

# **Gemeinde Bockhorn**

## **Bebauungsplanes Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“**

**und**

### **5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren)**

**Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

**und**

**Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

**In der Zeit vom**

**14.10.2020 bis zum 30.10.2020**

**Bearbeitet: 04.12.2020; Aktualisiert 10.02.2021**

*HWPlan – Stadtplanung*

*Lindenstraße 39*

*26345 Bockhorn*

TÖB 11	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Aurich	27.10.2020	-	-	Verzicht auf Zufahrt von Kreisstraße	<b>Ergänzt 10.02.2021</b>
TÖB 12	Nds. Heimatbund	27.10.2020	-	<b>Beeinträchtigungen:</b> - FFH-Gebiet - Bäke - Versiegelung - Verkehrslärm		<b>X</b>
TÖB 13	Nds. Landesamt für Denkmalpflege, Archäologie	02.11.2020	<b>X</b>	-	-	-
TÖB 14	Landkreis Friesland	05.11.2020	-	<b>Hinweise zu:</b> -Gewässerrandstreifen - Kompensation - Anbindung an K 102	-	<b>Ergänzt 10.02.2021</b>
TÖB 15	IHK Oldenburg	06.11.2020	Generelle Zustimmung -	<b>Hinweise zu:</b> -Gewerbstandort (ehm. Ziegelei); - Festsetzung für den Kiosk		<b>X</b>
TÖB 16	Tennet	27.11.2020	<b>X</b>	Hinweise zu Schutz-Bereichen und zur Planung einer weiteren Trasse		<b>X</b>
TÖB 17	Kampfmittelbeseitigung Hannover	07.07.2020	<b>X</b>	Eine Luftbildauswertung liegt vor; keine Auffälligkeiten	-	-

Zu den verkehrlichen Belangen fand am 21.01.2021 eine Videokonferenz mit der Verkehrsbehörde des Landkreises als Straßenbaulastträger für die Kreisstraße und der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Aurich statt. Dementsprechend wurden die Abwägungsvorschläge zu den TÖB Nr. 11 und TÖB Nr. 14 ergänzt; siehe Ergänzungen in roter Schrift.

T 11, Nds. Landesbehörde für Straßenbau u. Verkehr, GB Aurich, vom 27.10.2020	Anregung/Hinweis
<p><b><u>Originalstellungnahme:</u></b></p> <p>Sehr geehrte Frau Meyer-Staudt,</p> <p>das Plangebiet befindet sich beidseitig der Kreisstraße 102. Die Belange der Kreisstraße werden in Auftragsverwaltung von meiner Dienststelle wahrgenommen.</p> <p>Gegen die mit der o.a. Bauleitplanung vorgesehene Erweiterung des Freizeitgebietes -insbesondere mit einer Baufläche für Bungalows- bestehen aus straßenrechtlicher Sicht Bedenken. Die vorgesehene Erschließung zur freien Strecke der K102 und auch die Anlage von Stellplätzen in der Bauverbotszone (Abb. 6, Begründung zum Bebauungsplan) widersprechen den Maßgaben des §24(1) des NStrG und werden von meiner Dienststelle nicht mitgetragen. Eine Sondernutzungserlaubnis für eine private Wegeanbindung wird nicht in Aussicht gestellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Bisheriger Abwägungsvorschlag, Stand 04.12.2020:</u></b></p> <p>Nach Rücksprache mit der Nds. Landesbehörde und der Abtl. Verkehr beim Landkreis Friesland wird die Planung in folgenden Punkten im Sinne der Belange des Verkehrs angepasst:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die geplante Bungalowsiedlung wird künftig auf eine Anbindung für motorisierte Fahrzeuge verzichtet. Stattdessen kann die Bungalow- Siedlung von den Gästen über ein Drehkreuz oder ein Tor nur fußläufig bzw. mit dem Rad erreicht werden. Hierdurch kann auch der unberechtigte Zugang Dritter zum Freibad verhindert werden.</li> <li>2. Das vorhandene Tor und die Zufahrt bleiben für Unterhaltungsarbeiten und für evtl. Noteinsätze bzw. für den Havariefall erhalten.</li> <li>3. Auf die im Konzept dargestellten Kurzzeitparkplätze wird verzichtet. Die Gäste müssen Ihre Fahrzeuge auf den Parkplätzen im Sondergebiet 4 oder Sondergebiet 6 abstellen und zu Fuß die Unterkünfte aufsuchen.</li> <li>4. Im Interesse der Erhöhung der Verkehrssicherheit werden klare Zu-/Abfahrtsregelungen für die drei, heute bereits vorhandenen Zufahrten getroffen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Von der K 102 nur Zufahrt zum WoMo-Platz zulässig</li> <li>- Ausfahrt vom WoMo-Platz über Zu-/Abfahrt am Minigolfparkplatz (SO 4)</li> <li>- SO 6 (Ausweichparkplatz) Zu-und Abfahrt wie bereits heute möglich</li> <li>- Zu-/Abfahrt zum SO 4 (Minigolfparkplatz) wie heute.</li> </ul> </li> <li>5. Erweiterung der 50 km/h Beschränkung Richtung Süden, so dass künftig alle Ein-/Ausfahrtbereiche innerhalb dieses Bereichs liegen werden.</li> </ol> <p>Das Konzept, die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan sowie die Begründung werden entsprechend angepasst.</p>

**Aktualisierter Abwägungsvorschlag, Stand 10.02.2021:**

Im Gespräch am 21.01.2021 (Videokonferenz) führt die Landesbehörde nochmals ihre Bedenken gegen die bislang im Vorentwurf enthaltenen Vorschläge zu den zahlreichen Anbindungen der Sondergebiete aus.

