Gemeinde Bockhorn

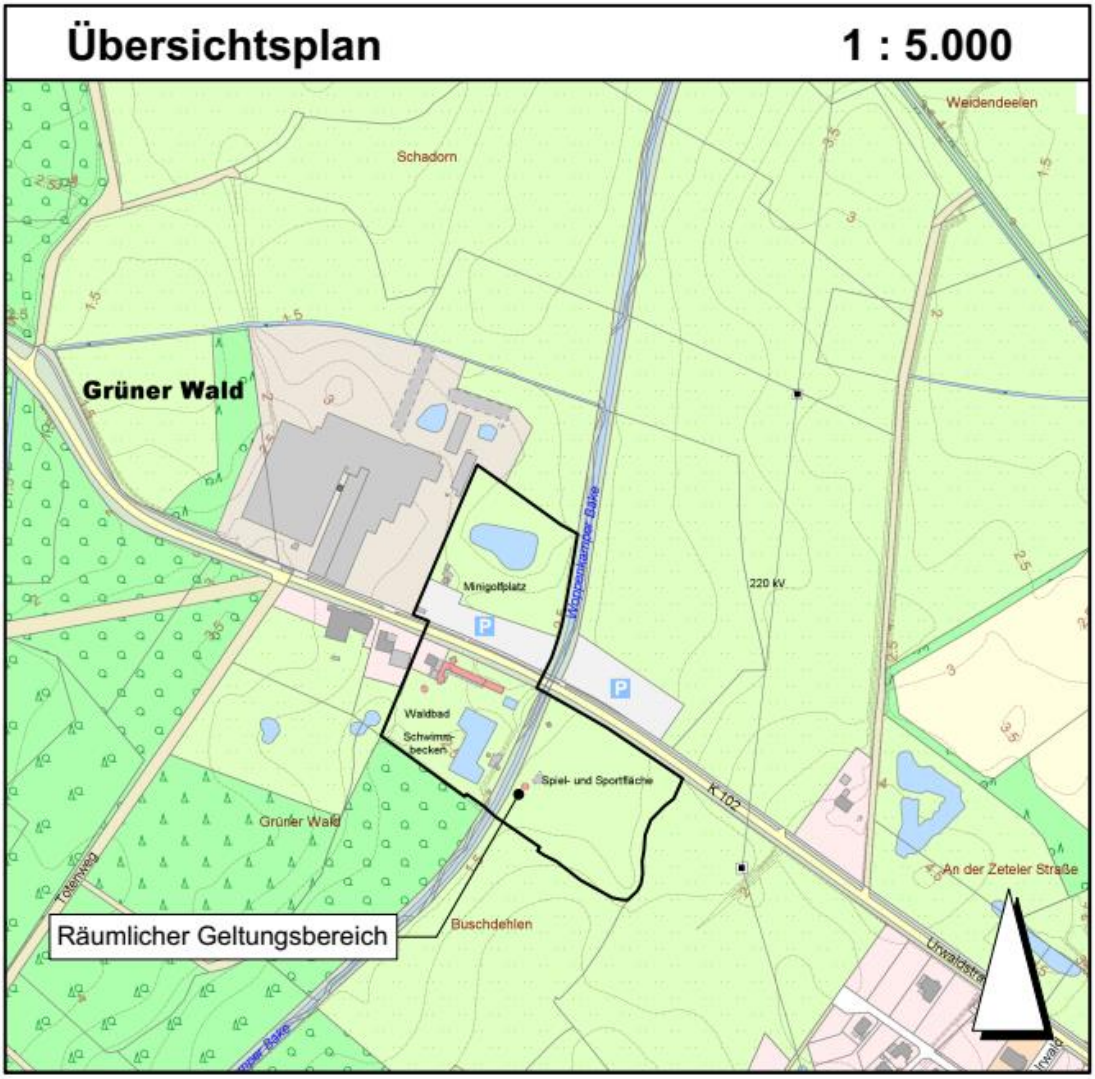
Landkreis Friesland

Bebauungsplan Nr. 75
„Tourismus am Erlebnisbad“

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

mit Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

-Vorbereitung der Satzung-



***HWPlan* - Stadtplanung**

26345 Bockhorn

Bearbeitungsstand: 11.06.2021

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung 4
2. Grundlagen der Planung 4
2.1 Aufstellungsbeschluss und Verfahrensablauf 4
2.2 Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren gem. BauGB mit Abwägung 5
2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten 9
2.4 Räumlicher Geltungsbereich 10
3. Planerische Vorgaben 12
3.1 Raumordnung und Landesplanung 12
3.2 Darstellungen des wirksamen FNP 13
3.3 Bauplanungsrechtliche Situation 13
4. Grundlagenermittlung 15
4.1 Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge 15
4.2 Lage, Topografie, baulicher Bestand und Nutzung des Geländes 15
4.3 Naturräumliche Gegebenheiten; Biotopstrukturen 17
4.4 Verkehrliche Situation im Umfeld des Planungsgebietes 17
4.5 Ruhender Verkehr 17
4.6 Lärmimmissionen 18
4.7 Baugrund, Altlasten, Ver- und Entsorgungsleitungen 18
5. Das Vorhaben 20
6. Inhalte des Bebauungsplanes 22
6.1 Art der baulichen Nutzung 22
6.2 Maß der baulichen Nutzung 22
6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche 22
6.4 Verkehrsflächen 23
6.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche 23
6.6 Versorgungsleitungen 23
6.7 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft 23
6.8 Wasserflächen 24
6.9 Nachrichtliche Übernahmen 24
6.10 Hinweise 24

7. Umweltbericht 25
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts der Planung 25
7.2 Fachgesetze und Fachpläne 25
7.2.1 Darstellungen des Landschaftrahmenplanes für den Landkreis Friesland 25
7.2.3 Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn / FNP 26
7.3 Umweltprüfung 26
7.3.1 Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter 26
7.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck 27
7.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit 27
7.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter 28
7.3.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern 28
7.3.6 Erneuerbare Energien, effiziente Nutzung von Energie 28
7.3.7 Landschaftspläne sowie sonstige Pläne 28
7.3.8 Luftqualität 28
7.3.9 Wechselwirkungen 28
7.4 Bestandsaufnahme 28
7.5 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell 30
7.6 Artenschutz 31
7.7 Prognose bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung 31
7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 32
7.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 32
7.8 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 32
7.9 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 32
7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32
8. Auswirkungen des Bebauungsplans 33
8.1 Ver- und Entsorgung 33
8.2 Oberflächenentwässerung 33
8.3 Verkehrliche Abwicklung 33
4.4 Naturhaushalt 33
8.5 Immissionen 33
8.6 Bodenordnung, Grunderwerb und soziale Maßnahmen 34
8.7 Raumordnung; Versorgungsstruktur 34
9. Verfahrensvermerke 34
10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a BauGB 35

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 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 Landschaftbild 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 diesen 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 werden 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 (Biotoptypen, 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 vom 14.10.2020 bis zum 30.10.2020 frühzeitig 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.
Sieben Dienststellen nehmen die Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zur Kenntnis.
Zwei Stellungnahmen von Versorgern und Leitungsträgern, geben allgemeine Hinweise zu Leitungen im Umfeld und zur Umsetzung der Erschließung ab.
Eine Behörde (NLWKN) weist auf Belange der Wasserwirtschaft (Bäke) hin.
Diese drei Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen erfordern auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

Sechs Stellungnahmen beinhalten Hinweise bzw. Anregungen; nachfolgend werden die Inhalte und der Umgang hierzu (das Ergebnis der Abwägung) kurz wiedergegeben.

- Der **OOWV** weist auf Versorgungsleitungen im Plangebiet hin und stellt die Situation bzgl. der Löschwasserversorgung dar.
  Da die vorhandenen Leitungen von der Planung unberührt bleiben und diese bereits auf nicht überbaubaren Bereichen verlaufen ergeben sich hieraus im Bebauungsplan keine weiteren Handlungsbedarfe. Im Übrigen werden die Hauptleitungen auch schon entsprechend nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.
  Den Hinweis zur Bereitstellung von Löschwaser nimmt die Gemeinde zur Kenntnis. Dieser Punkt wird im Zuge der Bauantragstellungen unter Einbeziehung der Feuerwehr behandelt.

