

Gemeinde Bockhorn

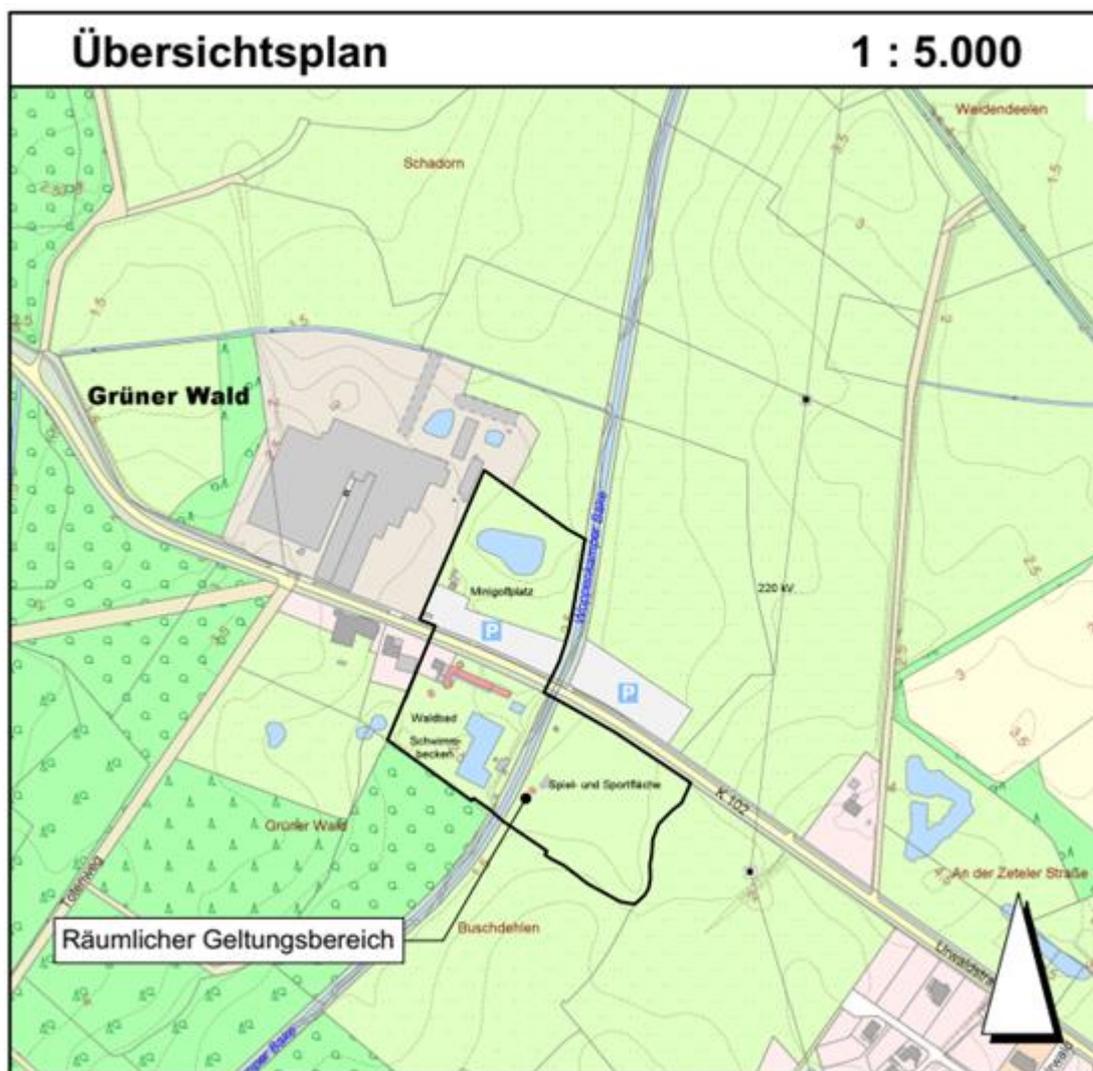
Landkreis Friesland

5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“)

Begründung gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

-Vorbereitung des Feststellungsbeschlusses-



HWPlan - Stadtplanung
26345 Bockhorn

Bearbeitungsstand: 11.06.2021

Inhaltsübersicht

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1	Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf	5
2.2	Ergebnisse aus den Teilnahmeverfahren gem. BauGB mit Abwägung	5
2.3	Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten	6
2.4	Räumlicher Bereich der Änderung	6
3.	Planerische Vorgaben	7
3.1	Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des wirksamen FNP	7
3.3	Bauplanungsrechtliche Situation	7
4.	Grundlagenermittlung	8
4.1	Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge	8
4.2	Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes	8
4.3	Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen	9
4.4	Verkehrliche Situation im Umfeld des Plangebietes	9
4.5	Ruhender Verkehr	9
4.6	Lärmimmissionen	10
4.7	Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen	10
5.	Das Vorhaben	11
6.	Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes	11

7.	Umweltbericht	12
7.1	Kurzdarstellung des Inhalts der Planung	12
7.2	Fachgesetze und Fachpläne	12
7.2.1	Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland.....	12
7.2.3	Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn / FNP	13
7.3	Umweltprüfung	13
7.3.1	Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	13
7.3.2	Erhaltungsziele und Schutzzweck.....	14
7.3.3	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.....	14
7.3.4	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	14
7.3.5	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	14
7.3.6	Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie	14
7.3.7	Landschaftspläne sowie sonstige Pläne	15
7.3.8	Luftqualität	15
7.3.9	Wechselwirkungen	15
7.4	Bestandsaufnahme/Bilanzierende Gegenüberstellung	15
7.5	Artenschutz	15
7.6	Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung.....	16
7.6.1	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
7.6.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	16
7.7	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	16
7.8	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen.....	17
7.9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
8.	Auswirkungen der Planungen.....	17
8.1	Ver- und Entsorgung.....	17
8.2	Oberflächenentwässerung	17
8.3	Verkehrliche Abwicklung.....	17
8.4	Naturhaushalt.....	17
8.5	Immissionen.....	18
8.6	Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen.....	18
8.7	Raumordnung; Versorgungsstruktur.....	18
9.	Verfahrensvermerke	18
10.	Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB	19

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Tourismus in der sogenannten zweiten Reihe, konnte mit Hilfe des Themas „Naturerlebnis Südliches Friesland“ in den vergangenen zwei Jahrzehnten positiv entwickelt werden.

