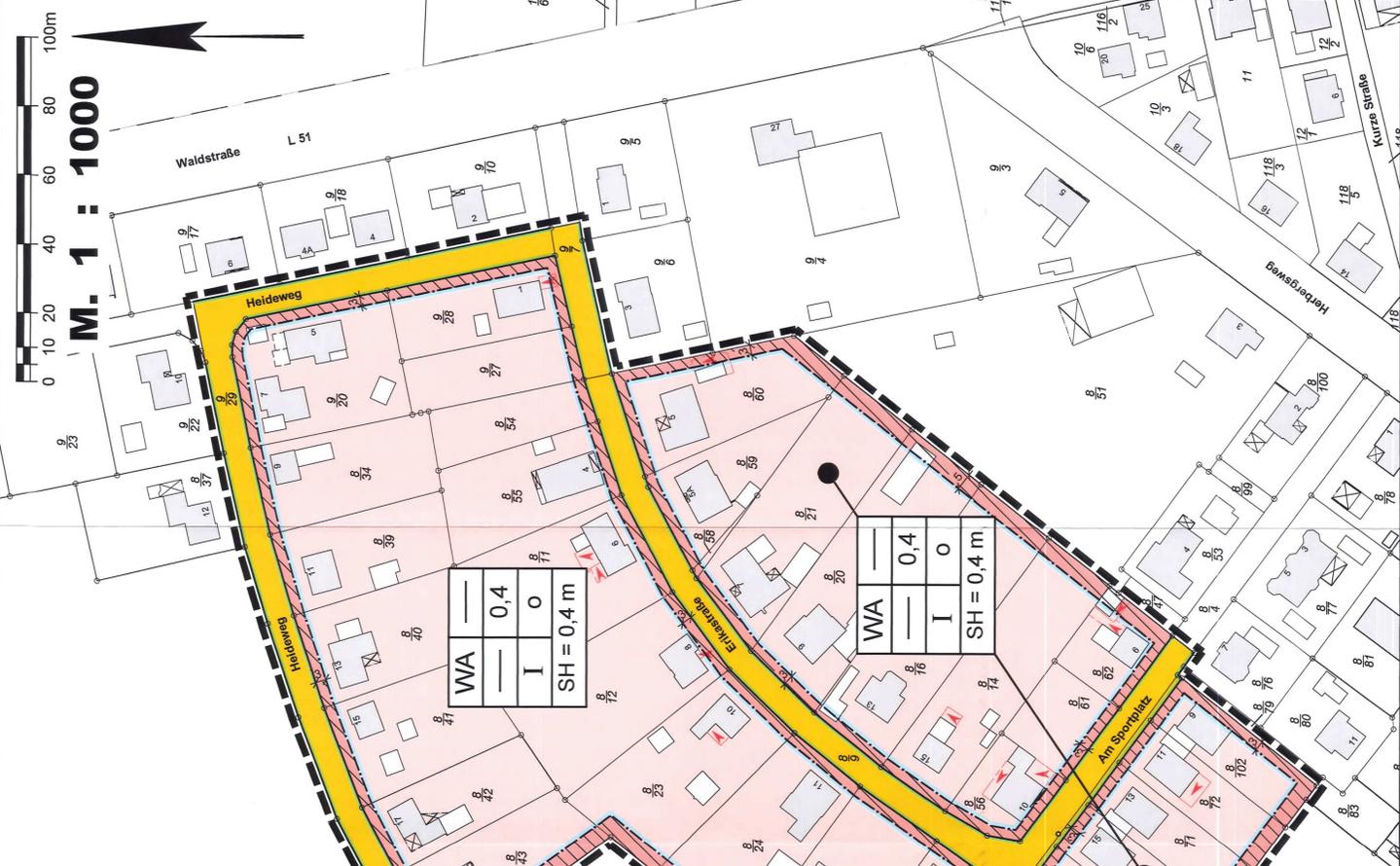


Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH)	



Präambel
 Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Börger diesen Bebauungsplan Nr. 25 "Erikastraße / Heideweg", bestehend aus der Planzeichnung und den nebensiehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.
 Börger, den 13.11.2017
 Bürgermeister
 Gemeindefachbereich

Verfahrensvermerk / Aufstellungsabschluss
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Erikastraße / Heideweg" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 24.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Börger, den 13.11.2017
 Gemeindefachbereich

