die Turmhügelburg „Hohe Burg“ von einer rechteckigen Gräbt der Maße 115 m x 80 m umgeben war. Gemäß § 6 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG ND) besteht die Pflicht zur Erhaltung.

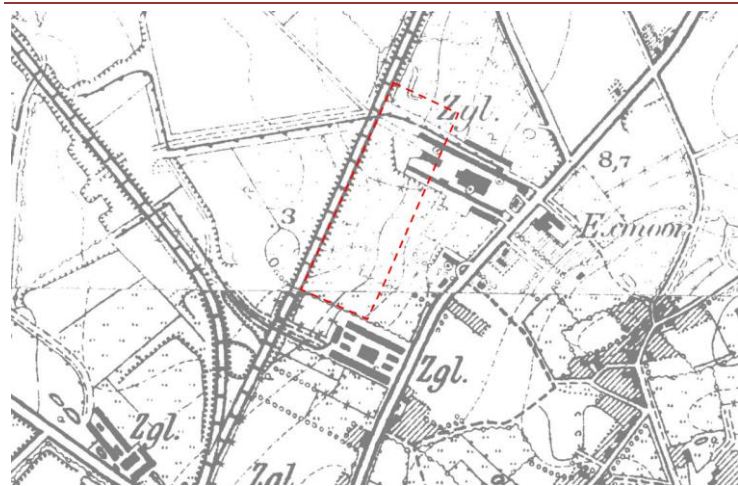
Durch das Abziegeln des anstehenden Lehms zur Ziegelherstellung wurde sie stark gestört. Um die Gräbt wurde während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in einem Abstand von 50 m eine vorsorgliche Schutzzone vermerkt. Diese ragt in das Plangebiet hinein. Heute ist der Bereich der abgegangenen Burgstelle landwirtschaftliche Nutzfläche. Die angenommene Fundstätte selbst wird vom Geltungsbereich nicht erfasst.

Die Gemeinde hat bereits versucht, in der Örtlichkeit eine amtliche Einmessung vorhandener Bodenerhebungen etc. durchzuführen. Vor Ort ist jedoch keinerlei Anzeichen der Anlage feststellbar (siehe auch nachfolgendes Luftbild). Da die genaue Lage und Ausdehnung der Anlage nicht bekannt ist, ist es zielführend, dass die Gemeinde eine Prospektion im betroffenen Bereich des Plangebietes in Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde durchführt. Diese Prospektion sollte effizient in Verbindung mit den Schnitten zu einer Baustraßenentwicklung erfolgen. So wird geklärt, ob die vermutete Ausdehnung der Anlage tatsächlich bis in das Plangebiet reicht und welche Schutzerofordernisse beachtenswert sind. Es kann sachgerecht geklärt werden, ob ein genereller Schutzabstand von 50 m zur Gräbtanlage in Abwägung mit den Entwicklungserfordernissen der Gemeinde weiterhin erforderlich und zielführend ist.

Abb. 14 Lage der ehemaligen Turmhügelburg „Hohe Burg“ zum Plangebiet (eigene Darstellung mit grober Übertragung der Anlage, LGLN 2020)



Abb. 15 Historische Karten 1877-1912 (Quelle LGLN)



Die historische Karte für die Gemeinde Bockhorn zeigt Hinweise auf die Lage einer ehemaligen Ziegelei (etwa nordöstlich im Plangebiet). Sonstige mögliche Siedlungsansätze oder Fundlagerstätten im Plangebiet sind nicht erkennbar.

Da generell die Mehrzahl archäologischer Funde und Befunde nicht obertätig sichtbar ist, können Funde auch im sonstigen Plangebiet nie ausgeschlossen werden. Ein Hinweis auf die Meldepflicht bei ur- oder frühgeschichtlichen Bodenfunden wurde deshalb in den Plan aufgenommen.

3.6 Belange von Kirchen, Religionsgemeinschaften

(§ 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB)

Die Belange werden nicht berührt.

3.7 Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Grundlage der nachfolgenden Abwägungen bilden die sachlichen Ergebnisse des Umweltberichtes (eigenständiges Dokument, siehe Anlage).

■ Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft (§1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Tiere / Pflanzen

Es handelt sich im Wesentlichen um Grünland- und Ackerflächen. Auch nach Aussagen der Fachpläne kommt dem größten Teil des Plangebietes keine hervorgehobene ökologische Funktion zu. In den Randbereichen des Plangebiets sind Strauch-Baumhecken sowie Baumgruppen vorzufinden, entlang der südlichen Plangebietsgrenze eine Wallhecke. Die Gemeinde plant den Erhalt aller vorhandenen Baumbestände und auch der Wallhecke im Rahmen von privaten Grünflächen.

Die vorhandenen Habitatstrukturen in der freien Feldflur lassen keine Faunen-Vorkommen im Plangebiet erwarten, die zu artenschutzrechtlichen Problematiken führen könnte. Die Kammerung durch Gehölze und Straßen ist für Offenlandarten eher unattraktiv. Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche bringt in der Brut- und Aufzuchtphase wiederholt einschneidende Störungen für Bodenbrüter und macht Bruterfolge vielfach zunichte. Das Vorkommen etablierter lokaler Populationen von Bodenbrütern der Offenlandarten ist aufgrund der Landbewirtschaftung im Geltungsbereich nicht anzunehmen.

Im südlichen Bereich wurde ein Abstand der Baugrenzen von mindestens 20 m zur Wallhecke vorgesehen. Zugleich werden neue randliche Pflanzflächen geschaffen. Durch die Schaffung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebereich mit offener Wasserführung wird ein neuer Lebensraum geschaffen.

Zu Verbesserung der Artenvielfalt (insbesondere Insekten) im Plangebiet werden Kies-, Schotter oder Steingärten im Plangebiet ausgeschlossen. Neben einer Beschränkung der Grundflächenzahl auf

überwiegend 0,3, müssen die restlichen Freiflächen gärtnerisch angelegt werden. Je Baugrundstück muss ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden, alternativ kann auch auf Obstbäume (alte Sorten zurückgegriffen werden). Und schließlich trägt auch die Festsetzung zur Verwendung von lebenden Hecken zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Es werden so eine Vielzahl an notwendigen kleinen ökologischen Trittsteinen für die Pflanzen- und Tierwelt neu geschaffen. Und unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgezeigten Prüfungen und Maßnahmen stehen die Aspekte des Artenschutzes der Planung nicht entgegen.

Fläche

Mit der Planung werden rd. 7,1 ha Fläche erstmalig für Bebauung (Grundstücke und Verkehrsflächen) in Anspruch genommen. Die Gemeinde Bockhorn ist um einen sparsamen Umgang mit dem knappen Gut Fläche bemüht. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauland ist eine Neuausweisung im geplanten Umfang jedoch erforderlich. Flächen in den bestehenden sonstigen Siedlungslagen, die für eine Nachverdichtung geeignet wären, existieren im erforderlichen Umfang nicht oder stehen aktuell nicht zur Verfügung. Mit einem Planvorhaben an der Ulmenstraße werden derzeit innergemeindliche Nachverdichtungspotentiale im Segment des verdichteten Wohnungsbaus aktiviert. Die ebenfalls benötigten Flächen für die Wohneigentumsbildung und den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern können so jedoch nicht geschaffen werden. Es werden ausschließlich in einem solchen Umfang Flächen in Anspruch genommen, wie der Voraussicht nach in einem mittleren Zeithorizont benötigt werden. Auch bei einer Verlagerung des Eingriffs würden daher in vergleichbarem Umfang Flächen in Anspruch genommen werden. Das überplante Areal ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde langjährig als Wohnbaufläche dargestellt.

Boden

Der Boden im Plangebiet besteht aus mittlerem Podsol und mittlerem Plaggenesch unterlagert von Podsol. Das Umland des Plangebiets ist geprägt von Plaggenesch, Podsol und Pseudogley. Innerhalb des Plangebiets sind die Plaggeneschböden als Böden mit kulturgeschichtlicher Bedeutung verzeichnet.⁶ Das Gebiet wird für Erdwärmekollektoren als gut geeignet beschrieben.⁷ Das Plangebiet weist keine verzeichneten Rohstoffvorkommen auf.⁸

Die Plangebietsfläche wurde über einen längeren Zeitraum intensiv als Grünland und Acker genutzt. Das regelmäßige Umpflügen des Bodens sowie der Lehmabbau an verschiedenen Stellen hat die ursprüngliche Bodenstruktur zerstört. Zu erwarten sind Anreicherungen von Nährstoffen und ggf. Rückstände von Pflanzenschutzmitteln.

Es liegen keine Erkenntnisse über Altablagerungen vor.

Die Gemeinde Bockhorn ist um einen sparsamen Umgang mit den Schutzgütern Boden und Fläche bemüht, zur Umsetzung des Planziels stehen jedoch keine Flächenalternativen zur Verfügung. Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan langjährig als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes, und damit auch eine Begrenzung weiterer Flächeninanspruchnahme ist in der Planung berücksichtigt. Die Flächenabgrenzung ist so gewählt, dass eine Arrondierung des Siedlungskörpers stattfindet. Die Gemeinde gewichtet das Ziel der Wohnbauentwicklung aufgrund der bestehenden Flächennachfrage höher als die negativen Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und des Schutzgutes Bodens. Die Beeinträchtigungen finden im Zuge der Ausgleichsermittlung Berücksichtigung.

Wasser

Die südlich und westlich am Plangebiet verlaufende Grabenstruktur wird erhalten.

Die Planung nimmt Einfluss auf den natürlichen Wasserhaushalt im Plangebiet. Die bislang erfolgende natürliche Versickerung wird durch die Planung (Bebauung, zusätzliche Versiegelung) erheblich beeinträchtigt. Zum Ausgleich dieses Defizits werden Maßnahmen der Oberflächenentwässerung vorgesehen, mit denen die zu erwartenden negativen Effekte weitgehend kompensiert werden und anfallendes Oberflächenwasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird (siehe hierzu auch das Kapitel 3.12).