Gerade die Angebote im Bereich des „sanften Tourismus“ mit Angeboten zum Radfahren, Wandern, Erlebnis der Natur- und Kulturlandschaft sprechen verstärkt zahlreiche und zunehmende Zielgruppen (Familien, Senioren und Naturliebhaber) an.

Die Gemeinde Bockhorn am Rande des einzigartigen Urwaldes (Neuenburger Holz) gelegen, bildet in dieser Urlaubsregion im südlichen Kreisgebiet einen Schwerpunkt.

Mit dem beliebten Freizeitbereich an der Urwaldstraße (Erlebnisbad und Minigolfanlage) kann den Gästen hochwertige touristische Infrastruktur angeboten werden.

Dieser Schwerpunktbereich der kommunalen, touristischen Infrastruktur zeichnet sich nicht nur durch seine Ausstattung und hervorragende Anbindung an das Rad-/Wanderwegenetz aus, sondern zusätzlich durch ein abwechslungsreiches Landschaftsbild und seine Nähe zum Ort mit seinen Versorgungseinrichtungen (Gastro, Läden und Dienstleistungsbetrieben).

Mit dem konsequenten Ausbau der Übernachtungsangebote und -kapazitäten in Hotels sowie in Ferienwohnungen konnten die Übernachtungszahlen in den letzten Jahren stetig gesteigert werden.

Im Sinne eines weiteren Ausbaus des Beherbergungsangebotes und der Ansprache weiterer Zielgruppen (Familie mit Kindern und Campinggäste) möchte die Gemeinde die vorhandenen Potenziale im Umfeld des Erlebnisbades nutzen und hat deshalb nach vorausgegangenen intensiven Diskussionen im Januar/Februar 2020 den Beschluss gefasst, den Standort durch Ergänzung der touristischen Infrastruktur (Bungalowsiedlung, Reisemobilstellplatz) auszubauen.

Da der ca. 3,9 ha große Bereich beidseits der Urwaldstraße und der Bäke bislang lediglich im Flächennutzungsplan als Freizeitbereich (Erlebnisbad und Minigolfanlage) dargestellt wird, ergibt sich aus Gründen der Standortsicherung einerseits und in Folge der Ergänzungsabsichten ein Planerfordernis für den Bereich.

Dementsprechend wird für den Bereich der Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ mit Umweltbericht aufgestellt. Parallel hierzu wird mittels der angestrebten 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Darstellung der erweiterten Nutzungsabsichten (Schaffung von Beherbergungsangeboten) in dieses Planwerk eingearbeitet.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat auf Grund der oben angegebenen Sachverhalte (Planungsanlass und – ziele) in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ und die entsprechende Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Zu beiden Planverfahren wird eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes notwendig.

In den Folgemonaten wurden maßgebliche Grundlagen für eine ortsverträgliche Ergänzung des Standortes und die Grundlagen für eine sachgerechte Abwägung der jeweiligen Belange (Biototypen, Artenschutz, Naturraum, Verkehr, Entwässerung, Lärmimmissionen) ermittelt.

Unter Würdigung dieser Erkenntnisse wurde ein Entwicklungskonzept mit den Komponenten (Anlage eines Reisemobilhafens und Schaffung einer kleinen Bungalowsiedlung) ausgearbeitet.

Dieses Konzept sowie die darauf aufbauenden formalen Planwerke zur Bauleitplanung (Vorentwürfe zum BP 75 und 5. FNP-Änderung) wurden am 14.07.2020 in einer öffentlichen gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschafts- und Tourismusförderung mit dem Ausschuss für Bau Planung und Umwelt vorgestellt und ausführlich diskutiert.

Im Prinzip wurden die angedachten Entwicklungsziele und die geplanten Festsetzungen für gutgeheißen. Daraufhin hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 04.08.2020 den Vorentwürfen zugestimmt und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs. 1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 14.10.2020 bis zum 30.10.2020 beteiligt. Den Behörden wurde eine Frist bis zum 06.11.2020 eingeräumt.

2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB mit Abwägung

2.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein:

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Insgesamt gingen 16 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Diese Stellungnahmen beziehen sich ausschließlich auf Belange des Bebauungsplanes. Insofern wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 2.2.1 in der Begründung zum Bebauungsplan (Entwurf vom 15.03.2021) verwiesen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und den zwischenzeitlich mit den Verkehrsbehörden abgestimmten verkehrlichen Belange eine Teilfläche, nämlich der Behelfsparkplatz aus dem Änderungsbereich herausgenommen wurde. Ansonsten sind lediglich Ausführungen in der Begründung anzupassen oder redaktionelle Ergänzungen auf der Planzeichnung vorzunehmen sind.

2.2.2 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein:

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Insgesamt gingen 13 Stellungnahmen seitens der Behörden und Träger öffentlicher Belange ein.