Erarbeiten des Planentwurfes
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das
Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH
 Raddeweg 8, 49757 Werlte, Tel.: 05951 - 95 10 12
 Werlte, den 13.11.2017
 Gemeindefachbereich

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung
 Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung Zustimmung und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 24.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
 Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 25 und der Begründung haben vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Börger, den 13.11.2017
 Gemeindefachbereich

Erneute öffentliche Auslegung
 Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
 Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 2 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
 Börger, den
 Gemeindefachbereich

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Börger hat den Bebauungsplan Nr. 25 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 13.11.2017 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
 Börger, den 13.11.2017
 Gemeindefachbereich

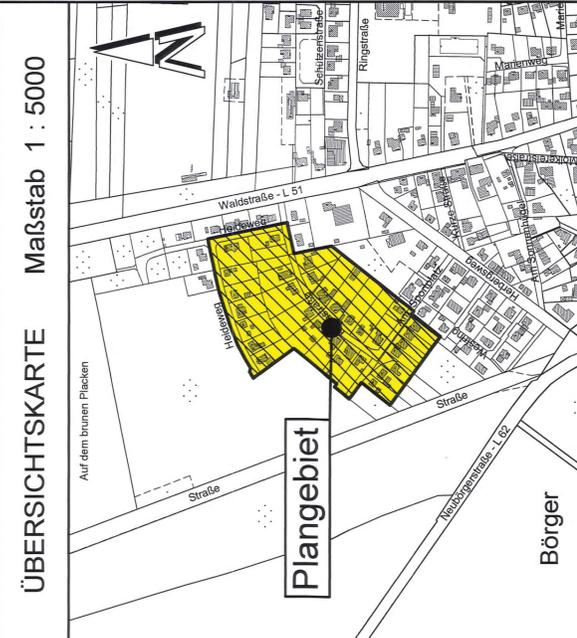
Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 "Erikastraße / Heideweg" der Gemeinde Börger ist gemäß § 10 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.
 Der Bebauungsplan Nr. 25 ist mit Bekanntmachung am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
 Börger, den
 Gemeindefachbereich

Verletzungen von Vorschriften
 Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 25 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 5 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.
 Börger, den
 Gemeindefachbereich

Planunterlage für einen Bebauungsplan
 Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1:1000
 erstellt von dem Geobischofen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
 Landesamt für Geoinformationssysteme
 Die-Ing.-Büro Haarmann
 Regionaldirektion Osnabrück-Meppen ©2017
 Planunterlage erstellt von:
 Vermessungsingenieur
 Die-Ing.-Büro Haarmann
 Forst-Arenberg-Str. 1
 26892 Dörpen
 Auftragsnummer: 170489
 Flur: 4
 Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskarte und weist die tatsächlich bestehenden baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom April 2017). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen genehmigungsfähig.
 Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzlinie ist die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
 Dörpen, den 13.11.2017
 OStV Haarmann, Dörpen
 (Amtliche Vermessungsstelle)
 (Unterschrift)

- 3 Hinweise**
- 3.1 Bodenfunde**
 Sollten bei Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG). Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.
 Bodentunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).
- 3.2 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -**
 Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle für Waffen und Munition - WTD 91 - Meppen. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Immissionen, insbesondere Schall, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit orisüblicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.
- 3.3 Artenschutz**
 Eine Beteiligung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Vögel und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nur in den Wintermonaten November bis Februar stattfinden. Vor dem Fällen sind Altbäume mit einem Stammdurchmesser > 35 cm auf Fledermäusevorkommen zu kontrollieren.
- 3.4** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 25 in der Begründung vom dargelegt sind.
- 3.5** Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

- Planzeichenerklärung**
 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 Gemäß Planzeichenerklärung 1990 und der Baunutzungsverordnung 1990
- Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeines Wohngebiet
 - Maß der baulichen Nutzung
 0,4 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (siehe textl. Fests. 1.2)
 I Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 SH = 0,4 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
 - Bauweise, Baugrenzen
 Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 überbaubare Grundstücksflächen
 O Offene Bauweise
 - Verkehrsflächen - öffentlich -
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfläche
 - Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP Nr. 25