6 NIBIS-Kartenserver – schutzwürdige Böden in Niedersachsen, 2018

7 NIBIS-Kartenserver – potenzielle Standorteignung für Erdwärmekollektoren in Niedersachsen, 2006

8 NIBIS-Kartenserver – Rohstoffsicherungskarte von Niedersachsen, 2000

Luft/Klima

Der Landkreis Friesland liegt, mit Ausnahme der Insel Wangerooge, vollständig in der klimaökologischen Region „küstennaher Raum“. Sie charakterisiert sich durch einen sehr hohen Austausch und sehr geringen Einfluss des Reliefs auf lokale Klimafunktionen. Die klimatische Funktion des Plangebiets ergibt sich aus der Lage am Ortsrand. Es befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Binnenklima des Ortes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bereitet das Entstehen eines Wohngebiets auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Jede Form von Bebauung und Versiegelung kann Einfluss auf die Schutzgüter Luft und Klima nehmen, z. B. indem lokal höhere Lufttemperaturen oder veränderte Windströme innerhalb der bebauten Bereiche entstehen. Sie lassen sich nicht grundsätzlich vermeiden, sondern können lediglich abgemindert werden. Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen und Festsetzungen vor, um die Klimawirksamkeit des Planvorhabens abzumindern und das Gebiet besser an die schon heute auftretenden Folgen des Klimawandels anzupassen:

- Die maximal zulässige Versiegelung der Baugrundstücke wird auf insgesamt § 45 % (GRZ + zulässige Überschreitung) begrenzt, um große Teile des Plangebiets unversiegelt zu belassen. Darüber hinaus wird bestimmt, dass Gartenbereiche zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten sind. Schottergärten werden explizit ausgeschlossen.
- Innerhalb der privaten Baugrundstücke ist jeweils ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstückseinfassungen sind als lebende Hecken auszuführen, die randlich im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke sind mit einem Pflanzgebot für Sträucher versehen.
- Die öffentlichen Straßenräume sind so dimensioniert, dass hier straßenbegleitende Grünstrukturen, insbesondere Straßenbäume, vorgesehen werden können.

Die benannten Regelungen tragen dazu bei, dass im Plangebiet ein möglichst hoher Anteil begrünter Offenbodenbereiche erhalten bleibt und sich Grünzüge ausbilden. Dadurch wird einer zu starken Aufheizung des bebauten Raums entgegengewirkt. Den Baumpflanzungen sowohl in den Hausgärten, den Straßenräumen und der angrenzenden Ausgleichsfläche kommt eine Bedeutung hinsichtlich ihrer Filterwirkungen für Staubpartikel und der von ihnen ausgehenden Regulationseffekte für die lokale Temperatur (Verschattung) und Luftfeuchte zu.

In Folge des Klimawandels ist schon heute in bebauten Bereichen eine immer stärkere Aufheizung festzustellen. Zukünftig ist davon auszugehen, dass die Zahl der überdurchschnittlich heißen Tage weiter zunimmt. Maßnahmen zur Begrenzung der Versiegelung, der Durchgrünung der Plangebiete und auch der anteiligen lokalen Versickerung des Oberflächenwassers sind Möglichkeiten, auf diese Auswirkungen örtlich zu reagieren. Die positiven Auswirkungen sind vielfältig. Es entstehen Quartiere mit gesteigerter Lebensqualität, die auch in Extremwettersituationen lebenswerte Räume für ihre Bewohner bereitstellen. Verbesserte Luftfiltration, aber auch die Vermeidung von Hitzeinseln sind für die menschliche Gesundheit wichtige Faktoren. Ebenso können die Maßnahmen dazu beitragen, den Kühlbedarf von Gebäuden zu minimieren und so zu Energieeinsparungen führen.

Es werden im Plan keine baulichen Regelungen getroffen, die den Einsatz von Photovoltaik, Solarthermie, Geothermie oder die Anlage von Gründächern verhindern würden. Die gewählte Erschließung und die ausgewiesenen Bauteppiche ermöglichen eine solaroptimierte Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken.

Mit jedem neuen Planvorhaben werden Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Luft und Klima ausgelöst, die sich nie vollständig vermeiden lassen. Der Bebauungsplan sieht aber ein breites Maßnahmenpaket vor, um die Belange des Klimaschutzes möglichst umfangreich zu berücksichtigen. Die baulichen Strukturen sowie die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zu einer Minderung lokaler Effekte bei. Tiefergehende Steuerungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht umsetzbar. Nutzungsvorgaben für bestimmte Energieträger oder Festsetzungen zum einzuhaltenden energetischen Baustandard von Gebäuden können in Bebauungsplänen nicht rechtsverbindlich aufgenommen werden. Gerade hinsichtlich des energetischen Baustandards unterliegen Neubauten immer den aktuell geltenden Anforderungen,

Landschaftsbild

die in den vergangenen Jahren kontinuierlich verschärft wurden. Es kann daher bei Neubauten grundsätzlich von der Einhaltung hoher Mindeststandards ausgegangen werden.

Das Plangebiet liegt im Randbereich des zentralen Siedlungsbereiches der Ortschaft Bockhorn und wird landwirtschaftlich genutzt. Baumreihen und Strauch-Baumhecken grenzen die Grünland- und Ackerflächen des Geltungsbereichs zu den umliegenden Wohnnutzungen und zur offenen Landschaft mit weiteren Grünland- und Ackerflächen ab. Vereinzelt ist die Landschaft von landwirtschaftlichen Höfen und Tierhaltungsanlagen geprägt. Westlich in einer Entfernung von rd. 860 m befindet sich das *Neuenburger Holz*, ein Waldgebiet (FFH-Gebiet Nr. 2513-331, sowie Naturschutzgebiet WE 00307), mit sehr hohem Wert.

Die Planung sieht Festsetzungen vor, um das Entstehen von erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden, offenen Landschaftsräume abzumindern. Gegenüber den angrenzenden kulturlandschaftlichen Flächen werden Erhaltungsgebote für die bestehenden Gehölzstreifen sowie Vorgaben zum dauerhaften Erhalt und ggf. auch Nachpflanzungen getroffen. Wo bislang keine Gehölzstreifen bestehen, wird deren Neuanlage vorgesehen. Das Gebiet wird so umlaufend durch Gehölzpflanzungen eingefasst, so dass bei einer Betrachtung aus der freien Landschaft eine klare Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum erkennbar ist und deutliche Störungen durch die Baukörper vermieden werden.

Die vorhandene Wallhecke im Gebiet ist in ihrem Baumbestand weiterhin zu erhalten. Damit verbleibt ein typisches Landschaftsbildelement. Gleichwohl soll eine formelle Aufhebung des Schutzstatus erfolgen und eine Wallhecke soll an anderer, geeigneter Stelle neu geschaffen werden.

Die Gemeinde gewichtet die in Folge der Planung verbleibenden Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer, als die Anforderlichkeit der Weiterentwicklung der Wohnbaumöglichkeiten auf zentrumsnahen Flächen. Eine Verlagerung an eine andere Stelle des Gemeindegebiets ist im Planfall nicht möglich. Die Planung sieht eine Arrondierung des Siedlungsrandes auf langfristig dafür vorgesehen Flächen vor. Die ausgelöste Verschiebung des Siedlungsrandes ist mit den getroffenen Festsetzungen zur Gebieteingrünung nicht mehr als erheblich zu bewerten.

Vermeidung, Minimierung, Ersatz

Eine **Vermeidung** von Eingriffen nach Naturschutzrecht ist im Vorfeld durch die Standortwahl erfolgt. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen werden geschont. Eine grundsätzliche Vermeidung des Eingriffes ist nach Ansicht der Gemeinde nicht möglich und nicht sinnvoll, da der Standort ist in seinem gemeindlichen Umfeld ohne Alternative ist.

Eine **Minimierung** des Eingriffs wird durch folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Erhalt aller vorhandenen wertvollen randlichen Strukturen (Wallhecke, Strauch-Baum Hecke, Graben) im südlichen und westlichen Bereich;
- Entwicklung von randlichen Grünflächen mit Anpflanzungen;
- Begrenzung des Versiegelungsgrades im weit überwiegenden Bereich auf eine Grundflächenzahl von 0,3;
- Regelung der Oberflächenentwässerung durch eine naturnahe Regenrückhaltung um die allgemeine Grundwasserspende nicht nachteilig zu verändern;
- Pflanzgebot (Laubbaum oder Obstbaum alter Sorten) für die zukünftigen Baugrundstücke;
- Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen in Form von lebenden Hecken;
- Ausschluss von Kies-, Schotter- und Steingärten; es wird damit auf gärtnerisch angelegte Gartenbereiche hingewirkt, die eine Qualität für die Insektenwelt entfalten können.

Das verbleibende Wertedefizit (voraussichtlich 93.862 Wertepunkte) wird durch eine Ersatzfläche an anderer Stelle des Gemeindegebietes mit entsprechenden Maßnahmen ausgeglichen. *Eine Darlegung erfolgt im weiteren Verfahren.*

■ Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (§1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch die Planung nicht negativ berührt. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben gewahrt. Gebiete dieser Art sind nicht im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung (Umkreis von 500 m) ausgewiesen.

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Umweltbezogene nachteilige Auswirkungen durch die Planaufstellung auf den Menschen ergeben sich nicht (siehe auch Kapitel 3.1)

■ Umweltbezogene Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Für das weiter westlich liegende Bodendenkmal wird eine Prospektion im betroffenen Bereich zur Klärung durchgeführt. Daneben ist ein allgemeiner Hinweis auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden in den Plan aufgenommen.

Für die am südlichen Rand des Gebietes befindliche Wallhecke wird von der Gemeinde die Aufhebung des Schutzstatus und die Errichtung an anderer Stelle angestrebt. Die alten Baumbestände bleiben weiterhin erhalten.

■ Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete lässt keine besonders zu berücksichtigenden Emissionen erwarten. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird durch das entsprechende Fachrecht sichergestellt.

■ Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Mit der Entwicklung des Plangebietes werden keine besonderen energiepolitischen Ziele verknüpft. Bei Neubauten ist in der Regel zu erwarten, dass diese modernen energetischen Anforderungen entsprechen. Es sind keine Festsetzungen oder Gestaltungsregelungen im Plan getroffen worden, die der Nutzung regenerativer Energien (insbesondere an Neubauten, z. B. Photovoltaikanlagen) entgegenstehen. Der Nutzung erneuerbarer Energie sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie wird damit hinlänglich entsprochen.

■ Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Alle vorhandenen fachbezogenen Planungen wurden berücksichtigt und stehen dem Planziel nicht entgegen.

■ Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität in festgelegten Gebieten der Europäischen Union (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebiets zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität der Europäischen Union.

■ Wechselwirkungen zwischen den Belangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Die Planung kann mit naturschutzfachlichen und landschaftsbildbezogenen Belangen in Einklang gebracht werden.

■ Auswirkungen bei Vorhaben, bei denen schwere Unfälle / Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Es werden mit der Planung keine Vorhaben zugelassen, für die schwere Auswirkungen oder Katastrophen zu erwarten sind.

3.8 Belange der Wirtschaft, der Versorgung

(§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

■ Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)

Bauwirtschaft

Es ist zu erwarten, dass sich mit der Entwicklung des Baugebietes positive Impulse für die örtliche Bauwirtschaft ergeben.

Einzelhandel

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind entsprechend den Regelungen der Baunutzungsverordnung nur kleine Läden zugelassen, die der Versorgung des Gebietes dienen. Einzelhandelsentwicklungen, die die Sicherung der Versorgungsstrukturen im Ortskern gefährden könnten, sind damit generell ausgeschlossen.

Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)**Landwirtschaft**

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für den Zweck der Wohnbebauung wird regelmäßig von Seiten der Landwirtschaft kritisch gesehen. Generell gilt, dass landwirtschaftliche Flächen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden sollen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Bockhorn verfügt über einen aktuellen Flächennutzungsplan, der für das gesamte Gemeindegebiet den Bedarf an notwendigen Entwicklungsflächen offenlegt. Das Plangebiet ist in diesem seit längerem als Entwicklungsfläche vorgesehen. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Sie befindet sich jedoch bereits im Eigentum der Gemeinde. Die Bodenfruchtbarkeit wird im gesamten Plangebiet als sehr gering bis gering angegeben.⁹

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in Bockhorn derzeit ist sehr hoch. Die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes in einem direkten räumlichen Zusammenhang zur bestehenden Erschließung und Infrastruktur ist daher beabsichtigt und notwendig. Die Gemeinde nimmt nur in erforderlichem Umfang Flächen in die Nutzung bzw. entzieht diese ihrer bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die betroffene Fläche ist in der vorbereitenden Bauleitplanung für die Deckung des Gesamtbedarfes vorgesehen und städtebaulich in ihrer Lage zielführend. Deshalb gewichtet die Gemeinde Bockhorn im vorliegenden Fall die Belange einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Wohnversorgung höher, als die allgemeinen Belange der Landwirtschaft, die verständlicherweise auf einen Erhalt aller landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zielen.

Forstwirtschaft

Die Belange sind nicht berührt.

Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)

Die Belange sind nur indirekt (Umsetzung von Bauinvestitionen) berührt.

Post- und Telekommunikationswesen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 d BauGB)

Die Belange sind nicht berührt bzw. können im Rahmen der üblichen Erschließungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Infrastruktur / technische Ver- und Entsorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB)**Infrastruktur**

Zu den Belangen der sozialen Infrastruktur siehe Kapitel 3.3.

Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebiets wird durch Anbindung an die umliegenden Versorgungseinrichtungen und deren Erweiterung sichergestellt.

- Die **Wasserversorgung** (Brauch- und Trinkwasser) erfolgt über das Versorgungsnetz des Oldenburgisch Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).
- Der **Brandschutz** wird entweder über die öffentliche Trinkwasserversorgung, durch natürliche oder künstliche Gewässer oder über Löschwasserbrunnen / -behälter sichergestellt. Falls das verfügbare Löschwasser aus der Trinkwasserversorgung nicht ausreicht, sind alternative Löschwasserentnahmemöglichkeiten entsprechend DVWG 405 bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
- Die **Stromversorgung** erfolgt durch das Leitungsnetz der Energieversorgung Weser Ems (EWE.).
- Die **Gasversorgung** erfolgt ebenfalls durch das Versorgungsnetz der EWE.
- Die erforderliche Versorgung mit **Telekommunikationsleitungen** erfolgt mittlerweile über die entsprechenden privaten Anbieter. Besondere Regelungserfordernisse entstehen hier nicht.

- Die **Müllentsorgung** erfolgt durch die zentrale Entsorgung des Landkreises Friesland. Im Plan sind als Erschließung komfortable Ringsysteme vorgesehen worden, so dass auch eine mechanisierte Müllentsorgung (Seitenlader etc.) bei Bedarf berücksichtigt ist.
- Die Beseitigung des **Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die zentrale Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde.
- Bezüglich der **Oberflächenentwässerung** wird an dieser Stelle auf das Kapitel 3.12 „Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes“ verwiesen.

Altlasten

Es liegen keine amtlichen Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet vor. Durch die Baugrundbohrungen wurde bekannt, dass im nördlichen Bereich (historisches Ziegeleigelände) des Flurstückes 95/13 in einer Mächtigkeit von bis zu 1,20 m teilweise Ziegelreste bzw. Bauschutt eingebracht wurden. Besondere sonstige Hinweise liegen nicht vor.

Baugrund

Im September 2020 wurden insgesamt 10 Bohrungen¹⁰ eingebracht. Das Grundwasser wurde dabei durchgängig in rd. 1,70 m Tiefe angetroffen. Im Regelfall finden sich unter humosem Oberboden feinsandiger Schluff. Im nördlichen Bereich des Flurstückes 93/15 finden sich auch teilweise eingebrachte Ziegelreste. Besondere Hinweise für den Baugrund liegen ansonsten nicht vor.

Leitungsträger

Von den Leitungsträgern werden regelmäßig Hinweise auf die Schutzbestimmungen ihrer angrenzenden Leitungsnetze gegeben, die im weiteren Verfahren und insbesondere bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden müssen. Es wird auf die Erkundungspflicht der Ausbauunternehmer und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Leitungsbetreiber hingewiesen. Durch frühzeitige Beteiligung und Koordination können die Arbeiten effizient für alle Baubeteiligten umgesetzt werden.

■ Sicherung von Rohstoffvorkommen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 f BauGB)**Bergwerks-
eigentum**

Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen **Bergwerksfeldes** Jade-Weser (Berechtsamtsakte: B 20 082), als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG).¹¹ Da sich das Bergwerksfeld großräumig über den Jadebusen erstreckt, sind Beeinflussungen für die Planung oder das Schutzgut Boden durch dieses Recht nicht gegeben.

**Rohstoff-
vorkommen**

Es finden sich keine Rohstoffvorkommen innerhalb des Plangebiets.

3.9 Belange des Verkehrs

(§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

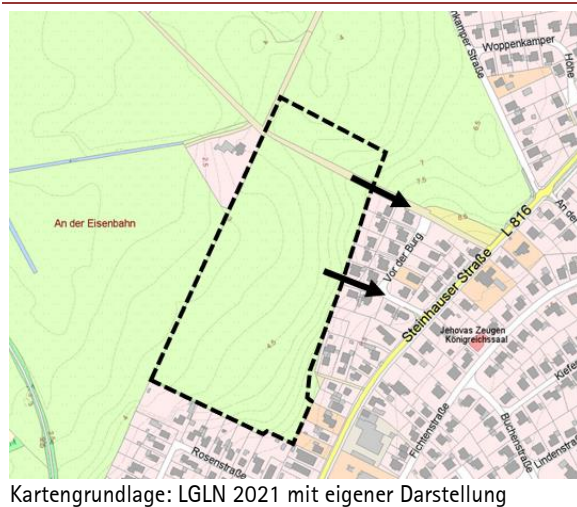
**Externe
Erschließung**

Die externe Erschließung des Plangebietes wird über die Straße *Vor der Burg* sowie durch einen Ausbau des nördlichen Weges an die *Steinhauser Straße* erfolgen. Die Planung setzt den landwirtschaftlichen Weg als Erschließungsstraße fest und verfolgt grundsätzlich das Ziel, die benannte Anbindung herzustellen. Es ist zunächst von einer Haupteerschließung über die mittlere Achse (*An der Burg*) auszugehen.

¹⁰ Baugrundbohrung, durchgeführt durch Erdbaulabor Strube, im Zeitraum von 19.9.2020 bis 24.09.2020

¹¹ NIBIS-Kartenserver, LBEG (Hrsg.), Bergwerkseigentum, 2007, Revision 2020

Abb. 16 Anbindungssituation



Kartengrundlage: LGLN 2021 mit eigener Darstellung

Für die nördliche Anbindung des Weges an die L 816 ist infolge des im Einmündungsbereich vorhandenen alten Baumbestandes sowie der Ausbaubreite des Weges und des spitzen Einmündungswinkels eine gesonderte verkehrliche Lösung und Planung zu erarbeiten. Durch den Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2020 ist dieser zusätzliche Geltungsbereich auch bereits abgedeckt.

Grundsätzlich ist die Planung jedoch so aufgebaut, dass das Gesamtgebiet auch allein durch die Straße *Vor der Burg* erschlossen werden könnte.

Interne Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes soll über ein System von **Ringstraßen** erfolgen. Es sind zwei Anbindungspunkte an die Straße *Vor der Burg* sowie eine Verbindung durch den Weg im Norden zur *Steinhauser Straße* vorgesehen (siehe dazu auch Abb. 9.) Es wird eine gestaffelte Ausbaubreite vorgesehen. Für die Hauptachse wird eine Profilbreite von 12 m berücksichtigt. Für nachgelagerte Ringerschließungen wird eine Profilbreite von 10 m für ausreichend erachtet. Ergänzt wird das System durch 6 m breite Wohnstraßen und 5 m breite Wohnwege. Die Breiten in den Hauptachsen sind ausreichend um einen problemlosen Begegnungsverkehr zwischen den Verkehrsteilnehmern zu ermöglichen. Sie ermöglichen in den Haupttringen auch die Anlage von z. B. straßenbegleitenden Stellplatzflächen oder gestaltendem Verkehrsgrün. Die Ausbaubreiten sind so gewählt, dass sie für zukünftige verkehrliche Anforderungen gerüstet sind (z.B. weiter mechanisierte Müllabfuhr, Zunahme von Lieferdiensten im Onlinehandel mit Lkw, selbstfahrende Autos). Die detaillierte Ausbauplanung erfolgt in einem der Planung nachgelagerten Planungsprozess.

Verkehrs-entwicklung

Infolge der Planung können etwa 82 Grundstücke entstehen. Bei den geplanten Baustrukturen von hauptsächlich Einzel- und Doppelhäusern wird dies in der Maximalannahme zu einer Einwohnerzahl von bis zu 327 Personen im Plangebiet führen (siehe Kap. 3.3).

Nach einer Erhebung aus dem Jahr 2008¹² werden pro Tag und Person in Deutschland 3,4 Wege zurückgelegt. 43 % davon erfolgen mittels Pkw, was etwa 1,5 Pkw-Bewegungen pro Tag und Person entspricht. Voraussichtliche Verkehrsbewegungen – überschlägige Abschätzung

Abb. 17 Abschätzung der entstehenden Fahrbewegungen

Mögliche Einwohnerzahl im Gebiet	Wege / Tag (gesamt) 3,4 Wege / Tag und Person	Fahrten mit Pkw / Tag 43 % der Wege
Minimal: 179 Personen	609 Wege	262
Maximal: 327 Personen	1.112 Wege	478

Auf dieser Grundlage kann eine überschlägige Abschätzung der maximalen Verkehrsbewegungen des Plangebiets vorgenommen werden. Damit wären von den Bewohnern des Plangebiets in der Maximalvariante und bei einer vollständigen Besiedlung im Durchschnitt zwischen 262 und im Extremfall bis zu 478 Pkw-Bewegungen pro Tag zu erwarten, die das angrenzende Erschließungsnetz in Anspruch nehmen. Bei einer Verteilung aller Fahrten auf die Zeiten von 06:00–22:00 Uhr (16 Std.) entspricht dies rechnerisch durchschnittlich zwischen 16 und bis zu etwa 30 Fahrtbewegungen pro Stunde, die sich auf zwei Anbindungspunkte des Gebietes verteilen würden. Hinzu können Ziel- und Besuchsverkehre in das Gebiet kommen.

