

1 Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO 2017)

1.1 Zulässige Grundfläche
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.

1.2 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Waldstraße mittig vor jeweiligen Baukörper.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m über dem Bezugspunkt. Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Antennen oder Schornsteine, bleiben unberücksichtigt.

1.3 Verkehrslärmschutz
Der in der Planzeichnung generalisiert (ohne gegebenenfalls vorhandene Abschirmungen) dargestellte Lärmpegelbereich (LPB) III ist bei freier Schallausbreitung ermittelt.

Im Lärmpegelbereich (LPB) III sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen an Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile ist der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 (Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A))	Raumarten	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
LPB III (61-65)	35	30

Tabelle: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109, Tabelle 8; Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßen der Außenbauteile.

Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann ein um 5 dB(A) verminderter Außenlärmpegel angenommen werden.

Für die besonders schutzbedürftigen Wohnräume, das sind Schlaf- und Kinderzimmer, muss die erforderliche Gesamtschalldämmung der Außenbauteile auch im Lüftungszustand sichergestellt sein, z.B. durch schalldämmte Lüftungssysteme oder durch die Anordnung von zu öffnenden Fenstern auf der lärmabgewandten Gebäudeseite. Damit soll erreicht werden, dass im Nachtzeitraum ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Abweichungen von den oben genannten Regelungen sind zulässig, wenn der ausreichende Lärmschutz, z.B. durch Gebäudeabschirmung, gemäß DIN 4109 nachgewiesen werden kann.

1.4 Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Auf den gehölzfreien Flächen sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten anzupflanzen. Es sind insgesamt mindestens vier Arten zu verwenden. Der Mindestanteil je Art muss 10 % betragen. Die Mindestpflanzenzahl wird auf eine Pflanze pro 1,5 m² festgesetzt. Abgängige Gehölze sind gemäß der Pflanzliste 1 zu ersetzen.

Innerhalb der Flächen sind zusätzlich naturnah gestaltete flache Mulden zum Sammeln, Ableiten oder Versickern von Regenwasser zulässig.

Pflanzliste 1

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Betula pendula	Hängebirke	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus avellana	Haselnuss	Quercus robur	Stieleiche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa canina	Hundrose
Fagus sylvatica	Rotbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Frangula alnus	Faulbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel		

1.5 Begrünung der Baugrundstücke
Auf den jeweiligen Baugrundstücken ist je 50 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 84 Abs. 3 NBauO)

2.1 Einfriedungen
Einfriedungen der Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Straßen (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße jeweils lotrecht zur Anlage, zulässig.

2.2 Dach- und Oberflächenwasser
Das nicht als Brauchwasser genutzte Dachflächenwasser und das sonstige anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Die Einleitung und oberflächige Versickerung von Oberflächenwasser in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern ist zulässig.

2.3 Gartengestaltung
Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke müssen gemäß § 9 Abs. 2 NBauO als Grünflächen gestaltet werden. Stein- bzw. Schotterbeete sind nur zulässig, soweit ihre Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des jeweiligen Baugrundstückes (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.



3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 "Untere Waldstraße" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Nördlich Bauernmannen", rechtskräftig seit dem 13.08.1993 und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hauptstraße / Waldstraße", außer Kraft.

3.2 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).

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).

3.3 Wehrtechnische Dienststelle - WTD 91 -
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Schießplatzes Meppen der WTD 91. Von dem dortigen Erprobungsbetrieb gehen nachteilige Emissionen, insbesondere Schießlärm, auf das Plangebiet aus. Es handelt sich um eine bestandsgebundene Situation mit örtlicher Vorbelastung. Für die in Kenntnis dieses Sachverhaltes errichteten baulichen Anlagen können gegen die Betreiber dieses Platzes (WTD 91 Meppen) keinerlei Abwehr- und Entschädigungsansprüche wegen der Lärmemissionen geltend gemacht werden. Es wird empfohlen, den Immissionen durch geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

3.4 Landesstraße 51
Von der Landesstraße 51 gehen Emissionen aus. Für die geplanten Bauvorhaben können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

3.5 Artenschutz
Die Bauflächenvorbereitungen auf den Freiflächen dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.6 Verordnungen, Erlasse, Normen und Richtlinien
Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Verordnungen, Erlasse, Normen oder Richtlinien), können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Börger (Neubürger Straße 1, 26904 Börger) sowie im Rathaus Sögel (Samtgemeindegemeinschaft, Ludmillerstraße, 49751 Sögel) eingesehen werden.

3.7 Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 29 in der Begründung vom 29.06.2020 dargelegt sind.