Ferner erachtet die Landesbehörde die in der Abwägung im Dez. 2020 vorgeschlagenen Maßnahmen (nur noch fußläufige Anbindung der Bungalowsiedlung und Parken der Gäste auf dem Behelfsparkplatz) im Sinne der Verkehrssicherheit als nicht realisierbar, da hierdurch starke Querungsverkehre von Fußgängern provoziert werden.

Besser wäre die Herstellung einer Zufahrt zur Bungalowsiedlung als öffentlich gewidmete, kommunale Straße und den Gästen das Parken innerhalb der Siedlung zu ermöglichen.

Darüber hinaus weist die Landesbehörde auf die Erforderlichkeit einer Abbiegespur mit Querungshilfe hin.

Allerdings erkennt die Behörde auch die daraus resultierenden Probleme für die Umsetzung der Maßnahme an.

Neben den zu erwartenden hohen Kosten für die bauliche Umsetzung wäre Grunderwerb erforderlich.

Insofern stellt die Landesbehörde diese Entscheidung dem Straßenbaulastträger anheim.

Die Respektierung der 20, 0 m Bauverbotszone, gemessen vom Fahrbahnrand, wäre zwingend einzuhalten.

Diesen Vorschlägen folgt die Gemeinde nunmehr und wird im Entwurf zum Bebauungsplan folgende Punkte berücksichtigen

1. Die 20 m Bauverbotszone wird eingehalten
2. Die bisher als Privatstraße vorgesehenen Anbindung wird in einer Tiefe von mindestens 20 Meter ab Flurstückgrenze der Wegeparzelle der Kreisstraße als öffentliche, kommunale Straße festgesetzt.
3. Für die Gäste der Bungalowsiedlung wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage im Bebauungsplan festgesetzt.
4. Auf eine bisher beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung des Behelfsparkplatzes (ehemals SO 6) wird künftig verzichtet.

Aus Sicht der unteren Abfallbehörde, der unteren Immissionsschutzbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**FB Straßenverkehr:**

Gegen die Bauleitplanung der Gemeinde Bockhorn bestehen aus Sicht der Verkehrsbehörde und des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße 102 Bedenken.

Die Belange der Kreisstraße 102 werden hinsichtlich der vorgesehenen Erschließung zur freien Strecke und die Anlage von Stellplätzen in der Bauverbotszone berührt.

Ich schließe mich daher der Stellungnahme der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – GB Aurich – vom 27.10.2020 an.

Auch aus verkehrstechnischer Sicht sehe ich die Anlegung von mehreren direkt aufeinander folgenden Zufahrten (Sondergebiet „Minigolfplatz“ mit Parkfläche, Stellplatzfläche Wohnmobile, Sondergebiet „Parkplatz“, private Zufahrt „Bungalows“) sehr kritisch und unsicher, unabhängig von der im besagten Bereich saisonal angeordneten Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h.

Hinsichtlich der Parkflächen, deren Anlegung –siehe oben, Stellungnahme der Landesbehörde- in der Bauverbotszone ohnehin zu hinterfragen ist, sei noch angemerkt, dass hier eine Befestigung des Zufahrtbereiches auf jeden Fall von hier gefordert wird. Aktuell verursacht die (unbefestigte) Parkfläche am Minigolfplatz alljährlich Probleme, da durch ausfahrende Fahrzeuge Material auf den für Radfahrer freigegebenen Gehweg gelangt, das Belästigungen verursacht.

**FB Straßenverkehr; Abwägungsvorschlag, Stand 04.12.2020:**

In Folge der aufgezeigten straßenbaurechtlichen Aspekte und im Interesse einer Gewährleistung der Sicherheit des Verkehrs hat eine telefonische Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Verkehrsbehörde beim Landkreis) und dem für die technischen Aspekte zuständigen Landesamt für Straßenbau und Verkehr in Aurich stattgefunden.

Im Einzelnen wird der Bebauungsplan nun folgende Aspekte berücksichtigen:

1. Verzicht auf die Kurzzeitparkplätze für die Bungalowsiedlung
2. Verzicht auf eine Anbindung der Bungalowsiedlung für motorisierte Verkehre an die Kreisstraße
3. Bündelung der Zufahrten bzw. Klare Ein-/Ausfahrtregelungen

Vgl. hierzu auch die Abwägung unter T 11 (NLStuV).