Diese möglichen zusätzlich ausgelösten Verkehre können von der *Steinhauser Straße* (L 816) aufgenommen werden. In die Abwägung kann auch eingestellt werden, dass die Gemeinde durch ein attraktives Nahversorgungsangebot darauf hinwirkt, den Fahrzeugverkehr zukünftig so gering wie möglich zu halten.

Fußgänger /
Radverkehr

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Ortskerns der Gemeinde. Nahversorgungseinrichtungen sowie die zentralen Angebote des täglichen Bedarfs können auf kurzen Wegen (im Umfeld von etwa 1,5 km) gut erreicht werden, so dass Wege problemlos mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß zurückgelegt werden können.

ÖPNV

Die nächstgelegene Haltestelle des öffentlichen Nahverkehrs findet sich nordöstlich des Plangebiets an der Kreuzung der *Steinhauser Straße* mit der *Woppenkamper Straße*.

Die Belange des Verkehrs finden Berücksichtigung und stehen der Planung nicht entgegen.

3.10 Belange der Verteidigung, des Zivilschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB)

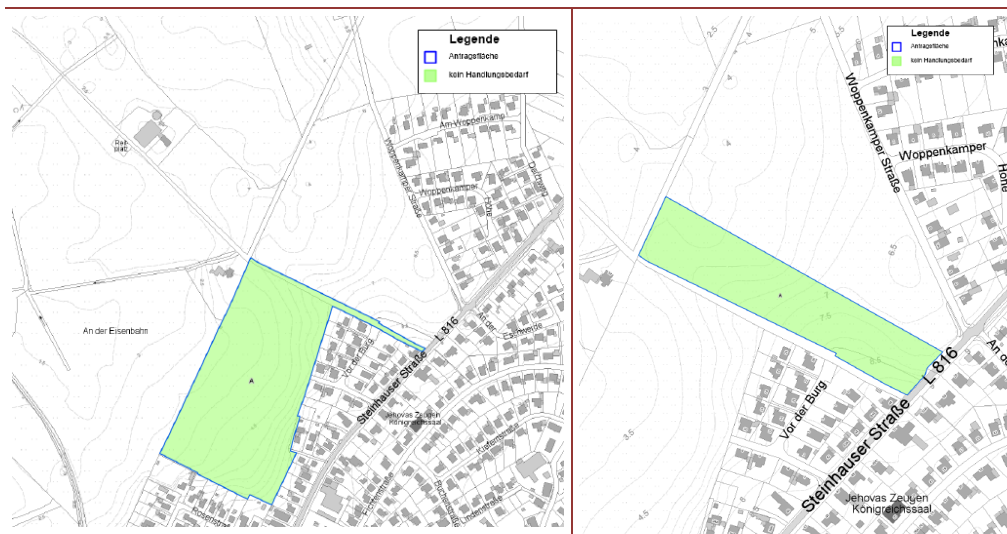
Verteidigung

Die Belange sind nicht berührt.

Zivilschutz

Eine Auswertung von Luftbildern der Alliierten zum möglichen Vorkommen von **Kampfmitteln** hat am 29.10.2020 sowie am 07.01.2021 stattgefunden¹³. Es wurden alle derzeit vorliegenden Luftbilder ausgewertet. Es wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt. Ein weiterer Handlungsbedarf ist nach Darlegung des LGLN nicht gegeben.

Abb. 18 Ergebnis der beantragten Luftbildauswertung (Schreiben der LGLN vom 29.10.2020 und 07.01.2021)



Da die vorliegenden Luftbilder nur auf Schäden durch Abwurfmittel überprüft werden ist, gilt für sonstige Bodenfunde (z.B. Granaten, Munition) eine Meldepflicht. Ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

3.11 Belange städtebaulicher Entwicklungskonzepte

(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Es liegen keine weiteren zu beachtenden städtebaulichen Konzepte vor. Die Belange werden nicht berührt.

¹³ Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Unterlagen vom 07.01.2021 sowie vom

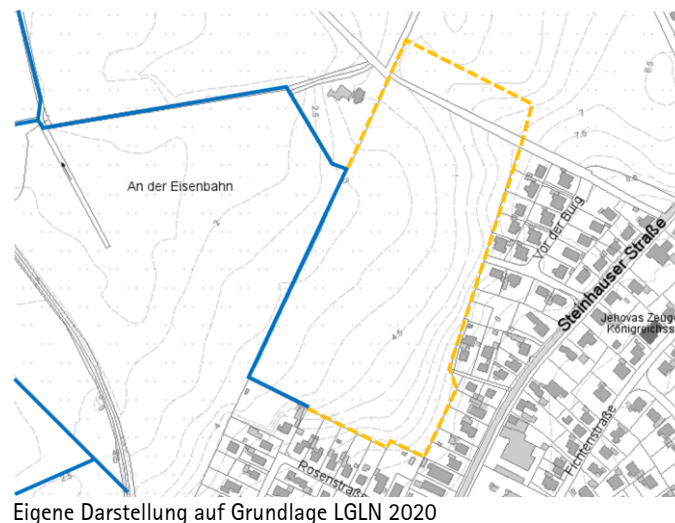
3.12 Belange der Wasserwirtschaft / des Hochwasserschutzes

(§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Gewässer /
Graben

Klassifizierte Gewässer oder offene Wasserflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Abb. 19 Verlauf des Grabens im Plangebiet



Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Graben. Das Wasser des Grabens fließt in die entlang des Neuenburger Holz verlaufende *Woppenkamper Bäke*.

Der Graben liegt innerhalb einer festgesetzten privaten Grünfläche und ist dauerhaft zu unterhalten.

Oberflächen-
entwässerung

In Folge der Planung ist vom Entstehen versiegelter und bebauter Bereiche auszugehen. Oberflächenwasser (z. B. Niederschläge) können daher nicht mehr wie bisher im Plangebiet versickern. Es ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer übermäßigen, unkontrollierten Einleitung des Wassers in das westlich verlaufende Grabennetz kommt. Zum Umgang mit dem anfallenden Oberflächenwasser wird ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet. Folgende Regelung ist zu erwarten

- Das gesamte im Gebiet anfallende Oberflächenwasser wird im Gebiet durch unterschiedliche Einrichtungen zurückgehalten und nur gedrosselt der Vorflut zugeführt.
- Vorgesehen ist ein größerer naturnah gestalteter Regenrückhaltebereich am Tiefpunkt des Geländes. Das erforderliche Speichervolumen muss noch im Oberflächenkonzept ermittelt werden.

Abb. 20 Lage des geplanten Rückhaltebereiches



Das erforderliche Speichervolumen bzw. die erforderliche Größe des Regenrückhaltebereiches muss noch durch einen Fachplaner ermittelt werden.

Berücksichtigt wurde, dass der Bereich bei Bedarf nach Norden oder Süden erweitert werden könnte.

3.13 Belange von Flüchtlingen / Asylbegehrenden

(§ 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB)

Es werden keine Regelungen für die Schaffung von z. B. Flüchtlingsunterkünften oder vergleichbaren Einrichtungen getroffen; auch sind im Plangebiet keine konkreten Projekte vorgesehen.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen, wie sie mit den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten getroffen wird, kann auch immer den (Miet-)Wohnungsmarkt einer Gemeinde entlasten, was sich wiederum positiv auf das Marktsegment günstigerer Wohnflächen auswirkt. Im Bedarfsfall erleichtert dies regelmäßig die Schaffung von Unterbringungsangeboten für Flüchtlinge und Asylbegehrende im gesamten Gemeindegebiet. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden werden damit in der Bauleitplanung hinreichend berücksichtigt.

4 Inhalte des Bebauungsplans

4.1 Erläuterung der zeichnerischen Festsetzungen

Art der Nutzung Im gesamten Planbereich werden **allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 6)** vorgesehen. Die Gemeinde Bockhorn ist Eigentümerin der Flächen und kann insoweit bei der Vergabe der Flächen Einfluss auf die – auch in Wohngebieten – zulässige Umsetzung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nehmen. Grundsätzlich ist es mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete auch möglich, Raum für besondere Bauprojekte (Seniorenwohnen, Jung und Alt, inklusive Wohngruppe, Gemeinschaftswohnen etc.) zu berücksichtigen. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. nicht störendes Gewerbe) nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht. Damit sind beispielsweise auch Betriebe des Beherbergungswesens ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung § 1).

Maß der Nutzung Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet sollen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde räumlich gegliedert werden. Wesentlich ist es, dass sich die Bauten in den einzelnen Quartieren harmonisch aufeinander beziehen und nicht willkürlich eingeschossige Bauten mit geneigten Dächern neben z.B. Stadtvillen mit Flachdächern und Staffelgeschoss stehen. Dieses städtebauliche Ziel befördert auch einen dauerhaften Nachbarschutz.

Es sollen den Bauwilligen vielfältige Baumöglichkeiten, aber jeweils gesteuert auf geeignete Quartiere geboten werden. Die Planung berücksichtigt damit die an die Gemeinden herangetragenen mittlerweile oft sehr unterschiedlichen Bauwünsche. Sie wirkt aber auch darauf hin, dass nicht jeder Baustil auf jedem Grundstück im Plangebiet verwirklicht werden kann.