Gemeinde Börger
 Waldstraße 4
 26904 Börger

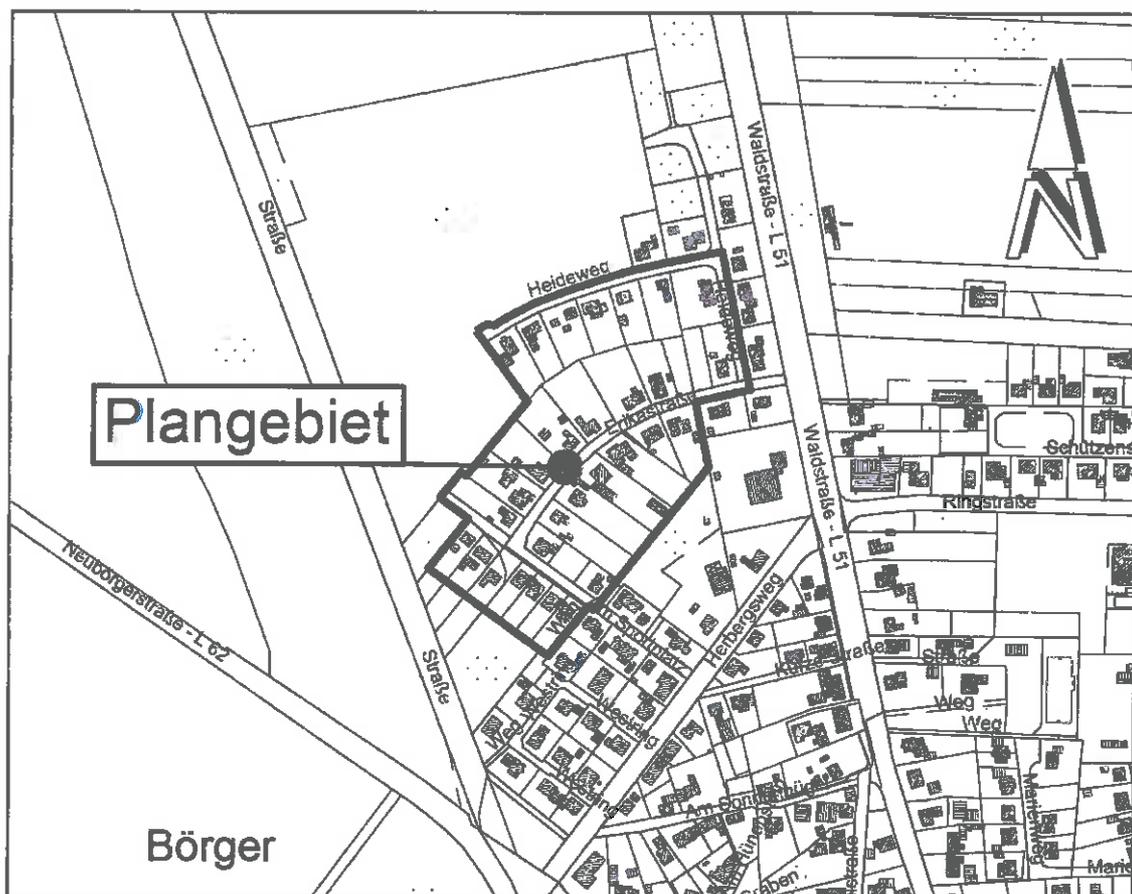
Bebauungsplan Nr. 25
" Erikastraße / Heideweg "

Mit örtlichen Bauvorschriften
 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BP25.DWG



Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 25
„Erikastraße / Heideweg“
Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB



Büro für Stadtplanung
Gieselmann und Müller GmbH
Raddeweg 8
49757 Werlte
Tel.: 05951 951012
Fax: 05951 951020
e-mail: j.mueller@bfs-werlte.de

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	4
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	7
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	7
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNEINHEITEN.....	8
3.4 BAUGRENZEN / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 84 NBAUO	8
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE	11
7 PLANUNGSSTATISTIK	12
8 VERFAHREN	12
9 ANLAGE	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Börger liegt im nord-westlichen Randbereich der Ortslage von Börger. Das Gebiet mit einer Größe von ca. 4,7 ha umfasst Flächen beidseitig der Erikastraße und der Straße „Am Sportplatz“ sowie südlich bzw. westlich des „Heideweges“. Der Heideweg bildet abschnittsweise auch den nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Das Plangebiet ist bislang nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes. Das Gebiet ist jedoch in wesentlichen Teilen bebaut und planungsrechtlich dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zuzuordnen.