- Die **Sielacht** weist auf die Notwendigkeit eines 6,0 m breiten Räumuferstreifens entlang des Gewässers III. Ordnung an der Kreisstraße hin. Ferner bittet die Sielacht darum, aus unterhaltungstechnischen Gründen auf die geplante Umsetzung der Flachwasserzone an der Woppenkamper Bäke zu verzichten.
  Beiden Anregungen folgt die Gemeinde durch entsprechende Eintragung des gewünschten Räumuferstreifens und durch Verzicht auf die Flachwasserzone.
  Ferner bittet die Sielacht um alternative Überlegungen zur Oberflächenwasserableitung.
  Da eine Versickerung und eine Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ausscheiden, kann das Wasser nur, wie bisher vorgesehen, der Bäke zugeführt werden.
  Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass sich der Versiegelungsgrad im Bereich der Bungalowsiedlung nur unwesentlich erhöhen wird. Außerdem kann dem ungebremsten Wasserabfluss wirkungsvoll durch die geplante Anlage einer Flachwasserzone außerhalb des Planungsbereichs begegnet werden.
- Das **Landesamt für Bergbau Energie und Geologie** gibt allgemeine Hinweise zum Baugrund und zu Fernleitungen.
  Da bereits eine Baugrunduntersuchung zum Standort für den Reisemobilplatz vorliegt wird hierzu kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Im Bereich der geplanten Bungalowsiedlung dürfte der Baugrund hinreichende Tragfähigkeiten zur Aufnahme der erforderlichen Bodenplatten aufweisen.
  Gleiches gilt für den Hinweis zu den Versorgungsleitungen.
- Die **Landesbehörde für Straßenbau,** bittet um Verzicht auf die im Konzept dargestellten Kurzzeitparkplätze innerhalb der 20 – Meter Bauverbotszone an der Kreisstraße und sieht die beabsichtigte Zufahrt zur Bungalowsiedlung im Bereich der „freien Strecke“ an der Kreisstraße kritisch.
  Beide Sichtweisen werden übrigens seitens der **Verkehrsbehörde des Landkreises** geteilt.
  Diesbezüglich fand am 21.01.2021 eine Abstimmung mittels Videokonferenz mit der Landesbehörde und der Verkehrsbehörde des Landkreises statt. Im Ergebnis konnten sich die Beteiligten auf folgende Handlungsweisen verständigen:
  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- Besucherverkehr 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.

- Der **Nds. Heimatbund** befürchtet in Folge der Planungsabsicht (Erhöhung der touristischen Nutzungen) negative Auswirkungen auf das angrenzende FFH- Gebiet, das „Neuenburger Holz“.
  Aber auch eine Beeinträchtigung des Fließgewässers (Bäke) wird durch die Erhöhung der Versiegelung und durch Schadstoffeintrag befürchtet.
  Es wird die Erstellung einer FFH – Verträglichkeitsprüfung angeregt.
  Die Gemeinde teilt diese Befürchtungen nicht. Einerseits beschränken sich die Entwicklungen auf bereits ohnehin schon heute für die Erholung und Freizeitgestaltung genutzte Bereiche und andererseits kann der Standort im Sinne des Naturschutzes seit entsprechender Darstellung im FNP als abgewogen eingestuft werden.
  Im Übrigen wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach den geltenden Vorschriften erstellt.
  Dort wurden alle potentiellen Schutzgüter in die Betrachtung eingestellt und es konnten keine erheblichen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter festgestellt werden, gleiches trifft auf eine artenschutzrechtliche Prüfung zu.
  Diese Ergebnisse wurden auch seitens der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend anerkannt.
- Die **IHK Oldenburg** begrüßt diese touristische Standortentwicklung ausdrücklich, empfiehlt aber auch im Interesse der Nachnutzung des ehemaligen Ziegeleigeländes einen sachgerechten Interessensausgleich zu berücksichtigen.
  Diese Sachverhalte sind der Gemeinde bekannt. Die Entwicklungsmöglichkeiten für diese Gewerbebrache sind in Folge vorhandener Wohnnutzungen und der Freizeitnutzung in unmittelbare Nachbarschaft, vor allem im Hinblick auf das Emissionsverhalten; bereits eingeschränkt.
  Aber auch die verkehrliche Anbindung des ehemaligen Gewerbestandortes an die Kreisstraße erlaubt in Folge der Kurven nur einen beschränkten LKW- Verkehr.
  Bezüglich Sicherstellung einer ausgewogenen gegenseitigen Rücksichtnahme unter den beiden Nutzungsabsichten fanden zwischenzeitlich zwei Abstimmungen mit dem Nachnutzer des Ziegeleigeländes statt.
  Ein allgemeiner Hinweis zum Kiosk wird zu Kenntnis genommen.
- Die **TENNET** weist auf bestehende und geplante Leitungstrassen sowie den daraus resultierenden Schutzabständen hin. Alle bisher vorhandenen Leitungen verlaufen außerhalb des Planungsbereiches und beeinträchtigen somit diese Planung nicht.
  Für die Planung einer weiteren Trasse (Freileitung) sind rechtzeitig entsprechende Abstimmungen erforderlich. Ein Verlauf solch einer Freileitung über den vorhandenen Freizeitbereich scheidet aus Sicht der Gemeinde aber bereits heute aus.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen 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.2 BauGB:

Von Bürgern gingen keine Stellungnahmen ein.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentl. Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB):

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

Zwei Dienststellen nehmen die Planung ohne weitere Hinweise bzw. Anregungen zur Kenntnis.

Drei Stellungnahmen von Versorgern und Leitungsträgern, geben allgemeine Hinweise zu Leitungen im Umfeld und zur Umsetzung der Erschließung ab.

In der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr werden allgemeine Hinweise zur Höhenbeschränkung (< 30,0 m) sowie zum Funk- und Radarbereich gegeben.

Diese vier Stellungnahmen mit allgemeinen Hinweisen erfordern auf Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Handlungsbedarfe.

Sieben Stellungnahmen beinhalten Hinweise bzw. Anregungen; nachfolgend werden die Inhalte und der Umgang hierzu (das Ergebnis der Abwägung) kurz wiedergegeben.

- Die **TENNET** weist, wie bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung geschehen, nochmals auf bestehende und geplante Leitungstrassen sowie den daraus resultierenden Schutzabständen hin. Alle bisher vorhandenen Leitungen verlaufen außerhalb des Planungsbereiches und beeinträchtigen somit diese Planung nicht.
  Für die Planung einer weiteren Trasse (Freileitung) sind rechtzeitig entsprechende Abstimmungen erforderlich. Ein Verlauf solch einer Freileitung über den vorhandenen Freizeitbereich scheidet aus Sicht der Gemeinde aber bereits heute in Anbetracht der Erholungsfunktion aus.
  Hierzu bleibt die Gemeinde bei Ihrer Auffassung aus dem Vorverfahren, Zumal solch eine Leitung nicht im rechtswirksamen RROP 2020 dargestellt wird.
- Die **Landesbehörde für Straßenbau,** bittet um einige redaktionelle Ergänzungen und Korrekturen in der Planzeichnung, sowie um eine präzisere Darlegung der Abstimmungsergebnisse aus der Video-Konferenz vom 21.01.2021. Vor allem auf die klare Benennung der Erforderlichkeit einer Querungshilfe.
  Beide Sichtweisen werden übrigens seitens der **Verkehrsbehörde des Landkreises** geteilt.
  Die Gemeinde wird die gewünschten redaktionellen Korrekturen in der Planzeichnung vornehmen, die entsprechende Punkte bzgl. der verkehrlichen Belange ergänzen und zeitnah mit dem Straßenbaulastträger in Verhandlungen bzgl. der erforderlichen Verwaltungsvereinbarung eintreten.
- Der **OOWV** verweist auf seine Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung. Insofern kann auch diesbezüglich auf das hierzu ausgeführte Ergebnis unter Pkt. 22.1 verwiesen werden.
  Wasserabfluss wirkungsvoll durch die geplante Anlage einer Flachwasserzone außerhalb des Planungsbereichs begegnet werden.