Diese Stellungnahmen beziehen sich, wie bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vornehmlich auf Belange des Bebauungsplanes. Insofern wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 2.2.2 in der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 09.06.2021) verwiesen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und den Hinweisen keine wesentlichen Änderungen in der Planung vorzunehmen sind. Es sind lediglich in der Begründung Formulierungen anzupassen.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Die nachfolgend ausgearbeitete 5. Änderung des Flächennutzungsplanes baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, Entwurf 2020
- Broschüre „Naturerlebnis Südliches Friesland“, Tourist-Info der Gemeinden Zetel und Bockhorn, 2019
- Amtliche Liegenschaftskarte AK 5 (1 : 5.000), bereitgestellt vom Katasteramt Varel, 07.04.2020.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn, Stand 2009
- Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn (2009)
- Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ vom 25.02.200 und 1. Änderung vom 15.07.2005
- Kanal und Leitungspläne (OOWV/Trinkwasser, EWENetz /Gasleitungen, Gemeinde/ Abwasserleitungen)
- Biotoptypenkartierung, HWPLan, Juni 2020; aktualisiert Februar 2021
- Eigene Bestandserhebungen März 2020 – Juli 2020
- Beschlüsse des VA vom 04.02.2020, vom 04.08.2020 und vom 02.03.2021

2.4 Räumlicher Bereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst 8 Flurstücke der Flur 16 und Flur 17 in der Gemarkung Bockhorn und weist insgesamt eine Größe von ca. 3,9 ha auf.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch die Kompensationsfläche zum BP 48 (Flurst. 14/150)
- im Süden durch die Kompensationsfläche zum BP 48 (Flurst. 28/3) bzw. durch die Forstfläche (Flurst. 26/5)
- im Nordwesten durch ein bebautes Grundstück mit Gartenbereich sowie durch die auf-gegebene Ziegelei

Der Übersichtsplan auf dem Deckblatt stellt den Änderungsbereich und dessen Einbindung in die Umgebung plakativ dar.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Raumordnung und Landesplanung

Nach dem Landesraumordnungsprogramm 2017 liegt die Gemeinde Bockhorn im ländlichen Bereich mit dem Ziel Sicherung und Entwicklung von Wohn – und Arbeitsstätten. Daneben werden aber auch der Tourismuswirtschaft bzw. der Erholungsfunktion Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Diese allgemein formulierten Ziele werden auch im vorliegenden Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland 2020 aufgegriffen.

Das Grundzentrum (Bockhorn) wird in der zeichnerischen Darstellung als zentrales Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Der Entwicklungsbereich grenzt unmittelbar an den als zentralen Siedlungsbereich dargestellten Bereich beidseitig der Kreisstraße (K 102) an.

Westlich des Bereichs (Urwald) setzt der Regionalplan Vorranggebiete für den Tonabbau fest. Der Freibereich nördlich der K102 wird als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Eine Hauptgasleitung und die 220- kV Überlandleitung tangieren den Entwicklungsbereich.

3.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn stellt für den Planungsbereich Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freibad und Minigolf dar.

Nördlich der Kreisstraße im Bereich der Minigolfanlage entspricht die im wirksamen FNP getroffene Abgrenzung der gewerblichen Flächen für die aufgegebene Ziegelei nicht den tatsächlich durchgeführten Nutzungen und ist deshalb im Zuge der 5. FNP-Änderung anzupassen.

Eine ursprünglich im Zuge der Neuaufstellung des FNP angedachte Darstellung für einen Campingplatz nordwestlich des Freibades wurde im Zuge der Genehmigung des FNP in Folge naturschutzfachlicher Gründe herausgenommen. Dieser Bereich ist entsprechen durch eine rote Kreuzsignatur gekennzeichnet.

Desweiteren stellt der wirksame FNP im Umfeld des Planungsbereichs Waldflächen, bzw. Aussenbereichsflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen überlagernden Darstellungen dar.

Die Kreisstraße dient als regionale Verbindungsstraße. Die Gasleitungen und die Stromleitungstrassen werden ebenso wie der Hauptwanderweg entlang der Kreisstraße dargestellt. Da der FNP für das Plangebiet weder die real ausgeübten Nutzungsarten darstellt, noch den beabsichtigten Sondernutzungen für den Tourismus entspricht, kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Dementsprechend wird die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt, auf den entsprechenden Plan wird verwiesen.

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das Planungsgebiet existiert kein Bebauungsplan und der Bereich wäre dementsprechend als „Aussenbereich gem. § 35 BauGB“ einzustufen.

Südlich der Kreisstraße grenzt der seit 2000 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ an den Freibadbereich mit Liegewiese.

Dieser setzt für die daran angrenzenden Freilandbereiche Ausgleichsflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft fest.

Unerwähnt soll aber an dieser Stelle auch nicht bleiben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 48 unmittelbar östlich der 220 kV- Freileitung ein Sondergebiet für ein Hotel festsetzt. Hierdurch wird die Absicht der Gemeinde zur Entwicklung des Bereichs als Schwerpunkt für den kommunalen Tourismus gleichermaßen dokumentiert.

Im Sinne einer Absicherung des Standortes bzw. der planungsrechtlichen Vorbereitung der Zulässigkeit eines Reisemobilhafens und Fremdenbeherbergung (Bungalows) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Tourismus Am Erlebnisbad“ mit paralleler Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4. Grundlagenermittlung

4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge

Der ca. 3,9 ha große Planungsbereich umfasst insgesamt 8 Flurstücke.

Der Standort umfasst die Flächen des Erlebnisbades, der Minigolfanlage, der Liegewiese sowie teilw. die Gewässerparzelle der Bäke und die Wegeparzelle der Kreisstraße – K 102.

Der durch Freizeit- und Erholungsnutzung geprägte Bereich liegt am westlichen Siedlungsrand beidseitig der Bäke bzw. der Kreisstraße und vor dem Urwald mit der aufgegebenen Ziegelei.