Es gibt insgesamt drei wesentliche städtebauliche Ordnungskriterien im Plangebiet. Geordnet wird:

- nach **Dachformen und Höhenfestsetzungen** – im größten Teil des Plangebietes sollen Gebäude geneigte Dächer haben und den eher traditionellen Bauweisen verpflichtet sein. Ein südlicher Bereich im Plangebiet bleibt dagegen kubistischen Häusern mit Flachdächern oder nur sehr gering geneigten Dächern vorbehalten. Entsprechend wird hier die maximale Traufhöhe größer vorgesehen.
- nach **Anzahl der Wohneinheiten** – im größten Teil des Plangebietes können je Haus bis zu zwei Wohneinheiten errichtet werden (Doppelhaushälfte je eine Wohneinheit). Für den Bereich der Mehrfamiliengebäude sind bis zu 6 Wohneinheiten möglich, für Tiny-Häuser und die flächensparenden Bauten soll infolge ihrer Lage und Größe jedoch nur maximal 1 Wohneinheit zugelassen werden. Die Begrenzung der Wohneinheiten soll dazu beitragen, dass sich die maximale Einwohnerentwicklung im Wohngebiet am Dichtecharakter der umliegenden Wohngebiete orientiert und nicht unnötig Verkehre in die rückwärtigen Bereiche des Plangebietes geführt werden.
- nach **Grundstücksgrößen** – es finden sich im Gebiet sortiert Grundstücke für Tiny-Häuser, kleine flächensparende Hausgrundstücke mit wenig Garten, sowie gängige Grundstücksgrößen bis hin zu einem Bereich für große Stadtvillen oder sogar Mehrfamiliengebäude. Grundsätzlich kann die Gemeinde als Flächeneigentümer über die Größe von Grundstücken flexibel entscheiden, allerdings wurde im Entwurf durch die Lage, die Tiefe und Breite der Bauzeilen auf die Umsetzung der entsprechenden Vorschläge hingewirkt. Festgelegt werden Grundstücksparzellen im Bebauungsplan generell nicht. Wesentlich ist, dass in den einzelnen Quartieren ähnliche

Grundstücksgrößen vorgesehen werden. Von der Festsetzung einer Grundstücksmindest- oder Höchstgrößen kann jedoch abgesehen werden, da die Gemeinde Eigentümer der Flächen ist und somit die Vergabe der Flächen entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde gewährleistet ist.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im gesamten Plangebiet auf 0,3 begrenzt und liegt damit leicht unter dem nach § 17 BauNVO definierten, für allgemeine Wohngebiete maximal zulässigen Maß von 0,4. Ziel ist die Schaffung eines aufgelockerten, durch Einzel- bzw. Doppelhäuser geprägten Gebiets, für welches diese GRZ angesichts der zu erwartenden Grundstücksgrößen vollkommen ausreichend ist. Für den Bereich der Tiny-Häuser (WA 3) wird abweichend keine Grundflächenzahl, sondern eine maximale Grundfläche (GR) der Bauten bestimmt, die bei max. 50 m² liegt.

Im Regelfall wird entsprechend der bestehenden Baustrukturen im Umfeld die Ausbildung **eines Vollgeschosses (I)** zugelassen. Ein etwas verdichteter Wohnbaubau wird entlang des nördlichen Abschnitts entlang der *Planstraße A* vorgesehen. Hier müssen die Gebäude **zwingend zweigeschossig** errichtet werden. Es soll damit eine weitgehend einheitliche Bauzeile (betrifft 5 Grundstücke) mit maximalen Firsthöhen von 9,50 m erreicht werden. Eine unterschiedliche Höhenentwicklung durch ein Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden wird städtebaulich nördlich entlang der Planstraße A nicht als zielführend erachtet und daher ausgeschlossen.

Auch im südwestlichen Bereich wird auf insgesamt 6 großen Grundstücken eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Sie ermöglicht bei Bedarf die Umsetzung von größeren Stadtvillen, jedoch nur mit maximal zwei Wohneinheiten. Da es sich um einen rückwärtigen Bereich ist die städtebauliche Wirkung dortiger Bauten auf die Wahrnehmung eher gering und so kann hier offen bleiben, ob hier ein oder zweigeschossig gebaut wird. Durch die Größe der Grundstücke und die zu erhaltende Bepflanzung in diesem Bereich ist auch bei einer verwirklichten Zweigeschossigkeit ein Nachbarschutz zu den weiter südwestlich angrenzenden Altanliegern gewährleistet.

Auf die Festsetzung einer **Geschossflächenzahl** kann infolge der Eingeschossigkeit sowie der Höhenfestlegungen und der Beschränkung der Wohneinheiten weitgehend im Plan verzichtet werden. Soweit die Dachgeschosse ausgebaut werden, ist dies Sinne eines flächensparenden Bauens eher zu begrüßen. Allein entlang der Planstraße A im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist eine Geschossflächenzahl von 0,6 als Begrenzung der möglichen Dichte zielführend.

Durch die Festsetzung einer maximalen **Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF)** von 0,30 m wird ebenfalls dem städtebaulichen Ziel der Fortführung benachbarter und ortsbildtypischer Baustrukturen Rechnung getragen. Mit der Regelung wird einem unverhältnismäßigen Anfüllen der Grundstücke, welches auch zu Problematiken bei der Entwässerung und Erschließung führen kann, ausgeschlossen. Bezugsgröße für die Messung ist die zugehörige Erschließungsstraße am Straßenrand und in der Mitte des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällegage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen. *(Hier muss in Zusammenschau mit der Entwässerungs- und Ausbauplanung berücksichtigt werden, in welchem Maße Auffüllungen im Gebiet erforderlich werden und die Festsetzung muss dann ggf. angepasst werden.)*

Die **Firsthöhe (FH)** wird in Angliederung an benachbarte Baugebiete sowohl für eingeschossige, Gebäude, wie auch für zweigeschossige Gebäude auf maximal 9,50 m begrenzt. Bei zweigeschossigen Gebäuden werden damit vergleichsweise flach geneigte Dächer erforderlich, die auch in den örtlichen Bauvorschriften für zweigeschossige Gebäude entsprechend zugelassen werden. Mit einer Beschränkung aller Gebäude auf eine weitgehend einheitliche Firsthöhe wird sichergestellt, dass sich neue Gebäude in ihrer Kubatur an die örtliche Bestandsbebauung anpassen. Nur für den Bereich des WA 4, in dem entlang dem Siedlungsrand kleine Häuser errichtet werden sollen, ist die maximale Firsthöhe auf 8,00 m beschränkt.

Es werden zwei unterschiedliche **Traufhöhen (TH)** zugelassen. In den eingeschossigen Gebieten gilt mehrheitlich eine Traufhöhe von maximal 4,50 m. Für das Wohngebiet WA-4 sowie für die Wohngebiete WA-5 und WA-6 wird eine Traufhöhe von maximal 6,50 m zugelassen.

Festgesetzt wird eine **offene Bauweise (o)**. Gebäude dürfen als **Einzel- und Doppelhäuser (ED)** oder aber nur als **Einzelhäuser (E)** errichtet werden, womit der aufgelockerte und offene städtebauliche Charakter der weiter östlich angrenzenden Bockhorner Bestandsgebiete fortgesetzt wird. In jedem Fall ist aber das Aneinanderbauen von Garagen möglich. Dies kann z.B. zu einer verbesserten Nutzung der Zufahrtbereiche und zu einem sparsamen Umgang mit versiegelten Flächen auf den Grundstücken beitragen.

In der nachfolgenden Abb. 20 werden die obigen Nutzungsziffern für die einzelnen WA veranschaulicht.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über **Baugrenzen** definiert. Gegenüber den internen Erschließungsstraßen halten sie einen Abstand von 5,0 m ein. Auf diese Weise bilden sich durch die zurückspringenden Gebäude Vorgartenbereiche entlang der Planstraßen aus, was die Ausbildung eines offenen und begrünten Straßenbildes begünstigt. Gleichzeitig ist sichergestellt, dass ein ausreichender Abstellraum für parkende Fahrzeuge innerhalb der Baugrundstücke (z. B. vor den Garagen) freigehalten wird.

Die Bauteppiche werden i. d. R. auf eine Tiefe von 15 m begrenzt, um der Ausbildung besonders großer oder weit in die rückwärtigen Gartenbereiche hineinragender Gebäude vorzubeugen. Für größere Baugrundstücke gelten auch teilweise größere Bauteppiche von 20 m bis punktuell auch 30 m.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports wird ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Somit entstehen klar definierte, überbaubare Grundstücksbereiche, die das Freihalten von unbebauten Bereichen und somit das Entstehen von Vor- und Hausgärten im gesamten Plangebiet begünstigen. Zusammen mit der GRZ von 0,3 (zuzüglich Überschreitung nach BauNVO bis 0,45%) können die Baugrundstücke sowohl baulich gut genutzt werden, müssen aber auch räumlich klar definierte und anteilig überwiegende Grünstrukturen ausbilden (siehe textliche Festsetzung § 4).

Abb. 21 Übersicht über die Verteilung der Baumöglichkeiten (Ziel – Vielfalt des Bauens, jedoch sortiert und konzentriert auf unterschiedliche Bereiche / „Gleich und gleich gesellt sich gern“)

Bereich – WA 1	Nutzungsziffern	Beispiel	Erläuterung								
	<table><tr><td>WA1 6 Wo</td><td>II</td></tr><tr><td>0,3</td><td>0,6</td></tr><tr><td>o</td><td>E</td></tr><tr><td colspan="2">EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m</td></tr></table>	WA1 6 Wo	II	0,3	0,6	o	E	EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m		z.B. zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten  (Bildquelle: Weinsheim) Streifhäuser, z.B. Haus mit 4 Wohneinheiten  (Bildquelle: Favorit Massivhaus)	Nördlich der Planstraße A wird ein Bereich vorgesehen, der eine leicht verdichtete Bebauung (Mehrfamilienhäuser) aufnehmen soll. Eine Zweigeschossigkeit ist dabei zwingend vorgeschrieben. Die maximale Versiegelungsrate für Hauptgebäude beträgt 30 %. Eine Überschreitung für Nebenanlagen nach BauNVO ist bei Bedarf möglich. Die Geschossflächenzahl wird mit maximal 0,6 begrenzt. Bei einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m sind Traufhöhen von bis zu 6,50 m möglich. Es sind maximal 6 Wohneinheiten je Grundstück zugelassen. Möglich ist z.B. die Errichtung zweigeschossiger Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten (Beispielsbild). Allerdings wird bestimmt, dass pro Wohneinheit auch 200 m² Grundstück vorhanden sein müssen, womit die räumliche Dichte auf ein ortsverträgliches Maß beschränkt bleibt. Im Gebiet könnten auch spezielle Bauprojekte (Seniorenwohnen, Jung und Alt etc.) umgesetzt werden. Hierfür wird am Anfang des Gebietes ein Bereich mit einem entsprechend größeren Bauteppich berücksichtigt.
WA1 6 Wo	II										
0,3	0,6										
o	E										
EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m											
Bereich – WA 2	Nutzungsziffern	Beispiel	Erläuterung								
	<table><tr><td>WA2 2 Wo</td><td>I</td></tr><tr><td>0,3</td><td>30°-48°</td></tr><tr><td>o</td><td>ED</td></tr><tr><td colspan="2">EGF max. 0,30 m TH max. 4,50 m FH max. 9,50 m</td></tr></table>	WA2 2 Wo	I	0,3	30°-48°	o	ED	EGF max. 0,30 m TH max. 4,50 m FH max. 9,50 m		I-geschossig, Dachneigung 38°, Kniestock  (Bildquelle: Musterhaus von Fa. Bien Zenker GmbH, Hamburg)  (Bildquelle: Gussek Haus)  (Bildquelle: https://www.beispielhaus.de/haeu_sertyp_Einfamilienhaus.html)	Der überwiegende Teil des Plangebietes soll eingeschossigen Wohnhäusern mit symmetrisch geneigten Dächern vorbehalten bleiben. Sie entsprechen dem überwiegenden regionalen und örtlichen Baustil. Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen. Die Traufhöhe liegt bei maximal 4,50 m. Die Gesamthöhe der Bauten darf ebenfalls 9,50 m nicht überschreiten. Auf eine Geschossflächenzahl kann infolge der Eingeschossigkeit, der Höhenregelungen und der Begrenzung der Wohneinheiten verzichtet werden. Mit der Traufhöhe von 4,50 wird in diesen Bereichen vermieden, dass eingeschossige sog. Pagodenhäuser (siehe WA 5) mit dem Charakter einer Zweigeschossigkeit entstehen können.
WA2 2 Wo	I										
0,3	30°-48°										
o	ED										
EGF max. 0,30 m TH max. 4,50 m FH max. 9,50 m											