3.8 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 Abs. 3 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKG), hat der Rat der Gemeinde Börger diesen Bebauungsplan Nr. 29 "Untere Waldstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Börger, den 29.06.2020
Bürgermeister: [Signature] Gemeindedirektor: [Signature]

Verfahrensvermerk / Aufstellungsbeschluss
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 15.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 "Untere Waldstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Börger, den 29.06.2020
Gemeindedirektor: [Signature]

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 29.06.2020 [Signature]

Zustimmung zum Planentwurf und öffentliche Auslegung
Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am 15.11.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung haben vom 21.04.2020 bis 22.05.2020 (einschl.) gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Börger, den 29.06.2020 [Signature]

Erneute öffentliche Auslegung
Der Rat / Verwaltungsausschuss der Gemeinde Börger hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 29 und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
Börger, den Gemeindedirektor: [Signature]

Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen / Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Börger hat den Bebauungsplan Nr. 29 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 29.06.2020 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Börger, den 29.06.2020
Gemeindedirektor: [Signature]

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 29 "Untere Waldstraße" der Gemeinde Börger ist gemäß § 10 BauGB am 29.06.2020 im Amtsblatt des Landkreises Emsland bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan Nr. 29 ist mit Bekanntmachung am 29.06.2020 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten.
Börger, den 29.06.2020 Gemeindedirektor: [Signature]

Verletzungen von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 29 sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Planunterlage für einen Bebauungsplan

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab: 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Regionaldirektion Osnabrück-Meppen © 2020

Planunterlage erstellt von: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Bernd Haarmann Forst-Arenberg-Str. 1 26892 Dörpen Tel.: 04963-919170 e-mail: info@vermessung-haarmann.de
Gemarkung: Börger Flur: 5
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 03.02.2020). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Dörpen, den 29.06.2020
ObVI Haarmann, Dörpen (Amtliche Vermessungsstelle) [Signature]

Planzeichenerklärung
Festsetzungen des Bebauungsplanes

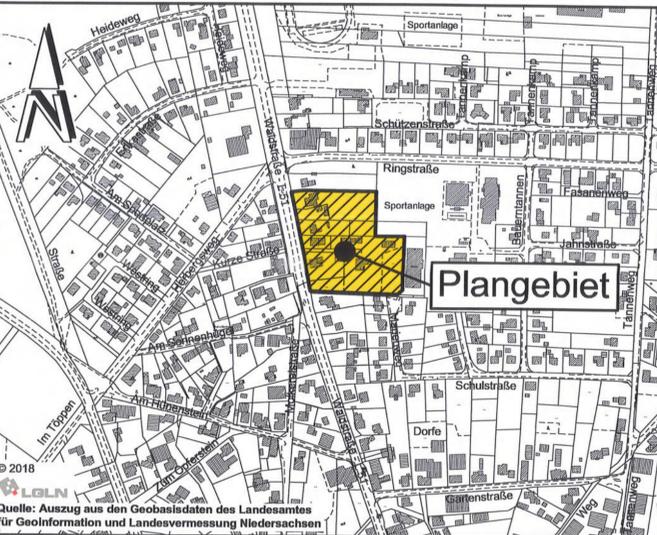
Gemäß Planzeichenerverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
0,4 GRZ Grundflächenzahl
II Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
SH = 0,40 m SH Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens als Höchstmaß (Sockelhöhe)
H = 9,00 m H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksflächen
überbaubare Grundstücksflächen
O Offene Bauweise
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des BBP Nr. 29
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III (LPB II) u. (LPB III)

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Sockelhöhe (SH) Höhe baulicher Anlagen (H)	

ÜBERSICHTSKARTE Maßstab 1 : 5000



Gemeinde Börger
Neubürger Straße 1
26904 Börger

Bebauungsplan Nr. 29
" Untere Waldstraße " **URSCHRIFT**
Mit örtlichen Bauvorschriften
Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN.....	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG / FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ANLAGE 1).....	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN.....	5
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.....	8
3.4 BAUGRENZEN / NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.....	9
3.5 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	9
3.6 IMMISSIONSSCHUTZ.....	10
3.7 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 (3) NBAUO).....	10
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	11
4.2 VERKEHRSLÄRM (ANLAGE 2).....	11
4.3 NATUR UND LANDSCHAFT.....	12
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	13
6 HINWEISE	14
7 PLANUNGSSTATISTIK	15
8 VERFAHREN	15
9 ANLAGE	15

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Untere Waldstraße“ der Gemeinde Börger befindet sich im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Börger innerhalb der bestehenden Bebauung. Es liegt direkt östlich angrenzend zur Waldstraße (Landesstraße 51) und westlich der FSH Börger (Realschule) sowie der Grundschule.

Nordöstlich befinden sich zwei Sporthallen und der Kindergarten in einem Abstand von ca. 60 m. Ca. 40 m nördlich verläuft die Ringstraße von Westen nach Osten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,67 ha.

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

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der Bereich des Plangebietes ist im Westen entlang der Waldstraße mit einer Zeile Wohnhäuser bebaut. Etwa mittig im Gebiet befinden sich zusätzlich zwei Wohnhäuser in der „zweiten Reihe“ an einem privaten Stichweg.

Im Süden und Südosten des Plangebietes befinden sich angrenzend zur hier östlich gelegenen Realschule unbebaute Grundstücksteile. Ebenso befinden sich im nordöstlichen Plangebiet unbebaute größere Gartenflächen. Die ursprünglich in diesen freien Bereichen vorhandenen Nutzgärten werden jedoch nicht mehr bewirtschaftet und stellen sich überwiegend als Rasenflächen und Ziergärten dar.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll aufgrund der großen Tiefe der Grundstücke eine bessere Ausnutzung dieser innerörtlichen Flächen durch eine ergänzende rückwärtige Bebauung ermöglicht werden. Mehrere entsprechende Nachfragen der Anlieger aus dem Plangebietsbereich liegen vor.