Somit kann dieser Standort seine Funktion als Erholungsschwerpunkt in landschaftlich reizvoller Lage für Bewohner und Touristen der Umgebung erfüllen.

Der Standort entwickelte bereits in früheren Zeiten mit einer Ausflugsgaststätte eine gewisse Anziehungskraft für Erholungssuchende.

4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes

Das Planungsgebiet erstreckt sich in West-Ost- Ausrichtung über ca. 240 m beidseitig entlang der Kreisstraße, K 102.

Das Gelände mit einer Höhenlage von ca. 2,0 m - 2,5 m ü. NN kann als nahezu eben bezeichnet werden. Die Kreisstraße liegt im Bereich südlich der Bäke um ca. 1, 0 m über dem Geländeniveau; nördlich der Bäke schließen die beidseitig angeordneten Erholungsflächen (Minigolfanlage mit Parkplatz und das Erlebnisbad niveaugleich an diese an. Das Bachbett der Bäke schneidet in das natürlich anstehende Gelände ein und weist eine Höhenlage von 0,5 – 1,0 m auf.

Auf dem eigentlichen Grundstück für das Erlebnisbad, nämlich auf dem Flurstück 22/11 bilden die Umkleide- und Sanitärgebäude mit dem Eingangsbereich, das Bademeistergebäude am Becken sowie das Hauptbecken mit Rutsche und ein Kleinkindbecken das Ortsbild.

Die südöstlich der Bäke anschließende Liegewiese, welche über eine Steganlage an den Freibadbereich angebunden wird, weist lediglich einen Pavillon und Aktionsbereiche (Spielplatz, Volleyball-, Schachfeld) auf.

Sowohl der Freibadbereich als auch die Liegewiese werden an den Randbereichen durch üppige Sträucher und Baumreihen eingefasst.

Die Minigolfanlage mit dem vorgelagerten Parkplatz wird überwiegend durch üppige Grünstrukturen geprägt. Die für den Betrieb der Minigolfanlage erforderlichen, pavillonähnlichen Zweckgebäude (Kassenhäuschen, WC-Anlage, Grillpavillon) treten eher in den Hintergrund.

Die 18 – Loch Anlage gruppiert sich in großzügiger Art und mit starken Landschaftsbezug rings um einen baumbestandenen Teich.

Auch dieser Bereich wird an den Randbereichen und zur Bäke hin von Grünstrukturen eingefasst.

In Folge einer starken Besucherfrequenz hatte die Gemeinde vor ca. 15 Jahren eine private Teilfläche südlich der Bäke zum Zweck der Anlage eines Behelfsparkplatzes angepachtet.

Dieser Behelfsparkplatz weist lediglich eine befestigte Fahrgasse (Ringerschließung) auf und ist nicht Gegenstand der hier vorliegenden Bauleitplanung.

4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen

Der ca. 3,9 ha große Planungsbereich fügt sich aufgrund seiner randlichen Eingrünungen hervorragend in das natürliche Landschaftsbild beidseitig der Bäke ein.

Die Freiflächen stellen sich entsprechend ihren funktionalen Anforderungen als Wiesenbereiche, befestigte Flächen mit wassergebundenen Decken für den ruhenden Verkehr und die baulichen Anlagen dar.

Der Biotoptypenplan zum Umweltbericht des Bebauungsplanes (Punkt 7.4) erlaubt einen detaillierten Einblick in die naturräumliche Ausstattung des Planungsbereichs sowie dessen Umfeld.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Bereich entsprechend seinen Nutzungsanforderungen nur eine untergeordnete Versiegelung aufweist und sich als Freifläche mit Landschaftsbezug darstellt.

4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes

Die Kreisstraße mit ihrem straßenbegleitenden Fuß-Radweg stellt als Verbindungsstraße zwischen Zetel und Bockhorn für den motorisierten Individualverkehr aber auch für Radfahrer und Fußgänger eine gute Erreichbarkeit dar. Die Verkehrsbelastung auf der K 102 wurde aktuell mittels einer Zählung durch Einsatz des Gerätes „Viacount“ überprüft.

Die Rad- und Wanderwege durch den Urwald erlauben auch eine gute Erreichbarkeit des Bades aus Richtung Neuenburg.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand wird sich in Anbetracht der Bestandsüberplanung der vorhandenen Einrichtungen das Verkehrsaufkommen nicht nennenswert erhöhen.

Eine Anbindung an das ÖPNV – Netz existiert nicht, wäre aber in den Sommermonaten durchaus wünschenswert, um den Standort aufzuwerten.

Zur verkehrlichen Anbindung der vorgesehenen Nutzungskomponenten (Reisemobilhafen, Parkplatz für den Minigolfplatz und die Bungalowsiedlung) wird auf die entsprechenden Ausführungen zu den Anregungen der Verkehrsbehörden verwiesen.

4.5 Ruhender Verkehr

An der Nordseite der Kreisstraße werden für PKW's unmittelbar vor der Minigolfanlage bis zu 60 Pkw. Stellplätze angeboten. Weitere 80 – 100 Bedarfspplätze stehen südöstlich der Bäke auf einem Behelfsparkplatz zur Verfügung; dieser Ausweichparkplatz ist nicht Bestandteil der Planung.

Für Radfahrer werden unmittelbar vor dem Umkleidegebäude ausreichend Abstellmöglichkeiten angeboten.

4.6 Lärmimmissionen

Im Zusammenhang mit der Überplanung des Geländes sind die schalltechnischen Aspekte in die Abwägung einzustellen. Hierzu wird auf Ergebnisse aus einer schalltechnischen Prognose aus dem Jahr 1999, erstellt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ zurückgegriffen.

Demnach werden die für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten schalltechnischen Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB (A9) nachts erst in einem Abstand von ca. 30 m zur Fahrbahnkante eingehalten.