Entlang der Straßen im Plangebiet (Erikastraße, Heideweg und „Am Sportplatz“) ist jeweils eine Bauzeile mit Wohngebäuden vorhanden, sodass das Plangebiet von der Art der Bebauung her einem Kleinsiedlungsgebiet mit großen Gartenbereichen entspricht. Die ursprünglich vorhandenen Nutzgärten

werden in der Regel jedoch nicht mehr bewirtschaftet und stellen sich überwiegend als Rasenflächen oder Ziergärten dar.

Aufgrund der großen Tiefe vieler Grundstücke von ca. 50-80 m sind an die Gemeinde in den letzten Jahren verstärkt Anfragen nach einer besseren baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke durch eine ergänzende rückwärtige Bebauung herangetragen worden. Diese Vorhaben können auf Grund der bestehenden einzeiligen Bebauung im Rahmen der Beurteilung gemäß § 34 BauGB derzeit nicht realisiert werden.

Nach Auffassung der Gemeinde ist aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Vermeidung der Zersiedlung der Landschaft eine verbesserte Ausnutzbarkeit dieser innerörtlichen Flächen sinnvoll und soll deshalb mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

Die Bauzeile östlich des Plangebietes, entlang der L 51, wird nicht mit überplant, da diese Baugrundstücke bereits vollständig baulich ausgenutzt sind und eine ergänzende rückwärtige Bebauung aufgrund der Bauverbotszone nicht möglich ist.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,
- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 qm
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 qm, wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpas-

sung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen.

Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha (inkl. Verkehrsflächen). Das Plangebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Börger im Wesentlichen von Bebauung umgeben und selbst fast vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

Der Schwellenwert gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB einer zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 1,65 ha, nicht erreicht. Die geplante Nachverdichtung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als Wohnbaufläche dargestellt und soll mit der vorliegenden Planung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Planung entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Börger und stellt sich als Wohnsiedlung aus den 50er und 60er Jahren des letzten Jahrhunderts dar. Das Plangebiet wird im zentralen Bereich von der Erikastraße und im westlichen Bereich von der Straße „Am Sportplatz“ durchquert. Den östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes bildet die Straße „Heideweg“.

Entlang der Straßen ist das Plangebiet mit jeweils einer Bauzeile aus eingeschossigen Wohngebäuden bebaut. Die Freiflächen der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt.

Nordöstlich und östlich des Plangebietes befindet sich entlang des Heideweges bzw. der weiter östlich verlaufenden Waldstraße eine weitere Bauzeile mit Wohngebäuden. Östlich der Waldstraße befinden sich in einem Abstand von ca. 100 m Sportanlagen der Gemeinde Börger.

Im Süden und Südosten schließt sich die weitere Ortslage von Börger an. Während die südlich und südwestlich angrenzenden Flächen fast ausschließlich wohnbaulich genutzt werden, findet sich südöstlich an der Waldstraße, eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohngebäuden und gewerblichen Nutzungen.

Im Westen und Nordwesten wird das Plangebiet von z.T. mit Gehölzen bestandenen Grünflächen begrenzt, an die sich, wie auch nördlich des Plangebietes, größere zusammenhängende Waldflächen anschließen.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Die südöstlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen fügen sich in ihrer Art und ihrem Umfang in den Rahmen eines Mischgebietes ein. Zum vorliegend geplanten Wohngebiet ist damit eine städtebaulich geordnete Nutzungsabstufung gegeben.

Verkehrsimmissionen (Anlage 1)

Mit der Waldstraße (L 51) verläuft die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße in einer Entfernung von ca. 45 m östlich des Plangebietes. Zur Mitte der Fahrbahn der L 51 hält die vorhandene Bebauung bereits einen Abstand von mind. 50 m ein.

Bei der Verkehrszählung 2010 ist auf der L 51 nördlich von Börger eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 4.700 Kfz/24 h ermittelt worden. Der Lkw-Anteil lag mit 300 Fahrzeugen bei 6,4 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Den Berechnungen sind daher die im Jahr 2010 ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt worden.