Damit die geplante „rückwärtige“ Bebauung der Grundstücke erfolgen kann, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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 vorbereitet werden. Die Gemeinde entspricht damit auch der Forderung des § 1 Abs. 5 BauGB, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sicherzustellen.

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 eine 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, Anpassung 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. 1,67 ha. Das Plangebiet ist als Teil der bebauten Ortslage von Börger im Wesentlichen von Bebauung umgeben und selbst überwiegend mit Wohngebäuden bebaut.

Der Schwellenwert gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 qm zulässiger Grundfläche wird im vorliegenden Fall, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 für das geplante allgemeine Wohngebiet und damit einer zulässigen Grundfläche von ca. 6.670 qm, 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 (Anlage 1)

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Sögel als gemischte Baufläche dargestellt.

Direkt westlich angrenzend ist eine überörtliche Hauptverkehrsstraße (Landesstraße 51) ausgewiesen. Dahinter liegt eine Wohnbaufläche. Nördlich angrenzend ist gemischte Baufläche dargestellt. Östlich befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule. Die direkt östlich angrenzende Realschule befindet sich jedoch überwiegend innerhalb einer gemischten Baufläche.

Südlich angrenzend zum Plangebiet ist im Westen gemischte Baufläche und im Osten Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher anzupassen.

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

2.4 Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Börger östlich angrenzend zur Waldstraße. Entlang der Waldstraße ist das Plangebiet mit Wohnhäusern bebaut, die im rückwärtigen Bereich überwiegend größere Gartengrundstücke aufweisen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus, dahinter folgt die Ringstraße. Nördlich davon befindet sich ein Kfz-Handel mit Werkstatt und direkt östlich angrenzend Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

Nordöstlich des Plangebietes südlich der Ringstraße befinden sich zwei Sporthallen und das Freibad in ca. 60 m Abstand zum Plangebiet.

Westlich der Sporthallen wird z.Zt. die Kinderkrippe Börger errichtet.

Direkt östlich angrenzend befindet sich das Gebäude der FSH Börger (Realschule), dahinter folgt der Schulhof der Grundschule Börger.

Südlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung sowie ein Versicherungsbüro.

Westlich des Plangebietes verläuft innerhalb der Ortslage die Waldstraße (L51) von Süden nach Norden. Dahinter befindet sich Wohnbebauung.

2.5 Immissionssituation

Gewerbliche Immissionen

Emittierende gewerbliche Betriebe, deren Immissionen zu erheblichen Beeinträchtigungen führen könnten, sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Der nördlich gelegene Kfz-Betrieb hat einen Abstand von ca. 50 m zum Plangebiet und befindet sich in einem festgesetzten Mischgebiet direkt angrenzend zu einem allgemeinen Wohngebiet. Der Betrieb ist daher durch das direkt angrenzende allgemeine Wohngebiet bereits eingeschränkt. Zudem fügt sich der Betrieb in seiner Art und in seinem Umfang in die angrenzend vorhandene gemischte Bebauung ein.

Zum vorliegend geplanten Wohngebiet ist somit eine städtebaulich geordnete Nutzungsabstufung gegeben.

Aufgrund des vorhandenen Abstandes, der z.T. dazwischenliegenden Bebauung und aufgrund der o.g. geordneten Nutzungsabstufung sind erhebliche gewerbliche Immissionen im Plangebiet somit nicht zu erwarten.

Verkehrsimmissionen (Anlage 2)

Die Waldstraße (L 51), die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße, verläuft direkt westlich des Plangebietes. Bei der Verkehrszählung 2015 wurde für diesen Straßenabschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 4.500 Kfz ermittelt.

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Diese werden bei den nachfolgenden Berechnungen für das Horizontjahr 2030 mit einer jährlichen Steigerung von 0,2 % berücksichtigt.

Den Verkehrslärberechnungen (Anlage 2) wird die für das Jahr 2015 ermittelte Verkehrsbelastung zugrunde gelegt. Der LKW-Anteil (p) ist für die L 51 mit 5,2 % / 2,6 % tags / nachts berücksichtigt.

Unter der Annahme einer freien Schallausbreitung und einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55/45 dB (A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet im westlichen Bereich des Plangebietes überschritten.

Nach den Berechnungen ist ein Bereich bis ca. 30 m zur Fahrbahnmitte der L 51 dem Lärmpegelbereich III (LPB III, maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. In diesem Bereich sind bei Neubauten oder genehmigungspflichtigen Umbauten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

Freibad / Sporthallen

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Mindestabstand von ca. 60 m das Freibad von Börger.

Aufgrund des Abstandes zum Plangebiet und der geringen Größe der Anlage, ist davon auszugehen, dass erhebliche Schallimmissionen aufgrund der Freibadnutzung im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Von den vorhandenen Sporthallen sind ebenfalls keine erheblichen Immissionen im Plangebiet zu erwarten.

Schulgelände / Kindergarten

Östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Schulgelände von Börger mit der Grundschule und der Realschule. Weiter nördlich befindet sich hier außerdem der Kindergarten.

In der Nachbarschaft dieser Nutzungen ist mit Lärmimmissionen zu rechnen, die jedoch als sozialverträgliche Geräusche (Kinderlärm) einzustufen sind.