Eine aktuell in diesem Bereich durchgeführte Verkehrszählung ergab einen DTV- Wert von 4.177 KFZ/24 h.

Demnach können mindestens die Orientierungswerte für Mischgebiete bzw. annähernd die Werte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

Somit sind die dort angestrebten Nutzungen im Sinne des Immissionsschutzes möglich.

Evtl. auftretender Gewerbelärm, ausgehend von der Nach-/Umnutzung der ehemaligen Ziegelei, muss schon alleine aus Gründen der vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft (Urwaldstraße 35) Rücksichtnahme üben, so dass auch diesbezüglich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die touristische Nutzung anzunehmen ist. Auf alle Fälle sind die Schutzansprüche von Mischgebieten einzuhalten.

4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Bereich des Erlebnisbades und der Minigolfanlage stellt sich der Baugrund als mehrfach anthropogen überformter Untergrund dar.

So sind dort neben versiegelten Flächen (Gebäude, Pflasterflächen und Flächen mit wasser gebundenen Decken = Parkplätze) weitläufige Wiesenbereiche mit Gehölzstrukturen in den Randbereichen anzutreffen.

Nach aktuell durchgeführten Bohrungen eignet sich das im Bereich der Minigolfanlage aufgefüllte Terrain als Wohnmobilstellplatz.

Die beiden Bereiche südöstlich der Bäke (der Freibereich und der Ausweichparkplatz) liegen um ca. 1,0 m – 1,5 m unter dem Niveau der Fahrbahn der Kreisstraße; es handelt sich hierbei um abgebaute Tonlagerstätten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, welche die angestrebten Nutzungen ausschließen würden.

Im Plangebiet sind alle für das Bad und die Minigolfanlage erforderlichen Hausanschlussleitungen (Schmutzwasser, Wasser, Gas, ELT, Telekommunikation) vorhanden. Diese werden im Bereich der Bungalowsiedlung geringfügig erweitert und vom Prinzip auch künftig beibehalten.

Ferner verlaufen parallel beidseitig der Kreisstraße Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen.

Diagonal über das Flurstück 18/1 verläuft einer Gasdruckleitung der EWE; die entsprechenden Schutzabstände sind bei Anordnung der Bungalows zu berücksichtigen.

Zur Information über die bestehenden Leitungen wird auf den Übersichtsplan unter Abb. 5 in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Oberflächenentwässerung für die Bereiche wird auch künftig durch Einleitung in die Bäke, wie bereits heute praktiziert, beibehalten.

Da mit dem Ausbau des Standortes keine maßgeblichen, zusätzlichen Flächenversiegelungen einhergehen werden, wird durch diese Maßnahme auch nicht die Menge des abzuleitenden Regenwassers erhöht. Insofern kann diesbezüglich am Status quo festgehalten werden.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Sielacht aktuell in Abstimmung mit der Gemeinde und der UNB nördlich des Planungsbereiches im Sinne von Renaturierungsmaßnahmen die Anlage von Flachwasserzonen und Vernässungsbereichen vorbereitet.

5. Das Vorhaben

Die Gemeinde möchte im Sinne einer Förderung des Fremdenverkehrs im Umfeld des hervorragend von der Bevölkerung und Urlaubern angenommenen Freizeitbereichs am Erlebnisbad ein Angebot von Beherbergungsmöglichkeiten planungsrechtlich vorbereiten.

So soll einerseits eine ganzjährig vermietbare kleine Bungalowsiedlung auf der bislang zu groß bemessenen südlichen Liegewiese und ein Stellplatz für Reisemobile im Bereich der Minigolfanlage ermöglicht werden.

Beide Angebote zielen neben einer Erhöhung der Übernachtungszahlen in der Gemeinde auch auf eine bessere Auslastung der vorhandenen Freizeitanlagen ab.

Aufgrund der hervorragenden räumlichen Nähe zu den Versorgungseinrichtungen und dem Zentrum der Gemeinde mit den gastronomischen Angeboten sowie den Vorzügen des Landschaftsraumes (Urwald) mit seinen attraktiven Rad- und Wanderwegen, geht die Gemeinde von einer guten Nachfrage der Angebote durch Touristen aus.

Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwicklungsziele wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

6. Inhalte der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Änderungsbereich werden Sonderbauflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen

- Freibad
- Minigolf/Reisemobilstellplatz
- Fremdenbeherbergung/Bungalows

dargestellt.

Diese Sonderbauflächen werden im Bebauungsplan als 5 Sondergebiete mit den jeweils spezifischen Festsetzungen konkretisiert.

Ergänzend werden der Gewässerzug (Bäke) und die Wegeparzelle der Kreisstraße dargestellt.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht ist die Ergebniszusammenfassung der Umweltprüfung, die die Gemeinde Bockhorn im Rahmen ihrer Bauleitplanung durchzuführen hat. Aufgrund der formalen Anforderungen an den Umweltbericht (vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) kann es zu inhaltlichen Überschneidungen mit anderen Kapiteln dieser Begründung kommen.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung

Die Gemeinde möchte mit diesem Planungsansatz einen Beitrag zur Stärkung der Tourismuswirtschaft in der Region leisten und strebt hierdurch auch eine bessere Auslastung der vorhandenen Freizeit- Infrastruktur an.

Das Umfeld und der Standort selbst mit ca. 3,9 ha Größe schließen unmittelbar an den Siedlungskörper der Ortschaft an und bilden den Übergang zum Landschaftsraum, dem Erholungsgebiet und Naturschutzgebiet „Neuenburger Holz“.

Der Bereich wird bereits seit denkbarer Zeit durch Erholungs- und Freizeitnutzungen der ortsansässigen Bevölkerung und Ausflügler genutzt.