- Der **Landkreis Friesland, Untere Naturschutzbehörde** bittet um eine detailliertere Darstellung des Kompensationsbedarfs.
  Dieser Anregung wurde nachgekommen und die Bilanzierung wurde entsprechend angepasst.
  Neben den verkehrlichen Belangen wird auch die Erforderlichkeit eines Entwässerungskonzeptes im Zuge der Umsetzung der geplanten Maßnahmen angesprochen.
  Diesen Belangen, wie Nachweis der Kompensation, Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zur verkehrlichen Anbindung und Darlegung der entwässerungstechnischen Aspekte wird die Gemeinde vor Umsetzung der Maßnahmen nachkommen.

- Die **Nds. Landesforsten** erbitten den Abschluss einer Dienstbarkeit im Sinne eines Haftungsausschlusses bzgl. Waldbruchgefahren im Bereich des Freibades.
  Obwohl diese gewünschte Dienstbarkeit nicht durch die Überplanung des Bereichs ausgelöst, wird, wird die Gemeinde diesbezüglich das Gespräch mit der Forstverwaltung suchen.

- Der **Nds. Heimatbund** wiederholt seine bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen und schätzt diese Entwicklung (Ausbau der touristischen Nutzung) aus siedlungsstrukturellen, kulturhistorischen und naturschutzrechtlichen Gründen als unverträglich ein.
  Auch hier wird auf das Abwägungsergebnis aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren verwiesen.

- Die **IHK Oldenburg** begrüßt diese touristische Standortentwicklung und die zwischenzeitlich geführten Abstimmungen mit dem Betrieb auf dem ehemaligen Ziegeleigelände ausdrücklich.
  Ein allgemeiner Hinweis zum Kiosk wird zu Kenntnis genommen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen lediglich redaktionelle Anpassungen in der Planzeichnung und in der Begründung vorzunehmen sind.

2.3 Planungsrelevante Grundlagen, Gutachten

Der nachfolgend ausgearbeitete Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ baut auf folgenden Grundlagen auf:

- Landesraumordnungsprogramm 2017
- Regionales Raumordnungsprogramm für den Landkreis Friesland, 2020
- Broschüre „Naturerlebnis Südliches Friesland“, Tourist-Info der Gemeinden Zetel und Bockhorn, 2019
- Amtliche und geometrisch einwandfreie Plangrundlage (ALK 1 : 1.000), bereitgestellt vom Katasteramt Varel, 09.11.2020.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn, Stand 2009
- Landschaftsplan der Gemeinde Bockhorn (2009)
- Lageplan und Ansichten zum Neubau des Umkleidegebäudes, Büro Janßen, Bär und Partner, Stand Jan. 2020
- Bebauungsplan Nr. 48 „Am Urwald“ vom 25.02.2000 und 1.Änderung vom 15.07.2005
- Kanal und Leitungspläne (OOWV/Trinkwasser, EWENetz /Gasleitungen, Gemeinde/ Abwasserleitungen)
- Biotoptypenkartierung, HWPLan, Juni 2020, aktualisiert Feb. 2021
- Beschlüsse des VA vom 04.02.2020, vom 04.08.2020 und vom 02.03.2021

2.4 Räumlicher Geltungsbereich

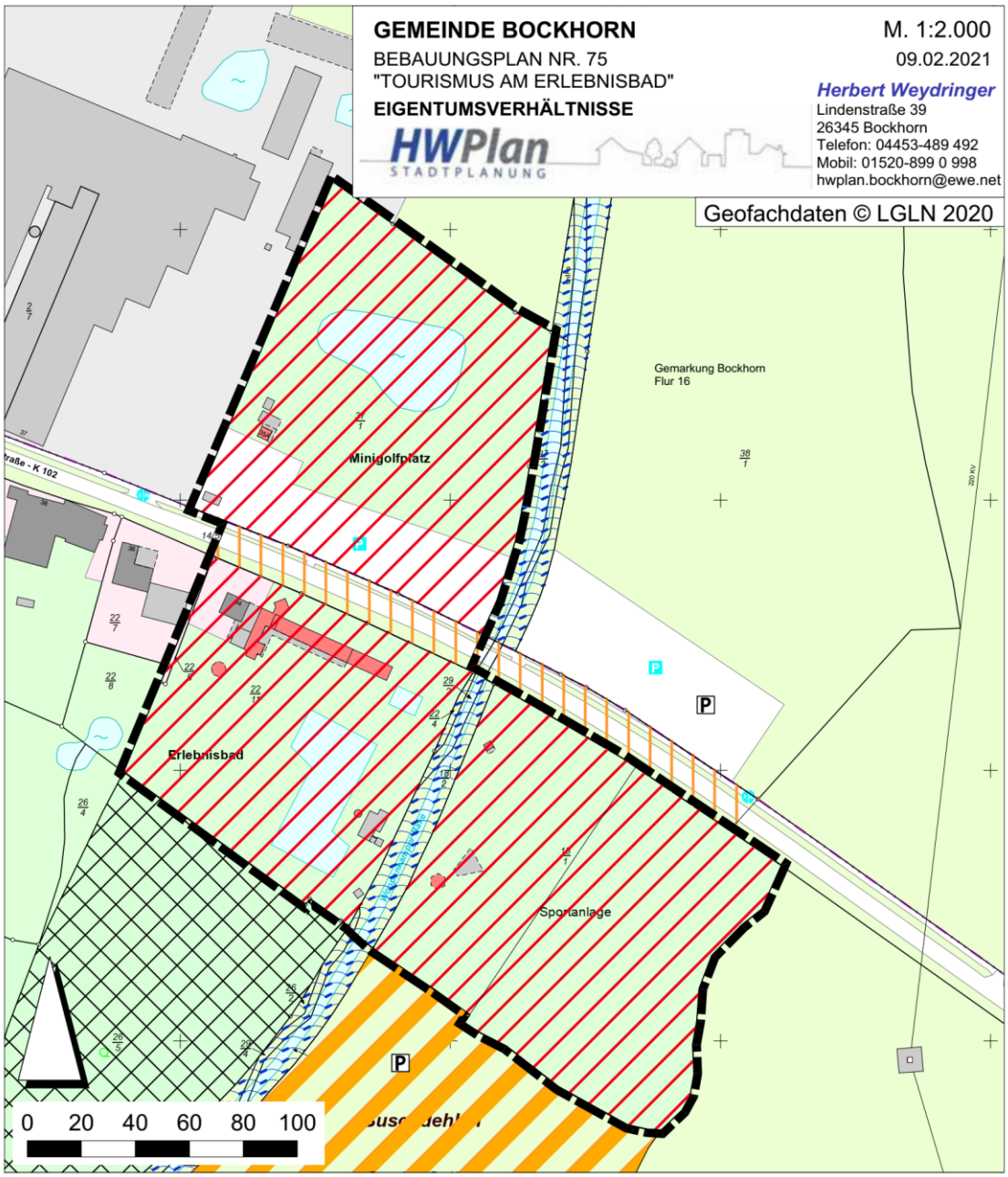
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 umfasst folgende Flurstücke der Flur 16und Flur 17 in der Gemarkung Bockhorn:

Flurst.-Nr.	Flur	Größe	Eigentümer	Nutzung gem. Liegenschaftskataster
37/1	16	13.017 m²	Gemeinde	Minigolfanlage und Parkplatz
22/11	17	9.897 m²	Gemeinde	Freibad mit Liegewiese und Umkleide
22/5	17	48 m²	Gemeinde	Freibad, Randbereich
18/1	17	13.380 m²	Gemeinde	Liege- und Freizeitwiese
22/ 4	17	75 m²	Sielacht	Woppenkamper Bäke
18/2	17	965 m²	Sielacht	Woppenkamper Bäke
29/2 teilw.	17	171 m²	Sielacht	Woppenkamper Bäke
14/5	16	ca. 1.500 m²	Lkr. Friesland	Kreisstraße - K102
8 Flurst.	**-**	**ca. 39.053 m²**	-	-

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten teilw. 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 aufgegebene Ziegelei

Der nachfolgende Übersichtsplan vermittelt die Eigentumsverhältnisse im Planbereich.