Bereich – WA 3	Nutzungsziffern	Beispiel	Erläuterung										
	<table><tr><td>WA3</td><td>I</td></tr><tr><td>1 Wo</td><td></td></tr><tr><td>GR 50m²</td><td></td></tr><tr><td></td><td>E</td></tr><tr><td colspan="2">EGF max. 0,30 m FH max. 4,50 m</td></tr></table>	WA3	I	1 Wo		GR 50m²			E	EGF max. 0,30 m FH max. 4,50 m		z.B. Tiny-Haus  (Bildquelle: m-Haus Mittermayr GmbH Holzbau, Walding)  (Bildquelle: Wohnglueck.de / tiny house selber bauen)	Östlich im Plangebiet ist ein kleinerer Bereich für bis zu 8 Tiny-Häuser vorgesehen. Es handelt sich dabei um kleine Häuser, die eine Grundfläche (GR) von 50 m² für die Häuser nicht überschreiten sollen. Es kann sich dabei auch um fahrbare Tiny-Häuser handeln. Die Gesamthöhe der Bauten wird auf 4.50 m begrenzt. Sinnvoll ist die Nutzung eines weitgehend gemeinsam gestalteten Areals mit kleinen Parzellen (z.B. 140 m² bis ca. 250 m²). 
WA3	I												
1 Wo													
GR 50m²													
	E												
EGF max. 0,30 m FH max. 4,50 m													
Bereich – WA 4	Nutzungsziffern	Beispiel	Erläuterung										
	<table><tr><td>WA4</td><td>I</td></tr><tr><td>1 Wo</td><td></td></tr><tr><td>0,3</td><td></td></tr><tr><td></td><td>ED</td></tr><tr><td colspan="2">EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 8,00 m</td></tr></table>	WA4	I	1 Wo		0,3			ED	EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 8,00 m		Haus mit Satteldach, Traufhöhe ca. 5.50 m  (Bildquelle: Schwörer Haus) Haus mit Pultdach, Traufhöhe ca. 6.00 m  (Bildquelle: Foto: BDF/Baufritz)	Am westlichen Gebietsrand werden 8 eher schmale lange Grundstücke vorgesehen. Nach dem beiliegenden Parzellierungsvorschlag (der jedoch nicht zwingend ist) entstehen Grundstücksgrößen von rd. 650 m². Von diesen 650m² sind jedoch rd. 210 m² festgesetzte private Grünflächen, mit denen der Traufbereich der weiter westlich stehenden vorhandenen Bäume sowie der Graben gesichert wird. Insoweit handelt es sich um kleine Baugrundstücke mit insgesamt ca. 440 m². Hier findet sich deshalb im besonderen Platz für die Errichtung von eher kleinen, länglichen Häusern (z.B. Grundflächen von 8 x 10 m) für Singles, Paare ohne Kinder, ältere Menschen. Es sollen flächensparende Baumodelle am Siedlungsrand umgesetzt werden. Die Traufhöhe wird bei maximal 6.50 m festgesetzt, damit z.B. auch Pultdächer zur besseren Ausnutzung der Photovoltaik umgesetzt werden können.
WA4	I												
1 Wo													
0,3													
	ED												
EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 8,00 m													

Bereich – WA 5	Nutzungsziffern	Beispiel	Erläuterung								
	<table><tr><td>WA5 z Wo</td><td>I</td></tr><tr><td>0,3</td><td>0° - 22°</td></tr><tr><td>O</td><td>E</td></tr><tr><td colspan="2">EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m</td></tr></table>	WA5 z Wo	I	0,3	0° - 22°	O	E	EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m		Haus mit Staffelgeschoss, geringe Dachneigung  Haus mit Staffelgeschoss und Flachdach  (Bildquelle: https://avantec-ture.com) z.B. Pagodenhaus  (Bildquelle: Favorit Massivhaus GmbH & Co. KG, Möhnesee)	Es gelten ähnliche Regelungen wie in den WA-2 Gebieten. Jedoch ist die maximal zulässige Traufhöhe ist mit max. 6,50 m erhöht und die Dachneigung darf zwischen 0° bis 22° liegen. Erlaubt sind damit Flachdächer oder aber insgesamt eher gering geneigte Dächer. Kennzeichnend in diesem Bereich ist, dass die Gebäude trotz ihrer vorgeschriebenen eingeschossigkeit durch das Staffelgeschoss auch wie zweigeschossige Bauten wirken können. Neben dem städtebaulichen Belang, wird auch auf Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten hingewirkt. Bauwillige mit dem Wunsch eines Staffelgeschosses haben somit in diesem Bereich die Möglichkeit zur Umsetzung ihres Bauwunsches. Damit ist auch eine Bebauung mit sog. „Pagodenhäusern“, also eingeschossigen Wohnhäusern mit Staffelgeschoss, möglich. Es ist aber auch möglich, dass eher kubistische Staffelgeschosse mit Flachdächern umgesetzt werden können.
	WA5 z Wo	I									
0,3	0° - 22°										
O	E										
EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m											
Bereich – WA 6	Nutzungsziffern	Beispiel	Erläuterung								
	<table><tr><td>WA6 z Wo</td><td>II</td></tr><tr><td>0,3</td><td></td></tr><tr><td>O</td><td>E</td></tr><tr><td colspan="2">EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m</td></tr></table>	WA6 z Wo	II	0,3		O	E	EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m		Haus mit Pultdach, großer Bungalow  (Bildquelle: https://www.paz-online.de) Villa mit gering geneigtem Dach  (Bildquelle: Rensch-Haus) Stadtvilla, zweigeschossig  (Bildquelle: Schwabenhaus.de)	Im südwestlichsten Bereich des Plangebietes sind 6 Grundstücksangebote im Parzellierungsvorschlag vorgesehen (über 1.200 m²) und in denen große Villen oder Wohngebäude mit einem großen Gartenwunsch ihren Platz finden können. Die Grundstücke liegen am Ende von kleinen Wohnstraßen. Sie werden durch die bestehende Wallhecke mit altem, hohen Baumbestand im Süden innerhalb einer zugehörigen privaten Grünfläche begrenzt. Auf besondere Gestaltungsvorschriften kann infolge dieser Lage verzichtet werden. Auch eine zweigeschossige Ausbildung der Baukörper bei einer Traufhöhe von maximal 6.50 m ist möglich. Allerdings muss sich auch hier ein Gebäude mit maximal 9,50 m dem gesamten Umgebungs- und auch Bestandsbereich hinsichtlich der Höhenentwicklung einordnen. Durch die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten wird gewährleistet, dass die großen Grundstücke nicht zur Umsetzung mehrerer Wohneinheiten genutzt werden. Eine höhere städtebauliche Dichte mit höheren Verkehrsaufkommen wäre angesichts der Lage am Ende des Plangebietes und am Ende von Wohnwegen nicht zielführend.
	WA6 z Wo	II									
0,3											
O	E										
EGF max. 0,30 m TH max. 6,50 m FH max. 9,50 m											

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch Planstraßen mit insgesamt 12,0 m bzw. 10,0 m und 6,0 m bzw. 5,0 m Profilbreite für die Wohnstraßen. Hiermit steht im Ausbau genügend Raum für die Herstellung von ausreichend dimensionierten Erschließungsstraßen zur Verfügung. Auch Stellplätze oder Verkehrsgrün können bei Bedarf untergebracht werden. Die genauen Regelungen bleiben einer nachfolgenden detaillierten Ausbauplanung überlassen. Die Streckenabschnitte sind überschaubar, können in ihrem Ausbau auch bei Bedarf mit gliedernden Elementen versehen werden. Verspringende Straßenabschnitte zur Verkehrsberuhigung sind daher auf Ebene der Straßenparzellen nicht erforderlich. Die wesentlichen Einmündungsbereiche sind jeweils um 5 m gekröpft.

Gemäß den Ausführungsbestimmungen zur Niedersächsischen Bauordnung sind je Einfamilienhaus 1-2 Autoeinstellplätze als Richtzahl erforderlich. Diese notwendigen Stellplätze können und sollen infolge der gewählten Grundstücksgrößen in der Regel auf den Baugrundstücken selbst errichtet werden. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsflächen erlaubt es jedoch auch, gelegentlich im Straßenraum Fahrzeuge abzustellen.

Pro Baugrundstück werden die **Zufahrtsbreiten** auf maximal 6,0 m begrenzt, um übermäßig breiten Zuwegungen zu den Grundstücken vorzubeugen, die dem Ziel eines durchgrünten Vorgarten- und Straßenraums mit Heckenstrukturen entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung § 5).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

An zwei Stellen werden kleinere **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (E-Tanken)** festgesetzt. Sie dienen der Aufnahme von E-Tankstellen. Die Gemeinde ist bestrebt, damit die klimafreundlichen Energienutzung zu stützen. Bei Bedarf können hier jedoch auch notwendige Schaltkästen etc. der Versorgungsträger untergebracht werden.

Grünflächen

Randlich im Gebiet werden **private Grünflächen** festgesetzt. Sie dienen dem Schutz vorhandener wertvoller Grünstrukturen oder der Schaffung neuer Pflanzbereiche, womit das Plangebiet in die Landschaft eingebunden wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2).

Festgesetzt wird des Weiteren eine **öffentliche Grünfläche**, die der Aufnahme des erforderlichen Regenrückhaltebereiches dient. Der Bereich soll naturnah gestaltet werden und durch eine Zugänglichkeit auch eine Aufenthaltsqualität für die Bewohner im Gebiet besitzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1).

Pflanzerhalt

Die bestehenden Bäume liegen innerhalb von festgesetzten privaten Grünflächen. Sie sind durch ein Erhaltungsgebot geschützt.

Pflanzgebot

Zur Sicherstellung einer Durchgrünung des Baugebiets wird festgesetzt, dass je Baugrundstück **mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum** zu pflanzen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.4).

Weitere Regelungen werden über örtlichen Bauvorschriften getroffen (siehe dazu Kapitel 4.3)

4.2 Textliche Festsetzungen im Überblick

§ 1 Art der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zum Bestandteil des Bebauungsplans gemacht (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO).