Mit Bau des Erlebnisbades und der Minigolfanlage vor ca. 50 Jahren konnte der Bereich in dieser Funktion zusätzlich gestärkt werden und erfreut sich seither großer Beliebtheit.

7.2 Fachgesetze und Fachpläne

Die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, werden nachfolgend skizziert.

7.2.1 Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland

Die Fortschreibung des Landschaftsrahmenplanes für den Landkreis Friesland aus dem Jahre 2017 stellt für den Planungsbereich keine besonders schützenswerten Tatbestände fest. Allerdings wird dem angrenzenden Naturraum Neuenburger Holz und der Woppenkamper Bäke eine hohe Bedeutung zuerkannt.

In den thematischen Karten wird der Planbereich folgendermaßen eingestuft, bzw. beurteilt:

Karte 1; Arten und Biotope: Biotoptyp mit mittlerer bis geringer Bedeutung; es grenzt allerdings das Neuenburger Holz mit sehr hoher Bedeutung an.

Karte 2; Landschaftsbild: Hierfür trifft das gleiche, wie für die Biotoptypen zu.

Karte 3 a; Besondere Werte von Böden: keine Darstellung

Karte 3 b; Bereiche mit besonderer Funktionsfähigkeit für Wasser- und Stoffretention: Bereich mit potenziell hohem direktabflussbedingtem aber beeinträchtigtem Wasser- und Stoffaustausch.

Karte 4; Klima- und immissionsökologisch wichtige Elemente: keine Darstellung

Karte 5 a; Zielkonzept: Umweltverträgliche Nutzung

Karte 5 b; Biotopverbund: Querverbauungen im Gewässer werden angestrebt.

Karte 6; Schutz, Pflege und Entwicklung: Querverbauungen im Gewässer wären anzustreben

Karte 7; Umsetzung durch RROP: Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

Insofern kann festgestellt werden, dass die hier vorliegenden Planungsabsichten den Zielsetzungen des Landschaftsrahmenplanes nicht grundsätzlich entgegenstehen.

7.2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn / FNP

Der Umweltbericht zum FNP 2009 bzw. der Landschaftsplan aus dem Jahre 2009 für die Gemeinde behandeln eine nebenan liegende Fläche, welche im Zuge der Neuaufstellung des FNP 2009 als Campingplatz ausgewiesen werden sollte. Diese Nutzungsabsicht wurde allerdings seitens der Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren zum FNP in Folge zu geringer Abstände zum Wald ausgenommen.

Der wirksame FNP stellt den Erholungs- und Freizeitbereich (Freibad, Minigolfanlage und Sport-/Liegewiese) als Grünflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen der ausgeübten Freizeitnutzungen dar.

Der wirksame FNP stellt für den Planungsbereich selbst somit keine Schutzgebiete oder Entwicklungsziele im Sinne des Natur- bzw. des Landschaftsschutzes dar.

7.3 Umweltprüfung

Bei der im Rahmen des Umweltberichtes zu leistenden Umweltprüfung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB folgende „Kriterien“ zu berücksichtigen.

7.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge und die biologische Vielfalt werden im Folgenden skizziert:

Tiere

Tiervorkommen, mit Ausnahme von Vögeln, wurden während der Bestandserhebung im April – Juni 2020 nicht festgestellt.

Aufgrund seiner unmittelbaren Lage an den naturschutzträchtigen Flächen des Neuenburger Holzes dürfte es aber ebenso wie in Folge der Lage am Fließgewässer, der Bäke zu weiteren Artenvorkommen kommen. Überwiegend halten sich diese aber nur außerhalb der Nutzungszeiträume auf dem betroffenen Areal auf. Dieser Aspekt ist artenschutzrechtlich relevant und in der weiteren Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Es kann aber auch festgestellt werden, dass mit Ausnahme der randlichen extensiven Grünstrukturen und entlang dem Gewässer nur wenig geeignete Lebensraumbedingungen für Tierarten vorliegen.

Pflanzen

Das Plangebiet ist bis auf die Randbereiche hinsichtlich der Arten und Lebensgemeinschaften aufgrund seiner intensiven freizeitmäßigen bzw. der touristischen Nutzungen als beeinträchtigt und vorbelastet anzusehen.

Boden

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als gestaltete Grünfläche mit entsprechenden Wegen und Einrichtungen für die Erholungsnutzung sowie durch naturnah ausgebildete Ruhebereiche (Liegewiese und Umfeld der Minigolfanlage) dar.

Die Planung führt zu einer Veränderung gegenüber der heutigen Nutzung, so werden z. T. Bereiche durch die Umsetzung der baulichen Anlagen versiegelt und der klassischen, naturnahen Freizeitnutzung entzogen.

In der Gesamtabwägung muss allerdings auch festgestellt werden, dass eine Umnutzung der Flächen im Sinne einer touristischen Nutzung einer ungeordneten Nutzung der Freiräume (Zelten, Abstellen von Reisemobilen etc.) vorbeugen kann. Im Übrigen wäre festzustellen, dass bereits heute die Bodenfunktion in Folge der intensiven Freizeitnutzung nur noch bedingt leistungsfähig ist.

Wasser

Die das Gebiet querende Bäke entspricht einem technisch ausgebauten Entwässerungszug. Lediglich in den Randbereichen konnten sich natürliche Standortfaktoren (Stauden und Ufervegetation) ausbilden.

Da diese Randbereiche des Gewässers in ihrer Eigenart erhalten bleiben und auch weiterhin durch die Sielacht Bockhorn/Friedeburg unterhalten werden, ergeben sich in Folge der Überplanung des Gewässers keine Veränderungen gegenüber dem Status Quo.