Im Zuge der Entwicklung der touristischen Nutzungen wird die Gemeinde auch die heute noch geschotterten Parkplatzflächen herrichten bzw. befestigen, so dass künftig der Eintrag von Split auf dem Radweg deutlich reduziert werden kann.

**Aktualisierter Abwägungsvorschlag, Stand 10.02.2021:**

Im Gespräch am 21.01.2021 (Videokonferenz) führt auch die Verkehrsbehörde des Landkreises nochmals ihre Bedenken gegen die bislang im Vorentwurf enthaltenen Vorschläge zu den Anbindungen der Sondergebiete aus.

Ferner erachtet auch der Landkreis die in der Abwägung im Dez. 2020 vorgeschlagenen Maßnahmen (nur noch fußläufige Anbindung der Bungalow-siedlung und Parken der Gäste auf dem Behelfsparkplatz) weder praktikabel noch im Sinne der Verkehrssicherheit als zielführend, da hierdurch starke Querungsverkehre von Fußgängern provoziert werden. Aus Sicht der Verkehrsbehörde wären folgende Punkte einer kritischen Prüfung zu unterziehen:

- Reduzierung der bislang vorgesehenen vier Anbindungen an die Kreisstraße aus Sicherheitsgründen
- Vermeidung zusätzlicher Querungsverkehre von Gästen der Bungalow-siedlung zum Behelfsparkplatz (SO 6) und Schaffung eines Parkplatzangebots für die Gäste der Bungalowsiedlung innerhalb des SO 3
- Freihaltung der 20- Meter -Bauverbotszone von Pkw- Stellplätzen und Gebäuden.

- Verzicht auf die Einbeziehung des Behelfsparkplatzes (SO 6) im Interesse einer Minimierung der Anbindungen an die Kreisstraße: Dieser Parkplatz wird in seiner heutigen Form lediglich geduldet.
- Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung mit dem Landkreis als Straßenbaulastträger, dass eine evtl. später erforderliche Abbiege- und Querungshilfe bzw. andere Sicherungsmaßnahmen auf Kosten der Gemeinde erfolgen müssen.

Die Gemeinde entschließt sich, diesen Anregungen zu folgen und überarbeitet den Bebauungsplan entsprechend. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

1. Verzicht auf die Überplanung des Behelfsparkplatzes (ehemals SO 6) in den Entwürfen zum B`Plan und zur FNP- Änderung.
2. Bündelung der Zufahrten zum Reisemobil-Stellplatz und zum Minigolfparkplatz auf eine Zu-/Abfahrt.
3. Die nördlich der Ampel vorhandene Zu-/Abfahrt zum Minigolfparkplatz wird für den Kfz- Verkehr aufgegeben.
4. Die 20 Meter Bauverbotszone wird im Bebauungsplan berücksichtigt.
5. Die bisher als private Anbindung vorgesehenen Zufahrt zur Bungalowsiedlung wird in einer Tiefe von 20 m und einer Breite von 10,0 Meter als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Somit kann diese Anbindung öffentlich gewidmet werden.
6. Innerhalb der Bungalowsiedlung wird im Bereich des bisherigen Volleyballfeldes eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (GST) mit ca. 20 Stellplätzen für Gäste festgesetzt.
7. Die Gemeinde wird die von der Verkehrsbehörde angesprochene Verwaltungsvereinbarung bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes abschließen:

**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Regionalplanung:**

**FB Planung, Bauordnung - Brand-und Denkmalschutz:**

**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Bauaufsicht:**

**FB Planung, Bauordnung und Gebäudemanagement - Städtebaurecht:**

Es bestehen keine Bedenken.

In Vertretung

<p><b>Fläche A</b></p> <p><u>Luftbilder:</u> Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden vollständig ausgewertet.</p> <p><u>Luftbildauswertung:</u> Nach durchgeführter Luftbildauswertung wird keine Kampfmittelbelastung vermutet. Die Bodensicht ist durch Vegetation sowie deren Schattenfall vereinzelt beeinträchtigt.</p> <p><u>Sondierung:</u> Es wurde keine Sondierung durchgeführt.</p> <p><u>Räumung:</u> Die Fläche wurde nicht geräumt.</p> <p><u>Belastung:</u> Ein Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.</p> <p><u>Hinweise:</u> Die vorliegenden Luftbilder können nur auf Schäden durch Abwurfkampfmittel überprüft werden. Sollten bei Erdarbeiten andere Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, benachrichtigen Sie bitte umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Niedersachsen bei der RD Hameln-Hannover des LGLN.</p>	<p>Den gewünschten Hinweis auf etwa notwendiges Handeln im Falle der Auffindung irgendwelcher Kampfstoffe enthält der Bebauungsplan bereits.</p>
---	--

**Aufgestellt: Bockhorn, den 04.12.2020; Aktualisiert unter TÖB 11 und TÖB 14; Stand, 10.02.2021**

**HWPlan** Stadtplanung

Herbert Weydringer