§ 2 Zulässige Anzahl von Wohneinheiten

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Einzelhaus folgende Höchstanzahl an Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

- im WA 1 höchstens sechs Wohnungen; pro Wohneinheit müssen 200 m² Grundstück vorhanden sein;
- im WA 2, WA 5 und WA 6 höchstens zwei Wohnungen. Je Doppelhaushälfte ist höchstens eine Wohnung zulässig;
- in den WA 3 und WA 4 höchstens eine Wohnung.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen

Es gelten die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen. Es bestehen nachfolgende Bezugspunkte (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO):

Firsthöhe – Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie untergeordnete Dachaufbauten (z. B. Antennen) sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Traufhöhe – Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Schnittkante zwischen den Außenflächen der Gebäudeaußenwand und den Außenflächen der oberen Dachhaut der Hauptdachflächen. Ausgenommen sind die Traufhöhen von Dachaufbauten, Friesengiebeln sowie abgewalmte Teile von Krüppelwalmdächern.

Bei Pultdächern ist die zugrunde zulegende Traufhöhe der Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der höchsten Stelle.

Erdgeschossfußbodenhöhe – Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (oberer Bezugspunkt) darf höchstens 30 cm über dem benannten unteren Bezugspunkt liegen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Als **unterer Bezugspunkt** für die festgesetzten Höhen gilt die Fahrbahnoberkante der zur Erschließung des Baugrundstücks herangezogenen Straße. Zu messen ist an der jeweiligen Grundstücksgrenze in der Mitte des Baugrundstücks und in der Mitte der Straße. Bei Eckgrundstücken oder Grundstücken in Gefällelage ist der Mittelwert zwischen beiden Höhenlagen zugrunde zu legen (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

§ 4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Errichtung von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie von Garagen (§ 12 BauNVO) und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Garten- und Gewächshäuser, Schuppen, Spielgeräte und nicht mit einer Hauptanlage verbundene überdachte Terrassen/Freisitze können Ausnahmen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

§ 5 Zufahrten

Jedes Baugrundstück darf zur Herstellung von Zufahrten für Stellplätze, Garagen und Carports sowie sonstige Zugänge auf einer Breite von insgesamt maximal 6,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Eine Aufteilung auf mehrere Zuwegungen und Zufahrten ist zulässig, die in ihrer Gesamtheit jedoch die benannte Breite nicht übersteigen dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB).

§ 6 Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Regenrückhaltebereich (RRB)

Die Fläche dient der Rückhaltung des Oberflächenwassers und ist von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind Maßnahmen für den Hochwasserschutz, die Regenrückhaltung, die Gewässerunterhaltung und die Führung des Oberflächenwassers (oberirdisch oder unterirdisch). Weiterhin zulässig sind Unterhaltungswege, Einfriedungen und Anpflanzungen, sofern die wasserwirtschaftliche Funktion gewährleistet bleibt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB).

6.2 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Pflanzstreifen

Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Pflanzstreifen“, die zudem als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sind zweireihig, in einem Abstand von maximal 2 m in und zwischen den Reihen, einheimische, standortgerechte Sträucher (Pflanzhöhe mindestens 60 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist aus der nachstehenden Pflanzliste zu wählen. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gemeines Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Europäischer Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>

6.3 Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Erhaltungsgebot Bäume

Auf den privaten Grünflächen, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind die dortigen Grünstrukturen (Bäume) und die bezeichnete Wallhecke mit dem darauf vorhandenen Bewuchs dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Es sind erforderliche Ordnungs- und Beschnittmaßnahmen zulässig, soweit sie fachgerecht durchgeführt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

6.4 Anpflanzungen

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Zu wählen ist aus der nachfolgenden Liste: Stieleiche, Winterlinde, Feldulme, Esche, Silberweide, Hainbuche, Eberesche, Schwarzerle, Obstbäume (Kernobst, möglichst alte Sorten).

Folgende Baumschulqualitäten sind zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 10 – 12 cm Stammumfang oder Heister, mindestens 200 – 250 cm Höhe. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Das Pflanzgebot ist spätestens nach Bezug des Gebäudes in der darauffolgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Abgänge sind durch Nachpflanzungen spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

4.3 Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

Nr. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 77 „An den Lehmgärten“.

Nr. 2 Dachformen / Dachneigungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7 NBauO)

Die Dächer von Hauptgebäuden dürfen wie folgt errichtet werden (§ 84 NBauO Abs. 3 Nr. 1, Nr. 7):

- in den WA 2, als symmetrisch geneigte Dächer; die Dachneigung muss hierbei zwischen 30° - 48° liegen;
- im WA 5 als Flachdächer und gering geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 22°.

Nr. 3 Fassadenmaterialien

In den allgemeinen Wohngebieten sind Fassadenverkleidungen für Hauptgebäude aus Metall oder Kunststoff unzulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO).

Nr. 4 Einfriedungen

Die Einfriedung der privaten Baugrundstücke sowie der privaten Grünflächen gegenüber Verkehrsflächen sowie öffentlicher Grünflächen darf nur in Form lebender Hecken ausgeführt werden. Dabei sind standortheimische Heckenpflanzen (z.B. Rot- o. Hainbuche) zulässig.

Es sind Zäune zulässig, wenn diese innenliegend errichtet und von den öffentlichen Verkehrsflächen, sowie den öffentlichen Grünflächen aus von lebenden Hecken verdeckt werden.

Die Höhe der Einfriedung darf maximal 1,5 m über Oberkante der nächstgelegenen Straßenachse betragen. Zuwegungen und Zufahrten dürfen mit Toren versehen werden, die eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten dürfen (§ 84 Abs. 3 Nr. 3 NBauO).

Nr. 5 Mülltonnenstellplätze

Die Aufbewahrung der Müllbehälter ist in die Hauptgebäude oder Nebenanlagen baulich zu integrieren oder mit einer Bepflanzung als Sichtschutz zu umgeben (§ 84 Abs. 3 Nr. 5 NBauO).

Nr. 6 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Im gesamten Plangebiet sind aus ökologischen Gründen die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten (vorzugsweise mit heimischen Pflanzen). Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig (§ 84 Abs. 3 Nr. 6 i. V. m. § 9 Abs. 2 NBauO).

Nr. 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer vorsätzlich oder fahrlässig eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die gegen die Nrn. 2-6 der örtlichen Bauvorschriften verstößt (§ 80 Abs. 3 NBauO).

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Bockhorn. In der Lage am Übergang zum freien Landschaftsraum soll ein hochwertiges Ortsbild entstehen. Aus gestalterischen und ökologischen Gründen werden örtliche Bauvorschriften erlassen. Ziel ist eine verträgliche und nachbarschaftsabgestimmte Siedlungsentwicklung, die auch Aspekte der Ökologie und des Klimaschutzes berücksichtigt.

Dachform und Dachneigung – Die Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen, und Dachneigung orientiert sich an den Ortsbildüblichen Standards. Da der eher ländlich geprägte Charakter der Ortschaft durch geneigte Dächer unterstützt werden soll, wird für die Hauptgebäude eine Dachneigung von mindestens 30° und höchsten 48° Grad festgesetzt. Ziel ist es, innerhalb des WA 2 das Entstehen von zu flach geneigten Dächern und damit ein Durcheinander der Bauformen zu

verhindern. Geneigte Dächer in traditionellen Bauformen stellen die gemeindetypische Bauweise dar, die mit der Bauvorschrift zu den zulässigen Dachformen für einen wesentlichen Bereich des Plangebietes gesichert wird. Mit dem Ausschluss glänzender Materialien wird eine Fortführung der in der Umgebung bestehenden Strukturen sichergestellt.

- **Gestalterische Absichten** – Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft hochwertiger Wohnlagen von Bockhorn. Es überwiegen im übrigen Umfeld harmonisch eingebundene „Siedlungshäuser“ mit überwiegend geneigten Dächern. Ziel der Planung ist es, an diese Bestandsstrukturen anzuknüpfen.

Um auch modernere Bauformen zu ermöglichen, die insbesondere auch aus Sicht des ökologischen Bauens (siehe folgender Punkt – ökologische Absichten) nachgefragt werden, sind ergänzend Gebäude auch mit Flachdächern oder gering geneigten Dächern zugelassen. Es entstehen somit zwei Gebäudekategorien, die voneinander unterscheidbar sind und sich auf spezielle Bereiche konzentrieren.

Es werden Mindestanforderungen an neue Bauvorhaben vorgegeben, die trotzdem Spielräume für die individuelle Entwicklung lassen. Insgesamt trägt dies zum Erhalt des gewachsenen Ortsbildes und zur Ausbildung einer einheitlichen Nachbarschaft bei.

- **Ökologische Absichten** – Mit beiden Bauformen verfolgt die Gemeinde ökologische Absichten. Geneigte Dächer sind mit einer Mindestneigung von 30° zu errichten, weil dieser Wert regelmäßig als gute Minimalneigung für eine effiziente Nutzung von Solarenergie benannt wird. Die Vorgabe der Minstdachneigung zielt darauf ab, die Nutzung von Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen bei allen gebauten Dächern zu ermöglichen und somit Anreize für eine Nutzung zu geben. Gründächer werden nicht vorgegeben und sind grundsätzlich im Gebiet gewünscht und auch baurechtlich möglich. Begrünter Dächer kommen vielfältige ökologische und (klein-)klimatische Funktionen zu: sie speichern Wasser, was Spitzenabflüsse abmindert, über eine anteilige Verdunstung wird Wasser natürlich in den Wasserkreislauf zurückgeführt, sie erhitzen sich weniger als vergleichbare nicht begrünte Dächer und bieten Lebensräume für Pflanzen und Kleintiere.

Grundstückseinfriedungen – Für das städtebauliche Erscheinungsbild von Siedlungsräumen ist auch die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen von hoher Bedeutung. Unterschiedliche Materialien, Höhen und Gestaltungsweisen schaffen ein unruhiges Straßenbild, das den Charakter und die optische Erscheinung eines Gebiets negativ beeinflussen kann. Die Lage des Gebiets am Übergangsbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum erfordert eine besondere Berücksichtigung dieses Belangs. Zur Wahrung eines einheitlichen Stils und werden daher entlang öffentlicher Straßen ausschließlich lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1.50 m zugelassen. Ggf. sind zur Berücksichtigung verkehrlicher Belange in den Kreuzungsbereichen die Heckenhöhen auch auf 0,80 m zu begrenzen. Das neu entstehende Wohngebiet soll einen offenen Charakter gewährleisten, somit sind z. B. Zäune mit massiven Sockeln oder sog. Steinheckenzäune / Gabionen oder Flechtzäune aus Plastik ausgeschlossen, da es sich dabei um mauerförmige oder flächig geschlossene Bauelemente handelt, die z.B. Tunnelwirkungen im öffentlichen Raum erzeugen können. Lebende Hecken sind zudem aus ökologischer Sicht zu begrüßen. Für die Bauherren bestehen zu den sonstigen Grundstücksgrenzen noch hinreichende Möglichkeiten, ihr Grundstück individuell gegenüber den Nachbarn abzugrenzen und die Privatsphäre auf den Grundstücken zu schützen.