Somit ergibt sich gegenüber dem heutigen Zustand keine Verschlechterung bzgl. der Leistungsfähigkeit des Natur- und Landschaftshaushaltes.

Luft

Die Luftqualität wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt.

Klima

Die geplanten Anlagen werden das Klima kleinräumig nicht beeinflussen.

Landschaftbild

Aufgrund dessen, dass die Anlage bereits heute in ihren Grundzügen entsprechend ausgebildet ist und ähnliche Nutzungen erfährt, wird das Landschaftsbild an dieser Stelle nicht beeinträchtigt. Im Zusammenhang mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen kann das Landschaftsbild auf Dauer erhalten werden. Die moderate Festsetzung der Gebäudehöhen entspricht dem Zweck der Einbindung der baulichen Anlagen in das Landschaftsbild.

Biologische Vielfalt

Es ist nicht davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt wird. Wesentliche Auswirkungen auf angrenzende Strukturen sind aufgrund der Entwicklung ebenfalls nicht zu erwarten.

7.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck

Der Punkt Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet keine Anwendung, da derartige Ziele und Schutzzwecke durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

7.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine derartigen Auswirkungen zu erwarten sind.

7.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter im üblichen Sinne sind nicht zu erwarten.

7.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Vom Gebiet werden keine über das übliche und vertretbare Maß hinausgehenden Emissionen hinsichtlich Lärm und Abgasen ausgehen. Die Abfallentsorgung wird, wie bereits heute praktiziert, durch einen Entsorgungsbetrieb sichergestellt. Die aus der Bebauung resultierenden zusätzlichen Abwassermengen werden ordnungsgemäß behandelt und entsorgt (Anschluss an die zentrale Kläranlage).

7.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie

Dieser Aspekt bleibt auf der Ebene der Bauleitplanung unberücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade die Gebäudeausrichtung hervorragend geeignet ist, dem Ziel des Klimaschutzes zu entsprechen.

7.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne

Die Aussagen des Landschaftsrahmenplanes des Landkreises Friesland sind oben bereits im Einzelnen aufgeführt.

7.3.8 Luftqualität

Das Ziel der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, findet hier keine Anwendung.

7.3.9 Wechselwirkungen

Dieser Punkt findet keine Anwendung, da keine planungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und d BauGB festzustellen sind.

7.4 Bestandsaufnahme/Bilanzierende Gegenüberstellung

Zwecks einer Erfassung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes wurden im Frühjahr / Sommer 2020 mehrere Geländebegehungen durchgeführt.

Bzgl. der erfassten Biotoptypen und der bilanzierenden Gegenüberstellung Bestand /Planung wird auf die Ausführungen zum Bebauungsplan verwiesen.

Nach den im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch die Planung ein Ausgleichs-/Ersatzerfordernis für ca. 3.128 Werteinheiten durch den Eingriff in den Naturhaushalt. Dieses kann durch ergänzende Baum- /Heckenpflanzungen in den Randbereichen des Behelfsparkplatzes teilw. ausgeglichen werden. Für die verbleibenden 728 WE wäre eine Kompensation an anderer Stelle, z.B. im Zuge der Renaturierungsmaßnahmen der Bäke möglich.

7.5 Artenschutz

Die Anforderungen zum speziellen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG beziehen sich auf konkrete Handlungen und auf konkret betroffene Individuen. Sie gelten unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist jedoch bereits zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Belange der Realisierung der Planung entgegenstehen können und ob Vermeidungs- oder entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen sind.

Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote (Zugriffsverbote) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert, dieses sind:

1. Tötung von Tieren
2. Erhebliche Störung streng geschützter Arten bzw. europäischer Vogelarten
3. Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten
4. Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Wuchsorten besonders geschützter Pflanzenarten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für nach § 15 zulässige Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, weitergehende Vorgaben formuliert.

Demnach sind Verstöße gegen den Artenschutz nicht zu verzeichnen, sofern das Gebiet seine Funktion bzgl. Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang auch weiterhin erfüllen kann.

Dies trifft nach den bisherigen Erkenntnissen bzgl. der Arten im vorliegenden Fall zu.

Die maßgeblichen Lebensräume für Arten können auch nach Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

Somit stehen bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

7.6 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung

Die Planung sieht eine Erweiterung der touristischen Angebote an einem ohnehin durch Freizeit- und Erholungsnutzung geprägten bzw. vorbelasteten Freiraum vor.

Hierdurch können zusätzliche Eingriffe und die Flächeninanspruchnahme auf ein Minimum reduziert werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Arten etc.) bleibt weitgehend erhalten. Auch das Landschaftsbild wird nicht in einem besonders starken Maße zusätzlich beeinträchtigt, da bereits durch Freizeit belegte Flächen in Anspruch genommen werden.

Bei Nichtverwirklichung der Planung ist zunächst davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin für Freizeit-, Sport- und Erholungszwecke genutzt werden.

Eine zusätzliche Konfliktsituation ist durch die beabsichtigte Erweiterung der touristischen Nutzung nicht anzunehmen.

Mit der Planung kann die Gemeinde in reizvoller Lage am Ortsrand ihr touristisches Angebot ohne Inanspruchnahme bisheriger Freiräume ausbauen und somit einen wertvollen Beitrag zur Entwicklung sanfter Tourismusformen im Bereich Südliches Friesland leisten.

7.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts in Form von Pflanzbindungen festgesetzt. Die Versiegelung wird auf ein Minimum beschränkt. Dieser Aspekt trägt dem „Erhalt der Bodenfunktion“ Rechnung.

Zusätzlich wird die Anlage im Inneren durch Baumpflanzungen begrünt. Diese Maßnahme kommt dem Landschaftsbild entgegen, bietet aber auch zusätzlichen Lebensraum für Tiere (Vögel und Kleinstlebewesen).