Etwa mittig auf Höhe des Plangebietes beginnt die verkehrsrechtliche Ortsdurchfahrt der Landesstraße mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Außerhalb der Ortsdurchfahrt nach Norden beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 100/80 km/h Pkw/Lkw. Aufgrund dieser Situation ist bei

den Verkehrslärberechnungen auf Höhe des Plangebietes eine durchschnittliche Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h Pkw/Lkw zugrunde gelegt.

Unter dieser Bedingung und der Annahme einer ungehinderten Schallausbreitung ergeben die Berechnungen im Abstand von 50 m (nächstgelegene Wohngebietsfläche im Plangebiet) Beurteilungspegel von ca. 57,3 dB (A) tags bzw. 46,8 dB (A) nachts und damit eine Überschreitung der für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 -1, „Schallschutz im Städtebau“ von 55/45 dB (A) tags/nachts.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB (A)** entsprechen die errechneten Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016).

Nach den weiteren Berechnungen (Anlage 1) liegen die der Landesstraße nächstgelegenen Flächen des Plangebietes im Lärmpegelbereich (LPB) II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109. Im LPB II ergeben sich für die Bebauung keine zusätzlichen Anforderungen an die Gebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen. In den Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich daher nicht aufgenommen.

Zudem blieb bei den Berechnungen die abschirmende Wirkung der vorgelagerten Bauzeile am Heideweg unberücksichtigt. Es ist daher davon auszugehen, dass tatsächlich im Plangebiet geringere Lärmwerte, als errechnet, vorliegen. Im Plangebiet sind daher nach Auffassung der Gemeinde keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB durch Verkehrslärm zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Emittierende landwirtschaftliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Sportanlagen

Östlich des Plangebietes befinden sich östlich der Waldstraße die Sportanlagen der Gemeinde Börger. Die Sportanlagen halten zum Plangebiet einen Mindestabstand von 100 m ein und sind nach Westen in Richtung des Plangebietes durch einen dichten, ca. 30 m breiten Gehölzstreifen abgeschirmt.

Des Weiteren befindet sich östlich des Plangebietes am Heideweg eine Bauzeile mit Einfamilienhäusern, die das Plangebiet zu den Sportanlagen ebenfalls abschirmen. Im Plangebiet sind daher nach Auffassung der Gemeinde keine unzumutbaren Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von den Sportanlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden, wie unter Punkt 2.1 bereits beschrieben, fast vollständig wohnbaulich genutzt. Mit der vorliegenden Planung soll im Plangebiet eine verbesserte Ausnutzbarkeit und eine maßvolle Nachverdichtung der Grundstücke ermöglicht werden. Das Plangebiet wird daher insgesamt als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) festgesetzt. Ein solches Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleine gebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig. Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Für die Flächen im Plangebiet sollen Nachverdichtungen in Form weiterer Wohngebäude auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ermöglicht werden. Aus diesem Grund wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zulässige Höchstwert gem. § 17 (1) BauNVO festgesetzt.

Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes auch bei kleineren Grundstücken ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ. Damit wird eine sinnvolle Verdichtung und Nutzung des Gebietes gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse, Sockelhöhe

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet und auf den angrenzenden Flächen ist durch eine eingeschossige Bebauung geprägt. Das Maß von maximal einem Vollgeschoss wird daher auch als Höchstmaß für das vorliegende allgemeine Wohngebiet festgesetzt, um eine Anpassung der ergänzend möglichen Bebauung an die vorhandene Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Damit erübrigt sich im Plangebiet die Festsetzung einer Geschossflächenzahl, da die Geschossflächenzahl aus allen Vollgeschossen zu ermitteln ist.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe = SH) maximal 0,4 m, bezogen

auf die Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Erschließungsstraße mittig vor dem jeweiligen Baukörper, liegen darf. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet. Darüber hinaus sollen damit Geländeaufschüttungen und die damit verbundenen Probleme bei der Oberflächenentwässerung vermieden werden.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohneinheiten

Im vorliegenden Wohngebiet hat sich eine aufgelockerte Bebauungsstruktur entwickelt. Um für eine ergänzende Bebauung eine Anpassung an diese entstandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Darüber hinaus soll im allgemeinen Wohngebiet die bestehende und geplante homogene städtebauliche Nutzungsstruktur nicht durch verdichtete Bauweisen, wie größere Einzelhäuser mit mehreren Wohnungen gefährdet werden. Es ist nach Auffassung der Gemeinde daher erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu beschränken. Für das Plangebiet wird daher festgesetzt, dass je Einzel- bzw. Doppelhaus höchstens zwei Wohnungen zulässig sind.