Im Übrigen handelt es sich um eine seit langem bestehende innerörtliche Nutzungsstruktur. Von dem Schulgelände sind somit nach Auffassung der Gemeinde keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die unzumutbar sind.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden, wie unter Punkt 2.1 bereits beschrieben, überwiegend 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) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) 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 gemäß § 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

Im Plangebiet sind überwiegend eingeschossige Gebäude vorhanden. Ein zweigeschossiges Gebäude befindet sich jedoch ebenfalls im Plangebiet. Auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Waldstraße ist ein zweigeschossiges Wohngebäude vorhanden.

Um sich der im Plangebiet vorhandenen und der angrenzenden Bebauung anzupassen, soll im Plangebiet daher ebenfalls eine bis zu zweigeschossige Bebauung zulässig sein.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung wird durch die Festsetzung einer maximalen Sockel- und Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Waldstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte, begrenzt. Dadurch sollen einheitliche Bauhöhen im Plangebiet, angepasst an die Bebauung im Plangebiet und im angrenzenden Bereich, gewährleistet werden, damit ein einheitliches städtebauliches Bild im Bereich der bestehenden und geplanten Bebauung entlang der Waldstraße erhalten bleibt.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (Sockelhöhe) darf im gesamten Plangebiet maximal 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Mit Hilfe dieser Festsetzung wird eine der ortstypischen Bauweise entsprechende Anpassung der Erdgeschosszonen an die Geländehöhen gewährleistet.

Die höchstzulässige Gebäudehöhe beträgt 9,0 m.

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt, um eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die im Plangebiet vorhandene Bebauung zu erreichen.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt und gleichzeitig werden auch Baumöglichkeiten für Bauformen wie z.B. „Toskanahäuser“ offen gehalten.

3.3 Bauweise

Im Bereich des Plangebietes ist eine aufgelockerte Bauweise entlang einer der Hauptdurchgangs- bzw. Erschließungsstraßen der Gemeinde Börger vorhanden.

Um für die ergänzend geplante Bebauung eine Anpassung an die hier bestehende Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt.

Auch die Bebauung in den angrenzenden Bereichen an der Waldstraße entspricht dieser Bauweise, so dass sich die neue Bebauung im Plangebiet in die bisherige Bebauung des Straßenzuges einfügt.

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 den Grundstücken verbleibt.

Entlang der Waldstraße werden entsprechend der bestehenden Bebauung und aus Gründen des Lärmschutzes nicht überbaubare Grundstücksflächen von 6 m Breite festgesetzt, um gleichzeitig gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung ist an die bestehende 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 vorhandenen Bebauung nicht überbaubare Flächen mit einer Breite von 3 m festgesetzt.

Am Ostrand des Plangebietes dient dieser nicht überbaubare Bereich gleichzeitig dem Schutz der hier geplanten Anpflanzung.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion, die landschaftliche Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild sicherzustellen, Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich und sinnvoll, innerhalb des Plangebietes zu kompensieren bzw. auszugleichen.

Zu diesem Zweck werden am östlichen Rand des Plangebietes Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Auf diesen Flächen sollen die vorhandenen standortgerechten heimischen Gehölze erhalten bleiben. Die gehölzfreien Flächen werden hier mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt und übernehmen eine Pufferfunktionen zu der östlich angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf.

Dieser vorgenannte Gehölzstreifen bindet nicht nur das Plangebiet in das Ortsbild ein, er stellt darüber hinaus einen wertvollen Nahrungs-, Rückzugs- und Lebensraum für die Arten des Siedlungsbereiches dar.

In den jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde Börger sind für die einzelnen Baugrundstücke Baumbepflanzungen in Abhängigkeit von der versiegelten Grundfläche festgesetzt. Diese werden für das vorliegende Plangebiet ebenfalls festgesetzt. Derartige Bepflanzungen verbessern die innere Durchgrünung und damit auch die kleinklimatische Situation im Plangebiet und tragen gleichzeitig zur Einbindung des Plangebietes in die Ortslage und in die Landschaft bei.

3.6 Immissionsschutz

Der westliche Randbereich des Plangebietes ist durch Verkehrsimmissionen belastet.

Nach den Berechnungen (Anlage 2) ist ein Bereich bis ca. 30 m zur Fahrbahnmitte der L 51 dem Lärmbereich III der DIN 4901 „Schallschutz im Hochbau“ zuzuordnen. Im Bebauungsplan werden daher in diesem Bereich für schutzwürdige Nutzungen Festsetzungen getroffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

3.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 (3) NBauO)

Grundstückseinfriedung

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

Dach- und Oberflächenwasser

Bezüglich der Oberflächenentwässerung 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 Plangebiet zeigen, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers vor Ort 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 sonstige Wohngebiete getroffenen Regelungen in der Gemeinde.

Gartengestaltung

Bei der Gartengestaltung werden in der Gemeinde zunehmend sogenannte Stein- bzw. Schottergärten angelegt, welche insbesondere bei Verwendung von Folien im Untergrund versiegelte Flächen darstellen. Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes wird daher festgesetzt, dass Stein- bzw. Schotterbeete nur zulässig sind, soweit deren Fläche zusammen mit allen baulichen Anlagen die zulässige Grundfläche von 40 % des Baugrundstücks (entspricht der GRZ von 0,4) nicht überschreitet.