LEGENDE

- Gemeinde Bockhorn
- Landkreis Friesland
- Sielacht, Entwässerungsverband Bockhorn - Friedeburg
- Niedersächsische Landesforsten
- Privat

Abb. 1: Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

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 (To) fest.

Der Freibereich nördlich der K102 wird als Vorbehaltsgebiet für landschaftsbezogene Erholung dargestellt. Eine Hauptgasleitung (G) und die 220- kV Überlandleitung tangieren den Entwicklungsbereich.

Nachfolgend gibt ein Ausschnitt aus dem Entwurf zum RROP 2020 einen Überblick zu den dargestellten raumordnerischen Entwicklungszielen.

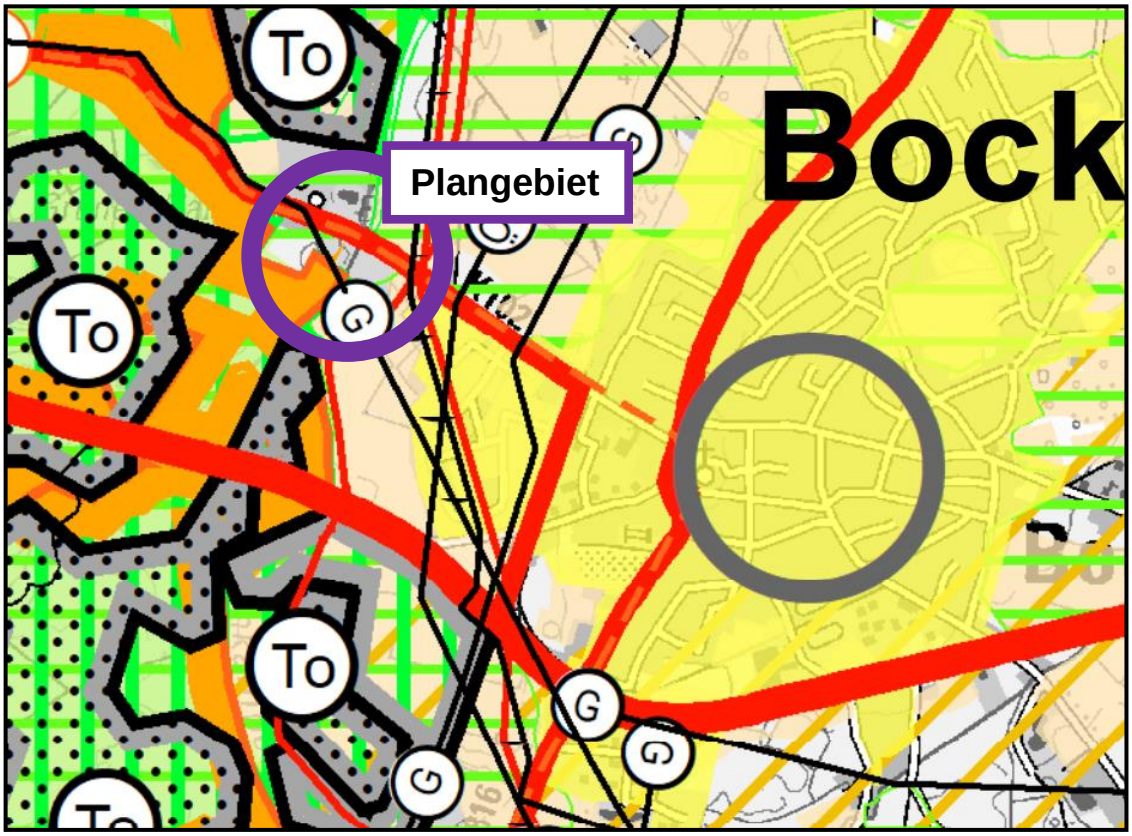


Abb. 2: Darstellungen des RROP 2020

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 angedachte Darstellung für einen Campingplatz nordwestlich des Freibades wurde im Zuge der Genehmigung des FNP in Folge naturschutzfachlicher Gründe herausgenommen. Dieser Bereich ist entsprechend 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 (W) entlang der Kreisstraße dargestellt.

Da der FNP für das Plangebiet z.T. 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 Entwurf wird verwiesen.

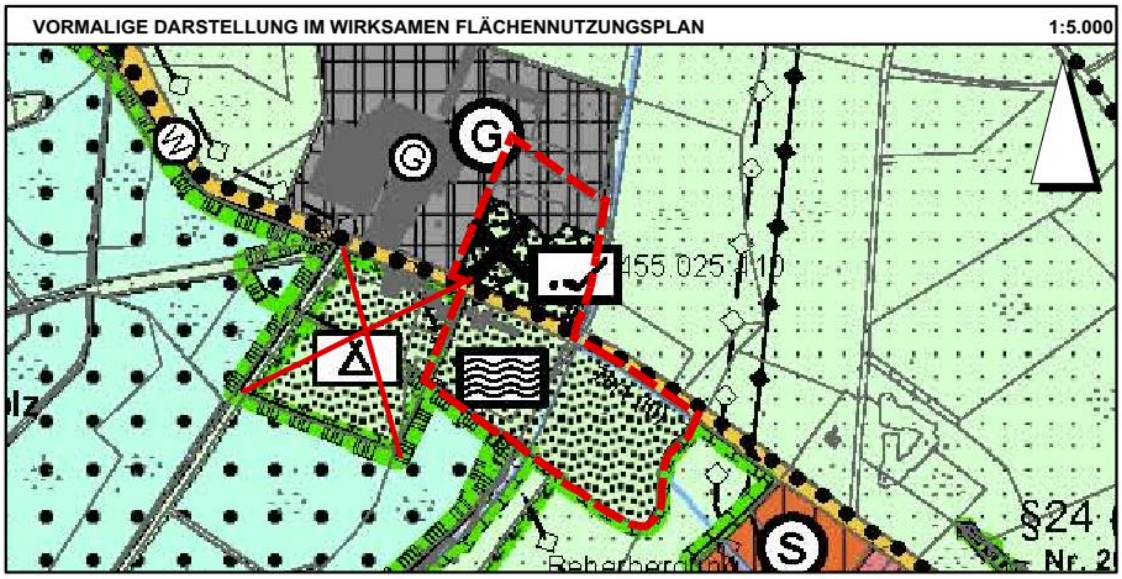


Abb. 3: Aktuelle Darstellungen des FNP 2009

3.3 Bauplanungsrechtliche Situation

Für das gesamte 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 an.

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 Flächen-nutzungsplanes erforderlich.