3.4 Baugrenzen / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung gewährleistet werden, andererseits werden die von den Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Bereiche so bemessen, dass den Bauinteressenten eine große Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung ist an die bereits realisierte Bebauung angepasst und dient gleichzeitig der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur.

Zu den übrigen Plangebietsgrenzen werden unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ebenfalls nicht überbaubare Flächen mit einer Breite von 3- 5 m festgesetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 NBauO

Einfriedungen an öffentlichen Straßen und Wegen sollen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m hergestellt werden dürfen. Diese Vorschrift wird getroffen, um zu verhindern, dass z.B. durch Sichtschutzzäune oder hohe Hecken entlang der Straßen das angestrebte städtebauliche Bild einer ländlichen, dorftypischen Bebauung gestört wird. Außerdem werden damit Sichtbehinderungen im Bereich von Einmündungen ausgeschlossen.

Außerdem wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern ist. Damit wird eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate vermieden und gleichzeitig außerhalb des Plangebietes z.B. Abflussverschärfungen in Gewässern ausgeschlossen. Die Erfahrungen im vorliegenden Siedlungsbereich zeigen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet unproblematisch möglich ist.

Zudem ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann und es so zu Überflutungen der Straßenräume kommt.

Diese Festsetzungen entsprechen außerdem den mit den jüngsten Bebauungsplänen auch für andere Wohngebiete getroffenen Regelungen in der Gemeinde.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die bauleitplanerische Beordnung der bereits vorhandenen Situation. Jedoch wird, wie bereits beschrieben, im Plangebiet eine ergänzende Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht.

Damit wird die Grundstücksnutzung insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden im Plangebiet erheblich verbessert und die Innenentwicklung durch flexiblere Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten gefördert. Die nachbarlichen Belange werden nach Auffassung der Gemeinde durch diese Änderung nicht unzumutbar beeinträchtigt, da sich durch die geplante Verdichtung der Wohnbebauung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft ergeben.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kap. 2.2 dargelegt, Teil der Ortslage von Börger und fast vollständig bebaut. Mit der vorliegenden Planung soll auf rückwärtigen Grundstücksflächen eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Das geplante Baugebiet kann im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 qm beträgt.

Das Plangebiet umfasst einen ca. 47.200 qm großen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 16.500 qm. Die Voraussetzung des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist im vorliegenden Fall somit gegeben. Der städtebaulich erforderliche Eingriff durch die im Rahmen der Nachverdichtung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan.

Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet bereits in wesentlichen Teilen bebaut. Im Bereich der Gartenflächen sind jedoch Gehölzstrukturen in Form von Hecken, Bäumen und Sträuchern vorhanden. Soweit im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben Gehölzstrukturen beseitigt werden, können sich daher Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben.

Aufgrund der innerörtlichen Lage des Gebietes mit bestehender Bebauung ist mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten nicht zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Gärten und Gehölzstrukturen sowie der im Umfeld vorhandenen großräumigen Frei- und Waldflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungen und die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar, stattfinden. Vor der Fällung von potenziellen Höhlenbäumen ist von fachkundigem Personal zu prüfen, ob die Bäume von Fledermäusen genutzt werden.

Fällungen außerhalb des genannten Zeitfensters sind nur in Ausnahmefällen und sofern das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff überprüft wurde, zulässig.

In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die vorhandene Bebauung ist jeweils direkt über die im Gebiet verlaufenden Straßenzüge erschlossen. Für eine ergänzende rückwärtige Bebauung ist eine ausreichende Erschließung jeweils privatrechtlich sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbe-
reich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhan-
dene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit problemlos auf dem je-
weiligen Grundstück. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben und auch
für die ergänzend mögliche Bebauung angewandt werden. Es wird daher fest-
gesetzt, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen
Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrin-
ne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstü-
cken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Ge-
nehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Ver-
bindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Was-
serbehörde zu beantragen.