Mülltonnenstellplätze – Sie dürfen nur in einer solchen Weise angelegt werden, dass sie entweder baulich in Gebäude oder Nebenanlagen integriert werden oder dass sie mit einer Sichtschutz-Bepflanzung versehen werden. In Ergänzung zu den Vorgaben zu den Grundstückseinfriedungen stellt dies eine gestalterische Mindestqualität innerhalb der Straßenzüge sicher und beugt dem Entstehen unansehnlicher Entwicklungen vor.

Fassaden – Die örtliche Bauvorschrift zum Ausschluss von Metall- und Kunststofffassaden dient zum Schutz vor der Ausbildung gestalterischer Sonderformen, die sich negativ auf das Orts- und Straßenbild auswirken können. Die umliegende Bebauung weist überwiegend Verblendmauerwerk und Putzfassaden auf, sodass mit dieser Festsetzung der bestehenden Bebauung im Umfeld

Rechnung getragen wird. Insbesondere Metall- und Kunststoffelementen kann, eine deutlich prägende Wirkung zukommen. Sie sind regelmäßig in ihrer Materialität wahrnehmbar, mitunter glänzend oder gegenüber der sonstigen Fassade deutlich farblich abgesetzt. Um eine Einheitlichkeit mit der umgebenden Bebauung, insbesondere auch den westlich angrenzenden Bestandsgebieten, herzustellen, werden diese Gestaltungselemente daher ausgeschlossen. Hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden verbleiben vielseitige Möglichkeiten, individuelle Gestaltungsabsichten umzusetzen. Es bleiben für alle Vorhaben ausreichende bauliche Möglichkeiten gegeben, bautechnische Anforderungen umzusetzen und eine individuelle Gebäudegestaltung vorzunehmen. Die Bauvorschrift führt nicht zu erheblichem baulichen oder planerischen Mehraufwand. Die ggf. ausgelösten Einschränkungen für die Gestaltungsfreiheit wird zugunsten der beabsichtigten einheitlichen Grundgestaltung der Fassaden in der Abwägung geringer gewichtet.

Seitlich "verkleidete" Ausbauten (Erker, Gauben, etc.) sind gemäß NBauO untergeordnet und somit von der Bauvorschrift nicht betroffen.

Begründung der nicht überbauten Grundstücksflächen – Aus ökologischen Gründen wird für das Plangebiet vorgegeben, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und vorzugsweise mit heimischen Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sind. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Grundsätzlich sieht die Niedersächsische Bauordnung vor, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke als Grünflächen herzustellen sind (§ 9 Abs. 2 NBauO).

Bei den sogenannten Kies- oder Schottergärten handelt es sich um eine in den vergangenen Jahren vermehrt praktizierte Form der Gartengestaltung, bei der große Teile der (Vor-)Gartenflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien überdeckt werden. Häufig wird hierbei die obere humose Bodenschicht abgetragen und Folien oder Vliese unter den Flächen eingebaut, um einem Durchwachsen von Pflanzen vorzubeugen.

Zu den Auswirkungen dieser Praxis in Hinblick auf Bodengesundheit, Wasserhaushalt und Biodiversität stellt die Niedersächsische Landesregierung Folgendes fest (Antwort der Landesregierung vom 11.04.2019 zur kleinen Anfrage vom 15.03.2019, Drucksache 18/3486, Nds. Landtag, 18. Wahlperiode): Der Begriff „Bodengesundheit“ wird in der öffentlichen Diskussion häufig verwendet, um den Boden als Ökosystem zu verstehen. Dem liegt die Kenntnis zugrunde, dass insbesondere humose Oberböden als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen wichtige Bestandteile des Naturhaushalts sind, mit ihren natürlichen Funktionen eigene Ökosysteme bilden und gleichzeitig grundlegende Leistungen für weitere Ökosysteme erbringen. Zu nennen sind beispielsweise Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften von humosen Oberböden, ihre Rolle in den Wasser- und Nährstoffkreisläufen und nicht zuletzt ihre Fähigkeit, Wasser zu speichern. Insbesondere durch die mit der Wasserspeicherfähigkeit einhergehende Kühlfunktion sind Böden mitbestimmend für das lokale Klein- und Stadtklima. Bei einem Ersatz von humosen Oberböden durch Stein-, Kies- und Schotterflächen können diese Funktionen nicht mehr in einem vergleichbaren Umfang erbracht werden. Bezüglich des Klimaaspektes kommt hinzu, dass Stein-, Kies- und Schotterflächen im Sommer eher zu einer zusätzlichen Erwärmung beitragen, statt temperatúrausgleichend zu wirken. Was den Wasserhaushalt betrifft, kann, in Abhängigkeit von der Art und dem Aufbau des Untergrundes und mit der verminderten Speicherkapazität einhergehend, die Versickerungsrate erhöht werden. Das kann zur erhöhten Schadstoffanreicherung im Grundwasser, etwa mit Nährstoffen oder Pflanzenschutzmitteln, beitragen. Im Übrigen wird mit der Anlage von Stein-, Kies- und Schotterflächen i. d. R. das Ziel verfolgt, unerwünschten Bewuchs zu verhindern. Entsprechend sind solche Flächen nicht oder nur spärlich mit Vegetation bestanden. Derartige Flächen sind in Bezug auf ihre Biodiversität in aller Regel arten- und individuenarm.

Um den benannten negativen Auswirkungen dieser häufig praktizierten Gartengestaltung mit Schotter und Kies vorzubeugen, werden Schottergärten im Plangebiet ausdrücklich nicht zugelassen. Die örtliche Bauvorschrift über die Gartengestaltung stellt eine Begründung der Gartenbereiche sicher, bei deren Umsetzung aus Sicht der Bodengesundheit, des Wasserhaushalts, der Biodiversität und auch des Mikroklimas positive Effekte erzielt werden können.

Die örtlichen Bauvorschriften tragen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Grünordnung zur Ausprägung eines einheitlichen, qualitativ

hochwertigen Ortsbildes bei. Für die Bauherren stehen trotz der zu berücksichtigenden Einschränkungen ausreichende Gestaltungs- und Umsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung.

5 Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Rechtsgrundlagen

Nachrichtliche Übernahmen

Bergwerksfeld – Das Plangebiet liegt innerhalb des großflächigen Bergwerksfeldes Jade-Weser (Berechtsamtsakte: B 20 082). Als Bodenschatz sind Kohlenwasserstoffe verzeichnet. Derzeitiger Rechteinhaber ist die Oldenburgische Erdölgesellschaft (OEG).

Hinweise

Archäologische Bodenfunde – Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig (§ 14 Abs. 1 NDSchG) und müssen der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg – unverzüglich gemeldet werden (§ 14 Abs. 1 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)). Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen (§ 14 Abs. 2 NDSchG), bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

Altlasten – Im Plangebiet ist nach bisherigem Kenntnisstand keine Verdachtsfläche vorhanden. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen oder Altstandorte (bzw. schädliche Bodenveränderungen) zu Tage treten, so ist unverzüglich die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Friesland zu benachrichtigen.

Kampfmittel – Sollten sich während Bauarbeiten Hinweise auf Bombenblindgänger oder andere Kampfmittel im Boden ergeben, so ist unverzüglich die nächste Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der zentralen Polizeidirektion in Hannover zu informieren.

Leitungsbetreiber – Die Schutzvorschriften von Leitungsbetreibern sind zu beachten. Der Verlauf von Leitungen ist vor Beginn von Maßnahmen in der Örtlichkeit zu überprüfen.

Landwirtschaftliche Flächen – Das Plangebiet grenzt westlich und nördlich an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Bei der Bearbeitung dieser Flächen entstehen Emissionen in Form von Geräuschen, Gerüchen und Stäuben, die auch auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Informationsgrundlagen – Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und außerstaatlichen Regelwerke (Gesetze, Verordnungen) können bei der Gemeinde im Rathaus eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

Bundesrecht	
BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
PlanzV	Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
PlanSiG	Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041 Nr. 24)
Länderrecht – Niedersachsen	
NBauO	Nds. Bauordnung vom 03.04.2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 46), die zuletzt durch Gesetz vom 10.11.2020 (Nds. GVBl. Nr. 40/2020, S. 384) geändert worden ist
NKomVG	Nds. Kommunalverfassungsgesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15.07.2020 (Nds. GVBl. S. 244) geändert worden ist

6 Städtebauliche Übersichtsdaten / Verfahren / Durchführung

Bilanz

Fläche	Größe
Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – WA 6)	50.371 m ²
- WA 1 (Mehrfamilienhäuser, ca. 5 Grundstücke)	6.066 m ²
- WA 2 (Einzel- und Doppelhäuser/Traufhöhe 4.50 m/geneigtes Dach, ca. 42 Gr.st.)	23.653 m ²
- WA 3 (Tiny-Häuser, ca. 8 Plätze)	1.904 m ²
- WA 4 (eher kleine Häuser, ca. 8 Grundstücke)	3.578 m ²
- WA 5 (Häuser in optischer Zweigeschossigkeit, Stadtvillen (ca. 14 Grundstücke)	9.426 m ²
- WA 6 (Große Villen-Grundstücke, ca. 6 Grundstücke)	5.744 m ²
Private Grünflächen	7.155 m ²
Öffentliche Grünfläche (Regenrückhaltebereich)	2.158 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Ladestation)	642 m ²
Straßenverkehrsfläche	11.405 m ²
Gesamt	71.731 m²

Verfahren

Datum	Verfahrensschritt	Rechtsgrundlage
	Aufstellungsbeschluss (Verwaltungsausschuss - VA)	§ 2 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	§ 3 Abs. 1 BauGB
	Öffentliche Auslegung des Planes	§ 3 Abs. 2 BauGB
	Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
	Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Die vorstehende textliche Begründung gehört zum Inhalt des Bebauungsplanes, sie hat aber keinen rechtsverbindlichen Charakter. Darstellungen und Festsetzungen enthält nur der Plan. Sie sind dort durch Zeichnung, Signatur und textliche Festsetzungen dargestellt.

Durchführung

Die überplanten Flächen sind im Wesentlichen im Besitz der Gemeinde Bockhorn. Die Umsetzung der Planziele ist unmittelbar nach Rechtskraft der Planung beabsichtigt.

Im Auftrag der Gemeinde Bockhorn ausgearbeitet von:

P3 Planungsteam GbR mbH, Oldenburg
Oldenburg, den

Dr. Dipl. Ing. Ulrike Schneider

Bockhorn, den

Thorsten Krettek
Bürgermeister