Gemäß § 9 Abs. 2 NBauO müssen die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nut-

zung erforderlich sind. Auf den verbleibenden 60 % Grundstücksfläche, welche nicht mit Hauptgebäuden oder Nebenanlagen bebaut werden dürfen, sind solche Steingärten somit nicht zulässig. Diese Flächen sind als Grün- und Gartenfläche auszubilden.

Allgemeine Erklärung zu den örtlichen Bauvorschriften

Sollten sich einzelne oder alle der gemäß § 84 NBauO getroffenen örtlichen Bauvorschriften als unwirksam oder nichtig erweisen, hätte die Gemeinde im vorliegenden Fall diesen Bebauungsplan auch ohne die örtlichen Bauvorschriften beschlossen.

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 mögliche Grundstücksausnutzung insbesondere im Hinblick auf eine Bebauung mit Hauptgebäuden im Plangebiet erheblich erweitert und die Innenentwicklung durch flexiblere Bau- 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 Verkehrslärm (Anlage 2)

Westlich entlang des Plangebietes verläuft die Waldstraße (L 51). Die Ermittlung des Verkehrslärms dieser Straße hat ergeben, dass die für ein allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) unter der Annahme einer freien Schallausbreitung im westlichen Randbereich des Plangebietes überschritten werden. In diesem Bereich ist ein ausreichender Schallschutz durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand: Juli 2016) sicherzustellen.

Die erforderlichen Maßnahmen / Anforderungen für diesen Bereich sind im Bebauungsplan (Festsetzung 1.2) festgesetzt.

4.3 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. 16.700 qm großen Bereich. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 6.670 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 und intensiver Gartennutzung 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 Frei- und Gartenflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potenzieller Quartierstätten und um verloren gehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten auszugleichen, werden jedoch an Bäumen in der näheren Umgebung 5 Höhlenbrüternistkästen (für Kohlmeise/Kleiber) und 5 Halbhöhlenbrüternistkästen (für Gartenrotschwanz o.ä.) angebracht. Um die Funktionalität der Nistkästen zu gewährleisten, müssen diese den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen und jährlich gewartet werden.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und / oder Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, dürfen Fällungen von Bäumen und die Bauflächenvorbereitungen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von 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 über die Waldstraße erschlossen. Für eine ergänzende rückwärtige Bebauung ist eine ausreichende Erschließung jeweils privatrechtlich sicherzustellen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Für die ergänzend mögliche Bebauung ist ein Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen möglich.

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Abfällen kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallbeseitigung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser versickert derzeit problemlos auf den jeweiligen Grundstücken. Diese Regelung soll weiterhin Bestand haben und auch für die ergänzend mögliche Bebauung angewandt werden. Es ist daher festgesetzt, dass das anfallende Dach- und Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern ist. Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Baugrundstücken in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Für geplante wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind die entsprechenden Genehmigungen und/oder Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit dem Niedersächsischen Wassergesetz bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

6 Hinweise

Schießplatz Meppen der Wehrtechnischen Dienststelle 91 (WTD 91)

Das Plangebiet befindet sich nahe des Schießplatzes Meppen der Wehrtechnischen 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 gegen die Bundeswehr, den Betreiber des Schießplatzes, können daher diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

Denkmalschutz

Im Plangebiet sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt. Inwieweit archäologische 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 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.

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 (davon Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern)	16.677 qm (850 qm)	100 % (5,1 %)
Plangebiet	16.677 qm	100 %

8 Verfahren

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

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 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 21.04.2020 bis 22.05.2020 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 29.06.2020.