6 Hinweise

Schießplatz Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91)

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes Meppen der Wehrtech-
nischen Dienststelle 91 (WTD 91). Die Anlage besteht seit Jahrzehnten und
die Immissionen sind als Vorbelastung anzuerkennen. Die bei Erprobungs-
und Versuchsschießen entstehenden und auf das Plangebiet einwirkenden
Schallimmissionen sind hinzunehmen. Dieses Schießen findet regelmäßig tags
und auch nachts statt. Vorkehrungen gegen diese Lärmimmissionen sind für
die Nutzung im vorliegenden Plangebiet nicht möglich. Abwehransprüche ge-
gen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbe-
züglich nicht geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Nie-
dersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archä-
ologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im
Voraus jedoch nicht geklärt werden.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche
Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutz-
behörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische
Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch
unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und Energieeinsparverordnung (EnEV 2014)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

7 Planungsstatistik

Art der Nutzung	Fläche in qm	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	41.308 qm	87,5 %
Straßenverkehrsfläche	5.872 qm	12,5 %
Plangebiet	47.180 qm	100 %

8 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Planung beteiligt worden. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB zusammen mit der dazugehörigen Begründung in der Zeit vom 04.09.2017 bis 04.10.2017 öffentlich im Gemeindebüro Börger ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom 13.11.2017.

Börger, den 13.11.2017


Bürgermeister


Gemeindedirektor



9 Anlage

1. Verkehrslärberechnung (L 51)

Verkehrsimmissionen – Waldstraße (L 51)**Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)**

Östlich des Plangebietes verläuft in ca. 45 m Entfernung die Waldstraße (L 51).

Bei der Verkehrszählung 2010 ist auf der L 51 nördlich von Börger eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) von 4.700 Kfz ermittelt worden. Der Lkw-Anteil lag mit 300 Fahrzeugen bei 6,4 %.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien bis 2030) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2030 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen bis ca. 2030 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das in der Shell-Prognose zugrunde gelegte Niveau von 2007 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Für die nachfolgenden Berechnungen wird daher die für das Jahr 2010 durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) zugrunde gelegt.

Der Flächen im Plangebiet sollen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden:

	Orientierungswerte der DIN 18005	Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV
	Allgemeines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet
Tags/ nachts	55 dB (A) 45 dB (A)	59 dB (A) 49 dB (A)

L 51**DTV : 4.700 Kfz, Lkw-Anteil: 6,4 %****Maßgebende stündliche Verkehrsstärke M tags/nachts = 282 / 37,6****Maßgebender LKW-Anteil: p = 8 % tags und p = 3 % nachts****Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 80 km/h Pkw/Lkw****Geschwindigkeitskorrektur: D_v tags/nachts = - 1,25 / - 1,84 dB****Straßenoberfläche, nicht geriffelter Gußasphalt: $L_{STRO} = 0$ dB****Steigung < 5 %: $L_{STG} = 0$ dB****Der Mittelungspegel im Abstand von 25 m beträgt danach** **L_m 25 tags = 63,99 dB (A) – 1,25 dB (A) = 62,74 dB (A)** **L_m 25 nachts = 54,01 dB (A) – 1,84 dB (A) = 52,17 dB (A)**

Dem Plangebiet ist zur Waldstraße sowohl die Straße „Heideweg“ als auch eine Bauzeile vorgelagert. Dadurch hält eine Bebauung zur Mitte der Fahrbahn der L 51 einen Abstand von mind. 50 m ein.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 50 m:

Angenommene durchschnittliche $H_m = 1,65$ m (Erdgeschoss)

Abstandskorrektur nach den Diagrammen III und IV

$$D_{S_L} = 15,8 - 16,99 - 0,48 = - 1,67$$

$$D_{BM} = - 3,73$$

$$L_r 50 \text{ tags} = 62,74 - 1,67 - 3,73 = \mathbf{57,34 \text{ dB (A)}}$$

$$L_r 50 \text{ nachts} = 52,17 - 1,67 - 3,73 = \mathbf{46,77 \text{ dB (A)}}$$

Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet werden tagsüber um ca. 2,3 dB (A) und nachts um ca. 1,8 dB (A) überschritten.

Die errechneten Werte beschreiben die Geräuschemissionen bei freier Schallausbreitung und gelten jeweils für die der Geräuschquelle zugewandten Seite.