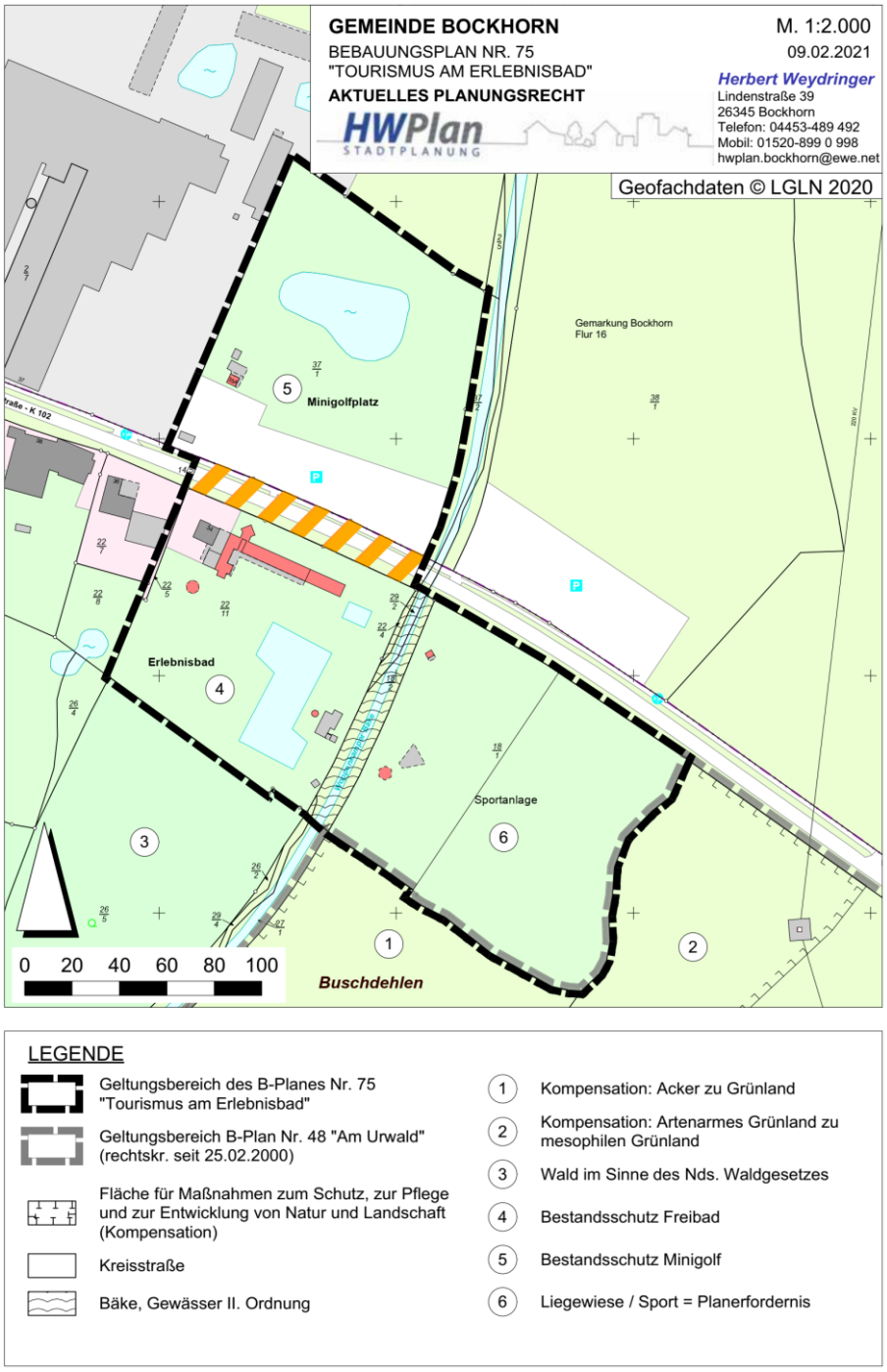


Abb. 4: Aktuelles Planungsrecht, Stand der verbindlichen Bauleitplanung

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 sowie teilweise 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 südöstlich 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 Behelfsparklatz weist lediglich eine befestigte Fahrgasse (Ringerschließung) auf und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der nachfolgende Bestandsplan dokumentiert die tatsächlichen Nutzungen und die baulichen Anlagen.

Abb.5: Bestandsplan (bauliche Anlagen, Nutzung und Grünstruktur)

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 bauliche Anlagen dar.
Der Biotoptypenplan zum Umweltbericht unter 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 einseitig, 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 beträgt gem. aktueller Zählung ca. 4.177 KFZ/24 h.
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 das Abwägungsergebnis unter Punkt 2.2.1 (Verkehrsbehörden) verwiesen.
Demnach wird für die geplante Bungalowsiedlung ein eigener Gemeinschaftsstellplatz angelegt, welche über eine öffentliche Verkehrsfläche an die Kreisstraße angebunden wird. Ferner werden die Zu-/Abfahrten zum Parkplatz an der Minigolfanlage und die Zufahrt für den Reisemobilhafen in einem Zufahrtsbereich gebündelt.
Die heute noch vorhandene zweite Zufahrt zum Parkplatz vor dem Minigolfgelände wird aufgehoben; dort gibt es künftig nur noch eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer.
In einer noch abzuschließenden Verwaltungsvereinbarung der Gemeinde mit dem Straßenbaulastträger wird die Verpflichtung zur Anlage einer Querungshilfe in der Kreisstraße für die Gemeinde aufgenommen, sofern das Verkehrsgeschehen dies verlangt.

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 Bedarfsplätze stehen südöstlich der Bäke auf einem Behelfsparkplatz, welcher nicht Gegenstand dieser Bauleitplanung ist, für Spitzenzeiten zur Verfügung.
Für Radfahrer werden unmittelbar vor dem Umkleidegebäude des Erlebnisbades ausreichend Abstellmöglichkeiten angeboten.
Für die angedachte Bungalowsiedlung wird auf dem Areal im SO 3 eine Gemeinschaftsstellplatzanlage (20 Stpl.) für die Feriengäste festgesetzt.

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. Zudem wurde durch die Gemeinde aktuell eine Verkehrszählung durchgeführt; es wurde ein DTV von 4.177 KFZ/24h ermittelt.

Demnach sind die angestrebten Nutzungen (Bungalowsiedlung und Reisemobilstellplatz) in Folge der dort vorgesehenen Abstände zur Lärmquelle und einer angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung (V max. = 50 km/h) unter immissionstechnischen Aspekten möglich. Die für Mischgebiet angegebenen Orientierungswerte können nach überschlägigen Berechnungen problemlos eingehalten werden.

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 Mingolfanlage stellt sich der Baugrund als mehrfach anthropogen überformter Untergrund dar.

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

Im Bereich des geplanten Wohnmobilstellplatzes hatte die Gemeinde ein aktuelles Bohrprofil erstellen lassen; demnach ist der dort aufgefüllte Untergrund für die Anlage solch einer Stellplatzanlage geeignet.

Der Bereich südöstlich der Bäke (die sog. Liegewiese) liegt um ca. 1,0 m unter dem Niveau der Fahrbahn der Kreisstraße; es handelt sich hierbei um abgebaute Tonlagerstätten.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt, welche den angestrebten Nutzungen widersprechen 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 erweitertet und vom Prinzip auch künftig beibehalten.

Ferner verlaufen parallel beidseitig der Kreissstraße Hauptversorgungs- und Entsorgungsleitungen.

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

Zur Information über die bestehenden Leitungen wird auf den Übersichtsplan auf der nächsten Seite 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 nennenswerten, zusätzlichen Flächenversieglungen einhergehen werden, wird durch diese Maßnahme auch nicht die Menge des abzuleitenden Regenwassers erhöht. Insofern kann diesbezüglich am Status quo festgehalten werden.

Dem geringfügig höheren Abfluss von Regenwasser in Folge der geplanten Versieglungen im Bereich der Bungalowsiedlung und des Reisemobilstellplatzes kann wirkungsvoll durch Schaffung einer Flachwasserzone nördlich des Planungsbereichs begegnet werden. Entsprechende Abstimmungen zwischen der Gemeinde, der Sielacht und der UNB haben bereits stattgefunden.