Börger, den 29.06.2020

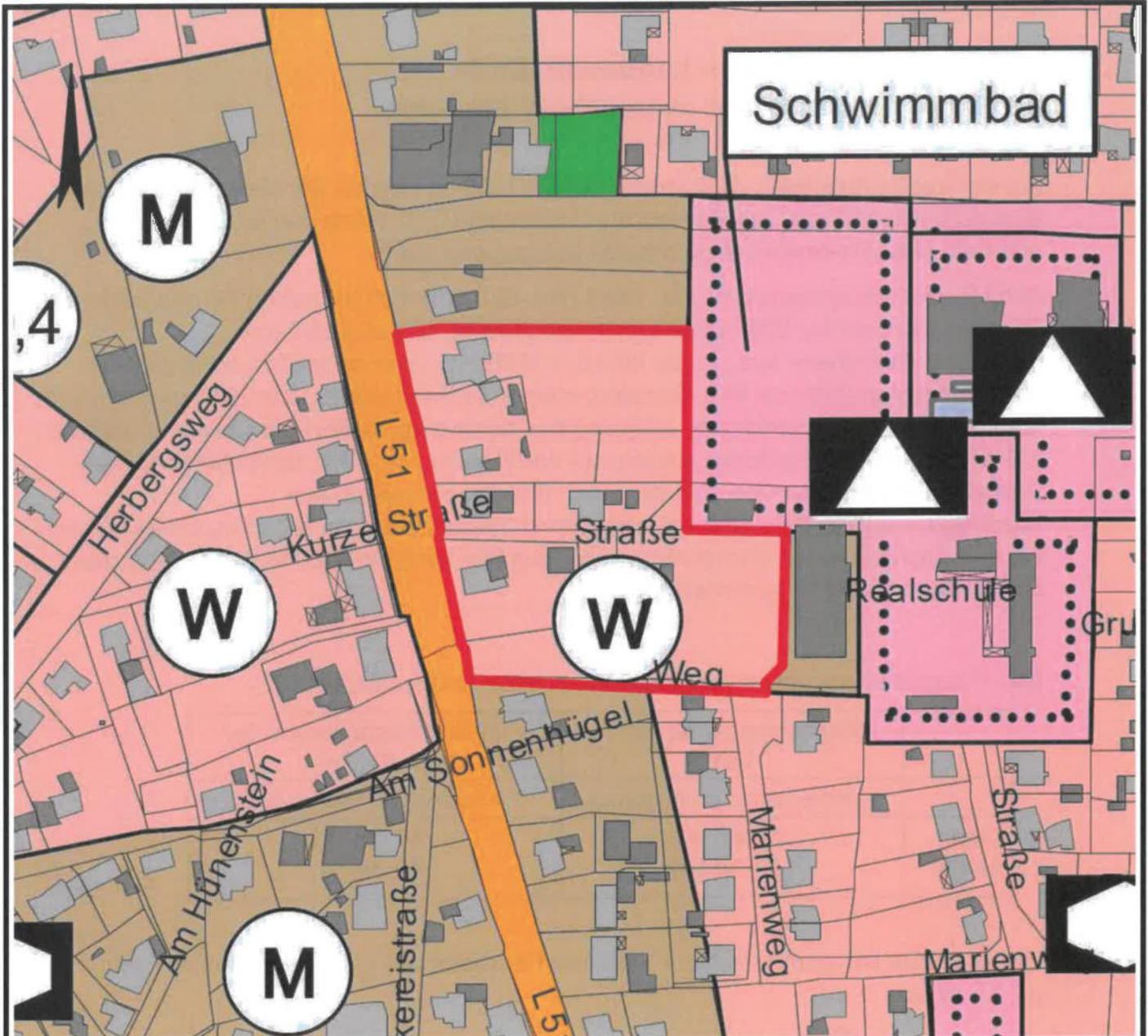
Bürgermeister



Gemeindedirektor

9 Anlage

1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes
2. Verkehrslärberechnung (L 51)



Legende:

- Geplante 17. Berichtigung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- W Wohnbauflächen
- M Gemischte Bauflächen
- Fläche für den Gemeinbedarf unterschiedlicher Zweckbestimmung
- Öffentliche Grünflächen
- Örtl./überörtl. Hauptverkehrsstraße

Gemeinde Börger

Anlage 1.2
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 29

Geplante Berichtigung
der Darstellungen des
Flächennutzungsplanes
(17. Berichtigung)

- unmaßstäblich -

Verkehrsimmissionen – Landesstraße 51

Berechnung gemäß RLS 90 (entspricht 16. BImSchV)

Bei der Verkehrszählung 2015 wurde auf der L 51 im Norden der Gemeinde Börger eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV-Wert) von 4.500 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil betrug mit 200 Fahrzeugen 4,4 %

Aktuelle Verkehrsprognosen (z.B. Shell Pkw-Szenarien 2014) gehen für den weiteren Prognosehorizont bis 2040 nicht von einem Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens aus, da die bis ca. 2020/2025 zu erwartenden ansteigenden Verkehrszahlen (höherer Pkw-Bestand, steigende Fahrleistung) bis 2040 und damit im langfristigen Planungshorizont, aufgrund des demographischen Wandels und weiterer, z.B. wirtschaftlicher Faktoren, wieder auf das Niveau von 2010 zurückfallen werden. Verkehrszuwächse werden sich demnach fast ausschließlich aus Siedlungsentwicklungen oder anderen Strukturveränderungen ergeben. Diese werden bei den nachfolgenden Berechnungen für das Horizontjahr 2030 mit einer jährlichen Steigerung von 0,2 % berücksichtigt.

Das Plangebiet soll 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)

Die westliche Baugrenze hält zur Mitte der Fahrbahn der L 51 einen Abstand von ca. 17 m ein.

Waldstraße (L 51)

Eingabe	Abkürzung	Bezeichnung
4500	DTV _{gezählt}	gezählte durchschn. tägliche Verkehrsbelastung
4637	DTV	Durchschn. tägliche Verkehrsbelastung incl. Verkehrsprognose
50	v _{Pkw}	Geschwindigkeit Pkw
50	v _{Lkw}	Geschwindigkeit Lkw
17	s _L	Unterschiede im Abstand zw. Emissionsort und Immissionsort
1,65	h _m	mittlere Höhe
0,2	D _{Zuwachs}	jährliche Steigerung des Verkehrs in Prozent
15	J	Zeitspanne für Planungshorizont
5,2	p	T: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
2,6	p	N: Prozent maßgebender Anteil an Schwerlast-Lkw-Anteil (Tabelle A berücksichtigen wegen unterschiedlicher Anteile)
0	D _{stro}	Korrektur wegen Unterschiede in Straßenoberfläche (Tabelle B)
0	D _{stg}	Korrektur wegen Steigung/Gefälle in Prozent (Tabelle C)
0	K	Korrektur bez. Kreuzung/Einmündung (Tabelle D)
0	D _s	Pegeländerungen durch topogr. Gegebenheiten RLS-90, Kapitel 4. 0 (wird zur Zt. nicht berücksichtigt)