Zur Kompensation des zwar geringfügigen Eingriffs in einer Größenordnung von 3.128 Werteinheiten werden Maßnahmen im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets vorgesehen und umgesetzt.

7.6.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel der Planung ist, zusätzliche Übernachtungsangebote in attraktiver Lage am Erlebnisbad zu schaffen. Solch eine Anlage kann nicht nur der Tourismus in der Gemeinde fördern, sondern kann auch die Auslastung der vorhandenen Freizeitangebote verbessern.

Desweiteren kann durch Schaffung von Reisemobilstellplätzen für diese stark zunehmende Nutzergruppen ein umweltverträgliches Angebot geschaffen sowie ungeordneten Übernachtungsvorgängen in freier Natur vorgebeugt werden.

7.7 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Umweltprüfung wurde aufgrund vorhandenen Datenmaterials durchgeführt, das durch eigene Bestandserhebungen ergänzt worden ist. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht in planungsrelevantem Maße aufgetreten.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei Einhaltung der künftig festgesetzten Nutzungsarten und in Anbetracht der Umsetzung/ Betrieb der Anlagen durch die Gemeinde werden keine weitergehenden Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bockhorn möchte mit der vorliegenden Planung einen Beitrag zur Stärkung des Fremdenverkehrs im Bereich südliches Friesland leisten. Mit dieser Planung soll das Übernachtungsangebot für Gäste ergänzt werden.

Im Rahmen der im Zuge der Bauleitplanung durchzuführenden Umweltprüfung sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um das Plangebiet beschreiben und bewerten zu können, wurde eine aktuelle Geländeaufnahme durchgeführt. Die Umweltprüfung führt in ihrem Ergebnis zu dem Schluss, dass die Planaufstellung unter Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftshaushalts als umweltverträglich einzuordnen ist.

Durch die Planung entsteht ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser Eingriff wird entsprechend durch Maßnahmen auf der Fläche bzw. im Umfeld qualitativ kompensiert.

8. Auswirkungen der Planungen

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation ist bereits heute durch Anschluss an die im Umfeld des Planungsgebietes vorhandenen Leitungen der Versorgungsunternehmen sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und in der kommunalen Kläranlage entsorgt.

Die zentrale Müllabfuhr wird durch den Landkreis Friesland sichergestellt.

8.2 Oberflächenentwässerung

Da das Planungsgrundstück durch die Planung nicht in einem stärkeren Maße versiegelt werden wird, als dieses heute der Fall ist, wird die bisher praktizierte Art der Oberflächenwasserableitung in das Fließgewässer (Bäke) beibehalten.

8.3 Verkehrliche Abwicklung

Aufgrund der vornehmlich am Bestand orientierten Planung werden sich keine maßgeblichen zusätzlichen Ziel-/Quellverkehre ergeben und die Abwicklung der Besucherverkehre ist über die beiden im Bebauungsplan festgesetzten Anbindungsbereiche an die Kreisstraße möglich.

Die Bündelung der Zu-/Abfahrtmöglichkeiten zu den Freizeitarealen begünstigt die Sicherheit des Verkehrs.

8.4 Naturhaushalt

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Schutzgüter hervorgerufen. Dieser wurde mit ca. 3.128 Werteeinheiten Kompensationserfordernis bewertet. Die Kompensation wird durch eine Eingrünung des Behelfsparkplatzes und im Zuge der Renaturierung der Bäke erbracht.

8.5 Immissionen

Durch die Planung werden gegenüber dem heutigen Zustand keine zusätzlichen Lärmquellen geschaffen. Auf die angestrebten Nutzungen (Bungalowsiedlung und Reisemobilstellplätze) werden keine unzumutbaren Immissionen einwirken, da diese einen Abstand von mindestens 20 – 30 Meter zur Fahrbahn der Kreisstraße einhalten werden.

Auch können Beeinträchtigungen aus einer aktuell diskutierten gewerblichen Nachnutzung der ehemaligen Ziegelei ausgeschlossen werden, da diese Nutzungen ohnehin schon Rücksicht auf bestehende Wohnnutzungen an der Urwaldstraße nehmen müssen.

8.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

Soziale Maßnahmen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da sich der Bebauungsplan auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nicht nachteilig auswirken wird.

8.7 Raumordnung

Durch den Bebauungsplan entstehen keine von den Zielen der Raumordnung oder der Regionalplanung abweichenden Entwicklungen.

Ergänzende raumordnerische Überprüfungen i. S. des ROG (touristische Vorhaben) werden in Anbetracht der kleinteiligen Entwicklung nicht notwendig.

9. Verfahrensvermerke

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 04.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ sowie die Durchführung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im sog. Parallelverfahren beschlossen.

In der Sitzung am 04.08.2018 hat der VA den Vorentwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beraten und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gem. § 3 Abs.1 BauGB und gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Behandlung der Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung am 02.03.2021 den Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes beraten und die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf zur 5. Änderung des FNP mit Begründung und Umweltbericht lag in der Zeit vom 08.04.2021 bis zum 11.05.2021 gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden wurden in gleicher Zeit beteiligt.

Nach Beratung der vorgetragenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Bockhorn in seiner Sitzung am 2021 die 5. Änderung zum Flächennutzungsplan festgestellt.

Bockhorn, den 2021

Bürgermeister

10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 6 a BauGB

(Dieses Kapitel wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt)

Entwurfs- und Verfahrensbetreuung

Bearbeitet im der Gemeinde Bockhorn

HWPlan – Stadtplanung

Lindenstraße 39

26345 Bockhorn

Bockhorn, den 10.06.2021

Herbert Weydringer