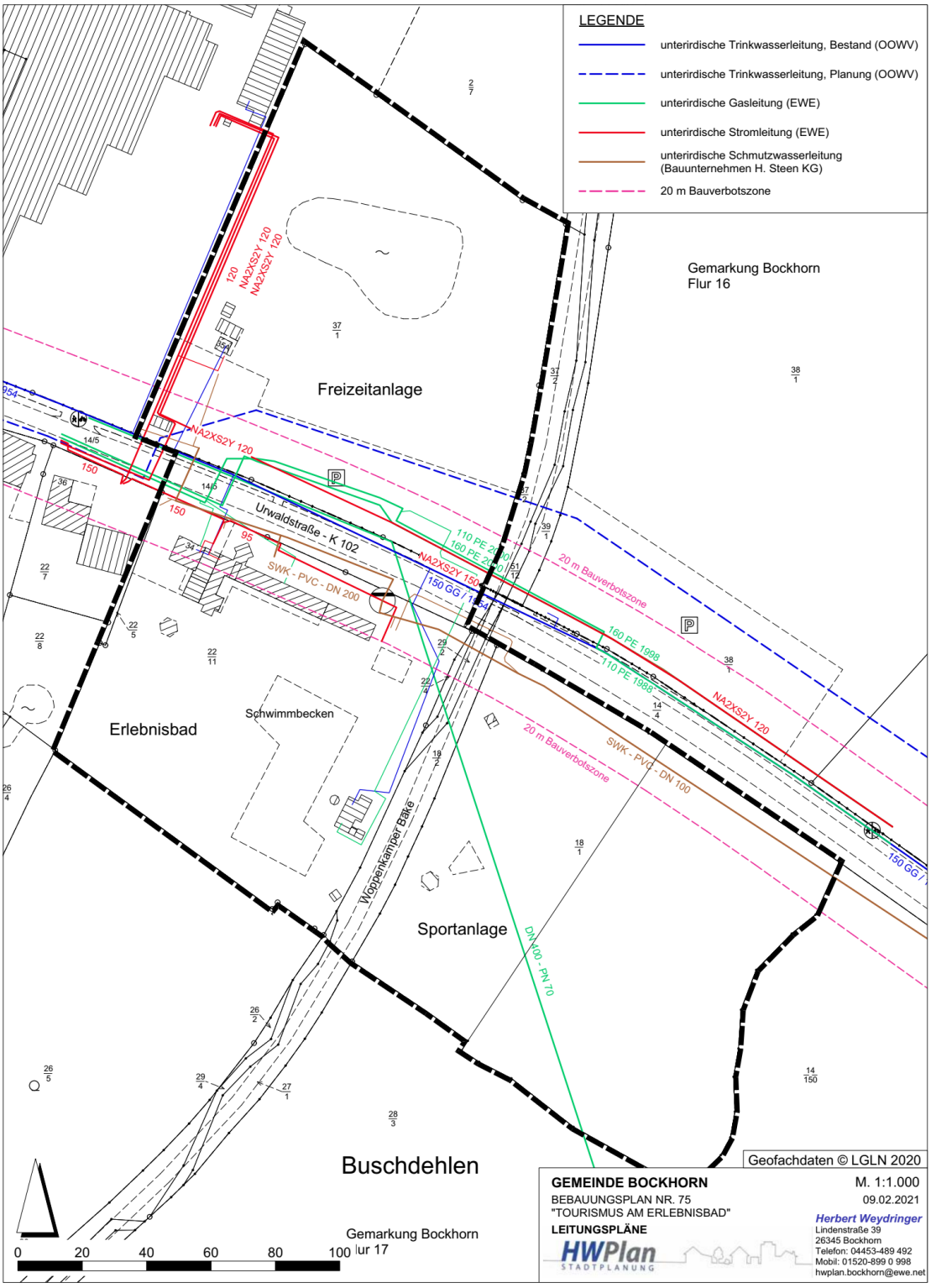


Abb. 6: Übersicht Ver-/Entsorgungsleitungen

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 aber 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.

Folgende Anlagen sind beabsichtigt:

- Anlage eines **Reisemobilstellplatze mit 12 Plätzen** (10,0 m x 6,5 m)
  - Bewirtschaftung durch Schranken/Ticket-Automat
  - Ver-/Entsorgungsstation
  - Evtl. Mitnutzung des Sanitärgebäudes auf dem Minigolfplatz
  - Geringfügige Umorganisation der Minigolfanlage
- Errichtung von **17 - 20 Bungalows** (max. 60 m² Grundfläche) **zzgl. Terrasse** (8 m²)

Ziel der Entwicklung ist eine möglichst verträgliche Einbindung der geplanten Anlagen in das Landschaftsbild und eine harmonische Ergänzung der vorhandenen Freizeitanlagen.

Die Bungalowsiedlung wird über eine öffentliche, kommunale Straße an die Kreisstraße angebunden. Gäste erreichen somit unmittelbar im Einmündungsbereich zur Siedlung eine eingegrünte Gemeinschaftsstellplatzanlage.

Motorisierte Fahrzeugverkehre auf der privaten internen Erschließungsschleife sind nur für die An- und Abreise zulässig. Ansonsten bleibt diese interne Wegeführung nur Fußgängern oder Radfahrern vorbehalten.

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

(Vgl. hierzu auch das Konzept auf der nachfolgenden Seite)

Abb. 7: Lageplan mit Darstellung der Entwicklungsabsichten, März 2021

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich werden insgesamt fünf Sondergebiete (SO 1 – SO 5) für die Erholungsnutzung gem. § 10 BauNVO festgesetzt. Diese starke Differenzierung der jeweiligen Bereiche sichert nicht nur die Umsetzung des vorher dargestellten Gesamtkonzeptes, sondern trägt auch dem Bestandsschutz (Freibad und Minigolfanlage) im starken Maße Rechnung.
Die festgesetzten Sondergebiete SO 1, SO 2 und SO 4 greifen bereits etablierte Freizeitnutzungen auf und schreiben deren Nutzungen planungsrechtlich fest.
Lediglich die Sondergebiete SO 3 und SO 5 tragen der Erweiterung der Nutzungen im Planungsbereich Rechnung; diese ermöglichen die Errichtung einer Bungalowsiedlung auf dem südöstlichen Teil der Liegewiesen mit Sportangeboten und eines Reisemobilstellplatzes im südöstlichen Bereich der Minigolfanlage.
Die jeweils zulässigen Nutzungen und Anlagen werden unter den textlichen Festsetzungen 1.1 – 1.5 konkretisiert und verbindlich festgelegt. Hierdurch kann die Umsetzung des Konzeptes auf Dauer sichergestellt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Da in drei Sondergebieten (SO 2, SO 4 und SO 5) lediglich Nutzungen ohne Erfordernis eigener Hauptgebäude zulässig sind, kann in diesen auf Festsetzung eines Nutzungsmaßes verzichtet werden. In diesen drei genannten Sondergebieten sind allenfalls untergeordnete Nebengebäude (Pavillons, Geräteschuppen etc.) erforderlich.
Für die beiden Sondergebiete SO 1 und SO 3 hingegen werden für die dort erforderlichen bzw. zulässigen Gebäude entsprechende Nutzungsmaße festgesetzt.
Im SO 1 (Freibad) wird für den Umkleide- und den Sanitärtrakt eine absolute Grundfläche bis max. 1.500 m² innerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereichs festgesetzt.
Die Höhenentwicklung wird durch die Beschränkung der zulässigen Traufhöhe auf max. 4,0 m und durch eine max. Firsthöhe von 6,0 m geregelt.
Im SO 3 (Bungalowsiedlung) wird die maximale Grundfläche durch Beschränkung der zulässigen Bungalows à 60 m² bzw. für Mobile-Homes auf 40 m² beschränkt Durch die festgesetzte Trauf- bzw. Gebäudehöhe wird eine harmonische Einfügung der kleinteiligen Gebäude in den Landschaftsraum sichergestellt.

6.3 Bauweise; überbaubare Grundstücksfläche

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird in allen Sondergebieten SO 1 – SO 5 verzichtet.

Lediglich im SO 1 (Freibad) wird mittels Baugrenzen die Anordnung von baulichen Anlagen (Hauptgebäuden) geregelt. In den anderen Sondergebieten werden die Standorte für die Bungalows bzw. die untergeordneten Pavillons und Zweckgebäude bewusst nicht festgelegt.

Im Übrigen wird die 20 Meter Bauverbotszone nach dem Niedersächsischen Straßengesetz nachrichtlich in den Baugebieten eingetragen.