Unter Berücksichtigung eines **Korrekturwertes von + 3 dB (A)** entsprechen die Werte den maßgeblichen Außenlärmpegeln der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße ist nach DIN 4109 grundsätzlich der Tageswert der Geräuschmissionen maßgebend. Mit der neuen DIN 4109 (Stand: Juli 2016) wird für den Nachtzeitraum jedoch zusätzlich das größere Schutzbedürfnis berücksichtigt. Sofern für den Verkehrslärm die Differenz zwischen Tag- und Nachtwert weniger als 10 dB (A) beträgt, wird für den Verkehr – neben einem Korrekturwert von 3 dB – zum Nachtwert ein Zuschlag von 10 dB (A) gegeben und dieser Wert als maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall liegt der Nachtwert mehr als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Tagwert maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 50 m:

+ 3 dB (A)

$$L_r 50 \text{ tags} = 62,74 - 1,67 - 3,73 = \mathbf{57,34 \text{ dB (A)}}$$

60,34

Bei einem Abstand von 50 m zur Fahrbahnmitte der L 51 ist der Bereich unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Im LPB II ergeben sich für die geplante Bebauung keine zusätzlichen Anforderungen an die Gebäude, da aufgrund der Anforderungen der gültigen Wärmeschutzverordnung bereits davon ausgegangen werden kann, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen den erforderlichen baulichen Schallschutz aufweisen. In den Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich daher nicht aufgenommen.

Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Weidenweg Teil II“ der Gemeinde Bockhorst befindet sich südlich der Ortslage von Bockhorst, zwischen der Hauptstraße (L 30) im Westen und dem Weidenweg im Osten bzw. Südosten. Die vorliegende 2. Änderung umfasst jeweils Teile der Flurstück Nr. 96/5, 96/8, 96/9 und 96/10 der Flur 4, Gemarkung Bockhorst im nordwestlichen Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 15. Der Gebietsabgrenzung der Bebauungsplanänderung ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet.

Übersichtsplan - (unmaßstäblich)



Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Weidenweg Teil II“ einschließlich Begründung kann gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab sofort während der Dienststunden im Gemeindebüro, Kirchstraße 20 in Bockhorst und im Rathaus der Samtgemeinde Nordhümmling – Bauverwaltung –, Poststraße 13, Zimmer 109 in Esterwegen, jedermann einsehen und über seinen Inhalt Auskunft erhalten.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für die nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgerechter Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB sowie § 214 Abs. 2a BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Bebauungsplanänderung schriftlich gegenüber der Gemeinde Bockhorst unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

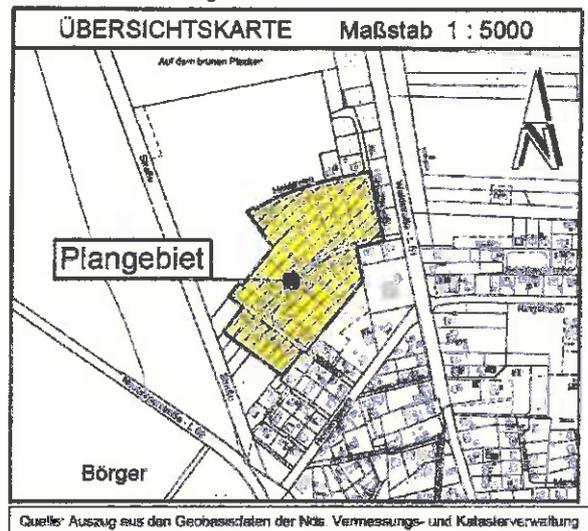
Bockhorst, 18.12.2017

GEMEINDE BOCKHORST
Der Bürgermeister

620 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Börger; Bebauungsplan Nr. 25 „Erikastraße/Heideweg“ nebst örtlichen Bauvorschriften der Gemeinde Börger; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Rat der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 28.03.2017 den Bebauungsplan Nr. 25 „Erikastraße/Heideweg“ mit Begründung im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 „Erikastraße/Heideweg“ ist im nachstehenden Übersichtsplan schwarz umrandet dargestellt.



Der o. g. Bebauungsplan liegt mit Begründung bei der Gemeinde Börger, Waldstraße 4, 26904 Börger, während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 25 „Erikastraße/Heideweg“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 BauGB über die Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche nach den §§ 39 bis 42 BauGB und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird außerdem darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dem Veröffentlichungsdatum dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde Börger unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Börger, 19.12.2017

GEMEINDE BÖRGER
Der Gemeindedirektor