Tags	
M	278,21
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _v	-4,82
D _{sL}	3,31
D _{BM}	-1,03
L _{m 25,T}	63,29
L _{r 17,T}	60,75

Nachts	
M	37,10
L _{Pkw}	30,71
L _{Lkw}	44,34
D	13,63
D _v	-5,46
D _{sL}	3,31
D _{BM}	-1,03
L _{m 25,N}	53,83
L _{r 17,N}	51,30

In einem Abstand von 17 m zur Fahrbahnmitte der L 51 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB (A) um ca. 5,7 / 6,3 dB (A) tags / nachts überschritten. Die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags um ca. 1,7 / 2,3 dB (A) tags / nachts 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 Geräuschemissionen 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 weniger als 10 dB (A) unter dem Tagwert, sodass der Nachtwert (+ 10 dB) maßgeblich ist.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 17 m:

+ 3 dB (A)

$$L_r 17 = 51,30 + 10 = \mathbf{61,30 \text{ dB (A)}}$$

64,30

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 30 m:

Nachts	
M	37,10
L_{pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_v	-5,46
D_{s,l}	0,73
D_{BM}	-2,71
L_{m 25,N}	53,83
L_{r 30,N}	47,03

+ 3 dB (A)

$$L_r 30 = 47,03 + 10 = \mathbf{57,03 \text{ dB (A)}}$$

60,03

Der Bereich zwischen 17- 30 m zur Fahrbahnmitte der L 51 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

Verkehrslärmbelastung bei Abstand 60 m:

Nachts	
M	37,10
L_{pkw}	30,71
L_{Lkw}	44,34
D	13,63
D_v	-5,46
D_{SL}	-2,55
D_{BM}	-3,97
L_{m 25,N}	53,83
L_{r 60,N}	42,50

+ 3 dB (A)

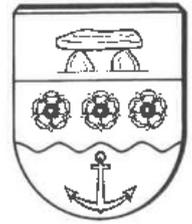
$$L_{r 60} = 42,5 + 10 = \mathbf{52,50 \text{ dB (A)}}$$

55,50

Der Bereich zwischen 30- 60 m zur Fahrbahnmitte der L 51 ist unter Berücksichtigung des o.g. Korrekturwertes dem Lärmpegelbereich II (maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB) der DIN 4109 zuzuordnen.

AMTSBLATT

für den Landkreis Emsland



2020

Ausgegeben in Meppen am 30.06.2020

Nr. 21

Inhalt	Seite	Inhalt	Seite
A. Bekanntmachungen des Landkreises Emsland			
221 Jahresabschluss des Abfallwirtschaftsbetriebes Landkreis Emsland für das Wirtschaftsjahr 2019	200	231 Bekanntmachung der Gemeinde Esterwegen; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Am Heuweg-Erweiterung, Teil 2“ einschl. der örtlichen Bauvorschriften	208
222 Bekanntmachung des Ergebnisses der Vorprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (UVPG a. F.); Ludger Fischer, Spelle	202	232 Bekanntmachung der Gemeinde Esterwegen; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Heuweg-Erweiterung, Teil 3“ einschl. der örtlichen Bauvorschriften	208
223 Änderung der Bekanntmachung; Verfahren gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Firma Pommer & Schwarz ErneuerbareEnergienGesellschaft mbH, Aurich	202	233 Bekanntmachung der Gemeinde Esterwegen; Bebauungsplan Nr. 63 „Gewerbegebiet Lattensberg Teil III, Erweiterung“ einschl. örtl. Bauvorschriften	209
224 Bekanntmachung; Verfahren gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG); Bernhard Surmann, Beesten	202	234 lt. Haushaltssatzung; Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Handrup für das Haushaltsjahr 2020	210
B. Bekanntmachungen der Städte, Gemeinden und Samtgemeinden		235 Bekanntmachung der Stadt Haselünne; Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5 „Sondergebiet gewerbliche Tierhaltungsanlagen XI“, Ortschaft Lohe	210
225 Bauleitplanung der Gemeinde Börger; Bebauungsplan Nr. 29 „Untere Waldstraße“ der Gemeinde Börger mit örtlichen Bauvorschriften; Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauBG); Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB	203	236 Bekanntmachung; Änderung 36 A des Flächennutzungsplanes der Stadt Haselünne	211
226 Bekanntmachung der Gemeinde Breddenberg; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften	204	237 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Hilkenbrook für das Haushaltsjahr 2020	211
227 Bekanntmachung der Gemeinde Breddenberg; Bebauungsplan Nr. 14 „Südlich Schwindelberg Teil II“ 2. Änderung	205	238 Bekanntmachung; Bauleitplanung der Gemeinde Klein Berßen; Bebauungsplan Nr. 24 „Bahrenkamp“ der Gemeinde Klein Berßen nebst örtlichen Bauvorschriften; Inkrafttreten des Bebauungsplanes; Bekanntmachung gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)	212
228 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Samtgemeinde Dörpen für das Haushaltsjahr 2020	205	239 Bekanntmachung der Jahresabschlüsse 2014 und 2015 der Gemeinde Kluse	213
229 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Esterwegen für das Haushaltsjahr 2020	206	240 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung Gemeinde Lorup für das Haushaltsjahr 2020	213
230 Bekanntmachung der Gemeinde Esterwegen; Bebauungsplan Nr. 55.2 „Knotenpunkt Ortsmitte“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Ortsmitte (mit Verkehrskreisel und Bushaltestelle)“	207	241 Bekanntmachung; Sitzübergang im Rat der Stadt Meppen	214
		242 Inkrafttreten der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Esterfeld“ der Stadt Meppen	214
		243 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Neulehe für das Haushaltsjahr 2020	215
		244 Haushaltssatzung und Bekanntmachung der Haushaltssatzung der Gemeinde Niederlangen für das Haushaltsjahr 2020	215