6.4 Verkehrsflächen

Die Wegeparzelle der Kreisstraße setzt der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche fest.

Zur Anbindung der Bungalowsiedlung an die Kreisstraße setzt der Bebauungsplan ausgehend von der Parzellengrenze der Kreisstraße in einer Tiefe von 20 m und einer Breite von 10,0 m eine öffentliche Verkehrsfläche fest. Daran angebunden werden die Gästeparkplätze, welche als Gemeinschaftsstellplatzanlage mittels entsprechendem Planzeichen festgesetzt werden.

Zur internen Erschließung der Siedlung wird eine 4,5 m breite private Verkehrsfläche als Ringstraße, welche außer für die An- und Abreise; nur von Radfahrern und Fußgängern genutzt werden darf, festgesetzt.

6.5 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Entlang der Kreisstraße wird für das SO 4 (Parkplatz an der Minigolfanlage) und das SO 5, (Reisemobilstellplatz) ein Bereich für eine gemeinsame Zu- und Abfahrt für den KFZ-Verkehr festgelegt. Die nordwestlich der Ampelanlage bestehende Zu-Ausfahrt wird im Interesse der Verkehrssicherheit aufgegeben.
Außerhalb des gekennzeichneten Bereichs sind für diese zwei Sondergebiete (SO 4 und SO 5) keine verkehrlichen Anbindungen an die Kreisstraße vorgesehen.
Die gewählte Breite von 10,0 m definiert den Bereich, in welchen die Anlage der Ein-/Ausfahrt auf die öffentliche Straße möglich ist. Diese Breite wird bewusst großzügiger gewählt als die tatsächlichen Anlagen erfordern werden.
Diese Absicht wird unterstützt durch das Planzeichen „Verbot für Zu-/Abfahrten“ entlang der Kreisstraße im Bereich des Minigolfplatzes (SO 4) und der Liegewiese bzw. der Bungalowsiedlung (SO 2 und 3).

6.6 Versorgungsleitungen

Entlang der Kreisstraße, setzt der Bebauungsplan die Leitungstrassen für unterirdische Versorgungsleitungen (ELT und Trinkwaser) sowie die SW - Druckrohrleitung fest.
Ferner wird die diagonal über das Flurstück 18/3 verlaufende Gasleitung festgesetzt.

6.7 Grünflächen und Regelungen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan setzt entlang der äußeren Grenzen des Freibadebereichs (SO 1) und entlang der Grenzen des SO 2 und des SO 3 Flächen mit der Bindung zur Erhaltung und zur Pflege von Gehölzstrukturen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB fest; vgl. TF 5.3.
Im SO 2 und SO 3 setzt der Bebauungsplan ferner parallel zur Kreisstraße einen 10,0 m breiten Grünstreifen (TF 5.1) mit einem 3,0 m breiten Pflanzgebot (TF 5.2). fest. Durch diese Festsetzung wird die Unterhaltung des Gewässers III Ordnung in der derzeitigen Form sichergestellt
Zur Einbindung des der Gemeinschaftsstellplatzanlage (SO 3) in die Landschaft sieht der Bebauungsplan Pflanzgebote vor; vgl. TF 5.2
Durch diese grünordnerischen Maßnahmen soll der Erhalt und die landschaftgerechte Einbindung der Nutzungen in den Landschaftsraum sichergestellt werden.

6.8 Wasserflächen

Die Gewässerparzelle der Sielacht Friedeburg Bockhorn wird innerhalb des Geltungsbereichs entsprechend als Gewässer festgesetzt.

6.9 Nachrichtliche Übernahmen

Beidseitig der Bäke wird der Uferräumstreifen in einer Breite von jeweils 10,0 m gem. der Satzung des Entwässerungsverbandes nachrichtlich dargestellt.

Entlang der Kreisstraße verläuft ein Gewässer III. Ordnung, welches ebenfalls in der Unterhaltung der Sielacht steht. Dementsprechend wird auch hier ein 6,0 m breiter Räumuferstreifen nachrichtlich dargestellt.

Gleichermaßen wird in 20 m Abstand zur Fahrbahnkante der Kreisstraße die Bauverbotszone in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
Diese nachrichtlichen Übernahmen werden durch die Textlichen Übernahmen 1-2 konkretisiert.

6.10 Hinweise

Die Hinweise Nr. 1 – 5 weisen auf diverse im Zuge der Bauleitplanung allgemein zu beachtenden Sachverhalten hin.
Mit Datum vom 17.07.2020 wurde seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes mitgeteilt, dass nach Auswertung der Luftbilder kein weiterer Handlungs-/Untersuchungsbedarf für die betroffenen Flächen besteh; vgl. Hinweis Nr. 4.

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.

Verstärkt wurden in den letzten Jahren Überlegungen zur Schaffung eines Übernachtungs-angebots (Camping, Ferienhäuser etc.) im Umfeld dieser attraktiven Lage an die Gemeinde herangetragen.

Diesem Wunsch bzw. diesen Anregungen möchte die Gemeinde nun nachkommen und neben der Anlage eines Platzes für Reisemobile auch Bungalows zur Vermietung an Feriengäste ermöglichen.

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 Landschaftrahmenplanes 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 beeinträchtigten Wasser- und Stoffaustrag.

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 und der Landschaftsplan aus dem Jahre 2009 für die Gemeinde behandelt 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 beeinträchtig. 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 des Bebauungsplanes unberücksichtigt. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass gerade die Gebäudeausrichtung hervorragend geeignet sein kann 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

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

Im Wesentlichen sind innerhalb des Plangebietes folgende Biotoptypen anzutreffen:

-	Sonstige Freizeitanlage, Minigolf und Liegewiese, (PSZ):	ca. 16.705 m²
-	Freibad (PSB):	ca. 9.320 m²
-	Strauch-/Baumhecke (HFM):	ca. 7.300 m²
-	Stillgewässer in Grünanlage (SXG):	ca. 1.328 m²
-	Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ):	ca. 400 m²
-	Versiegelte Fläche (Kreisstraße, Parkplatz an Minigolfanlage)	ca. 4.000 m²
	Gesamtfläche:	**ca. 39.053 m²**

Vgl. hierzu auch die nachfolgende Biotoptypenkartierung mit Erfassung des Umfeldes.

