GEMEINDE BOCKHORN

Landkreis Friesland

4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Klinkerhof“

Begründung

Feststellungsbeschluss

Diekmann • Mosebach & Partner

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

INHALTSÜBERSICHT

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN 3
2.1 Kartenmaterial 3
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 3
2.3 Städtebauliche Situation 3

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE 4
3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO) 4
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 4
3.3 Vorbereitende Bauleitplanung 4
3.4 Verbindliche Bauleitplanung 4
3.5 Einzelhandelskonzept 5
3.6 Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse 5

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE 5
4.1 Belange von Natur und Landschaft 5

5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 6
5.1 Art der baulichen Nutzung 6

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 6

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE 7
7.1 Rechtsgrundlagen 7
7.2 Planverfasser 7

Anlagen:

- Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn, Stadt + Handel, 06. Dezember 2013
- Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn (Szenarien-Betrachtung), Stadt+ Handel, Dortmund, 04. Juli 2017

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Bockhorn beabsichtigt in ihrem Hauptort Bockhorn die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes zu eines großflächigen Einzelhandelsbetrieb zu schaffen und stellt zu diesem Zweck den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71 „Klinkerhof“ auf und führt parallel die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Der bestehende Einzelhandelsbetrieb entspricht nicht mehr vollumfänglich den Anforderungen an einen marktgängigen Anbieter und verfügt über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Zusätzlich soll der Bereich Klinkerhof entsprechend den bestehenden Nutzungen planungsrechtlich beordnet werden.

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

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

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde unter Verwendung des vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen zur Verfügung gestellten Kartenmaterials im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im südwestlichen Bereich Bockhorns nördlich der „Bockhorner Straße“ (B 437) und umfasst in drei Teiländerungsbereichen eine insgesamt ca. 2,1 ha große Fläche. Die exakte Abgrenzung des Änderungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich ist bereits mit Wohngebäuden sowie gewerblich genutzten Gebäuden bebaut und wird durch die umliegenden Straßen sowie der Straße „Klinkerhof“ erschlossen.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landes-Raumordnungsprogramm (LROP-VO)

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

Zum Erhalt und zur Steigerung der Lebensqualität der ländlichen Regionen ist auch die Sicherung und Entwicklung der Versorgungsstrukturen von grundlegender Bedeutung, wozu auch die möglichst gute Versorgung der Bevölkerung mit einem vielfältigen Angebot an Dienstleistungen des Einzelhandels zählt. Das mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Ziel der Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsangebotes entspricht den Zielsetzungen des Landes-Raumordnungsprogrammes, Aktualisierung 2017.

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

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) für den Landkreis Friesland (2003) wird die Gemeinde Bockhorn als Grundzentrum und als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Erholung“ festgesetzt. Das mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgte Planungsziel der Bereitstellung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel, der Darstellung von gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen, ist mit den Zielen des Regionalen Raumordnungsprogramms gem. § 1 (4) BauGB vereinbar.

3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn wird der Änderungsbereich als gemischte Baufläche (M) oder als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

3.4 Verbindliche Bauleitplanung

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

3.5 Einzelhandelskonzept

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

In dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich keine Fläche im zentralen Versorgungsbereich, im südwestlichen Änderungsbereich befindet sich der Standort Klinkerhof.

3.6 Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse

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

- Welche Verkaufsfläche im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel kann in der Gemeinde Bockhorn ohne städtebauliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. integrierte Nahversorgung realisiert werden?

- Welche Gesamtverkaufsfläche ist für die jeweiligen untersuchten Betriebe als verträglich zu bewerten?

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

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

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

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

Eine ausführliche Bewertung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die Beurteilung der sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens erfolgt im Rahmen der Erarbeitung eines Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Hierin werden auch die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft eingestellt. Der Umweltbericht ist als Teil II

verbindlicher Bestandteil der Begründung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

5.0 INHALT DER ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

5.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebotes an gemischten und gewerblichen Bauflächen sowie einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel entsprechend den eingangs erläuterten kommunalen Planungszielen wird das bislang im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) und als gewerbliche Baufläche als gemischte Baufläche (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO, als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO sowie als Sonderbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt dargestellt.

6.0 VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrserschließung**
  Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die an das Plangebiet anschließenden Straßen sowie durch die im Plangebiet vorhandene Straße „Klinkerhof“. Mit Ausnahme der mittels Sondernutzungserlaubnis für den Verbrauchermarkt genehmigten Zufahrt wird zur K 102 (Alte Bahnlinie) im Bebauungsplan ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt,

- **Gas- und Stromversorgung**
  Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der EWE AG.

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**
  Die Schmutz- und Abwasserentsorgung erfolgt, wie bisher auch, durch den Anschluss an die vorhandenen Kanalisationsleitungen.

- **Wasserversorgung**
  Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Versorgungssystem des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV).

- **Abfallbeseitigung**
  Als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger entsorgt der Landkreis die in seinem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle nach den Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sowie des Niedersächsischen Abfallgesetzes (NAbfG) und nach Maßgabe der Abfallentsorgungssatzung. Die Eigentümer bewohnter, gewerblich genutzter, gemischt genutzter oder bebauter Grundstücke sind verpflichtet, ihre Grundstücke an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschlusszwang).

- **Oberflächenentwässerung**
  Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt durch Ableitung in das örtliche Entwässerungssystem.

- **Fernmeldetechnische Versorgung**
  Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes erfolgt über verschiedene Telekommunikationsanbieter.

- **Sonderabfälle**
  Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**
  Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird entsprechend den jeweiligen Anforderungen sichergestellt.

7.0 VERFAHRENSGRUNDLAGEN/ -VERMERKE

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegen zugrunde (in der jeweils aktuellen Fassung):

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

7.2 Planverfasser

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes „Klinkerhof“ erfolgte im Auftrag der Gemeinde Bockhorn vom Planungsbüro:

Diekmann • Mosebach & Partner

Regionalplanung
Stadt- und Landschaftsplanung
Entwicklungs- und Projektmanagement

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