Der Bebauungsplan Nr. 29 liegt mit Begründung und den darin aufgenommenen örtlichen Bauvorschriften bei der Gemeinde Börger, Neubürgerstraße 1, 26904 Börger während der Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 29 „Untere Waldstraße“ nebst örtlichen Bauvorschriften 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 Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Börger, 29.06.2020

GEMEINDE BÖRGER
Der Gemeindedirektor

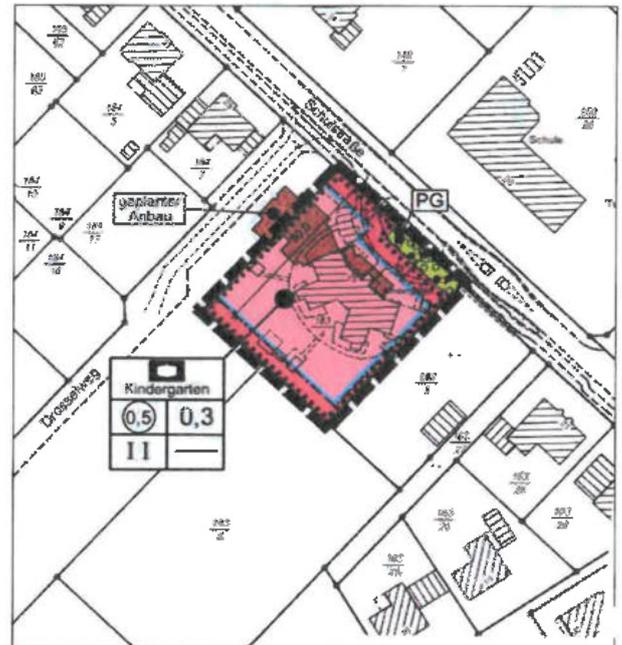
226 Bekanntmachung der Gemeinde Breddenberg; 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Rat der Gemeinde Breddenberg hat in seiner Sitzung am 02 Juni 2020 gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung als Satzung beschlossen.

Mit der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Emselfand wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Kindergarten“ mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung rechtskräftig.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 7, rechtskräftig seit dem 31. Mai 1994, sind die Flächen größtenteils als Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen-Kindergarten“ festgesetzt und entsprechend mit einem Kindergartengebäude bebaut. Die Gemeinde beabsichtigt die bauliche Erweiterung des vorhandenen Kindergartens mit dem Anbau einer neuen Kinderkrippe. Um das Vorhaben zu ermöglichen, ist es notwendig einen im Ursprungsplan festgesetzten Fußweg zu überplanen und die festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf um diese Fläche zu erweitern.

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage nördlich der Hauptstraße (Landesstraße L32). Unmittelbar nordöstlich des Plangebietes verläuft die Schulstraße. Nordöstlich der Straße liegen die Grundschule und ein Wohngebiet der Gemeinde. Südöstlich, nordwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich größere Wohngebiete.



Der Bebauungsplan Nr. 7 „Kindergarten“ 1. Änderung mit örtlichen Bauvorschriften nebst Begründung kann gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ab sofort während der Dienststunden im Gemeindebüro, Hauptstr. 25 in Breddenberg oder im Rathaus – Bauverwaltung –, Poststraße 13 in Esterwegen, jedermann einsehen und über seinen Inhalt Auskunft erhalten.

Da das Gemeindehaus in Breddenberg sowie das Rathaus in Esterwegen aufgrund der Corona-Krise für den Publikumsverkehr eingeschränkt werden musste, können die Unterlagen nur mit vorheriger telefonischer Terminabsprache unter 05954/364 oder 05955/200-0 eingesehen werden.

Aufgrund der aktuellen Hygienevorschriften darf der Auslegungsraum nur einzeln betreten werden. Die o.g. Öffnungszeiten bleiben weiterhin unberührt.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan ist ergänzend auch im Internet unter der Adresse www.breddenberg.de unter der Rubrik Bauleitpläne/Bebauungspläne (rechtskräftig) verfügbar sowie zusätzlich über das Internetportal des Landes Niedersachsen über den Link <https://uvp.niedersachsen.de> aufrufbar.

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 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 der Abwägung dann unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Breddenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Breddenberg, 18.06.2020

GEMEINDE BREDDENBERG
Der Bürgermeister