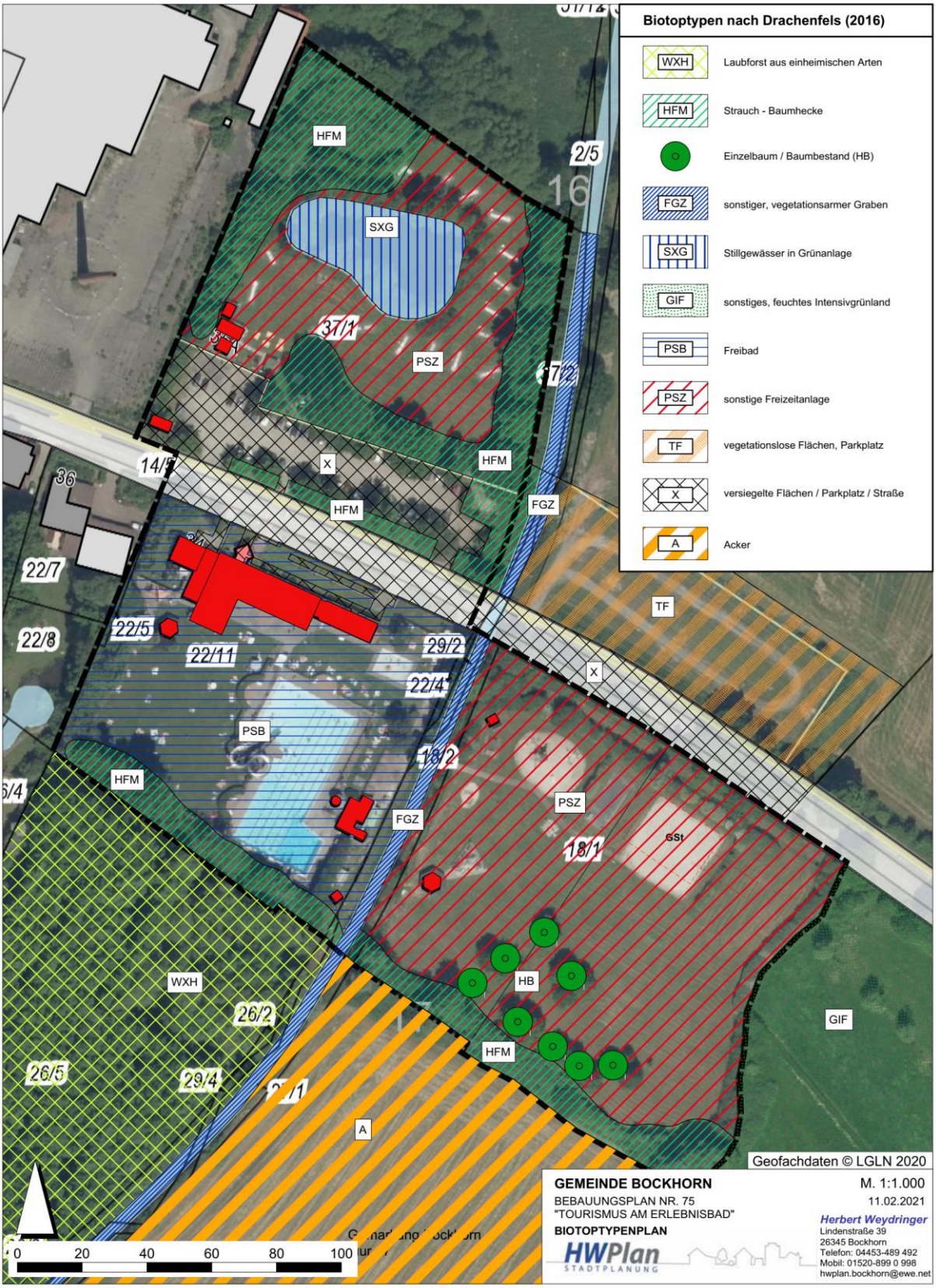


Abb. 8: Biotoptypenkartierung für das Plangebiet mit Umgebung; 1 : 1.000, Feb. 2021

7.5 Bilanzierende Gegenüberstellung nach dem Städtetag-Modell

In der Bilanzierung (Bestand und Planung) wird der Planungsbereich mit einer Größe von 39.053 m², in die Bewertung einbezogen. Die einzelnen Biotoptypen der zu überplanenden Flächen werden wie folgt bewertet:

Bestand

Sonstige Freizeitanlage (PSZ)	Wertfaktor 1
Freibad (PSB)	Wertfaktor 1
Versiegelte Fläche, Parkplatz/Straße (X)	Wertfaktor 0
Strauch- und Baumhecke (HFM)	Wertfaktor 3
Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	Wertfaktor 2
Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ)	Wertfaktor 2

Planung

Sonstige Freizeitanlage, SO12 – SO5 (PSZ)	Wertfaktor 1
Versiegelte Fläche, Parkplatz/Straße (X)	Wertfaktor 0
Pflanzbindungen; Strauch- und Baumhecke (HFM)	Wertfaktor 3
Sonstiger, vegetationsarmer Graben (FGZ)	Wertfaktor 2
Räumuferstreifen naturnah	Wertfaktor 2

In der folgenden Tabelle werden Bestand und Planung gegenübergestellt:

Bestand			**Planung**		
Biotope	**m²/Wertfaktor**	**Wert (Werteinheiten)**	**Strukturen**	**m²/Wertfaktor**	**Wert (Werteinheiten)**
Sonstige Freizeitanlage (PSZ)	16.705/1	16.705 WE	Sonstige Freizeitanlagen SO 1 – SO 5 (PSZ)	29.653/1	29.653 WE
Freibad (PSB)	9.320/1	9.320 WE	Verkehrsflächen (X)	2.000/0	-
Versiegelte Fläche, Parkplatz/Straße (X)	4.000	-	Flächen mit Pflanzbindungen	3.800/3	11.400 WE
Strauch- und Baumhecke (HFM)	7.300/3	21.900 WE	Bäke (FGZ)	400/2	800 WE
Stillgewässer in Grünanlage (SXG)	1.328/2	2.656 WE	Räumuferstreifen (naturnah)	3.200/2	6.400 WE
Sonstiger, vegetations-armer Graben (FGZ)	400/2	800 WE			
Summen	**39.053 m²**	**51.381 WE**		**39.053m²**	**48.253 WE**
Differenz					**- 3.128 WE**

Nach den oben durchgeführten Berechnungen ergibt sich durch die Planung ein Ausgleichs-/Ersatzerfordernis für ca. 3.128 Werteinheiten durch den Eingriff in den Naturhaushalt. Dieses Kompensationserfordernis ist an anderer Stelle zu erbringen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird der Behelfsparkplatz (auf dem Flurst. 38/1) zur freien Landschaft hin durch Gehölzplanzungen eingegrünt.

An der Nordseite wird auf einem 5,0 Meter breiten Streifen eine Gehölzpflanzung (Haselnuss, Eschen, Hollunder) angelegt.

Der im Südosten bereits vorhandene Wall wird in einer Breite von ca. 10 Metern ebenso mit heimischen Gehölzen bepflanzt, so dass auf einer Fläche von insgesamt 800 m² Feldhecken entstehen werden. Bei einem Ansatz von 3 WE/m² können somit 2.400 Werteinheiten kompensiert werden.

Somit verbleibt lediglich ein Ausgleichserfordernis von ca. 728 Werteinheiten. Diese Kompensation wird die Gemeinde im Zuge der beabsichtigten Renaturierung der Bäke nachweisen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abstimmen.

7.6 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.

7.7 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.

7.7.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Soweit die angestrebte Nutzung dies erlaubt, werden Maßnahmen zur Erhaltung des Landschaftsbildes und der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 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).

Die Kompensation des Eingriffs in einer Größenordnung von 3.128 Werteinheiten wird in unmittelbarer Nähe in Form der Anlage einer Feldhecke am Behelfsparkplatz (ca. 2.400 WE) geleistet. Die restlichen 728 Werteinheiten wird die Gemeinde an anderer Stelle, z.B. im Zuge der Renaturierung der Bäke, nördlich der Ziegelei nachweisen. Diese Maßnahmen werden noch mit der UNB bis zum Satzungsbeschluss verbindlich abgestimmt.

7.7.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes 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 Nutzurgruppen ein umweltverträgliches Angebot geschaffen sowie ungeordneten Übernachtungsvorgängen in freier Natur vorgebeugt werden.

7.8 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.

7.9 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.

7.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bockhorn möchte mit Aufstellung des Bebauungsplanes 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 unmittelbaren Umfeld qualitativ kompensiert.

8. Auswirkungen des Bebauungsplans

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.

Es wird allerdings auf eine geplanten Renaturierungsmaßnahme mit Flachwasser- und Vernässungsbereich nördlich des Freizeitareals verwiesen.

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 geringfügiger Eingriff in Schutzgüter (Boden) hervorgerufen. Die erforderliche Kompensation in einer Größenordnung von ca. 3.000 WE wird die Gemeinde bis zum Satzungsbeschluss an anderer Stelle im Gemeindegebiet, z. B. im Zusammenhang mit der Renaturierung der Bäke nachweisen.

8.5 Immissionen

Durch den Bebauungsplan 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 zum Bebauungsplan 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 zum Bebauungsplan 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 zum Bebauungsplan 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 den Bebauungsplan Nr. 75 „Tourismus am Erlebnisbad“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.

Der Bebauungsplan tritt mit Veröffentlichung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bockhorn, den 2021

Bürgermeister

10. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 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 11.06.2021

Herbert Weydringer

Anhang:

- Anlage 1: Konzept 1: 1.000, Stand 15.03.2021
- Anlage 2: Biotoptypenkartierung M 1: 1.000, Stand 11.02.2021